

Wir sind Winterhude: Chronologie der Erfahrungen mit Bunkerabrissen

Seit 2013 ist die Initiative „Wir sind Winterhude“ gegen Mietsteigerungen und den Ausverkauf von Winterhude an renditeorientierte Immobilienfirmen aktiv. Seit über 10 Jahren wurden ca. 20 kleine Läden in Winterhude zu Immobilienanbietern und Projektentwicklern umgewandelt, die den Stadtteil nach lukrativen Anlagemöglichkeiten durchkämmen. Bunkerabrisse, die die BewohnerInnen in unerträglicher Weise belästigten, Mieterhöhungen durch Luxussanierungen und Verdichtung durch Innenhofbebauung und Verdrängung kleiner Handwerksbetriebe waren die Folge. Grundstückseigentümer witterten das große Geschäft, sowohl private als auch die Stadt Hamburg und der Bund.

1. Forsmannbunker

Der Privateigentümer **des unter Denkmalschutz stehenden Bunkers aus dem Jahre 1940/41** kündigte als erstes den gewerblichen Mietern die Räume im Bunker.

Als nächstes beantragte er den Abriss, weil sich angeblich der Bunker nicht mehr wirtschaftlich verwerten ließe. Er hatte aber die Mieter im Bunker nicht um Mieterhöhungen gebeten. So konnte der Denkmalschutz ausgehebelt werden

Otto Wulff war der Kaufinteressent, der beabsichtigte den Bunker trotz Denkmalschutz abzureißen und Eigentumswohnungen dort zu bauen.

In die Initiative „Wir sind Winterhude“, die sich zusammen mit den AnwohnerInnen gegen den Bunkerabriss und für bezahlbaren Wohnraum in Winterhude einsetzte, wurde ein Mitarbeiter von Otto Wulff eingeschleust, um die Initiative und deren Vorhaben zu bespitzeln. Ein entsprechender Bericht dazu wurde in der Bunkerakte Forsmannstraße des Bauamtes Hamburg-Nord gefunden. Versuche der Initiative, das Denkmalschutzamt von dem Erhalt des Bunkers zu überzeugen, schlugen fehl. Man versprach lediglich eine Dokumentation des Bunkerinneren.

Der Bezirk hob den Denkmalschutz auf ohne den Denkmalsrat, der das Denkmalamt berät, zu informieren oder zu befragen.

Der Eigentümer verkaufte den Bunker an die Firma Otto Wulff für ca. 1 Millionen Euro. Sie bekam eine Abriss- und Baugenehmigung und konnte das Grundstück um eine 40 %größere Fläche als zuvor zu bebauen, d.h. kleine Handwerksbetriebe sowie bezahlbare Ateliers fielen dem zusätzlich zum Opfer.

Der Abriss dauerte 1,5 Jahre und belastete die Anwohner enorm mit unerträglichen Lärm- und Staubemissionen und Erschütterungen, sodass etliche auszogen und ein gewerblicher Mieter auf dem Nachbargrundstück kündigte.

Immer wieder musste die Initiative und die Anwohner den Abriss wegen Nichteinhaltung der entsprechenden Vorschriften von der Bauaufsicht stoppen lassen.

Die Versprechungen der Planer bei einem Runden Tisch unter Federführung des Bezirksamtes unter Leitung von Herrn Dr. Bigdorn, der Abriss werde ohne große Belästigungen von statten gehen, entpuppten sich als hohle Phrase.

Anschließend wurden hochpreisige Eigentumswohnungen dort gebaut. Die qm-Preise bewegen sich zwischen 6000 und 8000 Euro.

2. Poßmoorweg-Bunker

Der in städtischem Eigentum befindliche Bunker wurde konzeptbezogen für ca. 1 Millionen Euro an eine Baugenossenschaft und einen Privatanleger abgegeben.

Auch hier wurde eine sozial verträgliche Bebauung mit Mietwohnungen oder eine Aufstockung des recht niedrigen Bunkers um 2 -3 Geschosse gar nicht erst in Betracht gezogen. Die angrenzende Hanseatische Baugenossenschaft hätte den Bunker erwerben können, um für ihre Mitglieder Wohnungen zu errichten, oder die SAGA. Die Stadt Hamburg wollte Geld sehen und hat das Objekt teuer vermarktet und einen Abriss mit all den Belastungen für die Nachbarschaft in Kauf genommen.

Auch hier wurden nach Protesten der AnwohnerInnen auf einer öffentlichen Versammlung vom Investor Versprechungen über die Schallschutz- und Staubschutzmaßnahmen gemacht, die nie eingehalten wurden. Immer wieder musste auch hier der Abriss von der Bauaufsicht für längere Zeit gestoppt werden, um die Schutzmaßnahmen nachzubessern.

Der Abriss dauerte – entgegen den Versprechungen von 1 Jahr – 2,5 Jahre, mit enormen Belästigungen der AnwohnerInnen- wie beim Forsmannbunker.

Die auf einem Teil der Bunkerfläche entstandenen privaten Eigentumswohnungen wurden von Engel & Völkers mit qm-Preisen mit über 10.000 Euro angeboten.

Beide Bunkerabriss belasteten die Umwelt und Nachbarschaft in unerträglicher Weise und steigerten die Höhe des örtlichen Mietpreisspiegels.

3. Bunker im Kuhnsweg.

Obwohl sich die Initiative „Wir-sind-Winterhude“ gleich zu Beginn engagierte, sich eine Baugemeinschaft „Kunterbunker“ bildete, die die bisherige Serien von Bunkerabrissen mit anschließenden hochpreisigen Wohnbebauungen unterbrechen wollte und obwohl die Bezirksversammlung sich dem Konzept eines Bunkerumbaus ohne Abriss, mit bezahlbaren Wohnungen und einer sozial und kulturellen Nutzung einstimmig anschloss, gab die Eigentümerin (die BImA – die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) einem Investor den Zuschlag, der $\frac{3}{4}$ des Bunkers abreißen und eine unterirdische Tiefgarage auf dem Grundstück realisieren will. Trotz gegenteiliger Vereinbarung im Koalitionsvertrag der die Bundesregierung stellenden Parteien, hat der Meistbietende den Zuschlag bekommen, der auf einen mittelfristigen Renditeertrag setzt. Die Baugemeinschaft „Kunterbunker“ hatte durch Gründung einer Baugenossenschaft auf dauerhaft niedrige Mieten der preiswerten Wohnungen im Bunker gesetzt.

Die dubiose Rolle des Bezirksamtes Hamburg- wird immer deutlicher, weil sie die BImA in Richtung des jetzt gewählten Investors beraten hat. Dabei wurden seitens der BImA, der Stadt und des Bezirks die zuvor angekündigte Transparenz des Verfahrens gekippt und hinter den Kulissen mit zum Teil falschen Angaben die Baugemeinschaft „Kunterbunker“ ausgebootet:

Die Entkernung des Bunkers und Abriss der 1,60 cm dicken Decke und der Rückwand des Bunkers wurde damit begründet, dass die Deckenhöhe in den oberen 5 Etagen zu niedrig sei.

Tatsache ist, dass die Deckenhöhe 2,40 beträgt und der Estrich in dem bestehenden Gebäude ca. 7-9 cm dick ist. Das reicht aus, so der Architekt der Baugemeinschaft, um eine Deckenhöhe von 2,30, wie vorgeschrieben, zu realisieren.

Statement zur PM von SPD Hamburg-Nord, Thomas Domres

"Das mit der Deckenhöhe ist eine glatte Lüge! Sie ist 2.40 und hätten noch 7-9 cm mehr nach Abtragen des vorhandenen Estrichs.

Für sozialen Wohnungsbau bräuchte man 2.30, was somit machbar wäre.

Ein 70% Abriss des Bunkers hätte so vermieden werden können. Lediglich Öffnungen für Fenster und Balkone sollten geschaffen werden. Lärm- und Staubemissionen, Erschütterungen und hoher LKW-Verkehr wären auf ein Minimum reduziert worden!

Die Baugenossenschaft Kunterbunker hätte nachhaltig bezahlbaren Wohnraum geschaffen ohne Begrenzung auf 20 Jahre für über 30 Personen, darunter Familien mit insgesamt 10 Kindern. Und hätte Ressourcen gespart und ökologisch gebaut.

Die Entscheidung des Bezirkes und der Schulterchluss mit der BImA wird schön geredet, indem man die Lösung als Erfolg feiert und die Abrissarbeiten, die ja auch die Rückfront noch einbeziehen, als problemlos darstellt. 1 Jahr Abrissarbeiten werden vom Investor prognostiziert. Damit sollen die Nachbarschaft und die Abgeordneten beruhigt werden. Unsere Erfahrungen mit den Bunkerabrissen im Viertel zeigen, dass diese Abrissarbeiten meist länger dauern und für die Nachbarschaft unerträgliche Belastungen bedeuten durch Lärm, Staub, Erschütterungen und hohe LKW-Frequenz durch Abtransport des Bauschutts und Anlieferung neuer Baumaterialien.

Man kann außerdem davon ausgehen, dass der Investor bei den Mieten der frei finanzierten Wohnungen und besonders der Dachgeschosswohnungen kräftig zulegen und damit weiter zur Mietsteigerung im Viertel beitragen wird. Kostete der qm in der Forsmannstraße 2016 noch bis zu 7.500 Euro, so waren es 2018 im Poßmoorweg schon bis 11.000 Euro. Genau das sollte auch durch das Projekt "Kunterbunker" vermieden werden, das in Form der Baugenossenschaft langfristig sozialen Wohnraum schafft für Menschen unterschiedlichen Einkommens."