

Artikel im Hamburger Abendblatt v. 17.07.19 v. Friederike Ulrich (Auszüge)

[...]

Winterhude. Die Bewohner des Mühlenkamp-Quartiers können aufatmen. Ein Abriss des Bunkers am Kuhnsweg soll ihnen erspart bleiben. Nach Abendblatt-Informationen hat sich die Stadt mit der Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), darauf verständigt, dass der Bunker erhalten bleibt.

In dem Gebäude sollen unter anderem geförderte Wohnungen und Räume für stadtteilbezogene Nutzungen entstehen. Diese Vorgaben sollen Bestandteil des Verkaufsexposés sein, mit dem die BImA den Bunker in Kürze auf dem Markt anbieten wird.

„Hamburg hat mit der BImA verabredet, die Fläche mit der Maßgabe auszuschreiben, dass zu 50 Prozent sozialer Wohnungsbau entstehen muss und im Erdgeschoss eine soziokulturelle Nutzung geplant wird“, heißt es in einer gemeinsamen Erklärung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und der Finanzbehörde. Zudem solle es für die öffentlich geförderten Belegungsbindung geben, die frei finanzierten Wohnungen dürften ebenso lange nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Das Vorhaben wurde noch nicht öffentlich gemacht, der Winterhuder Bundestagsabgeordnete Christoph Ploß (CDU) erfuhr durch eine Nachfrage bei der BImA davon. „Ich freue mich, dass es mit engagierten Winterhuder Bürgern gelungen ist, den Bunker am Kuhnsweg zu erhalten und dort gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen. Für die Lebensqualität der Menschen im Quartier ist diese Entscheidung sehr wichtig.“

Bürgerinitiative gegen Bunkerabbruch

Tatsächlich haben Stadt und BImA mit ihrem Konzept Wünsche der Bürgerinitiative „Wir sind Winterhude“ aufgegriffen. Diese hatte sich von Anfang an gegen einen lärm- und staubintensiven Bunkerabbruch gewehrt, der in dem dicht bebauten Viertel der dritte innerhalb weniger Jahre gewesen wäre. Aus der Initiative heraus entwickelte sich 2016 die Baugemeinschaft Kunterbunker, die den Bunker erhalten wollte und dort einen Mix aus Sozial- und Eigentumswohnungen sowie die soziale und kulturelle Nutzung der Erdgeschossflächen vorsah. Die Gruppe, die aus 17 Familien und Einzelpersonen besteht, ist von der jüngsten Entwicklung enttäuscht. „Seit Ende 2017 haben wir diverse Anfragen an die Stadt gestellt, auf die nie jemand eingegangen ist“, sagen die Sprecher, Roswitha Weidner und Jascha Ahmadi.

Dabei hätten sie sich sehr engagiert. „Wir haben uns bei der Agentur für Baugemeinschaften angemeldet, den Bunker mit einem Architekten besichtigt und danach einen Grundriss sowie eine Bestandszeichnung angefertigt. Auf dieser Grundlage haben wir unser Konzept entwickelt und viele Unterstützer gefunden. Dazu gehörten das Goldbekhaus, die Stiftung Bodelschwingh und das Stadtteilentwicklungsprojekt Q8, die Lawaetz-Stiftung und Stattbau Hamburg.“ Zwei Genossenschaften hätten Interesse signalisiert.

Mietenerhöhung im Viertel?

Auch Karin Haas, Mitglied der Bürgerinitiative „Wir sind Winterhude“ und der Linken in Hamburg-Nord, ärgert sich über das Vorgehen der Stadt. „Zwei Jahre hat man hingehalten, und jetzt wurden wir nicht einmal informiert – trotz regelmäßigen Nachfragens beim Finanzsenator und beim Bürgermeister. Das ist ärgerlich und wenig hanseatisch!“ Dadurch, dass der Bunker jetzt auf dem Markt angeboten werden soll, würde er zu einem Renditeobjekt. Das wiederum könne die Mieten im Viertel erhöhen.

„Die Stadt sollte von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Sie vertut hier sonst die Chance, mit dem ‚Kunterbunker‘ ein soziales Projekt und ein Mehrgenerationenhaus zu unterstützen.“

Bei aller Kritik ist Haas aber auch erfreut. Ihre Partei hatte im Juni 2016 in der Bezirksversammlung beantragt, im Bunker sozialen Wohnraum und stadtteilbezogene Nutzungen zu schaffen. Der Antrag wurde angenommen und die Stadt vom Bezirk beauftragt, sich für die Realisierung des Vorhabens einzusetzen.

Vor diesem Hintergrund hatte der Bund den Bunker im Dezember 2016 der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft Saga zum Kauf angeboten, was der Hamburger Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) als „wirtschaftlich nicht realisierbar“ ablehnte. Gleichzeitig bat die LIG die BImA jedoch, bis auf Weiteres von einer öffentlichen Ausschreibung abzusehen, da die Stadt ein Kaufangebot erarbeiten wolle. Dieses unterschritt den Verkehrswert dann allerdings deutlich und wurde wiederum von der BImA abgelehnt. Bei einem Verkauf zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, signalisierte sie, könne der Stadt allerdings eine Kaufpreisverbilligung gewährt werden.

Für Bund sei der Preis entscheidend

Durch das gemeinsam mit der BImA erstellte Konzept sei ein Ankauf des Bunkers jetzt nicht mehr erforderlich, finden die zuständigen Behörden. „Unsere Vorstellungen sind in der Ausschreibung bereits berücksichtigt.“ Die Baugemeinschaft Kunterbunker könne sich aber direkt bei der BImA für das Grundstück bewerben.

Das Konzept werde dann, wie andere eingehende Angebote auch, in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord und der Stadtentwicklungsbehörde bewertet. Jascha Ahmadi von der Baugemeinschaft hat Bedenken. „Für die BImA ist nicht das Konzept entscheidend, sondern die Höhe des Kaufpreises. Und da stehen wir in einer Schlange mit großen Investoren, gegen die wir kaum ankommen werden.“ Hätte die Stadt den Bunker gekauft und einen Wettbewerb unter Baugemeinschaften ausgeschrieben, wären die Erfolgchancen größer gewesen.

Und was ist, wenn sich kein Käufer für den Bunker am Kuhnsweg findet, weil ein Erhalt angesichts der strengen Vorgaben nicht lukrativ genug ist? Auch da sehen die Behörden kein Problem. „Für eine Fläche in dieser begehrten und nachgefragten Lage lässt sich bestimmt ein Investor finden.“

Hamburger Wochenblatt v. Juli 2019
v. Waltraut Haas (Auszug)

WINTERHUDE „Informell“ war letzte Woche durchgesickert: Kein Bunker-Abriss am Kuhnsweg. Zwiespältig reagiert den-noch die Bürgerinitiative „Wir sind Winterhude“ (WsW): „Wir fühlen uns übergangen“, sagt Sprecher Hartmut Ring.

Die Einigung von Hamburgs Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Zukunft des Bunkers in Bundesbesitz schließe jetzt zwar seinen Abriss aus. „Dafür haben wir gekämpft“, erklärt Ring und erinnert an leidvolle Bunker-Abrisse in Forsmannstraße und Poßmoorweg. Doch „nur teilwei-se“ werde der Beschluss der Bezirksversammlung umgesetzt: Zwar gäbe es geförderten Wohnungsbau mit einer Mietpreisbindung. Auch die Nutzung des Erdgeschosses für soziokulturelle Projekte sei gesichert. Doch die auf 20 Jahre befristeten Sozialwohnungen beträfen nur die Hälfte des Wohnraums. Die andere Hälfte solle frei finanziert und vermietet werden. „Das von der Baugemeinschaft ‚Kunterbunker‘ ausgearbeitete Projekt für generationsübergreifendes Wohnen mit bezahlbaren Mieten und klimafreundlichem Energiekonzept wurde ignoriert“, so Ring weiter. „Frei finanzierte Wohnungen werden so dem überhitzten Markt und potenten Investoren, überlassen.“ Entsprechend hoch würden die Mieten ausfallen, das treibe auch den Mieten-index in die Höhe.

Chance vertan

„Die Neuausrichtung der BImA, sozialen Wohnungsbau zu fördern, von Olaf Scholz großspurig im Juni 2018 angekündigt, blieb leider im Kuhnsweg auf der Strecke“, sagt der Sprecher. Damit habe die Stadt eine Chance vertan: Sie hätte den Bunker erwerben und projektbezogen ausschreiben können. „Diese Lösung bleibt so nicht stehen. Wir kämpfen weiter!“, verspricht Hartmut Ring. Enttäuscht ist auch das Kunterbunker-Team, unterstützt vom Goldbekhaus, der Stiftung Bodelschwingh und vom Stadtteilprojekt Q 8. Ironie der Geschichte: Die städtische Stadtbau und die Lawaetz-Stiftung fanden das Projekt „beispielhaft“.