

# Einsichten Aussichten

Neue erweiterte Fassung, Stand Juni 2005



**Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG**

## Teil 1

Seite 4:

Was sollen diese armen Leute  
in Eppendorf?

Seite 6:

Deutsche und Türken als  
Nachbarn?!  
Das kann nicht gut gehen!

Seite 7:

Mieterselbstverwaltung: Chaos  
vorprogrammiert?

Seite 8:

Und das soll ein Denkmal sein?

Seite 10:

Bewohner an der Planung  
beteiligen?  
Die haben doch eh keine  
Ahnung!

Seite 12:

Wolkenbrüche in der  
Kloschüssel



## Trübe Aussichten? (Teil 1 zum Baustopp)

Die Sanierung der Falkenried-Terrassen und die Selbstverwaltung durch die Mietergenossenschaft sind in Gefahr.

Die Baumaßnahmen sind aufwendig. Jetzt sind weitere, unerwartete Schäden entdeckt worden, deren Beseitigung noch mehr Geld kosten wird. Die Hälfte der Wohnungen ist fertiggestellt. Die Sanierung der restlichen Häuser kann zur Zeit nicht begonnen werden, da die bewilligten Mittel nicht mehr ausreichen.

Eine lange Sanierungspause oder gar das Ende der Sanierung wird dazu führen, dass die Genossenschaft sich auflösen oder Konkurs anmelden muss.

Für die BewohnerInnen heißt das: Neue Angst vor Abriss, Luxusmodernisierung, Umwandlung, Vertreibung.

Die Falkenried-Terrassen haben einiges zu bieten. In den folgenden Beiträgen wird gezeigt, dass hier Schützenswertes erhalten und Neues erprobt wird. Die Texte wurden von verschiedenen Autoren (BewohnerInnen, ArchitektInnen, MitarbeiterInnen der Mietergenossenschaft, Baubetreuer) verfasst und gewähren Einsichten aus unterschiedlichen Blickwinkeln.

## Teil 2

Seite 13:

7 Jahre Sanierung.

Seite 15:

7 Bauabschnitte 1992 bis 1999

Seite 16:

Falkenried-Terrassen - unser  
Arbeitsplatz

Seite 21:

Alles ist zu ertragen, wir sind  
nur die Umsetzer!

Seite 24:

Selbsthilfe

Seite 26:

Die Außenraumgestaltung

Hamburg, im Mai 1995

# Das Wunder vom Falkenried!

(Teil 2 nach der Sanierung)



5 Jahre sind seit Vollendung der Sanierung vergangen. Der Baustopp hat uns zu vielen Einsparmaßnahmen gezwungen. Im Frühjahr 1999 konnte die Sanierung vollendet werden.

Wir sind hier wohnen geblieben.

Jetzt ist die Selbstverwaltung fast alltäglich geworden. Durch selbst auferlegte und vertraglich bedingte Einschränkungen haben wir uns zusätzliche Freiräume schaffen können. Wir sind ehrenamtlich aktiv, haben drei hauptamtlich Beschäftigte und verwalten 324 Wohnungen. Regelmäßig nehmen 40 bis 60 Mitglieder teil an der Selbstverwaltung unserer Wohnungen und unseres Wohnumfeldes.

Gemeinsam gestalten und sichern wir unserer Viertel und damit unsere Zukunft. Wir sind stolz, in diesem einzigartigen und sehr gelungenen Projekt zu leben und aktiv zu sein.

Die Texte im zweiten Teil wurden nach der Sanierung geschrieben, wiederum von verschiedenen an der Sanierung Beteiligten.

Hamburg, im Februar 2005

## Teil 2

Seite 29:  
Die Sanierung abgeschlossen?!?!

Seite 32:  
Falkenried für Selbstverwalter

Seite 37:  
Mein Kampf um die Familienwohnungen

Seite 39:  
Alles Besser

Seite 40:  
Nachbarschaftsorientiertes Belegungsverfahren

Seite 41:  
Eine Siedlung mit eigener Geschichte

Seite 43:  
... der steinige Weg

Seite 47:  
Ende gut alles gut

Seite 49:  
Grüßwort



Seite 50:  
Chronik  
Damals, Gestern heute

Seite 53:  
Terrassenplan

Seite 54:  
Daten und Fakten,  
Impressum

Seite 55:  
Mietergenossenschaft  
was heißt das?

# Was sollen diese armen Leute in Eppendorf?



Der alte Eppendorferbaumplatz

Von 1890 bis 1903 wurden die Terrassenhäuser zwischen Falkenried und Löwenstaße erbaut – hauptsächlich für Familien der Arbeitskräfte der benachbarten Fahrzeugwerkstätten und für durch die Hafenerweiterung vertriebenen Familien der Kehrwiederhalbinsel. Familien mit vier und mehr Personen bewohnten die 30 bis 45 qm großen Terrassenwohnungen. Gleichzeitig errichteten reiche Hamburger Kaufleute in der damaligen Gartenvorstadt Eppendorf großzügige, z.T. prunkvolle fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit bis zu 350 qm großen Wohnungen, in die sehr gut „betuchte“ bürgerliche Familien mit ihrer Dienerschaft einzogen.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden die großen Wohnungen, z.B. in der Isestraße, durch Zwangseinweisungen von mehreren Familien geteilt. Auch die Falkenried-Bewohner mussten noch enger zusammenrücken,

um Menschen aus ausgebombten Wohnungen aufzunehmen. Eppendorf erlebte einen Verfall. Viele Häuser wurden nicht oder nur notdürftig instandgehalten. In den 50er Jahren zogen immer mehr Familien in die überall entstehenden Neubauwohnungen. Die Stadt Hamburg plante den Abbruch der Altbauviertel, um sie durch „moderne städtebauliche Errungenschaften“ zu ersetzen.

Erst Anfang der 60er Jahre, nachdem die neue Zusammensetzung der Bevölkerung dem Stadtteil einen gewissen „Flair“ verlieh und der Drang der 50er nach allem was neu war verfliegen war, wurde Eppendorf als attraktives

Wohnviertel entdeckt. Waren es anfänglich eher Studentenwohn-gemeinschaften, Künstler und ausländische Familien, so kamen bald danach auch wohlsituierte und finanzkräftigere Bevölkerungsgruppen hinzu. Die Falkenried-Terrassen wurden zum Sanierungsgebiet erklärt. Vorkaufsrecht bekam die Neue Heimat Nord als zukünftiger Sanierungsträger. Geplante Neubauviertel in Randgebieten wie Steilshoop, Mümmelmannsberg u.a. sollten die vertriebene Bevölkerung aufnehmen. Der schlechte Zustand der Häuser, der kleine, beengte Wohnraum und die Abrisspläne sorgten dafür, dass die Terrassen-Wohnungen nur noch an Menschen vermietet wurden, denen man eine unsichere Wohnsituation leichter zumuten wollte: ausländische Familien, Studenten, Künstler, Menschen in sozialen Notlagen.

Es entwickelte sich in den Terrassen eine kreative Nachbarschaft. Man entdeckte sein Viertel als Insel, an der der Rummel der Großstadt vorbei ging. Die Bewohner nutzen ihre unsichere Lage als Freiraum, um selbstverantwortlich ihr Umfeld zu gestalten. 1973 gründete sich eine Mieterinitiative, aus der 1982 ein Verein wurde.



Artikel aus der Bild-Zeitung am 25.02.1980

Mieterzeitung der Mieterinitiative von 1975



Als Mitte der 80er Jahre der Wohnungsmangel immer größer wurde, jede noch so schlechte Wohnung eine gute Rendite abzuwerfen versprach und der Run auf „schnuckelige“ Altbausubstanz stärker wurde, wurde die erste Terrasse verkauft und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Mieter wurden vertrieben oder mussten erhebliche Mieterhöhungen hinnehmen.

1989 übernahm die Stadt Hamburg einen großen Teil der Falkenried-Terrassen von der Neuen Heimat Nord, die vor dem Konkurs stand. Die Mieterinitiative versuchte, ein Konzept durchzusetzen, das die Abrisspläne endgültig verwarf und den Erhalt der Häuser und die Selbstverwaltung durch die Bewohner vorsah.

1990 fällt in Senat und Bürgerschaft die Entscheidung: Die Falkenried-Terrassen werden von der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung angekauft, die Häuser werden mit öffentlichen Mitteln instandgesetzt, die von den Mietern gegründete Genossenschaft verwaltet die Häuser selbst. Daraufhin wählt die Mietergenossenschaft aus fünf Bewerbern die Architektin Christine Reumschüssel aus. Gemeinsam mit ihr und dem alternativen Sanierungsträger Stattpau Hamburg werden Rahmen, Umfang und Art der Instandsetzung und Modernisierung abgestimmt.

Die Sanierung der Falkenried-Terrassen wurde beschlossen, um „...mietpreisgünstigen Wohnraum für sozial benachteiligte Bürgerinnen und Bürger dauerhaft (zu) sichern.“ (Bürgerschaftsdrucksache 13/6184 vom 19.6.1990) Die Kosten für die Grunderneuerung der Häuser sind hoch, da die Instandhaltung in den vorausgegangenen Jahrzehnten stark vernachlässigt wurde. Andererseits werden erhebliche Mittel eingespart, indem die Häuser und die soziale Struktur erhalten werden. Was geschieht mit Menschen, wenn sie ihre sozialen Bindungen verlieren, welche Folgekosten entstehen? Die Stadt legt große und teure Programme auf, um die Armut zu bekämpfen. Dabei soll ausdrücklich versucht werden, gewachsene Strukturen zu erhalten, eine Durchmischung von arm und reich in den Quartieren zu gewährleisten, Nachbarschaften zu fördern und Beziehungen zu der Umgebung aufzubauen. All dies ist im Falkenried bereits vorhanden. Und genau das ist es, was einen Stadtteil wie Eppendorf interessant und lebendig macht. So gehören die Falkenried-Genossen zu Eppendorf wie der Hummel zu Hamburg. In den Terrassen zwischen Falkenried und Löwenstraße werden soziale Probleme von den Bewohnern selbst angepackt. Hier gibt es eine große Portion Selbstvertrauen und Eigenverantwortung. Trotz aller existierender Probleme funktionieren die Nachbarschaften noch.

Was fehlte, war die endgültige Sicherung der Sanierung.



# Deutsche und Türken als Nachbarn?! Das kann nicht gutgehen!

Von den rund 500 BewohnerInnen der Falkenried-Terrassen sind fast die Hälfte EinwanderInnen – vor allem aus der Türkei und dem ehemaligen Jugoslawien.

In den sechziger und siebziger Jahren wurden viele ImmigrantInnen in Stadtvierteln und Häusern einquartiert, die wie die Falkenried-Terrassen abgerissen werden sollten. Da die EigentümerInnen keine Instandsetzungsarbeiten an den Häusern vornahmen, verfielen sie immer mehr. Die alteingesessenen BewohnerInnen waren alte Leute oder Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt wenig Chancen hatten. Der Umstand, dass sich niemand um die Häuser kümmerte, beinhaltete auch viele Freiheiten für die Einzelnen, und so konnten sich die Lebensstile der verschiedenen Gruppen entfalten. Andererseits litten alle BewohnerInnen unter dem schlechten Zustand der Häuser und der unsicheren Wohnperspektive. Familien mit mehreren Kindern verfügten über viel zu wenig Wohnraum. Die hieraus entstehenden Konflikte wurden aufgrund der unterschiedlichen Herkunft oftmals als solche zwischen den nationalen Gruppen – insbesondere Einwanderer/Deutsche – interpretiert.

Seit 1992 saniert die Mietergenossenschaft die Häuser. Sie hat das Ziel, die soziale Struktur zu erhalten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden zusätzliche Wohnungen an Familien

mit Kindern vergeben, um die Überbelegung abzubauen. Damit ist dann das Grundbedürfnis Wohnen gesichert und die Ursache vieler Konflikte ausgeräumt.

Es gibt natürlich weiterhin viele Gründe, sich zu streiten; denn die Unterschiede zwischen den Lebensstilen der einzelnen BewohnerInnengruppen sind groß. Hier leben Menschen, die sehr verschiedene Tagesabläufe, Bedürfnisse und Vorlieben haben, eng zusammen. Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme für das Zusammenleben in den Terrassen ist unverzichtbar. Die Genossenschaft ermutigt streitende NachbarInnen zuerst, miteinander zu reden und den Konflikt untereinander zu klären. Führt dies zu keiner Lösung, bietet die Genossenschaft Vermittlung an, damit die Gräben nicht noch tiefer werden. Bei Problemen, die die ganze Terrasse oder mehrere Häuser betreffen, z.B. Müll und Lärm, lädt die Genossenschaft die betroffenen BewohnerInnen zu einer Haus-

oder Terrassenversammlung ein, damit die verschiedenen Meinungen gehört werden und gemeinsam nach einer Lösung suchen.

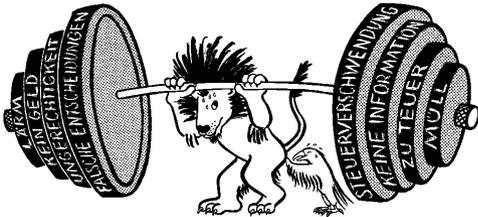
Die anfängliche Distanz und Skepsis gegenüber der Genossenschaft wurde insbesondere für die türkischen BewohnerInnen durch die Ansprache in türkischer Sprache und durch das Angebot von Deutschkursen abgebaut. Ansonsten steht das Mieterbüro allen BewohnerInnen für soziale Beratung und Klärung von Alltagsfragen offen. Es stimmt also nicht, dass es zwischen Deutschen und Türken nicht gutgehen kann. Viele Konflikte beruhen nicht auf unterschiedlicher Herkunft, sondern Ursache sind oft normale Streitigkeiten unter Nachbarn. Schwierig wird es, wenn elementare Lebensbedürfnisse wie ausreichender, bezahlbarer und sicherer Wohnraum nicht erfüllt werden. Erst dann werden kulturelle Unterschiede gesucht, um Schuld zuzuweisen.



# Mieterselbstverwaltung: Chaos vorprogrammiert?

Man stelle sich vor: Die Bewohner von mehr als 300 Wohnungen entscheiden selbst...

- wer in die Wohnungen neu einzieht,
- welche Maßnahmen bei der Sanierung der Häuser durchgeführt werden,
- wie Streitigkeiten untereinander, z.B. wegen lauter Musik, geregelt werden,
- wieviel Geld für Instandhaltung ausgegeben werden soll und wie hoch die Miete wird,
- in welcher Farbe die Treppenhäuser gestrichen werden, wo Bäume gepflanzt werden, ob die „Gelbe Tonne“ eingeführt wird usw.



Wie soll das funktionieren? Gibt es da nicht endlose Diskussionen und Streitereien? Woher sollen einfache MieterInnen wissen, welche baulichen Maßnahmen notwendig sind? Werden nicht Einzelne übergangen, wenn die Mehrheit etwas beschließt? Das Beispiel Falkenried-Terrassen zeigt, dass Selbstverwaltung auch in einem Quartier möglich ist, dessen 500 Bewohner weder alle die gleichen Wohnvorstellungen haben noch besonders viele Architekten, Wohnungswirtschaftler oder Rechtsanwälte in ihren Reihen zählen. Einige Voraussetzungen sind wichtig:

- In den Falkenried-Terrassen gibt es eine lange Tradition von Beteiligung, Eigeninitiative und Gemeinschaft der MieterInnen. Schon 1923 entstand eine Mieterinitiative, die sich gegen den spekulationsbedingten Verfall der Häuser wehrte und die zeitweise selbst die Verwaltung übernahm.
- Das Quartier ist so überschaubar, dass sich die meisten Bewohner zumindest vom Sehen kennen.
- Die nachbarschaftlichen Beziehungen sind über viele Jahre gewachsen.
- Die verschiedenen Bewohnergruppen des Quartiers haben ein Bündnis geschlossen, um sich gegen den Abriss der Häuser zu wehren

und dafür zu kämpfen, dass die soziale Struktur erhalten bleibt.

- Die Bewohner empfinden, dass sie in einem besonderen, vom übrigen Stadtteil deutlich unterscheidbaren Viertel leben.
- Die Mieter schätzen die Vorteile, die das Wohnen in den alten Terrassenhäuser bietet.
- Es wurden neue Gelegenheiten und Räume geschaffen, um Streitigkeiten auszutragen und zu nachbarschaftlichen Vereinbarungen zu kommen (z.B. Hausversammlungen, Terrassentreffen).
- Es gibt die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen und Neues auszuprobieren.
- Die Rechtsform der Genossenschaft regelt, dass die gewählten Vertreter der Bewohner handeln können, andererseits aber auch Verantwortung tragen.

Vor diesem Hintergrund gelingt es den Selbstverwaltungsorganen der Mietergenossenschaft (Mitgliederversammlung, wöchentliches Treffen der Aktiven, Belegungsausschuss, Vorstand, Aufsichtsrat) die unterschiedlichen Interessen und Vorstellungen auszubalancieren und zu tragfähigen Beschlüssen zu kommen. Bei Fragen baulicher, betriebswirtschaftlicher oder rechtlicher Art werden Fachleute zur Unterstützung herangezogen; die Entscheidungen werden kompetent und rechtzeitig getroffen. Die Vorteile der Selbstverwaltung sind klar zu erkennen:

- Auf die besonderen Wohnbedürfnisse der einzelnen Bewohner kann in hohem Maß Rücksicht genommen werden.
- Soziale Härten für einzelne Mieter werden solidarisch aufgefangen.
- Durch die kurzen Wege und den direkten Informationsaustausch wird viel Geld und Zeit gespart.
- Konflikte, wie sie überall in der Großstadt auftreten, werden ausgetragen, und es gelingt, Kompromisse zu finden.
- Die nachbarschaftlichen Beziehungen werden gestärkt und gedeihen.
- Das Vertrauen der BewohnerInnen in die eigenen Fähigkeiten steigt, Lernprozesse werden angeregt und Eigeninitiative entfaltet sich.

# Und das soll ein Denkmal sein?

So mancher hat es ja gleich gesagt und gewusst, dass man für das viele Geld doch so schöne neue Häuser bauen könnte. Und jetzt wird die Sanierung noch teurer! Lohnt sich das überhaupt? Welche Baumaßnahmen sind denn dafür notwendig?

Die Stadt Hamburg und die Bewohner der Falkenried-Terrassen haben sich aus guten Gründen für die Erhaltung und Sanierung der Häuser entschieden.

Die Falkenried-Terrassen sind die größte erhaltene Terrassen-Anlage in Hamburg. Vom städtebaulichen Ensemble über die Baustoffe, Fassaden und Grundrisse bis hin zur Ausstattung der Wohnungen geben die Häuser bis heute Zeugnis vom spekulativen Arbeiterwohnungsbau der Jahrhundertwende typisch Hamburgischer Prägung.

Erinnerungen älterer Bewohner der Terrassenhäuser lassen den Zeitraum seit der Entstehung der Häuser lebendig werden. Sie erzählen nicht die große, offizielle Geschichte. Die individuellen Lebensläufe machen den Alltag in 100 Jahren Zeitgeschichte sichtbar, und im Falkenried hat sich vieles davon abgespielt:

- Einwanderung von Arbeitern vom Lande in die Stadt
- Kindheit, Jugend, Ehe in Arbeiterfamilien
- Alleinerziehende Mütter in zumeist schwierigen finanziellen und persönlichen Verhältnissen
- Nachbarschaftshilfe
- Widerstand gegen Faschismus
- Kriegserfahrungen
- Hungersnot
- Wiederaufbau
- Spekulation mit Wohnungen
- . . .

Diese Erinnerungen hängen an den Häusern.

Der heutige bauliche Zustand der Terrassenhäuser gibt ebenfalls deutliches Zeugnis vom Umgang mit Mietwohnungen der unteren Preiskategorie in unserer Gesellschaft.

Die Häuser sind nicht von heute auf morgen vom Schwamm zerfressen worden.

1890–1902 wurden die Terrassen in einfacher Bauweise erstellt. Allerdings wurde der damalige Stand der Bautechnik und „Wohnhygiene“ berücksichtigt: Anschluss aller Wohnungen an das Gasnetz und öffentliche Trink- und Abwasserversorgung, Einbau von WC's in den Wohnungen, solide Mauerwerksbauweise mit Feuchtigkeitssperre im Mauerwerk, zweischaliger Deckenaufbau, großzügige Treppenhäuser, gute Belichtung der Wohnräume.



*Herr Hermann zeigt stolz seinen alten Ofen*

Aber jedes Haus braucht eine kontinuierliche Instandhaltung, und die hat es in den Falkenried-Terrassen offensichtlich nicht ausreichend gegeben.

Schon seit 70 Jahren müssen Mieter notwendige Reparaturmaßnahmen immer wieder durchsetzen.



Zumindest in den letzten 20 Jahren wurden die an den Häusern auftretenden Schäden nicht, oder nicht fachgerecht repariert:

- Echter Hauschwamm wurde nicht beseitigt, sondern kaschiert.
- Defekte Dachrinnen wurden nicht ausgetauscht, das Wasser lief innen an den Wänden herunter.
- Die in den Jahrzehnten löchrig gewordene Feuchtigkeitssperre im Mauerwerk wurde nicht erneuert.
- Fenster wurden nicht überholt.
- ...

Die Liste lässt sich lange fortsetzen.

Mit der Übernahme der Häuser durch die Mietergenossenschaft findet erstmalig in dem 100-jährigen Bestehen der Terrassen eine sorgfältige und fachgerechte Instandsetzung und Modernisierung statt.

Von Kopf bis Fuß sieht das folgendermaßen aus:

- Das Dach wird neu gedeckt, die Dachrinnen und Fallrohre erneuert.
- Sämtliche schwammbefallenen Holzteile im Dach und in den Geschossdecken werden ausgebaut und ersetzt, das schwammbefallene Mauerwerk wird imprägniert.
- Alle Fenster werden erneuert, Wohnungs- und Zimmertüren überarbeitet.
- Im Erdgeschoss wird die Feuchtigkeitssperre im Mauerwerk erneuert.
- Der Erdgeschossfußboden wird als Betonplatte mit Abklebung gegen Feuchtigkeit, mit Dämmung und Estrich hergestellt.
- Und entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen werden neue Bäder, Heizung, Warmwasserversorgung und Elektroleitungen eingebaut.

Die Grundrisse wurden damals so flexibel geplant, dass sie bis heute den sich wandelnden und unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner Raum geben.

Die Sanierungsmaßnahmen machen daraus wieder gut nutzbare Wohnungen, in denen die Bewohner gerne und zu bezahlbaren Mieten wohnen.



# Bewohner an der Planung beteiligen? Die haben doch eh keine Ahnung!

Viele BewohnerInnen der Falkenried-Terrassen wohnen schon sehr lange in den Wohnungen, z.T. schon seit 80 Jahren. Sie haben sich eingerichtet, haben zum Teil schon Ein- und Umbauten (Heizungen, Duschen, u.a.) vorgenommen und so Sanierungsmaßnahmen ersetzt. Sie wissen, wie sie die Wohnung nutzen wollen. Die MieterInnen haben den Erhalt der Häuser erkämpft und wollen nun nicht passiv Baumaßnahmen über sich ergehen lassen.

Die Kompetenz der BewohnerInnen wird bei der Sanierung genutzt. Im Zuge der Baumaßnahmen soll die Wohnung nach den individuellen Wohnbedürfnissen der jeweiligen MieterInnen gestaltet werden, soweit dies für die Genossenschaft vertretbar ist.

Die Mieterbeteiligung an der Planung der Sanierung vollzieht sich in mehreren Schritten:

*Besichtigung des ersten Bauabschnitts*



1. In einer Arbeitsgruppe der Genossenschaft wurden die Sanierungsmaßnahmen entwickelt und zusammen mit den ArchitektInnen abgestimmt. Ob Modernisierungsmaßnahmen wie Fernwärme, Wärmedämmung und die Regenwassernutzungsanlage von den MieterInnen gewünscht werden, wurde durch eine Befragung ermittelt. Nach einem positiven Ergebnis wurden diese Maßnahmen in einer Mitgliederversammlung verabschiedet. Dabei wurde auf soziale Härten Rücksicht genommen.
2. Alle BewohnerInnen wurden in einem mehrsprachigen Informationsschreiben auf die Rahmenbedingungen der Sanierung, den zeitlichen Ablauf, die baulichen Maßnahmen, die in etwa zu erwartende Mieterhöhung usw. unterrichtet.
3. Etwa acht Monate vor dem Beginn der Sanierung wird

eine Hausversammlung anberaumt, in der der Ablauf der Sanierung, die Baumaßnahmen und die Kosten erläutert werden.

4. Danach finden zwei Mietergespräche mit jeder Mietpartei statt, an denen die MieterInnen,



*Anschauliche Darstellung der Mieterhöhungen*

die ArchitektInnen, die Sanierungsträgerin Stattbau und eine Mitarbeiterin der Mietergenossenschaft teilnehmen. Im ersten Gespräch werden die individuellen Wünsche besprochen (Grundriss, Lage der Steckdosen, Farbe der Fliesen usw.) und geklärt, inwieweit diese zu realisieren sind. Außerdem wird festgelegt, welche Arbeiten die MieterInnen in Selbsthilfe durchführen wollen, wann und in welche Umsetzwohnung sie ziehen und welche Entschädigungszahlungen und Umzugshilfen sie erhalten.

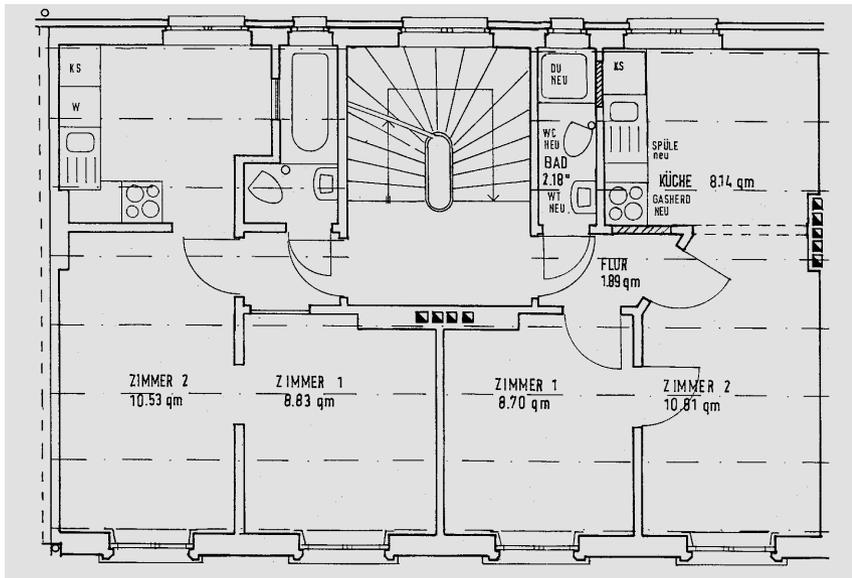
5. Die zu erwartende Mieterhöhung wird den MieterInnen im zweiten Gespräch mitgeteilt, in dem auch noch Änderungen vorgenommen werden können.
6. Als Ergebnis der Gespräche wird mit allen Mietparteien ein

individueller Modernisierungsvertrag abgeschlossen, der die Grundlage für die Sanierung bildet.

7. Danach ziehen die MieterInnen für acht Monate in Ihre Umsetzwohnung. Für ältere BewohnerInnen gibt es die Möglichkeit, nur einmal umzuziehen und in einer sanierten Wohnung zu bleiben. Für einige Familien, die aufgrund von Überbelegung einen Dringlichkeitsschein hatten und Sanierungsbedürftige waren, konnten größere Wohnungen außerhalb des Quartiers gefunden werden.

Nach 450 Gesprächen, der Umsetzung von 150 MieterInnen und der Fertigstellung von 120 Wohnungen lassen sich einige Aussagen zum Erfolg der Bewohnerbeteiligung an der Planung der Sanierung treffen:

- Die BewohnerInnen konnten sehr genau sagen, wie ihre Wohnung optimal gestaltet werden sollte. Die Vorstellungen wurden den ArchitektInnen unmittelbar mitgeteilt, eine zusätzliche Vermittlungsinstanz war nicht notwendig.
- Durch den direkten Kontakt konnte bedarfsgerecht gebaut



Individuelle Grundrisse in der Baumterrasse

8. Während der Bauzeit entscheidet die Hausgemeinschaft über die Farbe des Treppenhauses und der Wohnungseingänge. Alle BewohnerInnen einer Terrasse beschließen, welche Farbe die Fenster und die Fassade haben sollen und überlegen, wie die Nutzung, und daraus folgend die Gestaltung der Terrasse, aussehen soll. Dabei steht Ihnen eine Landschaftsarchitektin zur Seite.

werden, Fragen wurden auf kurzem Weg geklärt, und dadurch Kosten gespart.

- Die notwendige Umsetzung der MieterInnen in eine Ausweichwohnung im Quartier (für ca. acht Monate) vollzog sich schnell und reibungslos.
- Die Umsetzung bringt es mit sich, dass sich die FalkenriederInnen besser kennenlernen und nun eher wissen, wo derjenige wohnt, den man sonst

nur beim Einkaufen oder im Waschcenter getroffen hat. So bekommen alle einen besseren Überblick über das gesamte Gebiet und können sich als einen Teil des Ganzen begreifen (z.B. wird deutlich, dass alle Baulärm ertragen müssen, dass ganz unterschiedliche Menschen im Falkenried wohnen, dass es deshalb auch verschiedene Bedürfnisse gibt, usw.).

- Der Sanierungsprozess konnte von den BewohnerInnen vor Ort verfolgt werden. Damit wurde der gesamte Prozess der Sanierung bis zum Wiedereinzug durchsichtig und vollständig miterlebt. Auch wurden Fehler beim Bau frühzeitig erkannt und behoben.
- In diesem Prozess werden Themen wie Wasser sparen, energiesparendes Heizen, ökologische Baustoffe usw. erläutert und für den Alltag handhabbar gemacht.
- Die gemeinsame Entscheidungsfindung über die Gestaltung des Treppenhauses und der Außenräume ist ein wichtiger Prozess für die nachbarschaftlichen Beziehungen und ein Bestandteil der Selbstverwaltung.

Alle Anforderungen, die eine Sanierung an die Betroffenen stellt, werden positiv erlebt, wenn die Betroffenen beteiligt werden, das Ergebnis der Beteiligung sichtbar ist, der Rahmen überschaubar bleibt, individuelle Belange berücksichtigt werden und die Menschen dicht am Geschehen sind und immer wieder miteinbezogen werden.

# Wolkenbrüche in der Kloschüssel

Wer zwischen Löwenstraße und Falkenried sich niedergelassen hat, zwischen den Königen der Wüste und den schnellsten Vögeln überhaupt, kann auf eine gewisse Freiheit in der Ausgestaltung des eigenen Lebensraumes natürlich nicht verzichten.



Allerdings ist so ein mit Menschen überhäuftes städtisches Quartier mit seinen gestapelten Wohnungen und den paar Haustieren und Komposthaufen ein Ort, wo eigentlich nichts und niemand unkontrolliert sich herumtreiben kann. Ein Ort voll von Stress mit Nachbarn, Obrigkeiten, Unterweltlern und Nebenbuhlerinnen, wo eines der begehrten Plätzchen nicht ohne eine gewisse Fitness ergattert werden kann.

Für diese Fitness nun ist das nebenan gelegene Universitätskrankenhaus nicht unbedingt von Vorteil, es gibt für die gesundheitliche Fürsorge vielmehr im Quartier selbst dank der wachen Aufmerksamkeit seiner Bewohner einige Erscheinungsmerkmale, die etwas genauer zu betrachten sich vielleicht lohnt.

Dass die Terrassen zwar dem Freiheitsdrang ihrer Bewohner entsprechend von Kindergeschrei, TechnoKlängen und so weiter, aber nicht von anonymem Autolärm durchzogen werden, ist ihrer Rettung vor dem Abriss zu verdanken. So gibt es zwischen den Häusern tatsächlich Straßen ohne die sonst obligatorischen Verkehrsofferungen! Hier lassen sich die lebenswichtigen Kontakte noch klassisch knüpfen.

Die Bausubstanz der Häuser zu pflegen, wäre sinnvoll gewesen, sind damals doch sehr gesunde Baustoffe verwandt worden. Nur wurde erst sehr spät dem beabsichtigten Verfall der empfindlichen Materie Einhalt geboten, so dass nun in großem Stil ersetzt werden muss. Der Unterschied zu den großen Sanierungen der heutigen Zeit besteht darin, dass weder kurzlebige noch staatlich aner-

kannt gesundheitsschädliche Bauformen ersetzt werden, sondern recht altbacken erstellte solide Konstruktionen, die erst nach völliger Vernachlässigung Gefahr für Leib und Leben verbreiten. Der nötige Ersatz wird im Sinne der ursprünglichen Qualität der Häuser geschaffen, was auch die ausführenden Spezialisten der Bauwirtschaft erfreut, besteht doch die Aussicht, diese Baustelle ohne gesundheitliche Maleschen wieder verlassen zu können.

So stünde den nächsten hundert Jahren gesunden Wohnens eigentlich nichts im Wege, wäre da nicht noch außer dem Straßenverkehr, den eigenen vier Wänden und dem Treppenhaus dazwischen die empfindliche Materie von Atmosphäre und Grundwasser – zum Beispiel.

Sich vorzustellen, dass die kurzen Transportwege der betont unexotischen Baustoffe mit zur Reduzierung der Schäden am Weltklima beitragen wie die Wahl des Heizsystems und der Einsatz energiesparender Konstruktionen, verlangt trotz wachsender Öffentlichkeit für diese Problematiken im mer noch einiges an Phantasie.

Dass aber die Wolkenbrüche, das einzige Stück noch richtig wilder Eppendorfer Natur, nun in unterirdische Zisternen gelenkt werden und von dort in die Kloschüsseln der zwischen Raubtieren wie Löwen und Falken eingeordneten Bewohnern der Kolonie, um das seltenere (und damit teurer) werdende saubere Wasser zu sparen, das lässt doch auf weiteres hoffen ...

*Einbau der Regenwasser-Zisternen*



# 7 Jahre Sanierung Falkenried-Terrassen

Die Geschichte des Viertels umfasst schon mehr als ein Jahrhundert. In dieser Geschichte markiert die Sanierung einerseits das Ende des Kampfes der MieterInnen um den Erhalt der Häuser und den Beginn einer neuen Form des selbstverwalteten Zusammenlebens der rund 400 Bewohner. Andererseits stellen die sieben Jahre der baulichen Erneuerung selbst eine Übergangszeit dar, die reich ist an besonderen Ereignissen, Geschichten und Entscheidungen. Manches davon wird in der Zukunft weiterwirken, anderes sind miteinander geteilte, verbindende Erlebnisse der Beteiligten.

Die Sanierung wurde von einem Geflecht unterschiedlicher Institutionen und Menschen getragen. Beteiligt waren die einzelnen MieterInnen, die ehren- und hauptamtlichen Vertreter der Mietergenossenschaft, Stattbau als Sanierungsträgerin, die Lawaetz-Stiftung als Eigentümerin der Häuser, die ArchitektInnen, die Vertreter verschiedener Behörden, politische Unterstützer und die beauftragten Handwerksfirmen mit ihren Mitarbeitern.

Wenn ich persönlich auf die Sanierung zurückblicke, sehe ich zuerst die Momente, in denen dieses empfindliche Flechtwerk hätte reißen können mit der Folge, dass die gesamte Sanierung gescheitert wäre und damit wohl auch das Modell der Mieter-Selbstverwaltung in den Falkenried-Terrassen.

Die Beteiligten arbeiteten überwiegend zum ersten Mal zusammen und viele Strukturen und Abläufe wurden erst im Laufe der Zeit entwickelt. Neu und nicht erprobt war vor allem das Verfahren, wie die BewohnerInnen in die Planung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen einbezogen werden sollten.

Die starken Mitbestimmungsrechte der MieterInnen, die gelegentlich auf der Baustelle auftauchten und jedes Detail in ihrer Wohnung im Blick hatten, waren sicherlich für die ausführenden Handwerker gewöhnungsbedürftig. Umgekehrt mussten sich die Mitglieder der Mietergenossenschaft auch erst in die Rolle einfinden, Entscheidungen zu treffen, mit der die Verantwortung über Millionenbeträge übernommen wurde.

Dazu kamen Krisen, mit denen niemand gerechnet hatte. Insbesondere der zusätzliche Mittelbedarf von nicht ganz unerheblichen 11 Millionen DM und der damit verbundene, mehrmonatige Baustopp bedrohte das gesamte Projekt. Die MieterInnen befanden sich z.T.



*Manuel Osório,  
geschäftsführender Mitarbeiter  
im Büro der Mietergenossenschaft  
von Beginn bis Ende der Sanierung.  
Seit 1999 ist er Geschäftsführer der  
P 99 GmbH und ist zuständig für die  
Finanzen der Genossenschaft.*



*Manuel befestigt die Gedenktafel am Tag vor dem öffentlichen Empfang zum Ende der Sanierung*

mit ungewisser Zukunft in Umsetzwohnungen, die Genossenschaft kämpfte mit dem zunehmenden Instandhaltungsbedarf der noch nicht sanierten Häuser, Architekten und Firmen mussten sich nach neuen Aufträgen umsehen und die Behörden hatten zu diesem Zeitpunkt die klare Vorgabe, Einsparungen in ihrem Haushalt durchzusetzen.

Die Zahl der Beteiligten an der Sanierung war groß und die Entscheidungsstruktur unübersichtlich. Anlässe wären reichlich vorhanden gewesen, um Streit vom Zaum zu brechen. Es war zu erwarten, dass versucht würde, Interessen einseitig durchzusetzen, Verantwortung von sich zu weisen oder sich bevorzugt mit der Suche nach Schuldigen zu beschäftigen. All dies trat erstaunlicherweise nicht ein.

Schon kurze Zeit nach Beginn der Sanierung hatte sich ein gut funktionierendes Zusammenspiel der Kräfte entwickelt. Basisdemokratisch orientierte VertreterInnen der Mieter und hierarchiegestützte Handwerker saßen ebenso an einem Tisch wie bauhistorisch anspruchsvolle Architektinnen und Mitarbeiter der Wohnungsbau-Kreditanstalt mit strengem Kostenbewusstsein – und kamen gut miteinander aus.

Die Abstimmungsprobleme und unerwarteten Schwierigkeiten, die sich fast täglich auf einer Baustelle ergeben, wurden in der Regel mit eleganten, schnellen und kostengünstigen Lösungen überwunden. Und auch in den ernstesten Krisen wurde die gemeinsame Basis nicht aufgegeben, sondern alle trugen mit ihren unterschiedlichen Fähigkeiten dazu bei, die Situation zu bewältigen.

Es fällt auf, dass die Gruppe der Personen, die an den verschiedenen Stellen für die Sanierung zuständig waren, über den langen Zeitraum von sieben Jahren fast unverändert geblieben ist. Die gute Zusammenarbeit dieser Gruppe hat wesentlichen Anteil daran, dass die Häuser in den Falkenried-Terrassen vor dem Abriss gerettet, preiswerter Wohnraum erhalten und die Lebenssituation der BewohnerInnen deutlich verbessert wurde.

Der Erfolg lässt sich zum einen darauf zurückführen, dass die neuen Verfahren, die erprobt wurden, offensichtlich ausreichend durchdacht waren, um den Bewährungstest in der Praxis zu bestehen. Das stärkt den Glauben daran, dass sich Innovationen auch in einem ansonsten wenig beweglichen Bereich durchsetzen können. Zum anderen war es wohl auch eine günstige Fügung, dass sich bei diesem Projekt Personen gefunden haben, die für Neues offen sind und sich gegenseitig befruchten und im Ernstfall auch stützen können. Ich weiß das Glück zu schätzen, dass ich an einer solch befriedigenden Gemeinschaftsarbeit teilnehmen durfte, und bedanke mich bei meinen MitstreiterInnen.

Die folgenden Texte mögen dazu beitragen, die Erinnerung an das gelungene Zusammenwirken lebendig zu halten.

Manuel Osório im Juni 2000

# 7 Bauabschnitte 1992 bis 1999

1. BAUABSCHNITT	
<b>SAGA-TERRASSE:</b>	<b>7/1992 bis 4/1993</b>
<b>Löwenstraße 11a, b und 13a, b</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Juni 92
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis April 93

2. BAUABSCHNITT	
<b>BAUM-TERRASSE, Teil 1:</b>	<b>1/1993 bis 4/1999</b>
<b>Löwenstraße 21 a, b</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Dezember 92
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis Oktober 93
<b>Löwenstraße 19 a, b</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab April 93
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis Januar 94
<b>Löwenstraße 24 f, g</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab April 93
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis April 94

3. BAUABSCHNITT	
<b>FALKENHEIM, Teil 1:</b>	<b>10/1993 bis 10/1994</b>
<b>Falkenried 38 a-d</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab September 93
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	ab Juli 94
<b>Löwenstraße 33 a-d</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Februar 94
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis Oktober 94

4. BAUABSCHNITT	
<b>FALKENHEIM, Teil 2 und HALBMOND:</b>	<b>7/1994 bis 11/1995</b>
<b>Falkenried 40 a-d</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Juni 94
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis April 95
<b>Löwenstraße 35 a-d</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab November 94
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis November 95
<b>Falkenried 44 a-c (Halbmond)</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Oktober 94
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis August 95

5. BAUABSCHNITT	
<b>BAUM-TERRASSE, Teil 2:</b>	<b>2/1996 bis 3/1998</b>
(Verzögerungen durch Bau-Stopp und Brand)	
<b>Falkenried 24 a-d</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Januar 96
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis Juli 97
<b>Falkenried 26 d-g</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab April 95
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis November 97
<b>Falkenried 26 a-c</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Oktober 96
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis März 98

6. BAUABSCHNITT	
<b>BUNKER-TERRASSE:</b>	<b>8/1997 bis 8/1998</b>
<b>Falkenried 34 a-g</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Juli 97
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis August 98

7. BAUABSCHNITT	
<b>OLGA-PASSAGE:</b>	<b>3/1998 bis 5/1999</b>
<b>Falkenried 10 a-f</b>	
Beginn der Umsetzung der Mieter	ab Februar 98
Rückzug in die fertig sanierte Wohnung	bis Mai 99

# Falkenried-Terrassen – unser Arbeitsplatz: Sanierung der Falkenried-Terrassen hieß der Auftrag.



*Vorher – Nachher am Beispiel Falkenheim:*

*Oben: Tristess auf der Baustelle 1993*

*Unten: Das Falkenheim 5 Jahre nach der Sanierung*



Bei der ersten Baubesprechung waren alle am Bau beteiligten Firmen, Architekten und Mietergenossenschaft vertreten. Nach der Vorstellung begann das allgemeine „Beschnuppern“. In der ersten Bauphase waren noch einzelne Abstimm Schwierigkeiten, die aber im Laufe der Jahre verschwanden. Die ausführenden Handwerker verstanden sich sozusagen blind. Die stets gute Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten; vom Architekten bis zum Auszubildenden, ist wohl darauf zurück zu führen, dass fast alle Firmen und deren Handwerker vom ersten bis zum letzten Tag dabei waren.

Die Mietergenossenschaft hat mit viel Einsatz Sommerfeste, Weihnachtsfeiern (mit Weihnachtsmann und Geschenken) und eine schöne Abschlussfeier, immer zu aller Freude, veranstaltet. (Diese vielen Veranstaltungen habe ich in meiner fast zwanzig-jährigen Zeit als Bauleiter bei noch keinem Bauherren erlebt.)

Unser Herr Süling würde am liebsten, mit seinen Azubis die ihn unterstützen, bis zu seinem Ruhestand anno 2002 weiter sanieren. Aber da die Arbeiten der Sanierung abgeschlossen sind freut er sich auf die „hoffentlich“ anfallenden Reparaturen.

Die Baubesprechungen, immer Donnerstag, verliefen mit wenigen Ausnahmen immer ruhig in einer netten Atmosphäre. Auch das wird immer seltener. Ein Lob hierfür dem Architektenbüro und der Mietergenossenschaft.

Zum Schluss möchte ich mich im Namen der Firma F.W.M. Schorbach für das jahrelang entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Ihr  
Wolfgang Clasen, Meister, im Februar 2000  
Fa. F.W.M. Schorbach/Sanitär

## Falkenried-Terrassen – unser Arbeitsplatz:

# Meine Arbeit in der Löwenstraße

Es fing ganz harmlos an.....

Ich kam morgens noch ganz verschlafen vom Wochenende in meiner Firma (F.W.M. Schorbach) an. Mein Meister, Herr Clasen, teilte mich wie immer einem Gesellen zu, dem ich bei seiner Arbeit helfen sollte, denn ich war gerade seit einem Jahr in der Lehre.

An diesem Morgen wurde ich Herrn Süling zugeteilt, der sich in der Löwenstraße befinden sollte. Löwenstraße???, dachte ich mir, ist das eine Baustelle? Nun, das war neu für mich, denn ich war bis jetzt nur im Kundendienst tätig. Herr Clasen hatte mir eine Seite aus dem Stadtplan kopiert und mir dann den schnellsten Weg dorthin beschrieben. „OK“ sagte ich mir und fuhr dann mit der Stadtplanseite in der Hand zur Löwenstraße.

Damals besaß ich noch kein Auto und musste mit der Bahn fahren. Dort angekommen, es war noch

dunkel, sah ich dort einen Schorbach-Bauwagen, der aber leider verschlossen war. Also ging ich los und fragte, wo ich Herrn Süling finden würde, den ich dann auch fand. Er schien nett zu sein und freute sich über meine kleine Verstärkung.

Nun half ich ihm dort aber ein halbes Jahr meines Lebens, mehrere Wohnungen umzubauen, wobei ich sehr viel lernte! Ich habe dort meine erste komplette Rohmontage alleine gemacht. Ca. 1 1/2 Jahre später kam ich noch einmal in die Löwenstraße und war positiv überrascht vom Aussehen der Häuser; dabei dachte ich an die ersten Tage in der Löwenstraße....

Alexander Schrum,  
Geselle, im Januar 2000  
Fa. F.W.M. Schorbach/  
Sanitär



## Falkenried-Terrassen – unser Arbeitsplatz:

# Sieben Bauabschnitte

Die erste Besprechung mit allen am Bau Beteiligten: Schock durch die Stimmlage von Herrn Dickschatt, Stimme lauter als eine Kreissäge bzw. eine Mischmaschine.

Bei dem ersten Bauabschnitt gab es leichte Abstimm Schwierigkeiten mit den übrigen Handwerkern. Nach dem Zweiten waren diese Probleme nicht mehr, es haben sich alle aufeinander eingestellt.

Für mich war es ganz neu, eine Regenwassernutzungsanlage zu installieren.

Bei den Demontagearbeiten der diversen Rohrleitungen erlebte ich so manche Überraschung. Unter einem Kohlenberg bei „Opa Hermann“ fand ich einen alten Kohleofen. Mit Genehmigung von „Opa Hermann“ durfte ich den Ofen mit nach Hause nehmen. Dort wurde er von mir repariert und angestrichen, jetzt glänzt er in meinem Wintergarten.

Beim Wechsel der Bauleitung, drei mal, musste man sich immer wieder auf neue Situationen einstellen, welches uns Handwerkern natürlich sofort gelang.

Die netten Feiern, die die Mietergenossenschaft des öfteren veranstaltete, haben uns Handwerkern immer viel Spaß gemacht.

Nach ca. sieben Jahren ist das Bauvorhaben leider zu Ende. Am liebsten würde ich die nächsten drei Jahre, bis zu meinem Ruhestand, weiter sanieren.

Uwe Süling,  
Installateur, im Februar  
2000  
Fa.F.W.M. Schorbach/Sanitär



Weihnachten 1994

# Falkenried-Terrassen – unser Arbeitsplatz: Streifzüge durch die Sanierung 1992 – 1999

Mit der ersten größeren Besprechung im Mai 1992 möchte ich beginnen, da hier Personen teilnahmen, die mich sieben Jahre begleitet haben. Da wäre zuerst die Architektin Ch. Reumschüssel, welche durch Teamgeist, Einfühlung und manchmal auch mit Durchsetzungsvermögen das Bauvorhaben leitete. Eine ausgezeichnete Zusammenarbeit und Betreuung wurde uns durch Herrn Osório, Frau Stahl und Frau Siemssen zuteil.

Die Sanierung war aufgeteilt in sieben Bauabschnitte, beginnend mit den Häusern 11a + b sowie 13a + b der Löwenstraße. Durch größeren Hauschwammbefall in den Gebäuden und durchfeuchtete, leerstehende Wohnungen wurde ein großer Aufwand an Sanierungsmaßnahmen nötig. Über Abbrucharbeiten, Erd- und Betonarbeiten, Horizontalisierungen, Zimmerarbeiten und Putzarbeiten sowie Installationsarbeiten und Malerarbeiten wurde Hand in Hand mit allen Gewerken und der Bauleitung ein sehr guter Ablauf durchgeführt, welcher sich durch alle sieben Bauabschnitte durchzog.

Reibungslos war auch jedesmal der Übergang zu den einzelnen Teilabschnitten. Im dritten und vierten Bauabschnitt wurde eine fast völlige Entkernung der Gebäude wegen des Hauschwamms nötig und brachte so Finanzierungsschwierigkeiten ein.

Nach einem Baustopp von ca. neun Monaten konnten die Arbeiten mit dem fünften Bauabschnitt jedoch wieder begonnen und im Frühjahr 1999 beendet werden.

Es war jedoch nicht nur eitel Sonnenschein vorhanden, sondern die Nerven aller Beteiligten wurden auch manchmal arg mitge-

nommen, so wie bei dem Großbrand im fünften Bauabschnitt.

Auch kleinere Differenzen zwischen der Architektin und mir waren hin und wieder vorhanden. Zum Beispiel zog sich die Herstellung von Kriechkellern und Filigrandecken, „das Steckenpferd von Frau Reumschüssel“ und Abneigung meinerseits, wie ein roter Faden durch alle Bauabschnitte.

Aber alle kleinen und größeren Schwierigkeiten wurden gemeinsam mit Bauleitung, Mietergenossenschaft und beteiligten Firmen gemeistert. So ist es auch kein Wunder, dass die sieben Jahre wie im Fluge vergangen sind.

Ich möchte mich zum Schluss nochmal ganz herzlich bei allen Beteiligten für die Zusammenarbeit bedanken.

Es grüßt Euch der Polier  
W. Dickschat, Fa. Allgebau, Februar 2000



*Schwammsanierung im Falkenheim:  
Haus ohne Geschossdecken*



*Olgapassage:  
Kompliziertes Arbeiten im Treppenhaus*

# Falkenried-Terrassen – unser Arbeitsplatz: Meine Geschichte auf der Baustelle

Damals als für mich die Geschichte Falkenried anfang, war sie für die meisten Beteiligten längst jahrelang vertraut. Für mich wurde der Falkenried im August 1996 zu einer Begleitmusik, die für 3,5 Jahre bei Tag und Nacht klang. Die Musik war mal mehr laut und mal mehr leise. Aber sie war immer da und immer neu.

Als ich mich im Büro Dittert und Reumschüssel um den Posten der Bauleiterin beworben habe, habe ich eigentlich hauptsächlich die technischen Belange dieser Baustelle gesehen. Christine Reumschüssel hat mir damals zwar gesagt, dass die Mieterbeteiligung und die Mieteraktivität groß ist, aber so recht ernst habe ich es nicht genommen.

Meine Geschichte auf der Baustelle begann bereits mit einem Knalleffekt. Mitte August 1996, an einem Mittwoch war mein erster Tag vor Ort. Im Haus 26 E wurde die Sohle aufgestemmt. Beim Stemmen erwischte ein Monteur ein Elektrokabel. Es knallte, rauchte, zischte und er schrie. Man brachte ihn ins Krankenhaus Eppendorf. Ihm war nichts Schlimmes passiert. Es war nur der Schrecken. Es hätte dort eigentlich kein Stromkabel liegen sollen, aber Arbeiten im Bestand ist immer spannend und selten so wie man es plant.

Dieses Ereignis an meinem ersten Tag draußen war bezeichnend für die Baustelle.

Es gab Planungen für Bauabläufe, für Zeit, für Geld. Diese Planungen sind wichtig. Trotzdem erforderte die Baustelle es immer wieder innerhalb kürzester Zeit die gesamte Planung „über den Haufen zu werfen“ und neu zu handeln. Das war das Tolle an der Baustelle Falkenried. Sie war nie, an keinem Tag, langweilig. Auch wenn die Grundrisse gleich waren, so gab es doch immer wieder neue Anforderungen.

Beim Behandeln der Kriechkeller wurden wir sehr häufig überrascht. Sie wurden als Bauschuttthalde



Oben: Tanja und "ihre Jungs"

Unten: Jedes Gewerk brauchte seinen eigenen Bauwagen

ebenso genutzt, wie für den privaten Hausmüll. Die Kriechkeller wurden bewohnt, wenngleich von kleinen, vierpotigen Nagern. Der Falkenried hat mir beigebracht, wie aufgebracht und wütend Ratten werden können, wenn man sie aus ihrem Lebensraum vertreibt.

Wir mussten in der 34er-Reihe im 1. Obergeschoss eine Wohnung sperren, weil wir unter Tapeten in der Küche wundervolle Fliesen gefunden hatten. Diese galt es sicherzustellen, einzeln abzuschlagen und liebevoll zu kennzeichnen und zu sortieren.



Mein Polier, Herr Dickschat, hatte sich dieser Aufgabe angenommen. Diese Fliesen existieren bei der Mietergenossenschaft und geben somit ein Dokument der vergangenen Tage.

Auf angrenzenden Grundstücken in der Olgapassage stand lange Zeit ein Gerüst. Dieses Gerüst sorgte dafür, dass unsere Sielleitung nicht an das Straßensiel in der Löwenstraße angeschlossen werden konnte. Keiner konnte sagen, wie lange das Gerüst noch bleibt und der Bezugstermin für die Häuser 10 A + B stand vor der Tür. Wir mussten die Leitung vordrücken. Das bedeutet unter der Erde vordrücken, ohne sie sehen zu können und mit der Auflage nicht in den Gehweg hineinzudrücken, weil dort sehr viele Leitungen lagen.

Dachrinnen im Falkenried waren auch sehr spannend. Auf der Hofseite des Hauses 10 E wuchs aus der Dachrinne eine Birke. Ihre Wurzeln waren im Mauerwerk in den Stoß- und Lagerfugen bis zum EG heruntengewachsen. Sie hat sich auch gewehrt, den Falkenried zu verlassen.

Der größte Anspruch aber war, auf die Mieter einzugehen. Da gab es die ältere Bewohnerin, welche mich an einem heißen Sommertag 1997 ansprach, ob ich denn auch genügend Pausen zuließe. Es sei doch so heiß und es sei meine Verantwortung, dafür zu sorgen, dass es den Monteuren gut gehe. Sie hatte so recht, aber das verliert man manchmal aus den Augen.

Und dann waren dort zu schützende Altbestände. Es handelte sich um Elektroleitungen. Mein Herz konnte so gut verstehen, warum diese Leitungen

wichtig waren. Es waren weit weniger finanzielle Belange, sondern vielmehr die Tatsache, dass der Vater der Mieterin diese Leitungen gelegt hatte. Mein Herz sagt ja. Die Technik sagt nein. Man kann sehr gut knallhart sein, wenn man weder die Mieter kennt, noch sich mit der Baustelle identifiziert. Darüber war ich aber schon sehr schnell hinaus. Ich musste hart sein und konnte doch so gut mitfühlen.

Oder der Spiegel im Bad. Er sollte konisch in einer Wand sitzen, um dem ohnehin sehr kleinen Bad einen Pfiff zu geben. Dieser Spiegel wurde in Eigenleistung montiert. Dabei wurde die 11,5 cm starke Wand, auf der das Dachgebälk liegt, ausgedünnt. Risse bildeten sich. Ich habe das Haus geräumt. Der Statiker musste kommen.

Ach ja, zwei Mieterinnen eines Hauses, welche ich besonders ins Herz geschlossen habe. Sie erzählten, wie schön es sei, Gartenstühle in den Hof zu stellen und dort sitzend die Abende gemeinsam zu genießen. Ausgerechnet denen beiden, die stets nett zu mir waren und mich mit Schokolade verwöhnt haben – wegen der Nervennahrung und weil es einfach lecker ist – ausgerechnet sie musste ich lange auf den Gartenplatz warten lassen. Es war das Wetter, es waren Fremdgewerke, die nicht fertig wurden und es schien, als hätten sich einige Widrigkeiten gegen die beiden verbündet.

Im Falkenried machte ich auch Bekanntschaft mit Rechtsanwälten. Diese Bekanntschaften waren der Wermutstropfen. Es ist so schade, dass, bei einer lebendigen Idee, wie dem Falkenried, man sich irgendwann nicht mehr anders unterhalten kann. Der Falkenried und seine Bewohner, das ist für mich lebendige Hamburger Geschichte. Es ist wohnen im Gefüge. Wohnen mit Freunden. Wohnen in einer aktiven Gemeinschaft.

Schwierig wurde es in der 34er-Reihe, als es galt, um Wohnungen herumzubauen. Problematisch war es immer, die Baustelle so abzusichern, dass auch an Wochenenden oder abends sich niemand verletzen konnte. Die meisten Bauabschnitte galten während der Bauphase als Durchweg. Das hat mir häufig „Bauchschmerzen“ bereitet. Die Verantwortlichkeit liegt bei dem Bauleiter, aber man kann meist nicht so quer denken, wie Dinge passieren.

Wenn es dann aber plötzlich darum geht zu bauen und in den Häusern, welche man vollständig saniert, Mieter wohnen zu behalten, dann wird es wirklich kompliziert. Es galt sowohl, die Verkehrswege zu sichern, wie auch die Versorgung zu gewährleisten. Bei den Leitungen, wie sie im Falkenried Bestand waren, bedeutete das, in Häusern zu arbeiten, in welchen Strom-, Wasser- und Gasleitungen in Betrieb waren und blieben, um die noch bewohnten Wohnungen zu versorgen. In diesen Häusern musste gearbeitet werden, da die anderen Mieter einziehen können sollten. Meine Monteure waren über das übliche Maß auf Baustellen hinaus gefährdet. Darüber hinaus war auch das Drumherum bei diesen Arbeiten schwierig. Die ständige Fotodokumentation nervte. Ewig kamen neue Bedenken seitens der beiden Mieter, die ihre Wohnungen nicht verließen. Selbst als dann eine der beiden Wohnungen frei wurde, blieb die andere verschlossen. Die Notwendigkeit jedes einzelnen

Schrittes musste nachgewiesen werden. Alles musste erkämpft werden. Das Haus 34 C war das schwierigste Haus der ganzen Baumaßnahme. Ich habe nicht genügend Verständnis dafür, warum es so laufen musste. Ich weiß nur, es war teuer, gefährlich und überaus anspannend für meine Nerven. Ähnliches gilt, da bin ich absolut sicher, auch für meine Monteure.

Genauso, wie die Monteure vor Ort „meine Jungs“ waren, so war der Falkenried mein Baby. Jedes Haus, jede Wohnung und jede Mietergeschichte wurde Bestandteil meines Lebens. Manchmal war ich am Wochenende oder abends dort. Ich wurde begrüßt, zum Tee eingeladen und man hat mit mir geklönt und Kümmernisse geteilt. Ich habe nicht im Falkenried gewohnt und trotzdem war ich ein Teil vom Falkenried.

Tanja Platzdasch, Bauleiterin, Februar 2000



Ein großer Teil, der an der Sanierung Beteiligten im letzten Bauabschnitt in der Olgapassage/Gerüstfoto

# Alles ist zu ertragen,



Unterweg Sack und Pack

Als meine Nachbarin Petja und ich zur Besprechung eingeladen wurden, um die Wohnung „neu“ zu gestalten, war es schon aufregend. Danach hatten wir noch einige Tage Zeit, um alles zu überdenken, bis es endgültig festgelegt wurde, wo, wie, was wir anders haben wollten (Steckdosen, Farbe der Fliesen, Fußboden, Wände etc.). Leider konnte ich es garnicht so genießen, da ich zu der Zeit sehr erkrankt war. Petja war nicht zu halten. Sie fing wie wild an zu packen. Wohin mit den Kartons? Neben mir stand eine Wohnung frei und die durften wir benutzen. Petja schleppte unermüdlich Kartons an. Ich dachte immer, soviel Sachen habe ich garnicht – ich hab noch Zeit! Der Tag rückte immer näher unserem Umsetzungstermin von der Bunkerterrasse zur Baumterrasse. Wir hatten uns so sehr in unserer Wohnung in der Bunkerterrasse etabliert – auch auf dem Dachboden! Dank der Entsorgungscontainer konnte ich vieles dort abladen. Kaum hatten wir etwas zum Container gebracht, kamen Nachbarn oder sonstige Interessierte um dieses oder jenes zu gebrauchen – „Recycling!“ Wieviele Schweißtropfen und Erinnerungen waren mit der Räumung der Wohnung und des Bodens verbunden.

Zwischendurch auch Durchhänger! Ungewöhnliche Gewitterregen überschwemmten unseren Hausflur mehrmals einige Zentimeter hoch. Schöpfen! Scheuern! Eimer schleppen! Es kamen die Fluten von vorn und von hinten. Leider floss auch Wasser in die Wohnung, wo unsere Pakete gestapelt waren. Es waren einige durchgeweicht! Neuen Mut fassen, neu packen! Es hat uns noch zusätzlich Kraft gekostet. Aber mit Humor haben wir alles überstanden.

Der Tag war gekommen: Schlüsselübergabe von der Umsetzwohnung in der Baumterrasse. Putzen! Mit der neuen Umgebung vertraut machen. Dank der „Karren“ der Genossenschaft waren Petja und ich unermüdlich unterwegs bis oft spät abends, die gepackten Pakete in einem Zimmer der Wohnung zu stapeln „fein beschriftet“! Trotzdem verbrachten wir in der Zukunft viel Zeit mit Suchen von Gebrauchsgegenständen etc. – Manchen Abend saßen wir erschöpft auf der Bank vor dem Haus (Bunkerterrasse) und diskutierten ob wir gleich draußen übernachten sollten oder doch ins Bett „auf allen Vieren“ kriechen. Für unsere Nachbarn war dieser Umzug „Kino umsonst!“ Sie saßen in der ersten Reihe. Alles wurde kommentiert!

Nach einiger Zeit war es soweit. Alles befand sich in der Umsetzwohnung. – Neue Geräusche, neue Nachbarn. Und auf der gegenüberliegenden Seite „Bauarbeiten“. Motto: „Alles ist zu ertragen, wir sind nur Umsetzer!“

Mit den Arbeitern vom Bau hatten wir ein freundschaftliches Verhältnis aufgebaut und sie waren uns auch bei auftretenden Problemen sehr behilflich! – Wir hatten festgestellt, unsere jetzigen Wohnungen waren sehr hellhörig. Sollten wir uns aufregen? Sollten wir uns beschweren? Unser Motto ließ uns alles ertragen.

# wir sind nur Umsetzer!

Es dauerte einige Zeit, dass wir die Umsetzungsstrapazen und das „Heimweh nach unserer Bunkerterrassenwohnung“ verkrafteten: Petja, die mit ihrer Familie parterre wohnte und ich Erste Etage (ich nannte es „Sandwich-Wohnen“). Ich fragte sie, ob sie mich höre. Sie meinte, den ersten Morgen nach dem endgültigen Umzug, hätte sie eine 75jährige alte Dame über sich schlurfen gehört! So kam ich mir auch vor.

Die Bunkerterrasse wurde saniert. Neugierig haben wir alles verfolgt, und mit der Bauleiterin Tanja verband uns eine freundschaftliche Beziehung. In der Umsetzwohnung haben wir auch einige Erkenntnisse gewonnen. Nämlich, dass wir manche Dinge nicht optimal für unsere Bunkerterrassenwohnung entschieden haben. Dank der liebevollen Crew im Genossenschaftsbüro konnten diese Probleme ausrevidiert werden. Danke!

Rückzug! Wieder packen!

Eines Tages vor dem Rückzug helle Aufregung. Unsere Eingangstüren waren „Rosarote Panther-Türen“ geworden. Aber diese Farbe hatten wir nicht gewählt. Ich unterrichtete Petja davon und sie meinte, ich solle sie nicht auf den Arm nehmen. Aber die nackten Tatsachen überzeugten sie und sie fiel fast in Ohnmacht. Wir wollten die Türen „Natur“! Auch dieses Problem wurde liebevoll aus dem Weg geräumt.

Meine ganze Sorge war das Siel vor dem Haus und im Garten; denn ich wohne parterre und ich hatte bei jedem größeren Regen einen See vor der Tür gehabt. Wann wird es in den Flur fließen? Konnte dieses Problem gelöst werden? Bis jetzt habe ich noch keine Überschwemmung gehabt (1 Jahr nach der Sanierung). Auch unser kleiner Garten hinter dem Haus wird mit allen Nachbarn in guter Nachbarschaft und Absprache gepflegt und bepflanzt.

Ich bedanke mich bei allen Beteiligten, die bestimmt schlaflose Nächte hatten und einige Falten bekommen haben, vielleicht auch graue Haare. DANKE!

Ich wohne jetzt 28 Jahre im Falckenried in meiner Wohnung in der Bunkerterrasse.

Fazit: Der Nutzen der Umsetzerei ist, wir haben mit vielen Bewohnern der Terrassen gute neue Kontakte bekommen!

Monika Dieck, eine Mieterin,  
1999

Rückzug-Pause



# Selbsthilfe: Meine Wohnung, ein archäologischer Ausgrabungsort?



*Freigelegte Decken und Wände mit Putz ausgeflickt, der Fußboden teilweise erneuert. Jetzt beginnt die Selbsthilfe.*

Also, das erste Wiedersehen mit meiner Wohnung nach der Renovierung, das war ein echter Schocker. Man hatte ja schon allerhand gehört, aber so schlimm hatte ich es mir in meinen düstersten Alpträumen nicht vorgestellt: In der Küche war ein spinatgrüner abwaschbarer Anstrich von ungefähr 1920 zutage getreten, das Schlafzimmer war lila-gemustert, der Flur dunkelbraun und unter der Wohnzimmerdecke prangte ein hellbraunes Muster von Klebstoffresten einer einstigen Styroporverkleidung, deren Vorhandensein mir allerdings immer verborgen geblieben war. Der neue Holzfußboden war ja wirklich sehr schön, hell, samtig und wie gepudert, aber irgendwie wurde der Gesamteindruck doch durch den schmalen Streifen dunkelbrauner alter Dielenbretter gestört, in die sich der Schmutz ganzer Generationen nebst alter Linoleumbedeckung eingefressen hatte und der für eine Erneuerung leider wohl noch zu intakt gewesen war. Überall prangten dunkle feuchte neue Putzstellen, an deren Rändern sich verdächtig-bekannte gelbe Flecken bildeten und im Schlafzimmer war ein mir ganz fremdes neues Fenster eingebaut, ein trostloses einflügeliges Monstrum, nur nach außen zu öffnen und also nur im Fliegen zu putzen. Das war nicht meine Wohnung, das konnte sie gar nicht sein. Wo war die alte, zugegeben etwas schäbige Gemütlichkeit geblieben? Der alte Kachelofen, die Speisekammer? Na gut, ich hatte jetzt ein Bad, aber war Essen nicht eigentlich wichtiger als Duschen? Erkannt habe ich meine Wohnung dann schließlich an der Badezimmertür, die anstelle der zerbrochenen Scheiben noch immer die altvertraute weißlackierte, von einem talentierten Vormieter eingesetzte Pappe hatte.

Den bei meinem ersten Rundgang anwesenden Lehrling, der offenbar als einziger dieses sinkende Schiff noch nicht verlassen hatte, weil er noch mit irgendeiner aussichtslosen Tätigkeit beschäftigt war, habe ich dann mehr oder weniger gezwungen, auszusagen, dass dies noch nicht der endgültige Zustand sein könne, in dem mir die Wohnung zur Selbsthilfe übergeben werden sollte, sondern dass alles noch einmal 'übergeputzt' werden würde, auch die Decke mit dem Klebstoffmuster. Dieser wunderbare Irrtum währte allerdings nicht lange. Denn dies war tatsächlich der Zustand, in dem Renovierung, Sanierung, Modernisierung abgeschlossen waren und die Eigenleistung des Mieters einsetzen sollte. Und daran änderten weder ungläubige, noch drohende, noch verzweifelnde Nachfragen im Mieterbüro das Geringste. Das war so abgemacht: Rohbauarbeiten und Tapetenabreißen macht die Genossenschaft, den Neuanstrich übernimmt die Mieterin und spart dadurch achtzehn Mark Miete monatlich. Das hatte ich selbst unterschrieben. Und dabei hatte ich überhaupt gar keine Lust auf 'Selbsthilfe' gehabt. Ich hatte nur in dem Architektengespräch keinen allzu faulen, oder besser gesagt: unengagierten Eindruck machen wol-

len und daher großspurig behauptet, streichen könne ich die Wohnung dann schon selbst. Irgendwie waren die Begriffe 'Genossenschaft' und 'Eigeninitiative' in meinem Kopf eine höchst unklare Verbindung eingegangen, aus der dann 'Selbsthilfe' als Pflicht hervorging. So ein heiliger Unsinn.

Nun gut. In der Talsohle der Verzweiflung setzte dann die Phase einer eher mentalen Bewältigung dieser Situation ein: Zugegeben, ein bisschen fremd und unruhig wirkte die Wohnung schon, aber hatte ich ein solches Fabriketagen-Feeling nicht eigentlich schon immer gewollt? Hatte ich nicht gerade irgendwo einen Artikel gelesen, wie schön es ist, die Dinge ganz ungestört ihrem natürlichen Verfallsprozess zu überlassen? War das möglicherweise schick? War das vielleicht die vielbeschworene Ästhetik des Hässlichen? Und war hier in meiner Wohnung nicht gewissermaßen das historische Gedächtnis des Hauses in einzelnen Schichten zutage getreten? Sinnlich erfahrbar? Geschichte von ganz unten? Die 'Gleichzeitigkeit des Ungleichzeitigen' in meiner Küche? Grabe wo du stehst? Meine Wohnung eine Geschichtswerkstatt? Ein archäologischer Ausgrabungsort? Und ich Heinrich Schliemann die Zweite? Meine Wohnung Troja, Pompeji? Ich würde mir einen Tropenhelm kaufen und alles genau so lassen, wie es war. Vielleicht könnte ich sogar Eintritt nehmen... Oh Wohnung! Du meine Wohnung! Befreierin von spießig-idyllischer Puppenstubenge-mütlichkeit; du wusstest es besser, endlich habe ich dich verstanden...!

Zugegeben, auch diese Phase exaltierter Verliebtheit dauerte dann nicht ewig an. Der Alltag und ein Prozess gegenseitiger Annäherung in mühevoller Kleinarbeit setzte ein. Kompromisse wurde auf beiden Seiten geschlossen: die Klebstoffreste mussten verschwinden und wurden in verzweifelter einwöchiger Fön-über-Kopf-Arbeit entfernt, aber die kupfernen Heizungsrohre blieben ohne Anstrich, von wegen dem Fabriketageneffekt... Das Streichen der Wände hat dann doch nach dreiwöchiger vergeblicher Anstrengung und zahllosen Canossagängen zum Mieterbüro der Genossenschaftsmaler übernommen... zu meiner großen Genugtuung war der auch nicht gerade begeistert. Und für die kaputte Schublade im nagelneuen Elektroherd habe ich dann sogar noch echte Glasscheiben in der Badezimmertür bekommen. Das Verhältnis zum Mieterbüro, zu Manuel, Martina und Beate war in dieser Zeit ziemlich angespannt und dass es nicht zu einem schweren Zerwürfnis gekommen ist, dieses Verdienst kann ich mir selbst leider nicht anrechnen.

Heute sieht meine Wohnung eigentlich ganz normal aus, von den Dramen der Renovierungsphase und der Selbsthilfe sind kaum sichtbare Spuren übriggeblieben. Nur wenn heute irgendetwas kaputtgeht in der Wohnung, z. B. beim Herausziehen eines Nagels aus der Wand der ganze Putz abbröckelt, dann denke ich nur: 'Troja' und rege ich mich gar nicht auf.

Dorothea Kühme, eine Mieterin, 1995



*Selbsthilfe, ein Prozess mühseliger Kleinarbeit*

# Die Außenraumgestaltung



Baustelle Baumterrasse Außenraum im September 1996

Es gibt ja viele Wörter, die ein Falkenried-Bewohner im Laufe des Genossenschaftslebens und insbesondere im Laufe der Sanierung gelernt hat, mit denen er dann wie selbstverständlich um sich werfen und 'Exterritoriale' in Erstaunen versetzen könnte. Mit „Belegungs-ausschuss“ konnte man die Umwelt verblüffen, auch mit „Hauptamtliche“, wogegen „Mittwochrunde“ eher allgemein nachvollziehbar und interpretationsfähig war. Nun aber: „Umsetzwohnung“, und eben: „Außenraumgestaltung“. – Um mir die Möglichkeit zu verschaffen, herauszufinden was das wohl sein könne, ging ich – lange bevor „meine“ Baumterrasse dran war – als Zaungast zum 2. Treffen der Falkenheim-Terrassen-Bewohner. Dort erfuhr ich, dass alle Bewohner einer Terrasse gemeinsam Wünsche äußern konnten, wie ihre Terrasse nach der Sanierung werden soll, und dies war in einem 1. Treffen auch so geschehen und von der Architektin festgehalten worden. Nun – bei dem 2. Treffen – hatte sie die vielfältigen Wünsche auf einer Art Terrassenplan aufgezeichnet. Mein erster Eindruck dieser Zeichnung war, das sei ja ziemlich chaotisch, wenn alle so ihre Wünsche unterbringen, hier Sand, da Asphalt, hier Baum, dort Beete – und mittendurch Regenrinne geschlängelt. Aber – es ging mich ja nichts an, ich war ja bloß zum Zuhören gekommen. Schon im Laufe dieser „Außenraumgestaltungs-Besprechung“ kriegte ich aber auch vermittelt, dass das schön sein könne, so verschiedene Einflüsse und Geschmäcker und dass es eigentlich die Vielfältigkeit der Bewohner einer Terrasse widerspiegele. Ich glaube, dass sich diese Bewohner auch darauf geeinigt hatten, dass ihre Häuser weiß mit blauen Fensterrahmen sein sollten. – Tatsache ist, dass ich diese Terrasse, als sie fertig war, wunderschön fand. So hell und frisch in ihrem Weiß mit Blau – mich persönlich lässt sie jedesmal an die Häuser auf griechischen Inseln denken – eher ein Trost, wenn man in Norddeutschland lebt! Inzwischen gibt es dort sogar einen Teil, der von einer Pergola überspannt ist.

Ein Außenraumtreffen im Falkenheim



Leider konnte ich dann später nur an einem von den zwei „Außenraum“-Treffen der Baumterrassenbewohner teilnehmen. Irgendwie habe ich dunkel Brainstorming-Phasen da in Erinnerung, wo wir gutgelaunt den Phantasien keine Grenzen setzten. Ein männlicher Mitbewohner, der von uns allen angebetet wird, Harley Davidson's mag und Kampfhunde blöd findet, wollte unbedingt – außer einer großen Asphaltfläche vor seinem Haus – einen Springbrun-

nen. Die große Asphaltfläche wollte er aus unserer Sicht vor allem als Ausstellungsgelände für seine Harley's, aber so direkt befragt, beteuerte er, das sei für seine Kinder zum „mit Kreide spielen“ wichtig. Andere wollten natürlich Sand – obwohl, so hieß das nicht! Ein weiteres Fachwort musste gelernt werden, was „wassergebundene Erdoberfläche“, oder „regengebundene Wasseroberfläche“ (nee – ich weiß es nicht mehr) hieß. (Der „hauptamtlichen“ Martina perlte das nur so von den Lippen...) Also – ich nenne es mal Sand.



*Die fertige Baumterrasse 1999 mit Beeten, breiterem Gehweg und wassergebundener Sanddecke ohne Kantsteine.*

Den wollten viele, wenn nicht die meisten. Unsere Bäume standen alle längst da, mussten also nicht geplant werden. Beete – wie in der Falkenheim-Terrasse wollten auch viele. „Dann gehen die Leute endlich nicht mehr ganz so dicht an den Fenstern im Parterre vorbei!“ „Wieso? Gerade das will ich! Ich will ausdrücklich Kommunikation!“ wurde dagegen gehalten. (Noch heute kann man im Beet dieses Genossen statt Blumen zwei Steinplatten sehen: „Bei mir sollen die Leute auch weiterhin direkt vor meinem Fenster stehen können, wenn sie das wollen!“, war die Erklärung.)

Die Beete und auch breitere Gehwege als bisher waren fast Konsens – bloß ich weiß bis heute nicht, warum man theoretisch immer zwei Kinderwagen nebeneinander schieben können soll, zumal die Terrasse selbst, also die „Draußen-Sitz-Fläche“ immer schmaler wird. Von der zu bauenden Wasserverbindung zum Isebekkanal und dortiger eigener Kanu-Anlegestelle und Ringen an den Außenwänden der Häuser zum Anbinden von Reitpferden und anderen albernem Vorschlägen wurde dann abgesehen und außer um „wo Sand – wo Asphalt“ gab es auch damals keinen Streit, glaube ich zu erinnern. Ich gehörte (und gehöre) zu denen, die sich für nichts und garnichts auf der Welt Asphalt irgendwo wünschen – und wurde bei einer späteren Gelegenheit von einem leidenschaftlichen „Och Mensch, und nun hab ich mich schon seit Jahren auf den Asphalt gefreut!“ einer motorradfahrenden Genossin verblüfft. Der eigentliche Schrecken für alle (bzw. viele) kam erst Später. Und über den lässt sich auch kaum humorvoll berichten. Als wir in unsere sanierten Wohnungen bereits wieder eingezogen waren, arbeitete wochenlang eine 3-Mann starke Truppe an unserer „Außenraumgestaltung“ – hob die Beete aus, planierte herum, um später Gehwege und den „Sand/Asphalt-Teil“ in der Mitte zu errichten. Immer misstrauischer und ungläubiger verfolgte ich diese Arbeiten, denn die ganze Baumterrasse schien irgendwie anzusteigen. Die „Mitte“, wo immer Tische + Stühle gestanden hatten, wurde mehr und mehr U-förmig ausgehoben – und das noch nicht mal



Unsere „Draußen-Sitzplätze“, für laue Sommerabende oder nette Frühstücksrunden waren in Gefahr. Hier ein Platz vor 26 g, nach der Sanierung.



Mein Garten in voller Pracht

„mittig“, sondern mit dem Tiefpunkt an der 24er-Häuserreihe entlang. Durch das Tieferlegen der Mitte und das Aufschütten des Gehwegs entlang der 26er-Reihe wurde ein großes Gefälle gebildet – , wie man nun Tag für Tag mehr entschlüsseln konnte, einem einzigen Zweck dienend: der Regenrinne! Von der Löwenstraße aus kommend, auf dem Gehweg der 26er-Reihe gehend, musste man nun bergauf gehen. Und zwar richtig. Mein einziger Anflug von Humor ließ es mich „plötzliches Voralpengelände inmitten des Falkenrieds“ nennen. Noch war es nicht fertig – und die Arbeiter sagten das auch auf unsere zunehmenden besorgten Fragen hin. Noch glaubte ich: „das kann nicht sein! Ein Gehweg so ansteigend, der gegenüberliegende viel tiefer liegend, und dazwischen das abgesenkte, ungleichmäßige U!“ Jeder dachte, da wird noch was geändert, das sieht ja jeder Idiot, wie unnatürlich das aussieht, und vor allem: dass da nie mehr jemals einer einen Tisch oder Stuhl aufstellen kann! Aber dann wurde die Sanddecke so befestigt, und die Platten der Gehwege gelegt. Und es sah genauso aus, wie man es hatte kommen sehen. – Wir hatten viel zu lange zugewinkt, hätten viel früher einschreiten müssen. Aus meiner Parterre-Wohnung heraus sah es jetzt so aus, als würden die Leute fast in Kniehöhe vorbeilaufen, und man hatte das Gefühl, im Halb-Souterrain zu wohnen. Noch schlimmer aber war: Es war nicht mehr möglich, draußen Tische und Stühle aufzustellen wegen der maßlosen Schräglage. Entsetzen, Fassungslosigkeit, Empörung machten sich breit – und eine sofort einberufene Krisensitzung brachte die Erklärung der Architektin, dies alles müsse wegen des Regenwassers so sein. Es war ja einsehbar, dass man sich was hatte ausdenken wollen, dass durch größeres Gefälle das Regenwasser nur in die vorgesehene Rinne läuft, und nicht wie früher die Häuser in der Mitte der Terrasse überschwemmt – dort hatte es immer einen tiefergelegenen Punkt gegeben. „Aber doch nicht so ein Gefälle“, riefen wir. Und mein Argument war, das weiß ich noch, dass ich gar nicht mehr im Falkenried wohnen brauche, wenn man im Sommer nicht mehr draußen sitzen könne – denn das mache für mich ein Großteil des Lebens aus. Letzteres wollte uns die Architektin nicht glauben. Daraufhin führten wir sie in das Alpengelände und bauten einen Tisch aus meiner Wohnung draußen auf, zwei Stühle daneben und zwei gefüllte Wassergläser auf den Tisch...

Das Resultat war: Der ganze Gehweg der 26er Reihe wurde wieder tiefergelegt, das tiefe U der Sandfläche einigermaßen begradigt – dazu mussten alle Platten und alle Beete erstmal wieder weg... Die drei Arbeiter waren jetzt die Fassungslosen – ich wusste nicht, ob sie wütender auf die Mieter oder auf die Architektin waren...

Heute, wo ich dies schreibe, ist ein wunderbar warmer Mai und alle sitzen – in leichter Schräglage – draußen. Und wenn es regnet, läuft der Regen durch seine Rinne. Es ist letztendlich beides erreicht worden – die Terrasse für Menschen – und für Regenfälle.

Marion Martienzen,  
eine Mieterin, 1998

# Die Sanierung abgeschlossen?!?!

Es wurde das Fest anlässlich des Abschlusses der Sanierung vorbereitet. Es gab viele Anlässe für eine kleine „Feier“ – Weihnachten, die Fertigstellung eines Bauabschnitts, als Aufmunterung nach dem Brand, als Dankeschön für die Mithilfe bei der Überschwemmung..., und nun wiederum ein Fest. Erst als jemand auf dem Fest mich gefragt hat, ob ich denn froh bin, dass die Sanierung abgeschlossen ist, habe ich es langsam realisiert: die Sanierung ist zu Ende.

Die Sanierung im Rückblick: Ca. 600 Mietergespräche. Sollen die Wände so stehen bleiben oder sollen Zimmer zusammengelegt und Türen zugemauert werden? Welche Türblätter werden noch gebraucht oder stehen sowieso nur auf dem Dachboden herum? Wo sollen die Steckdosen liegen?

Kücheneinrichtung, Herd neben Kühlschrank ist nicht so gut! Eine Doppelsteckdose für die Kaffeemaschine oder den Mixer über der Arbeitsplatte ist sinnvoll.....! Warum kostet denn das Zumauern der Tür soviel Geld? So viele Steckdosen in der Küche – jetzt habe ich doch auch alles an einer Steckdose angeschlossen? Soll ich nun tapezieren oder nicht.....?

Vor den Mietergesprächen gab es eine Befragung zu den Modernisierungsmaßnahmen wie Fernwärme, Wärmedämmung, Regenwasseranlage. Und es gab bauabschnittsweise Informationsgespräche.

Insgesamt ca. 600 Umzüge in die Umsetzwohnung und wieder zurück in die sanierte Wohnung. Es gab auch die Möglichkeit in der Umsetzwohnung zu verbleiben. Gerade ältere MieterInnen machten davon Gebrauch. Die Umsetzungen mussten mit dem Bauzeitenplan übereinstimmen. Die MieterInnen hatten 2 Wochen Zeit für den Auszug und auch für den Rückzug. Die Wohnung und der Dachbodenraum mussten vollständig geräumt sein. Es wurden in ungezählten Sperrmüllcontainern ungezählte Kubikmeter von Sperrmüll weggeschafft, der sich in über 100 Jahren ansammeln konnte.

Durch die Umsetzungen in andere Terrassen hatten die MieterInnen die Chance, anderes Leben in den Falkenried-Terrassen zu erleben. Viele MieterInnen nutzten die Zeit der Sanierung, um etwas anderes auszuprobieren, im Ausland zu studieren, das Leben in der WG, mit Freund oder Freundin zusammen zu leben... Daraufhin wurden auch Wohnungen gekündigt, da das neue Leben gut gefiel.



*Festvorbereitung mit Martina und Beate*

In der Zeit der Sanierung war vieles möglich, z.B. wurden Wohnungen getauscht, damit Paare und Familien zwei Wohnungen nebeneinander haben konnten. Zuerst wurde die Zusammenlegung der Wohnungen geplant, kurz vor Baubeginn sollte nur noch eine Tür zwischen den Wohnungen sein und kurz nach Wiedereinzug wurde die Tür zugemauert...

Es gab endlose Diskussionen, die kein Ende zu haben schienen, und dann doch ein gutes Ergebnis hatten. Natürlich hat immer irgendwer gemeckert, fühlte sich nicht genug informiert, war nicht mit der sanierten Wohnung zufrieden..... Es war manchmal ein Kampf, die Interessen aller gegen die Ansprüche einzelner abzuwägen und durchzusetzen. Viele konnten überzeugt werden. Einige gingen vor Gericht oder haben sich zurück gezogen.

Die Sanierung mit den MieterInnen zusammen zu planen und durchzuführen, war mühsam und kompliziert. Aber ohne die Beteiligung der MieterInnen wäre sie nicht möglich gewesen.

Martina Stahl,  
Mitarbeiterin des Mieterbüros der  
Genossenschaft vor und während  
der gesamten Sanierung



Mietergespräch im Falkenheim zur Außenraumgestaltung.



Workshop über die Zukunft der Genossenschaft im Mai 1998.



# Falkenried für Selbstverwalter

Es scheint noch nicht lange her, dass ich kurz vor Beginn der Bauarbeiten in die SAGA-Terrasse gegangen bin, um die Häuser vor der Sanierung zu fotografieren.

- Mehr als 7 Jahre sollte es dauern, bis die Instandsetzung und Modernisierung der 56 von der Mietergenossenschaft verwalteten Häuser abgeschlossen war.
- Mehr als 7 Jahre, in denen der Baustellenbetrieb mal mehr und mal weniger zum Alltag gehörte – vor allem die unvergessliche Kreissäge, die immer von Arbeitsbeginn bis Frühstückspause in Betrieb war.
- Mehr als 7 Jahre, in denen der über 20 Jahre währende Kampf zwar nicht aller, aber doch vieler Mieterinnen und Mieter für den Erhalt des Viertels belohnt wurde.
- Mehr als 7 Jahre jetzt Achterbahnfahrt für alle aktiv Beteiligten mit Höhen und Tiefen, Erfolgen und Misserfolgen, internen und externen Kämpfen, Niederlagen und Siegen.
- Mehr als 7 Jahre Experimente und Routine, wachsende Erfahrung, aber auch Wechsel und Neuanfänge.

Wenn ich jetzt versuche, das Falkenried zu beschreiben, fühle ich mich nahezu erschlagen von den unzähligen Facetten, die dieses Viertel bietet und ohne die es nicht das wäre, was es ist.

Die Häuser – erkennbar Häuser für arme Menschen, billige Arbeiterwohnungen, die um die Jahrhundertwende gebaut wurden. Aber heute durch die autofreien Terrassen eine privilegierte Oase in der Stadt. Frisch saniert und mit den von den BewohnerInnen selbst angelegten und gepflegten Freiflächen erstrahlen sie in einem Glanz, der die umliegenden Häuser, die so lange auf die arme Hinterhofbebauung herabblicken konnten, blass aussehen lässt. Beim Gang durch die Terrassen kann auch heute noch fast die gesamte Geschichte dieser Häuser abgelesen werden. Die verschiedenen Bauphasen, die in den leicht unterschiedlichen Baustilen von der Olgapassage bis zum Halbmond erkennbar sind. Die früheren Beschäftigungen der Menschen, die hier gelebt haben, die als verblichene Aufschriften immer noch in der Olgapassage zu lesen sind. Der Nationalsozialismus, in dessen Zeit vier Häuser für den Bau des Hochbunkers abgerissen wurden. Der Krieg, in dem ein Teil der Olgapassage und der SAGA-Terrasse zerstört wurde. Und, wenn man so will, die langjährige Vernachlässigung, wie sie in der SAGA-Terrasse zu sehen ist, ebenso wie die rein profitorientierte oberflächliche Sanierung in der Nelte-Zeile der Bunkerterrasse oder den ersten vier Häusern der Olgapassage.

Die Mietergenossenschaft – eine inzwischen auch nicht mehr so neue Institution im Viertel. Ein professioneller Chaotenhaufen, der seine Aufgaben einerseits mehr als gewissenhaft wahr nimmt, andererseits



*Sven Dunker, Mitglied im Vorstand der Genossenschaft seit....?*



*Vorstand und Aufsichtsrat tagen jeden zweiten Mittwochabend*

aber auch immer wieder für Überraschungen gut ist. Eine Institution, die es jetzt seit 10 Jahren schafft, für alle anstehenden Aufgaben und Positionen immer wieder genug interessierte BewohnerInnen zu finden, die diese mit Engagement und mehr oder weniger Spaß erfüllen. Eine Institution, die es auch geschafft hat, hoch qualifizierte und motivierte angestellte MitarbeiterInnen viel länger zu binden, als diese es überhaupt wollten. Eine Institution, in der ich nun seit über 7 Jahren als ehrenamtlicher Vorstand die Verantwortung mittrage.

Die Bewohnerinnen und Bewohner – die dieses Viertel mit Leben erfüllen. Und die der Grund sind, warum ich es mir auch weiterhin vorstellen kann, im Vorstand die Verantwortung für die Mietergenossenschaft mit zu tragen – obwohl

dies oft die unangenehmeren Entscheidungen erfordert, weil sich die angenehmen Dinge fast immer von selbst regeln. Wenn ich überlege, was das Leben in den Falkenried-Terrassen für mich so besonders macht, dann sind es weder die abstrakte Institution Genossenschaft, noch die zwar schönen, aber trotz Sanierung immer noch engen und hellhörigen Häuser, sondern die enge und oft sehr freundschaftliche Nachbarschaft und die einmaligen Freiräume, die sich diese Nachbarschaft durch die Mietergenossenschaft selbst erkämpft hat. So empfinde ich, dass rückblickend weniger die nach außen hin bedeutenden Entscheidungen wie zum Beispiel der Baustopp, als vielmehr die Entscheidungen, die das Leben der Menschen hier direkt betrafen und betreffen, in Erinnerung geblieben sind. Und dazu möchte ich einige Nachbarn vorstellen und von einigen eigenen Erlebnissen erzählen.

Das Drama der Sanierung ging für meine Freundin und mich frühzeitig über die Bühne, weil wir im 2. Bauabschnitt wohnten und wohnen. Ich denke immer noch, dass Martina uns für besonders belastbar hielt, als sie uns die Umsetzwohnung in 34b zuwies. Unvergesslich das Klo und der fleckige hellblaue Teppichboden. Die Nachtspeicherheizung, die wir wegen Asbestangst nicht zu benutzen wagten und daher die Wohnung im Winter unter verschwenderischem Einsatz von Radiatoren bestenfalls lauwarm bekamen. Die Wäscheständer in der Wohnung, weil es keinen Trockenboden gab. Und dann die Selbsthilfe. Der Zusammenbruch, als sich herausstellte, dass der Elektriker leider die Nachbarwohnung nach unseren Wünschen verkabelt hatte. Die elende Schufferei beim Verlegen des Teppichbodens. Der selbstgebaute Küchenschrank, der sich nur um Haaresbreite aufrichten liess. Eine interessante Zeit.

Dann wiederum in hochoffizieller Funktion die Abnahmen der Selbsthilfearbeiten in vielen Nachbarwohnungen. Nörgelnde Mieter, zufriedene Mieter, Künstler und Pfuscher, es war alles dabei. Und

es war eigentlich bei allen Abnahmen, bei denen ich mitgegangen bin, so, dass die fleißigen Selbsthelfer nicht fertig waren und noch Zeit brauchten. Als mir Martina und Beate dann eine Wohnung als besonders extrem ankündigten, war ich wirklich überrascht, eine geradezu puppenstubenhafte perfekt renovierte Wohnung vorzufinden. Spiegelglatt nachgespachtelte Decken und Wände, geschliffener Dielenboden, klassische Tapeten – überhaupt nicht mein Geschmack, aber grossartig gemacht. Dabei ist insgesamt der Eindruck bei mir geblieben, dass die meisten zumindest versucht haben, durch Grundrissänderungen und durch Selbsthilfe ihrer Wohnung ein völlig eigenes Gesicht zu geben.

Die Überraschung im Falkenheim, dass die Terrasse, die vor der Sanierung am düstersten aussah und von der Bewohnerschaft her am problematischsten erschien, insgesamt nicht nur am problemlossten den Sanierungsprozess bewältigt, sondern auch trotz – oder wegen – völlig unterschiedlicher Vorstellungen die aus meiner Sicht abwechslungsreichste und schönste Außenraumgestaltung hinbekommen hat.

Der Morgen, als ich aus dem Haus kam und am anderen Ende der Terrasse das Feuer lichterloh aus den Dächern schlug. Und nur wenig später, als wir uns nach der Mittwochsrunde darüber wunderten, dass soviel Feuerwehr im Falkenried unterwegs war. Was daran lag, dass ein verwirrter Brandstifter unsere Häuser mit denen der SAGA verwechselt hatte. Im Gegensatz dazu die Sommernacht mit dem sinflutartigen Gewitterregen, wo wir uns wasserschöpfend und gullyreinigend in den Nachbarhäusern fanden.

*Baustopp: Mieter verarzten ihre Häuser selbst*

Der langwierige Kampf gegen nicht genehmigte und falsch installierte Satellitenantennen, der vor allem von Manuel heldenhaft teilweise auf den Dächern ausgefochten wurde. Dazu meine Nachbarn, die sofort nach der Sanierung ein Loch durch die aufwändig nachgebauten Fensterrahmen bohrten, um ihr Antennenkabel unbefestigt an der Außenwand zu verlegen und in ihre Wohnung zu ziehen.



Die Familie, der wir kündigen mussten, weil der jähzornige Familienvater aufgrund eines Missverständnisses völlig ausrastete und die Mitarbeiter im Büro bedrohte. Wobei er wiederum unsanft von einem zur Hilfe geeilten Nachbarn gestoppt wurde.

Die Verarztung der Häuser, die als perfekt inszenierte PR-Aktion aufgrund des andauernden Baustopps von den Beteiligten mit großer Begeisterung vorbereitet und durchgeführt wurde.

Der Sauerkrautvorfall, bei dem ein ganzes Haus in Aufruhr war, weil eine Familie auf dem Dachboden eigenes Sauerkraut angesetzt hatte. Dazu gehört der Bericht der unangemeldeten Geruchsproben-

gruppe, die in epischer Breite keine besonderen Geruchsbelästigungen meldete, was aber insofern falsch war, als der Geruch nur dann auftrat, wenn die Deckel der Gärbottiche angehoben wurden - dann aber auch durchdringend und das ganze Haus verpestend.

Wolfgang, der als ideale Besetzung lange Jahre im Aufsichtsrat war und uns mit seinen skurilen Ideen immer wieder überrascht, amüsiert und genervt hat. Dass er im letzten Jahr in seiner Wohnung im Beisein seiner Freunde und Nachbarn gestorben ist, ist für mich immer noch schwer vorstellbar. Er müsste immer noch mit seinem Fahrrad durch die Terrassen fahren und mit seinem typischen, glucksenden Lachen von einer neuen Idee erzählen, die er gerade ausgeheckt hat.

Die alte Frau A., die immer wie ein Geist durch die Terrassen huscht und ganz heimlich doch die Tauben füttert. Die bitterarm ist und eisern auf ihrer Unabhängigkeit besteht.

Die alte Frau W., die dazu im krassen Gegensatz unnachahmlich durch die Terrassen watschelt und jeden gerne in ein Gespräch verwickelt. Wie kann diese Kombination aus Locken und Faltenrock angemessen beschrieben werden?

Der auch schon etwas ältere Jens, der es im entsprechenden Zustand fertigbringt, mitten in der Nacht die Terrasse zu fegen. Oder ein großes Schlauchboot den Sommer über so geschickt an der Außenwand zu verzurren, dass kein Fenster beeinträchtigt wird. Außerdem hatte er die seltsamste, aber auch mit Licht und Sonnenschirm am besten ausgestattete Sitzgruppe in der Terrasse stehen. Nicht immer zur Freude seiner Nachbarn.

Dirk, unser glühendster Verteidiger von Toleranz und persönlicher



*2. Juli 1999. Wolfgang enthüllt die Gedenktafel anlässlich des Empfanges zum Ende der Sanierung. Im Vordergrund Jan Ehlers, ehemaliger Sozialsenator*

Freiheit, weitgereist, eloquent, gebildet und manchmal über das Ziel hinausschießend. Begeisterter Harley-Fahrer und Vater zweier Kinder, die in unserem Viertel groß werden.

Marion, die immer noch einen letzten Versuch unternimmt, zu gütlichen Einigungen zu kommen und die auf einem Terrassenfest mit kleiner Begleitung hervorragend gesungen hat. Zudem sorgt sie als Schauspielerin dafür, dass wir zumindest gelegentlich mal ins Theater gehen.

Ingrid, die sicher darunter leidet, dass sie in einem der SAGA-Häuser wohnt, aber unsere vielen PR-Aktionen hervorragend vorbereitet und begleitet hat.

Matthias, unser Wohnungsnachbar in der Umsetzwohnung, den ich erst viel später in der Mittwochsrunde kennen und schätzen gelernt habe. Unter anderem auch als begnadeten Koch.

Angelika, die sehr ehrenhaft wegen eines Interessenkonfliktes zwischen ihrem Aufsichtsratsposten und ihren Rechten als Mieterin zurücktreten wollte, letztendlich aber das Allgemeinwohl höher gestellt hat, als ihr eigenes Interesse. Und dann leider doch aus ganz egoistischen Motiven ausgezogen ist.

Jürgen, der sein ganzes Leben in den Falkenried-Terrassen verbracht hat und aus dem Viertel nicht wegzudenken ist. Unvergesslich bleibt, dass er zur Befestigung eines kleinen Regals für einen Diaprojektor eine Wand komplett durchbohrt und das Regal mit Ankerplatten bombenfest angeschraubt hat. Andererseits war der Projektor nach dem Fest noch da – im Gegensatz zu einer Veranstaltung bei der Lawaetz-Stiftung, bei der eine weniger aufwendige Befestigung gewählt wurde.

Dorothea, die viel harmloser aussieht, als sie ist, einer recht skurrilen Tätigkeit nachgeht und endlich Mitglied des Aufsichtsrates geworden ist.

Georg, der Terrassentelegraf, der über alles, was im Viertel läuft, Bescheid weiss. Gleichzeitig Herr über die terrassenweite Satellitenanlage, die er als schlechter Geschäftsmann zum Leidwesen der Mietergenossenschaft noch nicht besonders effektiv verwaltet.

Sabine, die als Veteranin seit den Anfängen der Mieterinitiative dabei ist und ein wunderschönes Buch über eine frühere Hausmeisterin geschrieben hat.

Bernd, der unglaubliche Geschichten erzählen kann und eine alte Nachbarin aus ihrer verrauchten Wohnung gerettet hat.



*Marion und andere Nachbarn musizieren auf einem Terrassenfest im August 1995.*



*Bei Mano (9/2000), „unserem“ Griechen, der leider aufgeben musste.*



*Baustopp-Aktion*



Sommerfest zum Ende der Sanierung 1999 in der Baumterrasse

Matthias, bedächtig und gewissenhaft.

Yvonne, die den gutmütigsten Hund hat, den ich kenne.

Gerhard, der Ältteste unter unseren Neuzugängen, der mir Hoffnung auf das Älterwerden macht.

Yada, die viel stärker ist, als sie glaubt.

Ruben, der mich mit seiner Genauigkeit zur Weißglut treiben kann, aber genau der Richtige ist, um uns immer wieder zur Selbstkontrolle anzuhalten.



Sharon, die unübertroffen in Sachen Dekoration ist.

Frau A., die nur durch massiven Druck von Martina dazu gebracht werden konnte, ihre Vereinbarung mit dem Vorstand einzuhalten, um ihre erheblichen Mietschulden abzuführen. Ob das nach Martinas Abschied weiter gut geht, wird sich zeigen.

Christine, meine Freundin, über die ich deshalb noch weniger unbefangen erzählen mag, die als Grafikerin dafür sorgt, dass wir nicht nur ein freundliches, sondern auch höchst professionelles Erscheinungsbild bieten.



Beate, die zwar keine Nachbarin ist, aber das Wohl der Häuser sicher im Auge hat.

Martina, die auch keine Nachbarin ist, die Mieterbetreuung aber fast 10 Jahre im Griff gehabt hat.

Manuel, der auch kein Nachbar ist, die Finanzen aber seit 10 Jahren leitet und zum Glück auch weiter für uns leiten wird.

Ute und Renate, auch keine Nachbarinnen, die zukünftig für die Ordnung in unserer Selbstverwaltung sorgen werden.



Vielleicht vermittelt dies einen kleinen Eindruck davon, warum mir die Mitarbeit in unserer Mietergenossenschaft so wichtig ist. „Wir“ sind sicherlich nicht normaler oder außergewöhnlicher als andere Hamburger auch, aber ich kenne kein anderes Viertel, ja noch nicht einmal einzelne Häuser, in denen so unterschiedliche Menschen auf so engem Raum als so gute Nachbarn zusammen wohnen und ihre Geschicke – zumindest was das Wohnen angeht – selbst in die Hand nehmen. Ohne sie wäre mein Leben erheblich ärmer.

Sven Dunker,  
ein Mieter und seit Gründung im Vorstand der Mietergenossenschaft

# Mein Kampf um die Familienwohnungen!

Bestandsaufnahme: 324 Wohnungen zwischen 28 und 47 Quadratmetern. Maximal ein- und zwei halbe Zimmer. Zwischen 1890 und 1900 gebaut für Arbeiterfamilien. Vielleicht ebenso Ausdruck des damaligen Zeitgeistes, wie die gleichzeitige Sozialgesetzgebung von „von Bismark“. Die Anerkennung auch des Arbeiters als Mensch. Übel stößt einem dabei das immer wieder gehörte Argument auf, „Damals haben die Leute doch auch zu fünft in diesen Wohnungen gelebt, das ging doch auch!“ Aber wir leben heute, auch in bezug auf unsere Wohnungen.

Genug der Vorrede.



Dirk beim Workshop 1998

1991 wurde unser Sohn Nemo geboren. 30 1/2 Quadratmeter meiner Junggesellen- oder maximal

Paarwohnung. Nemo liebte sicherlich die Nähe seiner Eltern, und er war in Hörweite. Es ist für Neulernen sehr schön und beruhigend, sein Kind atmen zu hören. Plötzlicher Kindstod und all solche Dinge – aber auch der arbeitende Vater fand nicht mehr genügend Schlaf mit nicht gerade günstigen Auswirkungen. Als Nemo dann aber an unserem Ehebett stand und wir Liebe machten und sagte „Ich möchte nicht, dass ihr sowas macht,“ (er war und ist ein eifersüchtiges Kind), da wurde uns klar, dass wir mehr Lebensraum brauchten. Ich sprach das Problem in der Mittwochsrunde an, eine Ansammlung von Singles und kinderlosen Menschen. Eines der ersten und nach wie vor nicht ausrottbaren Argumente, war das oben genannte. Mir war klar, dass ich ein der Mehrheit nicht entsprechendes Leben hier führen wollte. „Wer in diesen Wohnungen ein Kind zeugt, weiß was er tut“. D.h. er entscheidet sich gegen das Wohnen hier, oder man muss abtreiben, um weiter hier leben zu können.

Über weite Strecken ist das Leben planbar, weniger beim Kinderkriegen, noch bei der Liebe zu ihnen – ein starkes, bis dahin unbekanntes Gefühl. Leider auch den Kinderlosen unbekannt. Kindergeschrei, Lautstärke waren für die meisten Störfaktoren in ihren zur Ruhe gelegten Leben. Ich wusste, das würde hart. Ich wohne seit 1977 hier. Falkenriedterrassen, ein unentbehrlicher Bestandteil meines Lebens, meine Heimat. Und nur weil ich das Schönste in meinem Leben geschenkt bekommen hatte, sollte ich ausziehen oder weiterhin mich für den Rest meines Lebens auf besagte 30 1/2 Quadratmeter beschränken, mit sicherlich verheerenden Auswirkungen auf alle Beteiligten? Das konnte doch nicht wahr sein. Ich brauchte also Verbündete. Verbündete sind Menschen mit ähnlicher Interessenlage. Demokratie ist auch ein Lobbyismus. Mir fiel auf, ich war der erste Deutsche, der in den 70er Jahren und danach eingezogenen Menschen, der ein Kind bekam, umgeben von kinderlosen, zum Erhalt der Terrassen angetretenen Menschen. Menschen mit dem Willen, allein zu leben, sich

möglicherweise „selbstzuverwirklichen“, wunschgemäß oder auch unverschuldet alleinstehend. Ich wusste, das wird schwer, hatte sogar angesichts meines Glücks den schnöden Neidverdacht. Wir Deutschen haben so etwas.

Ich ging also los und lud nichtdeutsche Familien, andere gab es nicht, zu einem Treffen ein. Alle wollten hier wohnen bleiben, und ich agiterte sie. Ich wurde ihr Leader. Hier sieht man die historische Notwendigkeit eines Anglismus. Führer hätte ich nicht sagen dürfen, vielleicht Anführer, aber das hört sich nach Bandenwesen an. Wie auch immer, ich begann, Mehrheiten um mich zu scharen. Mehrheiten sind in der Demokratie der Ersatz für Verständnis, in gewisser Weise eine Abkehr von abendländischen Werten. Egoismus pur. Erhalt der sozialen Struktur galt gegenüber dem Ausländeranteil, aber nicht gegenüber möglicherweise lärmenden Kindern. Rassismus ist einfach zu anstößig. Kinder- und Hundehaltung nach dem Rousseauschen Prinzip am besten auf einem Bauernhof, aber nicht in meiner, d.h. in ihrer Nähe. Zuneigung zu Minderheiten läuft verbal und nicht in unmittelbarer Umgebung. Schade eigentlich. Es wurde lange hin und her argumentiert, auch sehr heftig. Die ganze Sache endete, wenn ich recht erinnere in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung, auf der

mehr als auf jeder anderen unsere Migranten vertreten waren.

Wir einigten uns auf 15 Familienwohnungen, also 30 Wohnungen, die von Familien bewohnt werden. 30 von 324, so etwa 9,2%. Entspricht das dem gesellschaftlichen Durchschnitt? Die Mauer im Kopf ist weitaus dicker, als der eine Ziegelstein, der zwischen zwei Wohnungen herausgehauen werden muss. Der Eingriff in die persönliche Verhütung bleibt bestehen. Dennoch wird in jeder Wohnungsbewerbung der emotionale Wunsch, hier zu wohnen, positiv beachtet. Auch Familien haben diesen Wunsch. Und das befürchtete karnickelartige Kinderzeugen hat nicht stattgefunden. Nach fünf Jahren sind noch nicht alle, oder endlich alle Familienwohnungen vergeben.

Ihr könntet alle Oma und Opa für die lieben Kinder werden, aber Oma und Opa werdet ihr nie. Wenn mich schon niemand liebt, dann will ich wenigstens mich selber lieben. Seid nett zu Kindern, sie mögen jeden, der sie mag.  
Das wars.

Dirk Vesper, ein Mieter und jahrelang aktiv im Belegungsausschuss und in der Mittwochsrunde

# Alles Besser?

Nun beginnt eine neue Phase für die Falkenried-Terrassen:

Der Wohnraum ist sicher vor Spekulation und die Wohnungen sind in einem sehr guten Zustand, die MieterInnen leben gerne in den Falkenried-Terrassen.

Die Wohnungen sind begehrt, es sind viele neue MieterInnen eingezogen, die zusammen mit den Hausgemeinschaften ausgewählt werden.

Nach der Sanierung ist alles besser?!

Na wer das glaubt. Wo sind sie hin, die herrlichen Winterabende, an denen man nach einem anstrengenden Arbeitstag in seine ausgekühlte Tropfsteinhöhle kam und direkt zur Abendgymnastik überging, nämlich Holz und Kohlen vom Dachboden geholt und den Ofen eingeheizt hat?

Nach ca. einer Stunde konnte man sich dann auch der Winterjacke, des Schals und der Stiefel entledigen und bei einer dampfenden Tasse Tee die Eisblumen an den Fensterinnenseiten bewundern. Heute muss ich mir Gedanken darüber machen, welche Farben die Decken und Wände haben sollen.

Das war vor der Sanierung alles einfacher, weiß streichen genügte, denn nach kurzer Zeit bildeten sich am Schornstein dunkelbraune Flecken, die sich nach außen in einen zarten Gelbton verliefen. Über den Fenstern bildeten sich unterschiedlich große Pilzkulturen in den schönsten Blau- und Grüntönen. Und spätestens beim nächsten großen Gewitter drang eine genügend große Wassermenge ins Haus, um den Knochenleim, mit dem man früher die Tapeten angeklebt hat, um dessen gelblich braune Farbpigmente wieder zu lösen und den Tapeten das falkenried-typische Muster zu verpassen.

Auch das Lüften und Heizen im Wechsel war früher nicht notwendig, durch die verzogenen Fenster hatten wir immer genug Sauerstoff in der Wohnung.

Ja, wo sind sie hin die schönen Zeiten – vor der Sanierung, in denen wir mit Silberfischen, Kellerasseln, Weberknechten, Schimmelpilzen und vielem mehr in unseren kleinen Biotopen ein glückliches und unbeschwertes Leben geführt haben. Alles vorbei, und keiner erinnert sich mehr daran, wie schnell die Menschen doch das Gute vergessen und nur das Schlechte in Erinnerung behalten.

Matthias Heintz,  
ein ehemaliger Mieter,  
aktiv in Belegungsausschuss und Mittwochsrunde



*Die Darsteller der „Geisterbahn“, einer der Höhepunkte des Terrassenfestes 1999 zum Ende der Sanierung*

# Nachbarschaftsorientiertes Belegungsverfahren

*Ein Bericht von Matthias Samson, Bewohner und Mitglied im Belegungsausschuss der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG*



Die Häuser in den Falkenried-Terrassen – Anfang des Jahrhunderts erbaut – sollten ursprünglich in den 70er Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Dagegen haben sich die Bewohner gewehrt. 1973 wurde der Mieterverein gegründet mit dem Ziel, die alten Wohnbauten zu erhalten. Anfang der 90er entstand die Mietergenossenschaft und es konnte mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden. Inzwischen sind alle Wohnungen saniert und 100 Wohnungen sind neu bezogen worden.

Im folgenden Text wird das komplizierte und in Hamburg einmalige Belegungsverfahren erklärt!

## **So entstanden die Belegungsrichtlinien**

Mehrmals im Jahr findet eine Mitgliederversammlung der Mietergenossenschaft statt. Jeder Neubewohner wird automatisch Genossenschaftsmitglied. Aufgrund des langen Kampfes zum Erhalt der Häuser haben sich die Terrassenbewohner entschlossen, ihre „neuen Nachbarn“ erst einmal kennenzulernen, bevor diese in eine der sanierten Wohnungen ziehen. Es sollte nicht zugehen wie auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt, wo man sich in eine Warteliste

einträgt und dann irgendwann eine Wohnung zugeteilt bekommt. So sind Ideen gesammelt worden. Auf einer Mitgliederversammlung ist dann folgendes Verfahren beschlossen worden:

## **Die Ausschreibung**

Ist eine Wohnung zu vergeben, wird diese in den Schaukästen der Genossenschaft ausgeschrieben. Größe der Wohnung, Mietpreis und Skizze der Wohnung sowie Besichtigungstermin und Bewerbungsfristen werden angegeben. Außerdem hängt ein dreisprachiger Zettel mit den Regeln dabei.

## **Die Bewerbungsbögen**

Zunächst füllt die Hausgemeinschaft des Hauses gemeinsam einen Bogen aus. Auf diesem Bogen werden Fragen beantwortet wie z.B.: Wer wohnt in diesem Haus? Gibt es Haustiere? Werden Tiere gewünscht oder abgelehnt? Nachbarschaftliches Verhältnis? Lärmverhalten? Sauberkeit im Treppenhaus?

Der Bewerber füllt einen ähnlichen Bogen aus. Er gibt Namen, Alter und Geschlecht an sowie Beruf und Familienstand. Zu den o.g. Fragen kommt folgende hinzu: Warum möchte er/sie in den Terrassen wohnen? Diese Bögen werden vom Belegungsausschuss miteinander verglichen. Es werden 3 Bewerber ausgewählt und vom Mieterbüro zu einem Bewerbungsgespräch eingeladen. Alle anderen Bögen werden aus Datenschutzgründen vernichtet.

## **Wer ist der Belegungsausschuss?**

Es gibt in der Genossenschaft drei von der Mitgliederversammlung gewählte Gremien: Vorstand, Aufsichtsrat und

Belegungsausschuss. Jedes Genossenschaftsmitglied hat das Recht zu kandidieren.

Der Belegungsausschuss trifft sich regelmäßig und macht Termine zur Sichtung der Bewerbungsbögen und zu den Vergabegesprächen. Pro Sichtung bzw. Vergabe treffen sich drei Mitglieder. Außerdem werden Erfahrungen und Erlebnisse ausgetauscht und es wird über Probleme diskutiert.

## **Das Vergabegespräch**

Am Vergabegespräch nehmen teil: Die Hausgemeinschaft, der Bewerber und drei Mitglieder des Belegungsausschusses. Jeder Bewerber erhält ein dreißigminütiges Einzelgespräch. Nachdem sich jeder vorgestellt hat, erzählt als erstes der Belegungsausschuss etwas über die Genossenschaft. Dann ist die Hausgemeinschaft an der Reihe, sich vorzustellen, über sich und das Zusammenleben zu erzählen. Im Anschluss erzählt der Bewerber etwas über sich, seinen Beruf, seine Hobbies und warum er in den Terrassen wohnen möchte. Nun haben die Beteiligten die Gelegenheit, sich gegenseitig zu befragen. Wenn alle Bewerber gegangen sind, kommt der Moment der Entscheidung. Jeder kann seine Meinung äußern, wen er gerne als Nachbarn haben würde und wen eher nicht. Hausgemeinschaft und Belegungsausschuss haben zu je 50% Stimmrecht. In der Regel gibt es eine einvernehmliche Entscheidung nach einer intensiven Diskussion. Falls eine Entscheidung nicht zustande kommen kann, muss der Vorstand eine Lösung finden, was jedoch erst einmal vorgekommen ist.

# Eine Siedlung mit eigener Geschichte

## Gedanken nach 10 Jahren Sanierung

Die Geschichte der Terrassen hat mich von Anfang an sehr interessiert. Das Alltagsleben der letzten 100 Jahre war gut dokumentiert und an der Bebauung noch nachvollziehbar. Geschichtliche Prozesse wie z.B. die Industrialisierung, Zeit des Nationalsozialismus haben hier ihre deutlichen Spuren hinterlassen. Es gibt eine lange Geschichte der Mieter-Selbstorganisation, Mieterinitiative, Mieterverein, Mietergenossenschaft.

Ich hatte von Anfang an den Eindruck, dass die Siedlung eine eigene Geschichte hat, von der sie sehr stark geprägt ist. Ich hatte aber auch den Eindruck einer sehr lebendigen Siedlung, in der die Entwicklung nicht stehenbleibt. Es gab ein Leben vor der Sanierung und es gibt ein Leben nach der Sanierung. Die genossenschaftliche Organisation hat sich nicht im gemeinsamen Bauen erschöpft, sondern auch das soziale Leben in der Siedlung entscheidend geprägt (Nachbarschaftskonflikte, Wohnungsbelegung...)

Als ich den Falkenried kennenlernte habe ich immer wieder mit Erstaunen festgestellt, wieviel originale Bausubstanz aus der Entstehungszeit erhalten geblieben war, trotz – oder gerade wegen? – fehlender Instandhaltung der Gebäude. Wir fanden wunderbare Farben unter den Tapeten, die Wohnungen waren früher zum Teil sehr farbenfroh gestrichen. Wir fanden die alten Fenster, an deren unterschiedlicher Bauweise die verschiedenen Bauabschnitte der Terrassen erkennbar waren. Es gab noch komplette alte Küchenausstattungen mit Spülstein und Kohleherd, von der alten Elektroinstallation ganz zu schweigen.

Beeindruckend waren auch die vielen Um-, An- und Ausbauten, die von den Bewohnern im Laufe der Jahrzehnte vorgenommen worden waren. Der Umbau der Speisekammern zu Duschen war oft abenteuerlich und baulich leider sehr schlecht gemacht. Wir mussten in allen Häusern die Geschoss-

decken im Bereich der Bäder austauschen, da sie verfault waren. Wir fanden Werkstätten auf den Dachböden und Anbauten in den engen Höfen, teilweise sogar mit Unterkellerung. Die Wohnungen waren sehr individuell und oft phantasiereich ausgestaltet.

Von uns Architekten wurden im Falkenried ganz unterschiedliche Qualifikationen verlangt:

- Erfahrung im Umgang mit alter Bausubstanz, Sanierung typischer Schäden wie Hausschwamm, marode Holzkonstruktionen
- Erfahrung mit energiesparendem, denkmalgerechtem und ökologischem Bauen
- Kostenprognosen und Kostenkontrollen
- Sanierungskonzepte entwickeln, Laien verständlich machen und sie entscheidungsfähig machen

Mit Bewohnern zusammenarbeiten:

- Wünsche erfassen können
- Beteiligung ermöglichen
- Konzepte diskutieren
- Baumaßnahmen immer wieder erläutern
- soziale Prozesse und Strukturen in der Bewohnerselbstverwaltung erkennen und darin agieren können
- mit ganz vielen und ganz unterschiedlichen Menschen umgehen können

Am Schwierigsten war für mich:

- Die geforderte hohe Kostengenauigkeit ohne eingehende Voruntersuchungen und bei einer sehr kaputten Bausubstanz
- einzelne Mieter mit sehr hoher Erwartungshaltung



● Zeitdruck in der baulichen Umsetzung. Die Häuser waren durch jahrelange Durchfeuchtung und dann durch die Baumaßnahmen sehr nass. Es gab keine Zeit zwischen Fertigstellung und Einzug, sodass viele Mieter nach dem Einzug in der ersten Zeit wiederum mit Feuchtigkeitsproblemen zu tun hatten.

Am Schönsten war für mich:

- Mietergespräche und Mieterversammlungen, in denen gemeinsam geplant wurde (Aussenanlagen Falkenheim)
- lange und enge Zusammenarbeit mit den Hauptamtlichen der Genossenschaft, mit den Handwerkern, Stattdau
- Weihnachtsfeiern und alle sonstigen Feiern
- dass ich irgendwann fast alle in den Terrassen kannte
- die fertiggestellten Häuser, und dass die Terrassen trotz Sanierung nichts von ihrem Flair, ihrer Ausstrahlung und Geschichte verloren haben
- dass das Falkenheim aufgewertet wurde, auch in den Augen seiner Bewohner und der Bewohner in den anderen Terrassen.

Durch das große Interesse der Genossenschaft an den Gebäuden waren bauliche Lösungen realisierbar, die von anderen Eigentümern so nicht unbedingt mitgetragen werden würden:

- z.B. Nachbau der Fenster, Erhalt der Fußböden, Erhalt der Zimmertüren und Wohnungstüren, Erhalt der Treppen und Treppengeländer, Farbkonzepte.
- Manches durfte weiterhin alt aussehen. Es wurde eher Geld in gute konstruktive und dauerhafte Lösungen gesteckt, als in oberflächliche Schönheitsreparaturen.

Wir wurden als Architekten gehört und befragt und hinterfragt und nicht angewiesen, was wir zu tun hätten. Ich habe gelernt, wo meine Kompetenz als Architektin gefordert ist und wo ich zurücktreten kann und die Kompetenz der Bewohner entscheidend ist. Die Arbeit im Falkenried hat gerade in diesem Punkt meine weitere Arbeit stark geprägt.

Christine Reumschüssel,  
Architektin 25.02.2000



*Blühende Apfelbäumchen im Falkenheim*



# Begeisterung erzwingt Verlängerung oder der steinige Weg der Bewilligung.

1984 – nein nicht Georg Orwells Roman ist gemeint. 1984 begann die Projektgruppe STATTBAU mit der Vorbereitung der Gründung des alternativen Sanierungsträgers STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Nicht zuletzt Mitglieder der Mieterinitiative Falkenried-Terrassen e.V. waren maßgeblich als Initiatoren daran beteiligt.

Jede Menge Idealismus und schwierige Projekte waren im Gepäck. Die Falkenried-Terrassen, die Jägerpassage, die Chemnitzstr 3–7, die Schmilins-kistr. 6 und die Große Freiheit 84. Im Hintergrund stand drohend oder unerreicht der Traum oder Alptraum Hafenstraße.

Genau zwischen Traum und Alptraum bewegte sich die Gründung STATTBAUs und der Fortschritt der Projekte. Die Fronten zwischen Gegnern und Befürwortern waren derart verhärtet, dass keine oder zumindest keine konstruktive Diskussion möglich war. Dennoch, mit Hilfe der Projekte und wohlgesonnenen Politikerinnen und Politikern ging es millimeterweise voran – natürlich gab es auch kilometerlange Rückschritte, aber steter Tropfen höhlt den Stein.

Bei den meisten Projekten gab es Fortschritte, aber bei den Falkenried-Terrassen ging es nicht recht voran. Das lag insbesondere daran, dass das Objekt der Begierde nicht der Stadt gehörte sondern sich im Eigentum der Neuen Heimat befand. Diese Gesellschaft hatte die Gebäude ausschließlich deswegen gekauft, um sie abzureißen und neue Gebäude zu bauen. Pikanterweise auch in informeller Absprache mit Behördenvertretern und regierenden Politikern der Freien und Hansestadt Hamburg. Nun änderte sich die allgemeine Auffassung von Stadtentwicklung hin zu einem behutsameren Umgang mit historischer Bausubstanz und gewachsenen Quartieren und der Bezirk Nord versagte die Abrissgenehmigung. Eine weitere Schwierigkeit der Umsetzung der

Pläne der Neuen Heimat lag darin, dass sich Teile der Terrassenanlage im Eigentum der Saga und verschiedener anderer Gesellschaften oder Privatpersonen befanden. Somit war ein einheitlicher Umgang schwierig und eine Neubebauung nur sehr eingeschränkt möglich.

Da lagen sie nun darnieder, die Falkenried-Terrassen. Baulich Jahrzehnte vernachlässigt mit einer Eigentümerin, der die Hände gebunden waren und die nicht bereit war, irgendwelche



*1989, ein ganzes Haus steht seit Jahren leer, Genossenschaftler erklären es für besetzt.*

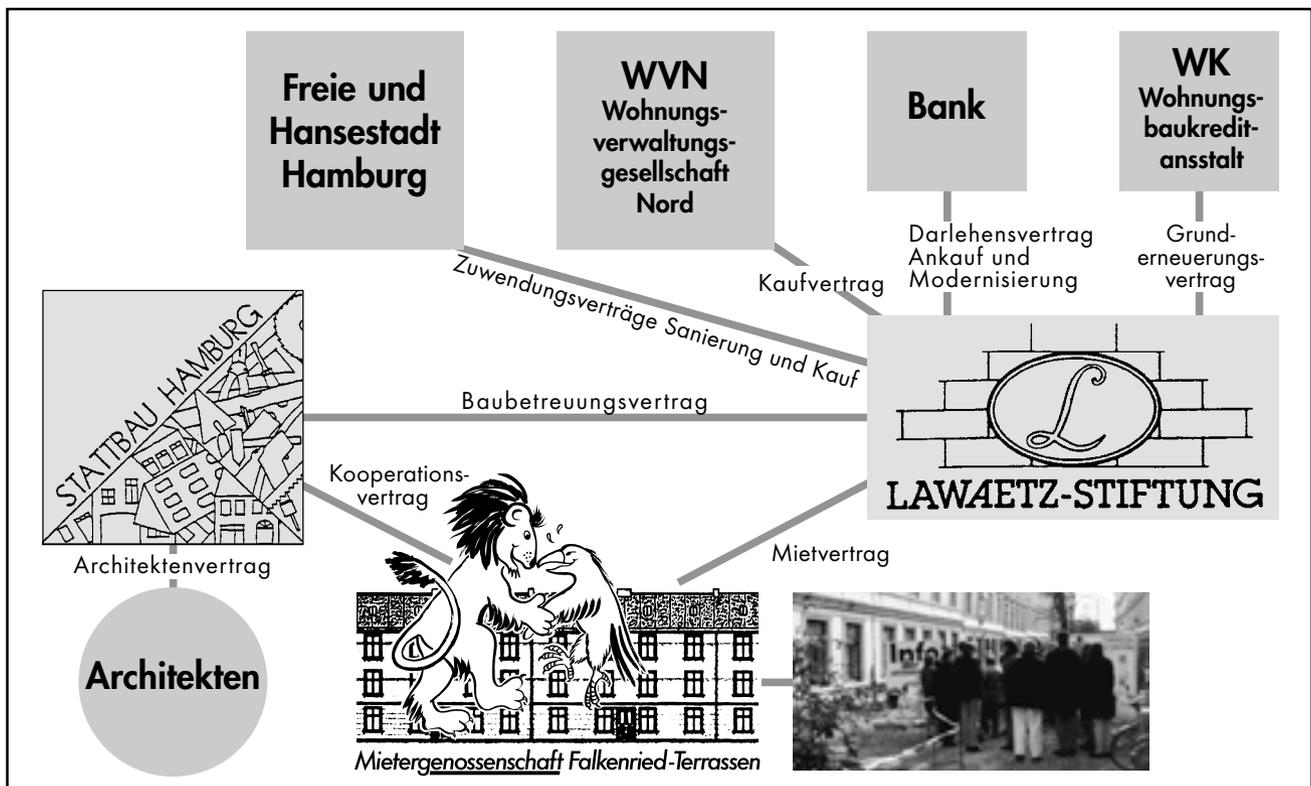
wesentlichen Mittel zu investieren. Aber die Mieter waren aktiv und über die Mieterinitiative wurden die Missstände angeprangert und die Forderung auf den Erhalt und die Sicherung des Wohnraumes für die Mieterinnen und Mieter immer wieder in die Öffentlichkeit gebracht. Der regelmäßig wiederkehrende Frust über den mangelnden Fortschritt wurde jedes Mal mit viel Initiative und kreativen Ideen überwunden. Eine wesentliche Änderung der Situation kam aber durch Ereignisse zu Stande, die sich zwischen 1987 und 1990 ereigneten. Zum Einen waren das der wirtschaftliche Niedergang der Neuen Heimat und die Bürgerschaftsdruck-

sache Stadterneuerung und soziale Arbeit. In dieser Drucksache wurde dem inzwischen gegründeten alternativen Sanierungsträger STATTBAU ein entsprechender Status mit einer finanziellen Förderung zugestanden und zusätzlich die Johann-Daniel-Lawaetz Stiftung durch die Freie und Hansestadt Hamburg gegründet als weiterer alternativer Sanierungsträger. Dieser zweite Umstand ist insbesondere dem damaligen Sozialsenator Jan Ehlers zu verdanken. Da er offensichtlich Gefallen an der Arbeit und den Ideen der alternativen Sanierung und dem behutsamen Umgang mit Stadtquartieren hatte, fädelt er in diplomatisch geschickten Einzelgesprächen mit politischen Entscheidungsträgern den Beschluss einer weiteren Bürgerschaftsdrucksache zum Prozedere des Erhalts der Falkenried-Terrassen ein, wobei er sich durch die Mieterinitiative, die Lawaetz Stiftung und STATTBAU zuarbeiten ließ. Die Lawaetz Stiftung sollte Eigentümerin des größten Teils des Neue Heimat Anteils werden (324 Wohnungen), aus der Mieterinitiative sollte sich eine Mietergenossenschaft gründen, die die Wohnungen per Pachtvertrag zu verwalten hatte und die STATTBAU sollte die Baubetreuung übernehmen.

Die Grunderneuerungskosten sollten sich die Baubehörde und die Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales (BAGS) teilen, die Modernisierungskosten über Mieterhöhungen finanziert werden.

Wie Jan Ehlers es geschafft hatte, die Gegner und Befürworter des Erhaltes zu überzeugen, bleibt sein Geheimnis. Auf jeden Fall war der Grundstein gelegt.

Planungsmittel wurden durch die BAGS bewilligt und es ging an die Details der Umsetzung. Neben der Planung der baulichen Belange mussten auch die grundstücksrechtlichen Fragen des Eigentumswechsels abgearbeitet und die Gründung der Genossenschaft vorbereitet werden. Verhandlungen und Gespräche in großem und kleinem Kreise folgten. Immer wieder mussten wir feststellen, dass sich viele Abrissbefürworter inhaltlich noch nicht damit abgefunden hatten, dass gegen ihre Überzeugung der Erhalt beschlossen worden war. Bedenken jeglicher Art wurden aufgeworfen und immer wieder abgearbeitet und entkräftet. Die äußerst sensible Situation verlangte, dass



Darstellung der an der Sanierung der Falkenried-Terrassen beteiligten Entscheidungsträger

Alles unangreifbar dargestellt werden musste, um nicht den Gegnern die Möglichkeit zu geben, das Gesamtprojekt wieder zu kippen. Und tatsächlich konnten zumindest die organisatorischen Dinge geregelt werden und die baulichen Probleme endlich angegangen werden.

Bisher lagen umfangreiche studentische Gutachten über notwendige Baumaßnahmen und Kosten und eine grobe Einschätzung von STATTBAU vor. Rund 48.000 DM pro Wohnung wurden als Kosten geschätzt. Das Architekturbüro Padberg, Strietzel, Reumschüssel und Partner (später Dittert+Reumschüssel) wurde mit den Planungsleistungen für die ersten Häuser beauftragt. Das erste mal wurde ein Gebäude umfangreich bis in die Substanz hinein untersucht und entsprechende Planungen durchgeführt. Und schon war sie da, die Katastrophe. Fast 80.000 DM pro Wohnung wurde ermittelt. Nach Kürzungen durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt blieben 72.000 DM pro Wohnung übrig. Alles war wieder offen. Nach langem Hin und Her wurde das untersuchte Objekt als Musterhaus für alle anderen erklärt und die 72.000 DM pro Wohnung als neuer geprüfter Kostenansatz für alle Wohnungen festgestellt. Wieder musste die Bürgerschaft sich mit der neuen Situation beschäftigen. Die BAGS als Unterstützerin des Vorhabens musste eine neue Drucksache vorbereiten und wurde von anderen Behörden immer wieder vorgeführt. Das war insofern auch sehr einfach, weil sich die BAGS mit einem völlig sachfremden Thema beschäftigen musste und dadurch zwangsläufig immer wieder fachliche Ungenauigkeiten auftraten. Aber die BAGS schaffte es, die Behördenabstimmung abzuwickeln und zähneknirschend wurden die neuen Kosten in der Bürgerschaft bewilligt – 48.000 DM wurden als Zuschuss pro Wohnung (insgesamt 15,6 Mio DM) gewährt und 24.000 DM pro Wohnung (insgesamt 7,8 Mio DM) mussten als Modernisierungsmaßnahmen über Mieterhöhungen gedeckt werden.

Endlich konnte gebaut werden. Es gab zwar immer wieder Schwierigkeiten mit der Mittelauszahlung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, die nicht einsehen wollte, dass die Lawaetz Stiftung als Eigentümerin schon gemäß dem beschlossenen Konzept keine Eigenmittel hatte und auf eine rechtzeitige Auszahlung der Mittel angewiesen

war, aber die BAGS sprang meist unbürokratisch ein. Die Mieter wurden umgesetzt und der erste Bauabschnitt fertiggestellt. Parallel wurde immer ein weiterer Abschnitt vorbereitet und sobald möglich mit den Baumaßnahmen begonnen. Gleich im ersten Baujahr kam die erste MWST-Erhöhung, dann kam Jahr für Jahr eine Baupreiserhöhung, später dann die zweite MWST-Erhöhung. Der 1. Bauabschnitt konnte noch ungefähr im Kostenrahmen abgewickelt werden, aber Jahr für Jahr wurde es unmöglicher. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ging nach ihrem üblichen Verfahren vor und bewilligte diese Kosten nach. Allerdings waren von der Bürgerschaft feste Summen beschlossen worden und Preiserhöhungen waren schlicht weg vergessen worden einzukalkulieren. Dann wurde festgestellt, dass entgegen den Unterlagen der Neuen Heimat das untersuchte „Musterhaus“ kleinere Wohnungen als der Durchschnitt enthielt und insofern die Massen und auch Kosten des Gesamtprojektes zu niedrig angesetzt worden waren. Diese Probleme wurden relativ schnell als ungelöst erkannt und an den entsprechenden Stellen wurde bereits über den günstigsten Zeitpunkt einer Nachbewilligung nachgedacht. Als nun der 3. Bauabschnitt sich dem Ende zu neigte und der 4. im vollen Gange war stellte sich heraus, dass wegen der erheblich schlechteren Bausubstanz dieser beiden Bauabschnitte mit weiteren Zusatzkosten zu rechnen ist. Insgesamt wurden 11 Mio. an Mehrkosten von uns ermittelt. Davon rund die Hälfte wegen der schlechteren Bausubstanz und die andere Hälfte wegen Baukostensteigerung und der durchschnittlich größeren Wohnungen.



*Der Baustopp führt zu heftigen Protesten der Falkenrieder, hier im April 1996 die Rettungsaktion "Wir verarzten unsere Häuser"*

Der nächste Tiefpunkt war erreicht. Die laufenden Bauabschnitte wurden noch beendet, aber keine neuen mehr bewilligt. Die Nervosität war groß. Es folgten Schuldzuweisungen und Auseinandersetzungen zwischen den Beteiligten und jede Menge Versuche, bei den entsprechenden Behörden offene Ohren zu finden. Rund 1 Jahr ruhten die Baumaßnahmen. In der Baubehörde wurde wieder über Abriss nachgedacht, die BAGS versuchte nach Kräften eine behördenübergreifende Einigung zu erzielen – hierbei ist insbesondere der Einsatz von Frau Iseler vom Amt für Arbeits- und Sozialordnung hervorzuheben. Die Situation war derart blockiert, dass niemand die Peinlichkeit auf sich nehmen wollte, mit einer neuen Nachbewilligung die Bürgerschaft zu beschäftigen.

Doch völlig unerwartet kam nun Hilfe von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt. Obwohl ursprünglich von dieser Seite die Sanierung abgelehnt worden war und auch im bisherigen Verfahren wenig Hilfestellung gewährt wurde, hatte man hier Erfahrungen mit Baumaßnahmen und wusste die Situation ohne Emotionen und rational einzuschätzen. Denn tatsächlich waren die Mehrkosten unvermeidbar – möglicherweise hätten sie etwas eher erkannt bzw. öffentlich gemacht werden können – ein Abriss zum jetzigen Zeitpunkt völlig ausgeschlossen und alle anderen angedachten Vorstellungen wie Umwandlung in Eigentumswohnungen, Verkauf von Teilen der Terrassen, etc. auch nicht durchführbar. So kam nach langem Stillstand wieder Bewegung in die Angelegenheit und eine weitere Nachbewilligungsdrucksache wurde in die Bürgerschaft eingebracht. 10,4 Mio DM wurden nachbewilligt und 0,6 Mio DM musste die Mietergenossenschaft zusätzlich zu den Modernisierungsanteilen über den Weg von Mieterhöhungen aufbringen.

Mit diesen bewilligten Geldern konnte dann die Sanierung relativ problemlos zu Ende gebracht werden. Relativ problemlos heißt mit zwei großen Bränden und einer Art mobbing Affäre

von einigen wenigen Terrassenbewohnern gegen Mitglieder der Mietergenossenschaft.

Noch heute ist die Sanierung der Falkenried-Terrassen bei vielen mit einem Unbehagen behaftet. Nicht gerechtfertigte Gerüchte, dass STATTBAU für die Kostenentwicklung verantwortlich ist, wollen nicht verstummen. Ich denke aber, dass wir im Nachhinein zugeben müssen, dass alle Befürworter des Erhaltes und der Sanierung den finanziell notwendigen Rahmen unterschätzt haben. Dennoch, das Ergebnis ist in jeder Hinsicht ein Erfolg. Städtebaulich und sozialpolitisch ist ein vorbildliches Projekt geschaffen worden, dass langfristig eine baulich und sozial stabile Situation verspricht und somit langfristig auch erhebliche Kosten sparen hilft. Insgesamt konnte der größte Teil der Terrassenanlage in das Konzept einbezogen werden, aber leider nicht der Gesamte. Die Saga plant, ihren Terrassenanteil gerade zum zweiten Mal (auch das ist von der Kostenseite nicht gerade optimal) zu sanieren und in den in Eigentumswohnungen umgewandelten Teilen klagen die Eigentümerinnen und Eigentümer über den hohen Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand und städtebaulich Interessierte über den unsensiblen Umgang mit der historischen Bausubstanz.

22. Januar 2000, Reiner Schendel,  
Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG mbH



# – Ende gut alles gut – oder viele Köche machen eine gute Suppe!

*Ein Beitrag der Lawaetz-Stiftung,  
Eigentümerin der Falkenried-Terrassen.*

Über den komplexen Prozess der Rettung der Falkenried-Terrassen durch Sanierung aus Sicht der Lawaetz-Stiftung.

Die Lawaetz-Stiftung ist eine intermediäre, gemeinnützige Einrichtung, die als Beratungs-, Entwicklungs- und Managementorganisation zwischen Politik und Verwaltung auf der einen Seite und Bürgern und Bürgerinnen, Projekten und Initiativen auf der anderen Seite agiert. Nach dem Ansatz der „Hilfe zur Selbsthilfe“ versuchen wir Projekte, die Wohn-, Ausbildungs- und/oder Arbeitsmöglichkeiten für sozial benachteiligte Menschen schaffen, zu fördern und zu unterstützen.

Die Sanierung und die Verwaltung der Falkenried-Terrassen in der Rechtsform einer Mietergenossenschaft ist ein für die Lawaetz-Stiftung sehr bedeutungsvolles Projekt. Hiermit sollte gezeigt werden, dass die wohnortnahe Verwaltung für die soziale Stabilisierung eines Quartiers sehr wichtig ist und vor allem, dass dies die Mieter – mit einer von ihnen dominierten Organisation – selbst am besten können. An diesen hohen Ansprüchen wollte und sollte das Projekt Falkenried gemessen werden.

Als Senat und Bürgerschaft Ende 1989/Anfang 1990 den Ankauf und die Sanierung der Falkenried-Terrassen durch die Lawaetz-Stiftung beschlossen, lag hinter den Bewohnern und Bewohnerinnen und ihrem Unterstützerkreis, der sich aus engagierten Bürgern, Kommunalpolitikern und MitarbeiterInnen aus verschiedenen Hamburger Behörden zusammensetzte, schon ein fast 20jähriger Kampf um den Erhalt der Terrassen. Soviel Engagement musste belohnt werden! Mit dem Erhalt der Terrassen sollte preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen erhalten bleiben und dies in Eppendorf, einem über Hamburgs Stadtgrenzen hinaus bekannten sogenannten „SchickiMicki-Quartier“. Die schon Schlange stehenden „Immobilienhaie“ mussten wohl oder übel woanders fischen gehen.

Doch die politischen Beschlüsse und die Bereitstellung von Fördermitteln waren nur der Startschuss für ein Kooperationsmodell, welches in seiner Komplexität „um nicht zu sagen in seiner Kompliziertheit“ bundesweit vermutlich einmalig war und vielleicht auch heute noch ist. Und nachdem das politische Konzept beschlossen war, ging es in „die Mühen der Ebene“, nämlich darum, das konkrete Verfahren zu entwickeln.



Die Erarbeitung des Realisierungsmodells hat ungefähr ein Jahr in Anspruch genommen. In dieser Zeit wurde z.B. der Ablauf des Finanzierungsverfahrens zwischen der Sozialbehörde auf der einen und der Baubehörde mit der Wohnungsbaukreditanstalt auf der

*Das Haus der Johann Daniel  
Lawaetz-Stiftung in Hamburg,  
Neumühlen*

anderen Seite konkret entwickelt. Und wir Kollegen von der Lawaetz-Stiftung erinnern uns noch gut an die Schweißtropfen einiger Behördenkollegen, die ihnen die ungewöhnliche „Politikkooperation“ zwischen dem Sozial- und Bausektor auf die Stirn zauberte. Doch nicht nur der Finanzierungsablauf ließ uns zunächst die Haare raufen: die Politik forderte die Entwicklung eines privaten Modells zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe. Wer nicht mehr als wirtschaftlich schwach galt, sollte eine höhere Miete zahlen. Das ist politisch eine höchst ehrenwerte und berechnete Forderung; die vertragliche Umsetzung ist aus unserer Sicht zugleich ein kleines Meisterwerk.

Als die rechtlichen Fragen gelöst waren, tauchten neue „schier unüberwindbare“ Hürden in Form von ungewöhnlich hohen Mehrkosten während der bereits laufenden Sanierung auf. Waren die Mehrkosten nur die notwendige und damit unabwendbare Folge von einem zu lange dauernden Entscheidungsprozess, den weder die Lawaetz-Stiftung als Eigentümerin noch die Mietergenossenschaft als Pächterin noch Stadtbau als Baubetreuerin oder die Architektin zu vertreten hatten? Oder war es Schlamperei im Bauablauf? In aufwendigen Berichterstattungen konnten wir Verwaltung und Politik letztlich davon überzeugen, dass ein Ende der Sanierung nur dann möglich ist, wenn die Sanierung auch erfolgreich beendet werden würde. Über die Schuldfrage lässt sich zwar trefflich diskutieren und spekulieren, dies bringt uns alle aber kein Stück weiter. Denn keine andere Lösung als die Weiterführung der Bauarbeiten war – nach dem immensen öffentlichen Aufwand, der bereits betrieben worden war – vertretbar. Falls Emotionen im politischen Geschäft überhaupt eine Rolle spielen dürfen, dann kann wohl gesagt werden, dass die Zustimmung mehr widerwillig, um nicht zu sagen zähneknirschend erfolgt ist und die Ressentiments gegen das Projekt seitdem ziemlich offensichtlich sind. Die Lawaetz-Stiftung baut darauf, dass sich diese Vorbehalte angesichts der insgesamt guten Ergebnisse des Gesamtprojektes Falkenried abbauen lassen werden. Diese Broschüre wird hoffentlich mit dazu beitragen.

Was sind denn am Ende der Sanierung die besonderen Qualitäten des Projektes? Was würden Sie sehen, wenn Sie „mal angenommen“ die

Falkenried-Terrassen heute besuchen würden, mit Mietern und der Mietergenossenschaft sprächen, die Atmosphäre der autofreien Terrassenzeile schnupperten oder vielleicht auch in eine der 324 sanierten Wohnungen hineinschauten?

Vermutlich würden Sie auf ganz „normale“ Mieter verschiedenster Nationalitäten, vor allem türkischer Herkunft treffen, besonders nette Mitarbeiter der Mietergenossenschaft würden Ihnen das Projekt mit seinen Mitbestimmungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten erläutern, Sie würden die „lebendige“ Ruhe (Krach von Menschen und nicht von Autos) wahrnehmen und Wohnungen sehen, die so toll saniert sind, dass Sie selbst vielleicht auch darin wohnen möchten. Sie würden sehen, dass alle Beete vor den Erdgeschossen individuell und wunderschön gestaltet sind. Sie würden „eine gewisse Sensibilität mal vorausgesetzt“ spüren, dass die Menschen hier gerne leben, obwohl es durchaus auch eng ist. Mitunter gibt es Streit. Das gehört zum Leben dazu. So soll es sein.

Die Falkenried-Terrassen sind ein ganz normal tolles Projekt: von Mietern für Mieter. Das Besondere ist, dass es in dieser Form einmalig ist. So soll es nicht bleiben. Hoffen wir, dass die positiven Erfahrungen der wohnortnahen Wohnungsverwaltung mit starker Mitwirkungs- und Mitbestimmungsorientierung Nachahmer auch im großen Wohnungsbestand finden werden. Mieter brauchen Orte der Identifikation in ihrer Wohnung und im Wohnumfeld, dann übernehmen sie auch Verantwortung. Wer in den Falkenried-Terrassen wohnt, kann sich identifizieren und nicht nur das: jeder Mieter und jede Mieterin kann dazu beitragen, dass dieses Quartier so lebenswert bleibt wie es jetzt ist.

Auf diesem Wege möchte ich mich bei allen bedanken, die dies möglich gemacht haben, insbesondere bei der Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales, der Baubehörde, der Wohnungsbaukreditanstalt, der Baubetreuerin, der Architektin und vor allem bei der Mietergenossenschaft und den Mieterinnen und Mietern. Jedes Ende ist ein Anfang, also wünsche ich der Mietergenossenschaft auch weiterhin viel Erfolg.

Karin Schmalriede  
Geschäftsführender Vorstand der Lawaetz-Stiftung

# Grußwort

## Über Falkenried ist (fast) alles gesagt.

Das Wissen um die historische Bedeutung der um die Jahrhundertwende gebauten Terrassen ist vielfach dokumentiert: „Ersatzwohnraum“ für betroffene Arbeiterhaushalte im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Hafenerweiterung, Arbeiterwohnungen für die Beschäftigten der Straßeneisenbahngesellschaft, Eigentümerwechsel später zur Neuen Heimat und zur SAGA. Ein gewichtiges Wort des damaligen Bürgermeisters im Jahr 1984: „Sowas muss man erhalten“. Dann die unglaublichen Erkenntnisse um die Zustände in der Neuen Heimat. Drei Jahre Verhandlungen der Stadt mit dem rettenden Ergebnis des Ankaufs der Hamburger Wohnungsbestände der Neuen Heimat durch zwei städtische Wohnungsgesellschaften. Und dann das selbstbewusste Auftreten der Falkenrieder. Sie wollten ihre Wohnungen selbst verwalten; die Stadt ist bereit, diesen neu erworbenen Wohnungsbestand an eine Stiftung zu veräußern. Die Mieter werden diese Wohnungen durch eine Mietergenossenschaft selbst verwalten. Dann der lange Weg durch die Schwierigkeiten einer Sanierung der Wohnungen und Gebäude. Es stellt sich heraus, dass das Geld zu knapp bemessen war, um das Projekt zum Abschluss zu bringen: Schwamm, unerkannte Mängel lassen den vorgesehenen Kostenrahmen sprengen.

Die Mietergenossenschaft beschwört das Scheitern des Projektes. Die Briefe an die Behörden werden engagierter. Gelassenheit auf der anderen Seite und die feste Überzeugung, dass die Sanierung gelingen muss, führen zu dem Ergebnis, dass der Senat die finanziellen Grundlagen für ein Gelingen schafft.

Heute sind die Falkenried-Terrassen nicht mehr aus dem Stadtbild fortzudenken. Als lebendiges, historisches Beispiel des Wohnens in unserer Stadt, als Beispiel des Erfolgs gegen eine maßstablose Sanierungspolitik. Und als Beispiel einer hoffentlich dauerhaften Mieter-selbstverwaltung. Das, was wir erhalten haben, – die Bewohner, die Stadt, die Politik – ist ein Gewinn für alle.

Ich habe das Projekt seit 1984 begleitet. Der Verwunderung über allzu engagierte Briefe der Mietergenossenschaft „Es grenzt schon an Frechheit und Arroganz, wenn Sie noch keine Lösung (für die Sanierung) fertig liegen haben“ ist längst die Freude über ein gemeinsames Gelingen gewichen.

Den Mietern vom Falkenried wünsche ich auch für die Zukunft Zufriedenheit in ihrem Stadtviertel und in ihren Wohnungen.

Dr. Knut Gustafsson, Baubehörde, im März 2000



*Knut Gustafsson,  
damaliger Oberbaudirektor*

# Damals Gestern Heute

## 1890/1902

Bau der Falkenried-Terrassen (20 Kopfbauten mit 124 Wohnungen und 20 Ladenlokalen, 89 Terrassenhäuser mit 534 Wohnungen) im Rahmen der Hamburger Stadterweiterung nach damals neuesten wohngygienischen Vorstellungen (keine Kellerwohnungen, Anschluss an öffentliches Trink- und Abwassernetz, gute Durchlüftungsmöglichkeit der Wohnungen) in allerdings einfachster Bauqualität als Renditeobjekt.

Die Kleinwohnungen (30 – 50 qm) wurden als Arbeiterwohnungen zum einen für die „Sanierungsopfer“ der Freihafenerweiterung (Kehrwieder- und Wandrahminsel), zum anderen für die Beschäftigten des gegenüberliegenden Großbetriebs der Straßen-Eisenbahngesellschaft (Straßenbahndepot, Wagenbauanstalt und Central-Reparaturwerkstatt) geplant.

## 1923

30 Jahre nach ihrer Errichtung befanden sich die Häuser in sehr schlechtem Zustand. Während der Inflationszeit wechselten mehrfach (z.T. täglich) die Hauseigentümer. Notwendige Reparaturen und Instandsetzungen unterblieben. Erste Mieterproteste (z.B. Mietminderung, Einschaltung des Wohnungspflegeamtes) um Reparaturen zu erzwingen. Vollstreckung eines Zwangsgeldes in Höhe von 650 Billionen RM.

## 1932

Gründung eines Mieterrates um die Verbesserung der Wohnbedingungen zu erreichen. Mieterversammlung mit dem Verlangen nach Verlegung elektrischen Lichtes, ordnungsgemäßer Müllabfuhr, Rattenbekämpfung, Anstrich der Treppenhäuser, Pflasterung der Terrassen. Durchsetzung der Ziele nach Mietminderung.

## 1933

Die Terrassenbewohner waren größtenteils SPD/KPD-orientiert bzw. organisiert. Das Viertel galt als „rote Hochburg“. So wurde es von den Nazis als Unruheherd eingestuft und entsprechend rigoros gingen sie mit Razzien und gezielten Übergriffen gegen Bewohner des Viertels vor. Einen Tag nach der „Machtübernahme“ z.B. wurden die Terrassen abgeriegelt, alle Wohnungen durchsucht, zahlreiche Bewohner verhaftet bzw. misshandelt.

Der Hitlerjunge Otto Blöcker wurde angeblich in einem organisierten Anschlag mit Beteiligung von „roten“ Terrassenbewohnern ermordet. Im folgenden Prozess wurden mehrere Bewohner zum Tode verurteilt und hingerichtet, andere mit langjährigen Zuchthausstrafen bestraft.

Die Straße Falkenried wurde 1934 in Otto-Blöcker-Straße umbenannt.

Das Verbot der roten Fahnen zum Tag der Arbeit am 1. Mai regte die Phantasie der Falkenrieder an: Anstelle der verordneten Hakenkreuzfahnen legten sie ihre roten Bett-Inlets zum Lüften in die Fenster.

## Anfang der 40er Jahre.

Für den Bau des Hochbuhners im Rahmen des Luftschutzbauprogramms mussten vier Terrassenhäuser weichen.

## 1943

Zerstörung eines Teils der Olgapassage (Zwei Kopfbauten und 6 Terrassenhäuser) und der SAGA-Terrasse (3 Terrassenhäuser) durch Brandbomben. Ein Kopfbau in der Olgapassage wurde nach dem Krieg wieder aufgebaut.

## Anfang der 60er Jahre

Die Stadt Hamburg begann über eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes der Falkenried-Terrassen nachzudenken. Abriss- und Neubaupläne im Sinne einer Flächen-sanierung wurden entwickelt.

1961 Festlegung als Sanierungsgebiet.

## 1965 –1973

Neue Heimat Nord und SAGA kauften den größten Teil der Wohnungen im Auftrag der Stadt auf, um Abriss und Neubebauung (citynahe Appartementwohnungen für zahlungskräftige Mieter) durchzuführen.

• Neue Heimat: 13 Kopfhäuser und 54 Terrassenhäuser.

• SAGA: 2 Kopfbauten und 11 Terrassenhäuser.

• Die restlichen Terrassenhäuser verbleiben im Besitz dreier Privateigentümer.

Diese Sanierungspläne hatten bis Mitte der 80er Jahre Bestand. Die Instandhaltung der Häuser wurde weiter vernachlässigt.



## 1973

Gründung der Mieterinitiative Falkenried/Löwenstraße mit dem Ziel, gegen Abriss und systematisches Verfalllassen der Häuser zu kämpfen.

Die Bewohner mussten sich nicht nur gegen die Abrisspläne der Eigentümer, sondern auch gegen eine starke Öffentlichkeit wehren, die das Wohnen in den Terrassen als menschenunwürdig propagierte. Durch fehlende Instandsetzung standen zunehmend Wohnungen leer und wurden als unbewohnbar erklärt. Protestveranstaltungen, Demonstrationen, Flugblätter, Mietminderungsaktionen, Prozesse, Solidaritätsaktionen mit anderen Mieterinitiativen, Diskussionen mit Parteien, Behörden und Hauseigentümern, starke Öffentlichkeitsarbeit, Straßenfeste und kulturelle Veranstaltungen prägten die Arbeit der Mieterinitiative.

## 1976

Die Neue Heimat beauftragte die Firma Projektplan mit einer Instandsetzungskosten-Untersuchung. Ergebnis: Die Kopfbauten sollten renoviert, die Terrassenhäuser abgerissen werden.

## 1978

Erster Appell der Bezirksversammlung Nord: Erhalt der Terrassen, Forderung nach Instandsetzung, Modernisierung, Beteiligung der Mieter.

## 1979

Baumpflanzaktion des Bezirkes Nord in allen Terrassen.

## 1980

Mieter der SAGA-Terrasse malten ihre Fassaden selbst an.

## 1981

Ein vertrauliches Papier des amtierenden Bausenators sprach vom schrittweisen Abriss der Terrassen.

Erstes Nachdenken der Mieterinitiative über Mieterselbstverwaltung und Genossenschaft.

Die Bezirksversammlung beschloss den mittelfristigen Erhalt der Terrassenhäuser.

## 1981/82

Die SAGA-Häuser wurden instandgesetzt.

## 1982/84

Die Kopfbauten der Neuen Heimat wurden instandgesetzt und modernisiert.

## 1982

Gründung des Vereins Mieterinitiative Falkenried-Terrassen von 1973 Hamburg-Eppendorf e.V.

Der Bunker wurde von Künstlern und Bewohnern mit finanzieller Förderung der Kulturbehörde bemalt.

Der Senat beschloss die sofortige Instandsetzung der städteigenen Terrassenwohnungen und die Erarbeitung eines städtebaulichen Erneuerungskonzeptes bis Mitte 1983.

## 1983

Instandsetzungs-Gutachten der Kossakgruppe (Uni Hamburg): Die ermittelten Instandsetzungskosten deckten sich nicht mit den Werten der Neuen Heimat. Die NH-Kosten waren mehr als doppelt so hoch. Das Gutachten „verschwand“ in Schubladen.

## 1984

Bürgermeister Klaus von Dohnanyi besuchte die Terrassen. Sein Kommentar: Sowas muss man erhalten!

## 1985

Die Mieterinitiative beauftragte Stattda Hamburg als Sanierungsträger. Erneute Verhandlungen mit der Neuen Heimat um ein Modellprojekt scheiterten ohne Ergebnis.

## 1986

„Ideenreich im Falkenried“ veröffentlichte sein erstes Kursprogramm.

Die Mieterinitiative Falkenried-Terrassen beantragte drei ABM-Stellen.

Die Spekulantin Monika Ahlgrimm kaufte in der Bunkerterrasse die eine Terrassen-seite (2 Kopfbauten und 7 Terrassenhäuser) von einem der letzten Privateigentümer und wandelte sie in luxusmodernisierte Eigentumswohnungen um.

Die Neue Heimat stand vor dem wirtschaftlichen Zusammenbruch. Es begannen zähe, langwierige Verhandlungen mit der Stadt Hamburg zur Übernahme der Wohnungen.



# Damals Gestern Heute

## 1987

Im Rahmen der AB-Maßnahme wurde mit Hilfe der TU Harburg ein Konzept zur ökologisch orientierten Instandsetzung der Terrassen entwickelt.

Das Modell der Mieterinitiative zur Instandsetzung und Selbstverwaltung in Form einer Mietergenossenschaft wurde allen betroffenen Bewohnern vorgestellt.

## 1988

Gründung der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG

Der Senat beschloss nach dreijährigen Verhandlungen die Übernahme des gesamten NH-Wohnungsbestandes in zwei städtische Wohnungsgesellschaften (GWG und WVN).

Zähe Verhandlungen der Mietergenossenschaft Falkenried mit diversen Behörden der Stadt Hamburg und der WVN mit dem Ziel des Erwerbs bzw. der Übernahme der Wohnungen begannen.

## 1990

Senatsbeschluss über die Finanzierung des Grunderwerbs und der Grunderneuerung der Falkenried-Terrassen.

Ausstellungen und Fest zum 100-jährigen Bestehen der Falkenried-Terrassen.

## 1991

Ankauf der ehemaligen Neue Heimat-Terrassenhäuser durch die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung. Die Mietergenossenschaft übernahm zeitgleich die Verwaltung.

## 1992

Beginn der Grunderneuerung (Instandsetzung und Modernisierung unter Berücksichtigung ökologischer Grundsätze) unter der Federführung der Mietergenossenschaft und starker Beteiligung der Bewohner an der Planung

## 1993

Die ersten 24 sanierten Wohnungen konnten wieder bezogen werden.

## Mai 1995

126 von 324 Wohnungen sind fertiggestellt, weitere 48 Wohnungen werden bis zum Jahresende saniert und bezogen.

Wegen unerwartet großer Schäden durch Hausschwamm entstanden erhebliche Mehrkosten. Die weitere Sanierung wurde vorläufig gestoppt.

## Außerdem 1995

„Hände weg vom Bunker!“ Die Bundesvermögensanstalt wollte den Bunker in der Löwenstraße an den Meistbietenden verkaufen. Nach einigem Hin und Her einigten sich einer der Bieter und die Mietergenossenschaft, den Bunker gemeinsam zu erwerben. Damit wurde die an den Bunker angebaute „Glaseri“ Eigentum der Genossenschaft und der größte Teil der Räume konnte weiterhin von Genossenschaft und Bunkermietern genutzt werden.

Verhandlungen wegen des Baustopps mit Behörden und Politikern. (Der Baustopp wurde von der Wohnungsbaukreditanstalt verhängt wegen der 11 Mio. DM Mehrkosten).

## 1996

Im April machten Mieter und Genossenschaftler eine medienwirksame Aktion zum Baustopp „BewohnerInnen verarzten unsanierte Häuser“. Sie forderten eine sofortige Freigabe der nötigen Sanierungsgelder. Bau- und Sozialbehörde wollten nur dann zustimmen, wenn die BewohnerInnen sich mit DM 600.000,- an den 11 Mio. DM Mehrkosten selbst beteiligten.

Im Juni bewilligte die Bürgerschaft 10,4 Mio. DM. Im August wurden die Bauarbeiten wiederaufgenommen.

## 1997

Im Januar beschloss die Mieterversammlung Belegungsrichtlinien für die Neuvergabe der ersten 10 Wohnungen.

Im März legte die Mieterversammlung fest, an welche sozialen Projekte 21 Wohnungen vergeben werden: AJW, Autonome Jugendwerkstätten (3); Lawaetz Stiftung, Jugend und Wohnen (3); BAGS, Landesreferat zur Verhinderung von Obdachlosigkeit (15).

Bei Dacharbeiten während der Sanierung gerieten am 2.6. mehrere zu der Zeit nicht bewohnte Häuser der Baumterrasse in Brand. Auch angrenzende bewohnte Häuser der Bunkerterrasse waren betroffen. Im August wurden mit einem Richtfest die neuerrichteten Dachstühle gefeiert.

Mit der Podiumsdiskussion der SPD „Wohnen und Arbeiten im Falkenried“ wurde der anstehende Verkauf und die mögliche Neubebauung des benachbarten FFG-Geländes bekanntgegeben.

Zwei weitere Brände in der Olga-passage folgten am 18. und 28. Dezember. Die Polizei ermittelte wegen Brandstiftung. Einige Wochen wurden die Häuser im Falkenried rund um die Uhr bewacht.

## 1998

Im Januar wurde der Brandstifter festgenommen. Ein Bewohner der SAGA-Terrasse wollte die SAGA zwingen, den Mietern im Falkenried 3,6 Mio. DM in die Briefkästen zu stecken. Das Geld sei für die Sanierung der SAGA-Terrasse.

40 Wohnungen waren im Mai neu vermietet: 9 an soziale Projekte, 6 an Familien, 4 an Gründungsmitglieder und 21 an Bewerber vom freien Wohnungsmarkt.

## 1999

Die Sanierung der Falkenried-Terrassen konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Bausubstanz wurde langfristig gesichert. Die Selbstverwaltung durch die Mietergenossenschaft seit 1991 hatte sich bewährt. Im Mai zog der letzte Mieter aus der Umsetzwohnung zurück in seine sanierte Wohnung in der Olga-passage.

Von den 324 genossenschaftseigenen Wohnungen waren im Juni 110 neu vermietet, davon 12 an Familien und 21 an soziale Projekte.

Am 2. Juli veranstaltete die Genossenschaft einen Empfang für Vertreter von Projekten und Behörden, sowie Einzelpersonen, die zum Erhalt der Terrassen beigetragen hatten. Als Dankesgeste wurde eine Gedenktafel der Genossenschaft enthüllt unter dem Motto: „Wir können hier wohnen bleiben!“

Im August begingen die Falkenried-BewohnerInnen und die Nachbarschaft den Abschluss der Sanierung mit einem Fest in der Baumterrasse.

Erste Teile eines Zukunft-Programms wurden im Oktober von der Mieterversammlung beschlossen. Mit neuen Schwerpunkten wurden alte und neue Aufgaben, die organisatorischen Strukturen und der wirtschaftliche Rahmen neu formuliert.

Eine Infoveranstaltung der Investoren des FFG-Geländes zur Neubebauung lässt befürchten, dass z.B. erheblich mehr Straßenlärm und eine stärkere Beschattung im Falkenried und der angrenzenden Terrassenhäuser die Nachbarschaft auf Dauer beeinträchtigen würden.

Im September gründete die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG mit Stattdau GmbH und GATE GmbH die P99 Gebäude-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, die auch die finanzielle Verwaltung der Falkenried-Terrassen übernimmt.

## Ab dem Jahr 2000

Die Mitglieder der Falkenried-Terrassen eG verwalten mit Hilfe der drei Hauptamtlichen und der P99 GmbH erfolgreich ihre Häuser. Zwei bis 3mal jährlich finden Vollversammlungen statt, an denen ca. 60 Mieter teilnehmen. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten ehrenamtlich, wie auch der Belegungsausschuss und treffen sich an jedem zweiten Mittwoch abwechselnd mit dem Plenum „Mittwochsrunde“.

Bei den Hauptamtlichen gab es den Übergang zu P99, einen Wechsel im Büro nach der Sanierung, eine 1-jährige Schwangerschaftsvertretung und einen weiteren Wechsel im Büro. Mit großer Beteiligung der aktiven Mieter wurden diese „Krisen“ zu aller Zufriedenheit sicher bewältigt.

Die Vermietung der Terrassen verläuft reibungslos. Die Fluktuation liegt bei ca. 7%, es bewerben sich 30 bis 50 ver-

schiedenste Menschen pro Wohnung. Der Belegungsausschuss achtet darauf, dass die Wünsche der Nachbarschaft und die der Genossenschaft bei der Vermietung berücksichtigt werden und dass die soziale Struktur erhalten bleibt.

Nachbarschaftskonflikte werden meist intern geregelt. In allen wichtigen Fragen werden Konsenslösungen angestrebt und allermeistens gefunden.

Regelmäßige Begehungen der Terrassen durch die Aktiven mit Unterstützung von Haustechnikerin, Handwerkern und Fachleuten aus den eigenen Reihen sorgen mit entsprechenden Maßnahmen für den dauerhaften Erhalt.

Die ehemalige Schlosserei neben dem Bunker wurde von unserem Bunkerpartner saniert und von der Genossenschaft gepachtet – als Treffpunkt und Veranstaltungsort. Außerdem gibt es Räume für Fahrräder, Abstellräume, einen

Musikübungsraum, einen Werkraum und es gibt die Terrassen als begrünte Außenflächen.

Massive Proteste und Eingaben gegen die Bebauung des FFG-Geländes finden bei Investoren und Behörden keine wirkliche Beachtung. Eine hochwertige lukrative Bebauung wird durchgezogen, ohne die Belange der Nachbarschaften zu berücksichtigen.

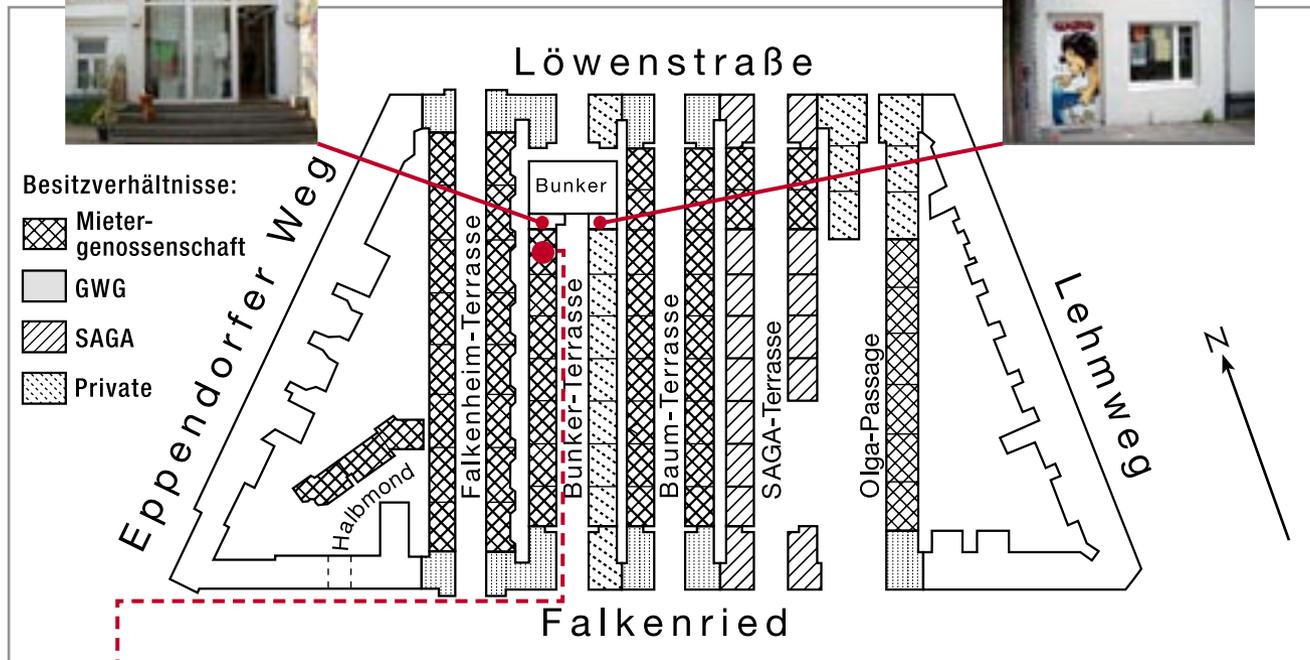
## Juni 2005

Nach gut einem Jahr Verhandlungen einigen sich Genossenschaft und Lawaetz-Stiftung auf eine Vertragsänderung. Die Zins- und Tilgungsmodalitäten der Modernisierungskredite werden neu geregelt, Eine jährliche Sonderrückstellung zur dauerhaften Erhaltung wird festgelegt. Die Laufzeit des Vertrages wird verlängert bis zum Jahr 2035 mit der Option auf weitere 10 Jahre.

Die Schlosserei



Die Glaserei



● Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG, Falkenried 34 g, 20251 Hamburg  
 Telefon 040/420 54 21, Fax 040/422 87 84  
 info@falkenried-terrassen.de, www.falkenried-terrassen.de

# Daten und Fakten

Stand: Februar 2005

<b>Baujahr:</b>	1890 bis 1903
<b>Sanierung:</b>	1992 bis 1999
<b>Anzahl der Wohnungen:</b>	324
<b>Größe und Ausstattung:</b>	1 – 2 Zimmer, Küche, Bad, Zentralheizung, Fernwärme, 31 – 42 qm Wohnfläche
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	ca. 11.600 qm
<b>Anzahl Bewohner:</b>	ca. 450
<b>Nationalität:</b>	60% Deutsche 40% Immigranten
<b>Neuvermietung:</b>	nur an Bewerber mit geringem Einkommen (§ 5-Schein)  23 Wohnungen an soziale Projekte  15 Familienwohnungen (rückbaubar)
<b>Miete:</b>	durchschnittl. 4,90 Euro/qm

<b>Eigentümerin:</b>	Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
<b>Verwalterin:</b>	Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG
<b>Finanzierung der Instandsetzung:</b>	50% Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales
<b>Finanzierung der Modernisierung:</b>	Aufnahme von Krediten, Umlage von Tilgung und, Zinsen auf die Mieten + Selbsthilfeleistungen der Mieter
<b>Pflichtprüfung der genossenschaftlichen Geschäftstätigkeit:</b>	alle 2 Jahre durch den genossenschaftlichen Prüfungsverband
<b>Mieterbüro:</b>	Falkenried 34g 20251 Hamburg
<b>Telefon Büro</b>	040/420 54 21
<b>Telefon Haustechnik :</b>	040/420 87 84
<b>Fax</b>	040/422 87 84
<b>Öffnungszeiten:</b>	
<b>Mo./Mi./Fr.</b>	10 – 12 Uhr
<b>Mi.</b>	18 – 19 Uhr

Herausgeberin der Broschüre: Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG

Autoren: Dorothea Alkema, Wolfgang Clasen, W. Dickschat, Monika Dieck, Sven Dunker, Knut Gustafsson, Matthias Heintz, Dagmar Lambertz, Bernhard Kroll, Marion Martienzen, Manuel Osório, Tanja Platzdasch, Christine Reumschüssel, Matthias Samson, Sabine Schwabroh, Reiner Schendel, Karin Schmalriede, Alexander Schrum, Martina Stahl, Uwe Süling, Dirk Vesper.

Gestaltung: Sven Dunker, Christine Klimper, Sabine Schwabroh Fotos: Dorothea Alkema, Monika Dieck, Sven Dunker, Bernhard Kroll, Dagmar Lambertz, Christine Reumschüssel, Sabine Schwabroh, Beate Siemssen.

Stand: Juni 2005

# Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen Was heißt das?

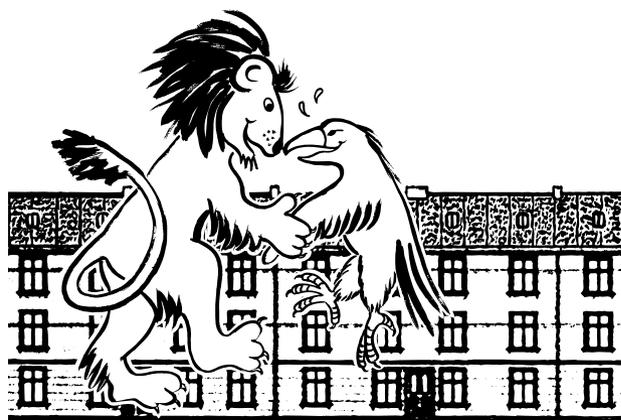
Die Falkenried-Terrassen wurden Ende des 19. Jahrhunderts gebaut und hatten noch bis in die 1970er Jahre diverse Besitzer. Wohnungsbauunternehmen kauften große Teile der Terrassen auf, um sie im Zuge von städtischen Sanierungsplänen abzureißen und das Gelände neu zu bebauen. Diese Sanierungspläne hatten noch bis Mitte der 1980er Jahre Bestand, und da der Abriss der Terrassen festzustehen schien, wurde die Instandsetzung der Häuser stark vernachlässigt.

Schon 1973 hatten Mieter der Terrassen sich zu einer Mieterinitiative zusammengeschlossen, um den drohenden Abriss und das systematische Verfallenslassen der Häuser zu bekämpfen. Nach langjährigem Kampf wurde erreicht, dass 1988 die Stadt zunächst die Wohnungen übernahm und damit das Spekulantentum verhindert wurde. Im Mai 1988 gründeten die Mieter die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG.

1990/91 beschloss der Senat endlich die Grundinstandsetzung der Terrassen. Die Stadt Hamburg verkaufte die Terrassenhäuser an die Lawaetz-Stiftung. Ab 1992 wurden die Terrassen unter Federführung der Mietergenossenschaft grunderneuert – unter Berücksichtigung ökologischer, denkmalpflegerischer und sozialer Gesichtspunkte instandgesetzt und modernisiert. Seit September 1998 sind alle Häuser saniert.

Die Mietergenossenschaft hat für ihre Selbstverwaltung die nebenstehend aufgeführten Gremien und Einrichtungen. Jedes Genossenschaftsmitglied kann neben der Mitbestimmung in der Mitgliederversammlung auch bei einem der Gremien wie Vorstand/Aufsichtsrat oder Belegungsausschuss mitarbeiten und/oder an der „Mittwochrunde“ teilnehmen. Die Gremien treffen sich abwechselnd mit der Mittwochrunde an jedem zweiten Mittwochabend.

**So sieht die Selbstverwaltung aus:**  
**Die Mitgliederversammlungen**, zu denen alle Genossen mind. 2x im Jahr eingeladen werden, wählen aus ihren Reihen den Vorstand, den Aufsichtsrat und den Be-



## Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen

gungsausschuss – das sind die drei Organe, die für die Dauer ihrer Wahl (1 bis 3 Jahre) ehrenamtlich in ihrer Freizeit die Belange der Genossenschaft regeln. Alle Richtlinien und wichtigen Beschlüsse werden von der Mitgliederversammlung bestimmt. Z.B. Belegungsrichtlinien: Auf welche Weise wird eine Neuvermietung stattfinden? Und: Neue Ideen für das Zusammenleben in den Terrassen können entwickelt und verwirklicht werden.

**Der Vorstand/der Aufsichtsrat** führt bzw. kontrolliert die Geschäfte der Genossenschaft, vertritt diese nach außen, ist verantwortlich für Verträge, lädt zu den Mitgliederversammlungen ein, schlichtet Mieterbeschwerden etc.

**Der Belegungsausschuss** ist verantwortlich für die Vergabe freier Wohnungen, bietet Haus- bzw. Terrassenversammlungen an, um Konflikte zu lösen.

Unser Plenum **die Mittwochrunde** trifft sich jeden zweiten Mittwoch um 19.30 Uhr in der Glaserei (an welchem Mittwoch und worum es geht findet ihr z.B. im Aushang in den Schaukästen in allen Terrassen). In die Mittwochrunde sollte jede/r mal reinschauen. Hier kann sich jeder einbringen. Alle wichtigen Entscheidungen werden in dieser Runde vorbereitet, Mieterbeschwerden geschlichtet, Veranstaltungen und Ideen für Verbesserungen diskutiert und vorbereitet.

**Mieterbüro + Haustechnik** sind im Falkenried 34 g mit den Sprechzeiten:

Mo., Mi., Fr. von 10 bis 12 Uhr  
Mittwochs von 18 bis 19 Uhr.

Unsere hauptamtlich Beschäftigten sind zu diesen Sprechzeiten anzutreffen.

**Anmerkung zum  
Schluss:**  
*Das Zusammenleben  
verschiedener  
Menschen allen  
Alters und diverser  
Nationalitäten in so  
engem Wohnraum  
wie in unseren  
Falkenried-Terrassen  
erfordert von jedem  
Mieter ein hohes  
Maß an Toleranz und  
Kompromissfähigkeit.*



**Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen**