

# *CO-PRODUCTION IN HOUSING*

*Unravelling the Challenges surrounding Self-building in Hamburg*



**Luca V. Sommer**

**S4121120**

**Supervised by dr. Emma Puerari**

Socio-spatial Planning

Faculty of Spatial Sciences

Rijksuniversiteit Groningen

This dissertation is submitted for the degree of Master of Socio-spatial Planning

16<sup>th</sup> of August 2020

## ABSTRACT

In response to amalgamated sustainability challenges, local governments increasingly engage in new forms of state-society co-production to enhance and govern transformative change. In Europe's crisis-afflicted housing sectors, this trend is reflected in growing numbers of public support programmes for co-housing, which contemporary sustainability discourses frame as a promising model for sustainable urban development and a potential catalyst for transformative change. But notwithstanding the optimism surrounding co-production in housing, the lived realities and perceived challenges of the actors involved still remain largely unknown. To address this knowledge gap, this study employed a single case study to unravel the perceived co-production challenges surrounding self-building in Hamburg. Hamburg has been a frontrunner in co-production in housing as it launched one of Europe's most ambitious support programmes for self-build co-housing in 2003. The findings show that the main challenges concern (1) *internal group formation & organisation*, (2) *transparency*, (4) *empowerment* and (4) *financing*. Based on this notion, the study proposes recommended actions to facilitate the group formation process, enhance transparency, and decentralise decision-making processes. These lessons are expected to improve the conditions for self-building in Hamburg and serve as a source of guidance for support policies for self-building in similar contexts.

**Keywords:** *sustainability transition, social innovation, self-build co-housing, co-production, co-production challenges*

## ACKNOWLEDGEMENTS

I would first like to thank my thesis supervisor dr. Emma Puerari for her encouragement and support. Her valuable input in the early stages of the research steered me into the right direction while allowing me the freedom to walk my own path. Her guidance was very much appreciated.

Secondly, I have to express my deepest gratitude to my parents and my sister for their unconditional love and support that carried me throughout my years of study. It could not have done it without you.

I also have to thank the pancakes for making this year so fun and special. It was a blessing to meet and share this chapter with all of you. I know there is more to come.

Finally, I need to thank Rosalind for all the countless ways she helped, supported and inspired me. You helped me to put things in perspective when I needed it – both on the good and the tough days.

## Table of Contents

1	Introduction.....	10
2	Theoretical framework.....	13
2.1	Sustainability transitions.....	13
2.1.1	Definition.....	13
2.1.2	Transition studies.....	14
2.1.3	The role of agency, governance and society.....	16
2.2	Co-production.....	17
2.2.1	Co-production in housing.....	19
2.2.2	Co-production challenges in housing.....	21
2.2.2.1	External challenges.....	22
2.2.2.2	Intra-organisational challenges.....	23
2.2.2.3	Inter-organisational challenges.....	25
2.2.3	Conceptual model.....	27
3	Methodology.....	29
3.1	Research question(s).....	29
3.2	Research methodology.....	30
3.3	Qualitative case study research.....	31
3.4	Research strategy.....	32
3.4.1	Binding the case.....	32
3.4.2	Determining the case: Self-building in Hamburg, Germany.....	32
3.4.3	Data collection.....	33
3.4.4	Sample size and data analysis.....	34
3.4.5	Potential pitfalls and limitations.....	35
3.4.6	Ethical considerations.....	37
4	Introducing the Case: Co-production challenges surrounding self-building in Hamburg.....	38
4.1	The social and political context.....	38

4.2	Hamburg’s public support programme for self-building.....	40
4.2.1	Consultation, informing and networking .....	40
4.2.2	Provision of public building plots .....	41
4.2.3	Financing.....	42
5	Findings: Case Study Hamburg .....	44
5.1	External challenges.....	44
5.1.1	Societal .....	44
5.1.2	Economic .....	47
5.1.3	Political .....	49
5.2	Intra-organisational challenges .....	50
5.2.1	Hamburg Agency .....	50
5.2.2	Self-building Communities .....	51
5.3	Inter-organisational challenges .....	54
5.3.1	Ideas & visions .....	54
5.3.2	Procedures & finance .....	56
5.3.3	Concept & design .....	58
5.3.4	Laws & regulations .....	58
6	Discussion and conclusion.....	60
6.1	External challenges.....	60
6.2	Intra-organisational challenges .....	60
6.3	Inter-organisational challenges .....	61
6.4	Main challenges and alleviating actions.....	62
6.5	Implications for policy and planning .....	63
6.6	Shortcomings and limitations.....	64
7	List of References .....	65
8	Appendices .....	70
	Appendix A Questionnaire Interview Hamburg Agency (German Version) .....	70

Appendix B	Questionnaire Interview Hamburg Agency (English Version) .....	72
Appendix C	Transcript Interview Hamburg Agency .....	74
Appendix D	Questionnaire Interview Self-building Groups (German Version) .....	98
Appendix E	Questionnaire Self-building Groups (English Version) .....	100
Appendix F	Transcripts Interviews Self-building Groups.....	102
Appendix G	Consent Form .....	184
Appendix H	Operationalisation Co-production Challenges in Housing .....	185

## LIST OF TABLES

<i>Table 1: List of interviews</i> .....	35
--	----

## LIST OF FIGURES

<i>Figure 1 Continuum of User-involvement in Co-production in Housing</i> .....	21
<i>Figure 2 Conceptual Model</i> .....	28
<i>Figure 3 Self-building Projects in Hamburg</i> .....	39
<i>Figure 4 Procedure for land acquisition</i> .....	42

## LIST OF ABBREVIATIONS AND ACRONYMS

AfB	Agentur für Baugemeinschaften
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
Hamburg Agency	Hamburg Agency for Self-building Communities
IFB	Hamburgische Investitions- und Förderbank
SA	Senate Administration
SBG	Self-building Group
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

## LIST OF APPENDICES

Appendix A	Questionnaire Interview Hamburg Agency (German Version) .....	70
Appendix B	Questionnaire Interview Hamburg Agency (English Version) .....	72
Appendix C	Transcript Interview Hamburg Agency .....	74
Appendix D	Questionnaire Interview Self-building Groups (German Version) .....	98
Appendix E	Questionnaire Self-building Groups (English Version) .....	100
Appendix F	Transcripts Interviews Self-building Groups.....	102
Appendix G	Consent Form .....	184
Appendix H	Operationalisation Co-production Challenges in Housing .....	185

# 1 Introduction

Over the course of the last decades, Europe's modern societies have been confronted with the emergence and intensification of formidable societal challenges such as climate change, resource depletion and social inequality (Frantzeskaki et al. 2016). In response to these wicked problems, an increasing number of local governments and public authorities is deliberately reaching beyond its organisational boundaries in an attempt to engage in new forms of collaboration with the civil society (Crosby et al. 2017; Wegrich 2019). In fact, we appear to be witnessing a revolution in the provision of public services that is reflected in a noticeable increase in the joint co-production of public services by public and civil actors (Moore and Hartley 2008). In current political and scientific sustainability discourses, such forms of state-society co-production have been associated with mutual advantages for the stakeholder groups, and highlighted as an important catalyst for deep-systemic transformative change. This notion is grounded in its presumed potential to activate untapped transformative capacities of the civil society, as well as associated processes of mutual learning and exchange. In light of this, co-production has been deemed as a cornerstone for social innovation (Voorberg et al. 2015) that is expected to bring about the systemic transformation of unsustainable systems, commonly referred to as sustainability transition, that is increasingly called for in science and politics (Loorbach et al. 2017).

A context in which co-production has received considerable attention is urban housing. Europe is currently facing a structural housing crisis that unfolds in the form of spiralling rents, housing exclusion, gentrification and an acute shortage of affordable housing (Council of Europe 2020). While these symptoms already show to place a heavy burden on a growing number of urban dwellers, housing pressures can be expected to be aggravated in the future. Estimates by the United Nations (n.d.) predict that not less than 60% of the world's population will be living in urban settlements by the year 2030. This suggests that cities will assume a paradoxical role in the context of sustainability transitions, as they will be the places where sustainability crisis will be felt most severely (Brenner and Schmid 2015; Wittmayer and Roorda 2014), but also perform as important "incubators and catalysts of socio-economic and environmental change" (Wolfram 2018: 11). Notwithstanding this duality, the notion of cities as nexus for innovation has recently been rekindled by the emergence of new forms of state-society co-production in housing. In this context, particular attention has been placed on municipal support structures for co-housing, which has widely been framed "as a promising model for sustainable urban development" (Tummers 2016: 2023) - locating it somewhere between utopia, experiment innovation and social transformation (Tummers 2015).

Taking up on these debates surrounding sustainable urban development and housing, this research turns towards a critical case: The City of Hamburg. As part of its sustainable housing policy, Hamburg launched one of Europe's most ambitious public support programmes for self-build groups and co-housing in 2003, for which it has since then received both national and international attention. Serving as a source of guidance for cities like Gothenburg (Scheller and Thörn 2018) and Berlin (Härtel 2007), the underlying structures and policies of Hamburg's pioneering support model have been extensively analysed; whereas it transpires that the perceptions and lived realities of its main actors still remain largely unknown (Droste 2015; Tummers 2011). Taking this notion as a starting point, this research employs an in-depth case study to unravel the *perceived co-production challenges surrounding self-building in Hamburg*. The underlying reason for this is twofold. Firstly, examining co-production challenges for this critical case directly responds to latest calls for more actor-oriented and agency-sensitive research in transition studies (Farla et al. 2012) that helps to uncover the role of the civil society and the challenges it encounters (Frantzeskaki et al. 2016). Secondly, co-production in housing has been associated with tensions between public and civil actors, which are so far understudied (Czischke 2018). In light of this, uncovering the perceived challenges for a frontrunner case like Hamburg allows to open this black box and close the afore-stated knowledge gap. This can be expected to provide valuable lessons for urban housing policy in Hamburg and other European contexts.

This case study research draws upon the following key concepts; *sustainability transition, social innovation, self-build co-housing, co-production* and *co-production challenges*. These concepts form the theoretical backdrop of this research and serve to inform the research question(s) underpinning this study. The main research question is formulated as follows:

(1) *Which main challenges do self-building groups and the Hamburg Agency face in the context of self-building and how can these be alleviated?*

Addressing the main research question allows to identify the perceived co-production challenges for the critical case of Hamburg and provide informed recommended actions to alleviate them. The findings of this question can be expected to provide a valuable starting point to critically reflect upon Hamburg's support model for self-build co-housing, and serve as a source of guidance for potential policy interventions in Hamburg and beyond. In order to answer the main research question, this study employs three supporting sub-questions:

(2) *What are the perceived external challenges of both stakeholder groups?*

(3) *What are the perceived intra-organisational challenges of both stakeholder groups?*

(4) *What are the perceived inter-organisational challenges of both stakeholder groups?*

The sub-questions provide a differentiated lens on co-production challenges in self-build co-housing. Drawing from the extensive document analysis that is presented in Chapter 4, as well as the findings of the semi-structured interviews presented in Chapter 5, the findings work in tandem to provide the required insights to answer the main research question. The key findings of the main research question subsequently provide the grounds for the discussion and concluding remarks.

Chapter 1 has defined the focus of this study and stated its expected epistemological value. For this it presented the main concepts underpinning this research and justified the selection of the case, which was shown to be a critical in this context. Chapter 2 connects the topic of this study to contemporary scientific and political debates surrounding sustainable urban development and housing. Discussing the study's main concepts *sustainability transitions*, *social innovation*, *self-build co-housing*, *co-production* and *co-production challenges*, it provides the reader with the theoretical framework that forms the backdrop of the chapters to come. Chapter 3 lays out the methodology used to obtain the findings of this study. Chapter 4 presents the case study of this research: Co-production challenges surrounding self-building in Hamburg. Drawing from an extensive document analysis, the chapter details the intricacies of self-building in Hamburg and positions the case within the wider theoretical context. The empirical findings of this case study are presented in Chapter 5. Chapter 6 critically discusses the findings and presents concluding remarks that concern the study's implications for policy and planning. The chapter concludes by reflecting on the limitations of this research and providing suggestions for future research.

## 2 Theoretical framework

### 2.1 Sustainability transitions

European societies are confronted with a wide range of fundamental societal challenges that materialise in multiple domains (Farla et al. 2012; Frantzeskaki et al. 2016; Loorbach et al. 2017; Markard et al. 2012). Climate change, resource depletion, loss of biodiversity (Geels 2011), as well as the increasing inability of welfare systems to provide services that correspond to the stratified preferences and needs of society (Frantzeskaki et al. 2016), constitute what can be termed ‘wicked problems’ (Rittel and Webber 1973). Wicked problems are highly persistent, complex and “deeply embedded in society, involving a myriad of interrelated actors, domains and scale-levels and, with no obvious starting point at which to begin” (Wittmayer and Roorda 2014: 5), making it exceptionally difficult to successfully address this particular type of challenge (Schuitmaker 2012).

Past attempts and developments have shown that incumbent technologies and regimes are inherently embedded in and safeguarded by social practices and lifestyles, market systems, organisations, regulations and (political) institutions. In light of these prevailing lock-in mechanisms and path-dependencies, and the associated challenges for policy-makers, planners and societies that strive for a more sustainable future (Markard et al. 2012), it has been increasingly argued that business-as-usual approaches remain insufficient to improve or optimise current unsustainable systems. Instead, a growing number of voices expressed the need for more long-term, radical and systemic change – a call that was particularly prominent among scholarly literature on sustainability transitions (Loorbach et al. 2017; Markard et al. 2012; Wittmayer and Roorda 2014).

#### 2.1.1 Definition

The normative starting point underpinning sustainability transition research builds upon the premise that such persistent and complex societal challenges are of systemic nature and can only be adequately addressed by deep-structural and systemic change in societal regimes (Geels 2011; Hölscher et al. 2018; Loorbach et al. 2017; Wittmayer and Roorda 2014). According to Rotmans et al. (2001: 16), such a transition “can be defined as a gradual, continuous process of change where the structural character of a society (or a complex sub-system of society) transforms”. Building upon this widely accepted notion of continuity and incrementalism, it has been argued that systemic change on the level of societal (sub-)systems transpires through the coalescence of significant alterations in various fields and domains. This frames sustainability transitions as the joint outcome of co-evolutionary, multi-scalar processes of incremental changes and innovations, which – although being rooted in distinct fields and domains – mutually reinforce each other to eventually cause radical change on a more systemic level (Geels 2011; Loorbach and Shiroyama 2016; Markard et al. 2012; Rotmans et al. 2001).

Inherent to this understanding of sustainability transitions is the assumption that such forms of systemic change are initiated and shaped by the individual and collective action of various actors (Geels 2011), which jointly give rise to fundamental alterations in incumbent institutional arrangements, cognitive mind-sets and practices (Wittmayer and Roorda 2014), as well as new relationships and actor networks in a particular field or societal sub-system (Loorbach and Shiroyama 2016). Far from being uniform and deterministic in nature, the speed and trajectory of sustainability transitions is thus contingent upon multiple actions and decisions that are deeply grounded in people's perceptions of a sustainability issue and its potential solution. (Wittmayer and Roorda 2014). Sustainability transitions are therefore shaped and orchestrated, but never fully controlled by a single actor or social group (Rotmans et al. 2001), as such levels of influence are impaired by the volatility and non-linearity underpinning sustainability transitions.

### 2.1.2 Transition studies

Transition research as a new academic field has emerged at the end of the 1990s at the intersection between policy and science (Loorbach et al. 2017; Wittmayer and Roorda 2014). Although contributions draw from different academic disciplines and a variety of ontological foundations, the recent growth of international literature on sustainability transitions has added significantly to the delineation of transition research as a distinct academic field (Markard et al. 2012). Taking a more detailed look at the different strands of literature within transition research, a number of distinct perspectives can be identified. A classification of five broader perspectives on urban transitions that have received increased attention in recent debates is provided by Loorbach and Shiroyama (2016:8):

1. **The niche perspective:** a focus on microlevel innovations that have the potential to radically change the urban fabric and social practices towards even when these changes are costly, novel, and spatially segmented.
2. **The multi-phase perspective:** a holistic and dynamic understanding of the multiple phases (i.e., pre-development, take-off, and lock-in) and the associated dynamics that a transition process can display.
3. **The co-evolution perspective:** the conceptual tools to understand what contributes to evolutionary interactions between environment and societal transformations happening over a long period of time in an incremental way.
4. **The multi-pattern perspective:** the different patterns of processes in which transitions can proceed when considering policy, institutions, technology, and agency dynamics.
5. **The multi-level perspective:** the different levels of dynamics in which interlevel and intralevel interactions influence the transition as a whole.

Many of these approaches have been praised for their strong analytical focus, which has paved the way for a more nuanced understanding of the “systemic and interrelated nature of innovation processes and socio-technical transitions at the macro or systems level” (Farla et al. 2012: 992). But at

the same time, traditional approaches in transition and innovation research have also been subject to constructive criticism (Farla et al. 2012; Geels and Schot 2007). Critics have accused existing approaches of being overly functionalist (Berkhout et al. 2004), as well as “too descriptive and structural, leaving room for greater analysis of *agency* as a means to more informed, deliberate and effective processes of regime transformation” (Smith et al. 2005: 1492). In a similar vein, Farla et al. (2012) have pointed towards the macro-level perspective’s blindness to the way that transition processes and dynamics are shaped by actors, agency and power struggles. Several of these remarks, such as the need for further conceptual clarification of the role of agency, have since then been acknowledged and responded to (Geels and Schot 2007).

This dynamic debate surrounding the role of actors, actor networks and agency has sparked a significant increase in scholarly research on governance (Bridges 2016; Wittmayer and Loorbach 2016), transition management (Frantzeskaki et al. 2012; Loorbach 2010; Loorbach and Shiroyama 2016; Wittmayer and Roorda 2014; Rotmans et al. 2001) and the role of civil society therein (Farla et al. 2012). In fact, it has been argued that the popularity of these new agency-sensitive approaches reflects a wider shift in transition studies from sector-oriented research towards a stronger focus on urban transitions and communities (Wittmayer et al. 2014b), as well as transition management and governance (Farla et al. 2012; Loorbach et al. 2017). Inherent to this trend is an increased interest in the different actors taking part in sustainability transitions and their respective strategies, resources and skills. The underlying motivations of this trend can be regarded as threefold:

Firstly, framing sustainability transitions as dynamic processes that are initiated in and shaped by multi-actor networks offers valuable insights into the – often competing – goals and perceptions of the actors involved, and how these are shaped by mutual interaction and the contextual environment (Farla et al. 2012). Secondly, the past years have shown that governments do not hold sufficient capabilities to single-handedly implement sustainability transitions in practice (Roorda and Wittmayer 2014), implying that transition thinking must go beyond single-actor conceptualisations. Thirdly, the civil society is deemed to play a crucial role in the implementation and acceleration of urban sustainability transitions (Frantzeskaki et al. 2016). In this context, a deepened understanding of how untapped civic skills and resources can be activated in the course of new state-society partnerships holds significant potential for the implementation of sustainability transition in real-life contexts; especially in times of retreating welfare states and a growing discrepancy between state services and social needs (Albury 2005; Frantzeskaki et al. 2012, Wittmayer et al. 2014b).

### 2.1.3 The role of agency, governance and society

Theoretical and practical thinking surrounding the transformative potential of the civil society has been predominantly informed by two strands of academic literature – transition management and social innovation (Wittmayer et al. 2014b). Transition management has emerged as a reflexive governance approach (Wittmayer et al. 2014b) that addresses the governance of deep-structural systemic change, also understood as sustainability transitions (Farla et al. 2012). Drawing from complexity theory, sociology and theories of governance (Wittmayer et al. 2014b), transition management is conceptually rooted in the assumption that “transitions require broader engagement, empowerment, and breakthrough strategies which enable, facilitate and direct social innovation processes towards adaptive and innovative urban futures” (Wittmayer and Loorbach 2016: 13). Social innovation is therefore put centre stage, as it is deemed to be a potential catalyst for sustainability transitions.

This raises the question how social innovation can be conceptualised. Voorberg et al. (2015: 1334) define social innovation as:

*“the creation of long-lasting outcomes that aim to address societal needs by fundamentally changing the relationships, positions and rules between the involved stakeholders, through an open process of participation, exchange and collaboration with relevant stakeholders, including end-users, thereby crossing organisational boundaries and jurisdictions.”*

The concept of social innovations therefore touches upon three dimensions that constitute its theoretical foundation: the process, product and empowerment dimension (Wittmayer et al. 2014b). In this context, the product dimension defines the normative objective of social innovations to primarily serve human and thus social needs, whereas a collaborative multi-actor process and empowerment by means of decentralisation of power and the transfer of resources define the necessary means to achieve this end (Wittmayer et al. 2014b). It can thus be deduced that innovation, participation and empowerment constitute basic principles in both transition management and social innovation literature.

Another concept that have been extensively discussed in research on transition management is co-production (Wittmayer and Roorda 2014). By bringing together different “frontrunners” (Wittmayer et al. 2014a: 11) or “change agents” (Roorda and Wittmayer 2014: 79) in explorative environments (Wittmayer et al. 2014b), co-production is deemed to encourage different stakeholders to engage in an open, interactive and reflective process, through which challenges as well as corresponding visions and solutions can be collectively renegotiated and mutually agreed upon (Wittmayer and Loorbach

2016). It therefore creates opportunities for social and institutional learning, the generation of mutual trust, the reduction of power imbalances, and innovative thinking (Wittmayer and Loorbach 2016; Wittmayer and Roorda 2014; Wittmayer et al. 2014b). Based on this notion, co-production is deemed to be “a cornerstone for social innovation in the public sector” (Voorberg et al. 2015: 1346), making it a critical tool in transition management.

Recent debates in transition research have thus pointed towards the key role of co-production as a potential catalyst for social innovation and transformative change. Yet, it remains to be clarified what co-production is and by whom it can be successfully initiated and implemented. As mentioned before, governments and governmental administrations, although not holding sufficient capabilities to single-handedly implement sustainability transitions, represent key actors that can take the role of change agents in sustainability transitions (Crosby et al. 2017; Wittmayer and Roorda 2014). Taking this notion as a starting point, the following chapter turns towards current debates on co-production in public administration and management literature to explore the role and potential of government in taking the lead in sustainability transitions.

## 2.2 Co-production

Wicked societal challenges command governments and governmental administrations to develop innovative and adaptive solutions (Crosby et al. 2017; Wegrich 2019). Facing advancing levels of societal socio-economic stratification and considerable budget deficits, a growing number of public authorities see themselves confronted with the challenge that one-size-all services fail to meet the needs of an increasingly diversified society. This mismatch has not only raised the societal demand for more personalised public services, but also greater opportunities for civic engagement and self-organisation (Albury 2005). In light of these pressures, we appear to be “going through a revolution in the governance of public production systems as governments seek to reach beyond their borders to find additional resources, additional operational capacity, and even additional legitimacy to achieve their assigned goals” (Moore and Hartley 2008: 5). Whereas organisational structures and procedures in the public sector were traditionally guided by principles like stability, predictability, regulation and hierarchical decision-making (Crosby et al. 2017), public officials are today increasingly asked to act as explorers and facilitators who co-produce services and innovation in collaboration with the public (Hartley 2005). In light of this trend, the production and delivery of public services is ever more often transcending organisational borders, resulting in the diffusion of public and civic assets (Crosby et al. 2017; Moore and Hartley 2008).

Such collaborative arrangements between state and civil actors in public service provision have been extensively discussed in co-production literature (Alford and Yates 2015; Brandsen and Pestoff 2006;

Verschuere et al. 2012; Voorberg et al. 2015). While these debates have framed co-production as a pivotal component of public service provision (Bovaird 2007), governmental engagement in co-production increased concurrently. The reason for this is twofold. On the one hand, the involvement of users in the production and delivery of public services has been deemed to catalyse public sector innovation and enhance both user commitment and satisfaction (Hartley et al. 2013; Pestoff et al. 2006). Here, the choice to engage in processes of co-production is driven by a strong managerial rationale; particularly when previous modes and forms of public service provision struggle to achieve political objectives (Ryan 2002), meet the needs of the civil society, and address complex societal challenges (Joshi and Moore 2004; Voorberg et al. 2015). On the other hand, engagement in co-production can be the result of socio-political pressures that request broader involvement of the public in the (decision-making) processes of public service provision (Pestoff 2009). In this case, engagement in co-production is predominantly nested in a political rationale that relates to the rights of civil society (Ryan 2002). The growing commitment to co-production in public management can therefore be best understood as a deliberate attempt to adapt to pressing political and managerial pressures that call for innovative solutions on the ground (Bovaird 2008, cited in Ryan 2012).

The question how co-production can exactly be conceptualised has produced ambiguous responses on the other hand (Joshi and Moore 2004). Drawing from an extensive review of public administration and -management literature, Voorberg et al. (2015) come to the conclusion that the concepts of co-production and co-creation are widely used interchangeably. Although it transpires that the general notion of the civil society as a valuable partner provides some form of common ground for both research fields, definitions were found to touch upon a variety of constituting factors that are presented and emphasised to larger or lesser extent. Sustainable actor relations, joint responsibility, and user involvement along the various phases of public service provision were in this context most commonly referred to. (Voorberg et al. 2015). Empirically, the term co-production has therefore been used for a variety of state-society partnerships that occur during the design, production or delivery phase of public services (Verschuere et al. 2012; Alford and Yates 2015; Pestoff et al. 2006).

In order to avoid the risk of theoretical reductionism, and acknowledge that co-production empirically describes a variety of arrangements, this paper adopts Bovaird's (2007: 847) comparatively open conceptualisation, which defines user and community co-production as:

“the provision of services through regular, long-term relationships between professionalized service providers (in any sector) and service users or other members of the community, where all parties make substantial resource contributions.”

This conceptualisation takes account of the conceptual notion that citizens involvement holds great potential in meeting policy objectives and addressing contemporary societal challenges at all stages of public service provision (Ryan 2012). What is particularly critical in the context of sustainability transitions and their governance is the fact that institutionalised long-term arrangements in the form of state-society co-production provide an opportunity structure to bundle resources and create synergistic effects (Joshi and Moore 2004), by which the overall transformative capacity to accelerate sustainability transitions can be enhanced. The “substantial resource contributions” (Bovaird 2007: 847) that civil actors make in the form of human resources, social networks, social capital and local knowledge (Ryan 2012) must in this context be understood as valuable assets that contribute to the implementation of sustainability transitions.

On the other hand it has also been argued that sustainability transitions do not only require broader engagement, but also empowerment “and breakthrough strategies which enable, facilitate and direct social innovation processes towards adaptive and innovative urban futures” (Wittmayer and Loorbach 2016:13). Apart from the direct influence co-production has by causing a shift in the balance of resources, it must equally be acknowledged that the indirect effects of co-production manifest themselves in a shift in the balance of power, decision-rights, and resources (Ryan 2012). Presumptions that assign co-production a key role in sustainability transitions are therefore grounded in the fact that it puts all three dimension of social innovation – the process, product and empowerment dimension – into lived practice.

### 2.2.1 Co-production in housing

A field in which the concept of co-production has recently gained increased popularity is housing (Boonstra and Boelens 2011; Brandsen and Helderma 2011; Czischke 2018). This interest has been sparked by the latest (re-)emergence of various forms of collective self-organised housing (Czischke 2018), which, although remaining a rather marginal phenomenon in quantitative terms (Droste 2015), have been assigned considerable potential as a driving force for sustainable urban development in Europe. Co-housing has been linked to all three dimensions of sustainable living; the technical (energy-efficiency), social (community), and economic (affordability) (Thörn et al. 2020). In light of this, co-production has been widely framed as a “promising model for urban development” (Tummers 2016: 2013), an expression of contemporary citizenship, and a means to enhance neighbourhood quality (Droste 2015). The presumed key role of co-housing in addressing the pressing socio-environmental challenges of our time is thus grounded in its inherent potential to translate sustainable values into socio-spatial praxis (Tummers 2016), locating it somewhere between utopia, experiment innovation and social transformation (Tummers 2015).

From a citizens' perspective, the growing demand for alternative forms of housing can be traced back to two main developments. Firstly, the perceived inability of the traditional housing market to cater for personal needs, preferences and values (Droste 2015); and secondly, the aggravation of housing challenges associated with land scarcity, a lack of affordable housing, and deteriorating living conditions. Europe's structural housing crisis (Council of Europe 2020) and changing lifestyle choices can thus be regarded as the root causes behind the current demand for more alternative, autonomous and self-organised housing (Boonstra 2016; Tummers 2015). But at the same time co-housing requires considerable capital investment, expertise and professionalism so that aspiring co-housers usually depend on transparent, open and flexible support from local governments and established housing providers (Brandsen and Helderma 2011; Cramer 2007). In seeming contrast to its key values, co-housing (Droste 2015; Thörn et al. 2020; Tummers 2011;), collaborative housing (Czischke 2018) and collective self-organised housing (Zeulevoet 2016) thus requires negotiation and collaboration with both governmental and non-governmental actors throughout all project stages (Boonstra 2016; Bakker et al. 2012; Tummers 2016).

In this context, it transpires that governments and public authorities often have a vested interest in the facilitation and implementation of co-housing projects themselves. In an attempt to activate the untapped transformative capacity of sustainable housing collectives (Brandsen and Helderma 2011; Uhlig 2007), several cities have sought to decrease prevailing market pressures by reserving and designating suitable building plots, leasing or selling public land at a reduced price, and providing loans and subsidies in exchange for the implementation of social and environmental sustainability criteria (Uhlig 2007; Zeulevoet 2016). It has been argued that such collaborative arrangements empower municipalities to efficiently bind social capital and promote sustainable urban development in neighbourhoods, particularly if conventional means and methods in public administration struggle to achieve self-appointed urban development objectives (BBR 2009; Uhlig 2007). The current popularity of co-production in housing can be regarded as the product of inter-related social, economic and political developments, which have worked in tandem to create an opportunity structure for housing initiatives and public institutions to mutually benefit from engagement in co-production.

During this process, the "boundaries between what is specific to the 'professional' or to the 'user' become fuzzy, creating space for cross-fertilisation of technical and practical knowledge" (Czischke 2018: 61). While this suggests a potential role of co-production in housing as a catalyst for social and organisational learning, the creation of linking social capital, and the hybridisation and decentralisation of power relations in governmental and administrative institutions (Czischke 2018; Ruij 2016; Uhlig 2007), Boonstra and Boelens (2011) remind us that governments mostly still hold a leading position in

co-production processes, allowing them to determine the time and extent to which civil actors are involved in procedures and decision-making processes. Rather than just presuming a causal relationship between co-production and the democratisation of organisational structures and decision-making processes, holding a critical approach to co-production in housing thus means to acknowledge that “collaborative housing takes place alongside a continuum of user involvement” (Czischke 2018: 62) (Fig.1). What is more, co-production in housing has been deemed to generate a variety of challenges and tensions between public and civil actors that engage in this process (Czischke 2018). Taking this notion as a starting point, the following section gives an outline of claimed co-production challenges in the domain of housing.

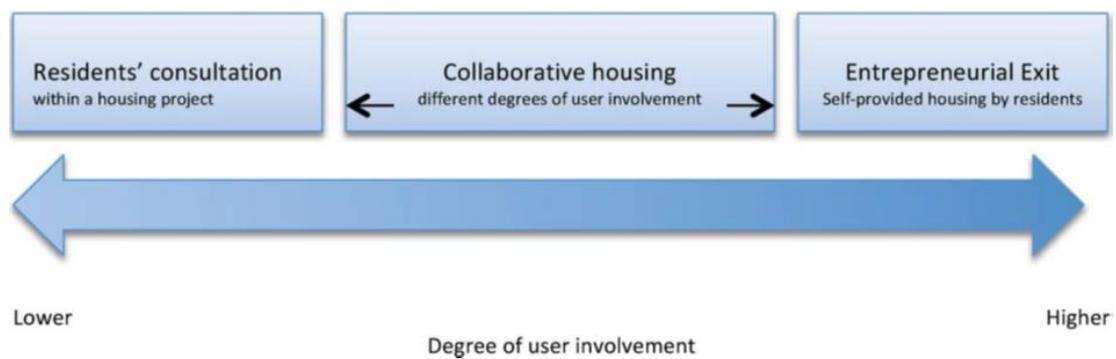


Figure 1 Continuum of User-involvement in Co-production in Housing

Source: Czischke (2018: 62)

### 2.2.2 Co-production challenges in housing

Sparked by the emergence of public support programmes for (self-build) co-housing, the approaches of early frontrunners like Tübingen, Freiburg and Hamburg have been extensively discussed in both political and planning contexts. In this context the underlying land-use policies, planning systems and procedures of these pioneers have been subject to in-depth analysis, whereas far less attention has been placed on the outcomes and experiences of these support models on the ground (Droste 2015; Tummers 2011). Closing this knowledge gap appears not only important because the unprecedented demand for self-build co-housing is expected to increase even further in the future (Tummers 2011); but also, because co-production in housing has been associated with tensions between public and civil actors, which are so far understudied (Czischke 2018). This raises the question what can be learned from best-practice models in the context self-building, and which lessons can be drawn from the perceptions and lived realities of the stakeholders involved. This particularly concerns the perceived challenges, which can be deemed to obstruct the presumed positive effects of co-production as a catalyst of transformative change. Taking this notion as a starting point, the following chapter gives an outline of recurrent challenges in co-housing literature.

### 2.2.2.1 *External challenges*

In order to gain a better understanding of the co-production challenges in self-building, it is crucial to understand the socio-demographic, political and economic trends and conditions that define the wider context in which co-production in housing takes place. Over the course of the last decades, European societies have been subject to substantial structural transformations that fundamentally redefined the external challenges that citizens and policy-makers face in the context of (self-build) co-housing (Tummers 2011). In the following, these challenges and their structural origins will be outlined and discussed in relation to the issue of self-building in Europe.

In light of the growing re-appreciation of urban living among citizens of all social classes and age groups, voices proclaiming the renaissance of the city have gained in number (Ache and Fedrowitz 2012). But while more and more citizens value and seek the particular qualities and qualities of a life in the inner city (Ache and Fedrowitz 2012) - allowing many cities to reverse the exodus of human and financial capital - a growing number of urban dwellers sees itself confronted with deep-structural challenges that find its expression in the field of housing. In the context of substantial societal change and economic crisis, as well as “state’s widespread withdrawal from private housing funding policy” (Droste 2015: 79), more and more European housing markets show an acute shortage of affordable housing (Tummers 2015), rising property values, spiralling rents, and pronounced levels of housing exclusion (Czischke 2018). Contemporary notions centring upon the current failure of urban housing markets and established housing providers must therefore be understood against the backdrop of the structural housing crisis marking many European cities (Council of Europe 2020), which was aggravated even further in the aftermath of the global financial and economic crisis of 2008 (Czischke 2018; Droste 2015; Tummers 2015).

In addition to these economic challenges, it transpires that the existing housing supply increasingly fails to meet the societal demands of Europe’s urban population, which has not only aged but also diversified in terms of lifestyles, and stratified along socio-economic lines (Ache and Fedrowitz 2012; Tummers 2011; Tummers 2016). As Brandsen and Helderma (2011) point out, this mismatch is rooted in the fact that housing is a good of considerable longevity for which substantial capital investment is required. While this allows for only gradual changes on the supply side, with a comparably small share of new dwellings added to the housing stock each year, new housing demands are prone to emerge and change at comparatively quicker rates. As a consequence, changing societal demands tend to be only insufficiently reflected in existing housing stocks, as “supply of housing does not reflect current demand, but rather the demand of decades ago” (Brandsen and Helderma 2011: 176). The substantial socio-demographic changes that Europe’s urban societies have undergone over the past decades –

and the diversification of lifestyles and household dynamics that came along with it – must therefore be understood as another crucial explanatory factor for the perceived aggravation of housing challenges in Europe (Ache and Fedrowitz 2012; Droste 2015; Tummers 2011; Tummers 2016)

In the face of these structural challenges and tensions, alternative self-organised forms of living have gained momentum in various European contexts (Ache and Fedrowitz 2012; Czischke 2018; Tummers 2011). This holds particularly true for self-building projects, which provide a “means to escape from narrow social models or destructive patterns of consumption still dominating most of housing production” (Tummers 2011: 162), and create a form of self-used homeownership that reflects the specific lifestyle and life-course stages of the future residents (Droste 2015). Self-determination, self-management and autonomy can therefore be considered as pivotal features of these housing models, as they empower citizens to address the shortcomings of traditional housing markets that often fail to provide opportunities for age-friendly, multi-generational, communal, socially inclusive and/or ecological living (Ache and Fedrowitz 2012; Tummers 2011; Tummers 2016).

However, despite the fact that self-build co-housing seems to present a promising solution for the afore-mentioned challenges in housing, it should not go unnoticed that most of these projects are not being realised in a politico-economic vacuum, but within the crisis-afflicted housing systems stated above. Therefore, self-build housing projects remain risk-laden enterprises that are utterly time-consuming (Tummers 2015), and paved with considerable challenges that have deep-structural demographic, political and economic origins. What is more, allegations that designate self-building communities as a potential driving force for gentrification are likely to produce additional challenges (Droste 2015). First and foremost, these may find expression in the form of frictions between co-housing groups and the neighbourhood community. But indirectly, allegations from the political domain can also be expected to decrease the political support that self-building communities rely upon, and create new challenges for policy-makers and public servants that seek to support self-build co-housing in an attempt to address contemporary challenges in public welfare provision (Droste 2015), and sustainable urban development and housing (Ache and Fedrowitz 2012). From this it follows that public institutions can be significantly constrained by societal resistance (Droste 2015), as well as dominant political and economic market logics and centres of power (Frantzeskaki et al. 2016), even when internal support for self-build co-housing prevails.

#### *2.2.2.2 Intra-organisational challenges*

In addition to these external challenges that public and civil actors see themselves confronted with, further challenges occur within each of the stakeholder groups that engage in state-society co-production. Such intra-organisational challenges arise and transpire within the confines a single

organisation and, as opposed to inter-organisational challenges, concern internal processes and actor relations. In the following, these challenges will be outlined for self-building communities and public institutions, respectively.

Particularly in the early stages of a collective housing project, self-building groups are commonly engaging in a long and difficult process of group formation and internal organisation (Ache and Fedrowitz 2012; Cramer 2007). Finding like-minded individuals that share one's personal ambition to form a self-building community presents an initial challenge that is followed by a demanding and time-consuming process to align the personal aspirations, needs and ambitions of all individuals involved (BBR 2009; Zeulevoet 2016). Although these challenges might be particularly prominent in the beginning of a project, as this is the time when fundamental decisions set the foundation of a collective housing project, mediating conflicting interests between group members remains a continuous challenge that does not cease once the group is complete (Behrens et al. 2019). Further tensions have been found to arise from the slackness of long and strenuous decision-making processes (BBR 2009), and general tasks concerning internal organisation and administration (Kläser 2006). Recurring intra-organisational challenges that self-building communities face thus centre upon internal processes of group formation, organisation and administration.

Another intra-organisational challenge concerns the (perceived) lack of capacity and expertise to meet the complex financial, technical and legal requirements that are needed to implement a self-building project. Apart from the extensive amount of information that has to be processed (Cramer 2007), finding a building plot, the right building design, an appropriate legal form, and a feasible financing concept can be particularly challenging for collectives of laypersons, which often lack the necessary technical and legal expertise within the group (Ache and Fedrowitz 2012). This puts self-building communities with extensive social networks and human capital in an advantageous position, while groups with less capacities and resources tend to be disproportionately disadvantaged (Tummers 2011). The same applies to groups that lack the required financial means, as getting a bank loan for a self-building project has oftentimes proven to be difficult (Zeulevoet 2016). A second type of intra-organisational challenges thus relates to potential difficulties to meet the technical, legal and financial demands that are needed to realise a self-building project.

Given the complexity of these tasks and challenges, members of self-building groups are prone to be exposed to a significant level of mental stress. A considerable share of self-builders eventually realises that they have underestimated the time and effort that is required to realise a self-building project (BBR 2009). In this context, personal ambitions and motivations are likely to be replaced by feelings of disillusion and frustration, which can reduce the number of group members that step forward and take

the lead (Cramer 2007). Yet mental stress is not only created by the insecurity and uncertainties surrounding the planning process, but the intensive and demanding way of living in a self-building project itself (Cramer 2007; Tummers 2011; Tummers 2016). According to Cramer (2007), this holds particularly true for older group members who face the pressure to find an appropriate form of living for their last chapter in life. From this it follows that planning and living in a self-building community can be a potential source of mental stress and anxiety, which represents a third intra-organisational challenge that many self-building groups encounter.

Nonetheless, it has to be highlighted that intra-organisational challenges do not only transpire in the context of self-building communities that engage in state-society co-production in housing. Just as civil stakeholders, it has been argued that public actors and institutions face a variety of challenges and frictions that relate to the specific internal procedures, organisational structures, work ethics, and objectives of a given institution. As Droste (2015:84) points out, “the challenge for municipalities is to allow future residents to participate at the deepest level: by engaging in co-production.” But even where political ambitions to involve citizens as co-producers prevail on the national and/or local scale, a lack of cross-departmental structures (Droste 2015) and ill-equipped operational systems of housing allocation and planning procedures (Tummers 2011) can represent considerable barriers that prevent political objectives from being implemented in practice. If public servants and decision-makers feel that their individual autonomy in decision-making is compromised by regulatory constraints, as regulations for building permits and finance schemes are not designed to deal with citizen collectives, or pre-determined positions are imposed on them by higher organisational levels (Tummers 2011), public efforts can be significantly hampered by organisational cultures and procedures in the public sector. At the same time, reservations about citizen involvement are not always imposed on individuals, as paternalistic and risk-averse attitudes may already be present among politicians, administrators and private actors (Droste 2015; Tummers 2011). It must therefore be highlighted that intra-organisational challenges equally occur on the public side of state-society co-production in housing.

#### *2.2.2.3 Inter-organisational challenges*

The last type of challenge can be described as inter-organisational. Inter-organisational challenges are conceivably most characteristic of these arrangements of co-production, as they arise from and relate to the particular actor relations and dynamics that inherently come into being when state and civil actors engage in collaborative processes. Existing co-production literature has pointed towards tensions between stakeholders that concern ideas and visions, procedures and finance, concepts and

design, and laws and regulations. How these potential sources of tension unfold in the context of self-building will be outlined in the following.

When governmental and non-governmental actors perform collaborative efforts in public service provision, disagreements and conflicting interests are likely to emerge (Crosby et al. 2017). Given the distinctive backgrounds and programmatic ideologies of both stakeholder groups, considerable differences with regard to the underlying motivations, goals, and values are likely to come to the fore. Such discrepancies are oftentimes owed to the fact that public servants and decision-makers are bound to political guidelines and housing policies, which might differ significantly from the visions and aspirations that housing communities have for their project (Brandsen and Helderma 2011). Consequentially, existing relations of mistrust between both stakeholders might be even further compromised, if initially motivated citizens sense a lack of public understanding and support (Tummers 2011), or perceive the government's behaviour as patronising (Droste 2015). Aligning *ideas and visions* therefore becomes a fundamental inter-organisational challenge that requires genuine commitment from both stakeholder groups.

In order to achieve this task of finding common ground, it is crucial that state-society co-production is embedded in appropriate processes and procedures. As pointed out by Zeulevoet (2016), institutional and financial procedures are commonly only inadequately suited to deal with individual citizens and housing collectives. In this context, time-consuming processes (Cramer 2007), bureaucratic procedures (Zeulevoet 2016) and communicational barriers in the form of technocratic and administrative language (Uhlir 2007) can result in significant levels of disillusion and frustration among citizens, as recurring delays and lethargy hamper bilateral communication and responsiveness. What is more, inflexible rules and procedures have been found to constitute an additional source of inter-organisational tension. If pre-determined procedures and solutions are dictated by local governments and public institutions, civil actors lose a substantial part of their autonomy as they are forced to adhere and adapt to public rules and legislations (Cramer 2007; Scheller and Thörn 2020). In light of this, *procedures and finance* are likely to be perceived as another potential challenge.

These notions underline that “civil society organisations do not operate in isolation, but interact in many ways with the dominant government and market logics” (Frantzeskaki et al. 2016: 45). In this context it transpires that their extensive contribution of time, effort and equity capital does not exempt co-housing groups from making substantive compromises in concept and design matters (Heyden 2007; Verschuere et al. 2012; Zeulevoet 2016). From the perspective of the co-housing groups, this usually takes place in a situation where participation appears to be contingent on the adherence to predefined rules and procedures; while financial restrictions (Scheller and Thörn 2020;

Tummers 2016) and a dependent relationship with governmental actors (Verschuere et al. 2012) result in a further diminution of bargaining power vis-à-vis local authorities and policy-makers. Evolving and adapting to meet the terms of participation set by dominant public actors and institutions, while safeguarding the fundamental ideals and visions that are the very source of their transformative capacity, thus constitutes a challenge balancing act that many of these civil actors have to continuously navigate (Frantzeskaki et al. 2016). In light of this, conflicts over *concept and design* represent another potential source of inter-organisational challenges (Zeulevoet 2016).

At the same time, it is worth highlighting that not all rules, procedures and guidelines that define the conditions for state-society co-production in housing are directly determined by the public actors directly involved. Restrictive planning regulations, guidelines and legal obligations (Droste 2015; Scheller and Thörn 2020; Zeulevoet 2016) are constantly in flux and must be understood as the result of long negotiations that include a plethora of institutions and stakeholders. As a consequence, public and civil actors engaging in co-production in housing hold neither alone, nor collectively sufficient capacities and bargaining power to define the legal and regulatory terms of conditions that pose a limit to their scope of action. Constrains have been linked to rigid housing standards in building laws (Tummers 2011) as well as obstacles relating to housing norms, zoning plans, energy performance and technological parameters (Tummers 2016). While these challenges concern both stakeholder groups to more or lesser extent, co-housing groups, which oftentimes do not have any prior experience and expertise in building, can be expected to struggle disproportionately harder public professionals in this context (Tummers 2011). However, notwithstanding this suggested imbalance, *laws and regulations* constitute another potential source of inter-organisational challenges.

### 2.2.3 Conceptual model

Drawing from this extensive literature review (see Appendix H), Figure 2 provides a typology of recurrent co-production challenges in housing. Both stakeholder groups are situated within the confines of *the Space of Co-Production in Housing*, which delineates the virtual space in which intra- and inter-organisational co-production challenges emerge and materialise. In correspondence with the classification underpinning the preceding section, the presented model distinguishes between four issues that represent potential sources of inter-organisational challenges; *ideas & visions, procedures & finance, concept & design* and *laws & regulations*. External challenges are structural and grounded in the wider political, economic and societal context. In light of this, they are positioned outside of the Space of Co-production in Housing from where they exert pressure on both stakeholder groups. The conceptual model provides a theoretical lens on co-production challenges. Applied to the case of this research, it serves as a conceptual tool for data collection and analysis.

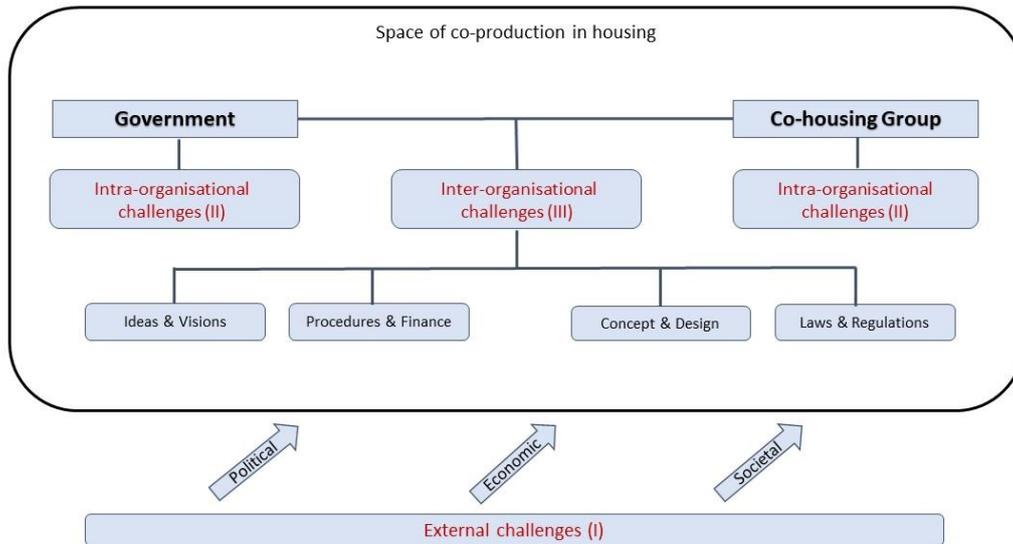


Figure 2 Conceptual Model

## 3 Methodology

The following chapter gives a detailed overview over the research approach underlying this study. The chapter begins with a brief outline of the research question(s), followed by a detailed display and justification of the research methodology that was chosen as an appropriate approach to answer the research questions at hand. This serves to justify the selected research design and explain why it was chosen above others. Following this, the research strategy will be disclosed by giving a display of the various steps and stages of research activity. The chapter concludes by critically reflecting upon potential pitfalls and ethical considerations associated with this study.

### 3.1 Research question(s)

The aim of this study is to shed light on the degree and type of challenges that state and civil actors face while engaging in co-production in the context of self-building. Both the research question and the corresponding research methodology have been deliberately selected based on their suitability to accomplish this aim. The main research question (4) and its subordinated sub-questions (1-3) are formulated as follows:

- (1) What are the perceived *external challenges* of both stakeholder groups?
- (2) What are the perceived *intra-organisational challenges* of both stakeholder groups?
- (3) What are the perceived *inter-organisational challenges* of both stakeholder groups?
- (4) Which main challenges do self-building groups and the Hamburg Agency face in the context of self-building and how can these be alleviated?

The sequence of research questions stated above follows a consistent line of reasoning that reflects the research aim of this study. By the means of sub-questions 1-3, the three types of challenges that were presented in the preceding literature review will be identified for both actor groups individually. This allows to outline both the scope and nature of challenges as well as to delineate actor-specific perceptions and patterns. Subsequently, the lived experiences of both actor groups are compared with each other to gain a deeper understanding of similarities, differences and inter-dependencies between the identified challenges. Ultimately, these notions are taken as a starting point to answer the main research question and determine potential strategies and measures to alleviate existing challenges and improve the overall conditions for self-building.

### 3.2 Research methodology

The research questions underpinning this study pick up contemporary debates on sustainable urban development and housing in Europe. Motivated by the pressing sustainability challenges that culminated in a structural housing crisis over the past years, more and more municipalities seek to implement innovative forms of governance that unleash the transformative capacity of the civil society. In this context, public support programmes for co-housing initiatives – especially self-building groups, which tend to be seen as a panacea for sustainable urban living – have gained momentum (Tummers 2015).

But while the policies, programmes and governance models of early frontrunners have been extensively discussed in academic literature, comparably little is known about the experiences and challenges that public and civil actors encounter in these emerging governance contexts (Czischke 2018). This stresses the need to uncover the implementation trajectories of such public support programmes to avoid uncritical conceptions of coproduction in housing. Taking this notion as a starting point, this study aims to unravel the prevailing challenges from the perspective of the stakeholders involved.

Against the backdrop of this research objective, a qualitative research approach is adopted for this study. Qualitative research provides a means to gain an in-depth understanding of complex phenomena that materialise in human or social systems (Gagnon 2010). Taking account of the intricacy of such phenomena requires to take a holistic approach that goes beyond descriptions of reality that predominantly rely on quantitative data, generally being collected under controlled conditions in standardised and replicable ways, and also bring to light what cannot be meaningfully quantified (Franklin 2012). This entails uncovering the feelings and perceptions of the actors involved, their interpretation of events and experiences, as well as the interactions between them in real-life contexts (Franklin 2012; Gagnon 2010; Merriam et al. 2015). Obtaining the insider's perspective must therefore be regarded as pivotal in qualitative academic research (Merriam et al. 2015).

In order to shed light on the experiences and challenges that public and civil actors face while engaging in co-production in housing, and therefore collect the data and information that is needed to answer the central research question of this study, adopting a qualitative research design is critical. While a quantitative approach would come with considerable shortcomings in this respect, qualitative research allows the researcher to (1) gain an in-depth understanding of the intricacies and lived realities of the actors that are most directly involved in co-production in housing, and (2) subsequently formulate strategies and actions suited to improve the quality of practice in this particular domain of planning and public administration (Merriam et al. 2015). This research study thus employs a

qualitative methodology in its pursuit to critically assess the implementation trajectory and perceived effects of Hamburg's support programme for self-building.

### 3.3 Qualitative case study research

More specifically, a single qualitative case study is employed for this study. Qualitative case studies represent an established research approach in social sciences and related fields that are “used to generate an in-depth, multi-faceted understanding of a complex issue in its real-life context” (Crowe et al. 2011: 1). As pointed out by Gilham (2000) and Yin (1994), conducting a case study proves particularly beneficial when the boundaries between the phenomenon under investigation and the context it is situated remain fuzzy, which makes it necessary that human activity, events and policies are carefully interpreted in relation to the location-specific conditions (Crowe et al. 2015; Simons 2009). As for the contextuality and socio-spatial situatedness of such phenomena, multiple sources are typically used and triangulated in the course of a comprehensive case study (Baxter and Jack 2008). This includes documents, interviews and on-site observations that generally allow for a more interpretative and agency-sensitive inquiry than more structured methods and research designs (Rowley 2002).

In addition to the nature and contextuality of the issue at hand, further justification for selecting a case study derives from the research questions underpinning this study. While interviews, surveys and document analyses commonly represent appropriate means to shed light on the ‘who, ‘what’ and ‘where’ (Rowley 2002), answering ‘how’ and ‘why’ questions typically requires a detailed investigation being carried out in the form of a comprehensive case study (Crowe et al. 2011; Yin 2009). In line with this notion, it transpires that the research aim of this study – to analyse the perceived co-production challenges surrounding self-building in Hamburg and propose alleviating actions – can only be fully achieved by conducting case study research.

Baxter and Jack (2008) and Rowley (2002) point to fact that further considerations have to be made with regard to the question of whether to employ a single or multiple case study. Single case studies, which are in some way extreme or unique, can particularly serve to test existing theories and theoretical assumptions (Rowley 2002). Drawing from Stake's (1995) distinction between intrinsic, instrumental and collective cases, this study is concerned with a single case – Co-production challenges surrounding self-building in Hamburg – that is primarily intrinsic in nature. This choice is grounded in Hamburg's unique position of being an early and radical frontrunner in the institutionalised promotion of co-housing and self-building communities. On another note, the case is however also instrumental for investigating the challenges in Hamburg will also contribute to the wider debates on this theoretical

issue – and thus be instrumental in that sense. This gives further grounds to the notion that cases can seldomly be assigned to only one particular typology of cases (Crowe et al. 2011).

### 3.4 Research strategy

The following part gives an overview over the different stages and considerations associated with the case study research conducted in this study. It emphasises the spatial and temporary boundaries of the selected case, explains and justifies the case selection, and provides information on data collection and analysis, as well as potential pitfalls and ethical considerations that accompanied the research process.

#### 3.4.1 Binding the case

As argued by Crowe et al. (2011), a case study must have clearly delineated boundaries that unambiguously indicate the scope and the geographical and temporal boundaries of the case under investigation. Binding the case is a fundamental step in qualitative case study research that aids the researcher to clearly state what will and what will not be studied in the course of the upcoming research, and therefore assures that the research is reasonable in scope (Baxter and Jack 2008). Appropriate criteria to bind a case are both time and location (Creswell 2003) and time and activity (Stake 1995). In light of this, the case underlying this study is spatially demarcated by the municipal boundaries of the City of Hamburg in Germany, as well as temporally by the timeframe of data collection ranging from May to July 2020. The nature of the case, also referred to as unit of analysis, will be defined in the following part.

#### 3.4.2 Determining the case: Self-building in Hamburg, Germany

Determining the case is a fundamental but challenging step of the research process (Baxter and Jack (2008). The case should not only be chosen based on its capability to answer the research question, but also practical considerations as to whether accessibility, familiarity, as well as sufficient time and resources are provided to conduct the research (Crowe et al. 2011; Rowley 2002). The question of what is defined as the unit of analysis – reflecting what particular phenomenon occurring in a bounded context is being investigated (Miles and Huberman 1994) – therefore demands careful deliberation by the researcher.

This intrinsic case study is concerned with the co-production of self-building projects in Hamburg. With regard to the first selection criterion, the case's relation to the research question, this choice is grounded in Hamburg's long and unique tradition of public and civil involvement in co-housing. After the municipal government established the first specific strategies and actions to support co-housing and alternative forms of housing in the 1980s (Brandsen and Helderma 2011), the city launched one

of Europe`s most ambitious support programmes for self-build co-housing in 2003 (Scheller and Thörn 2018). Hamburg`s pioneering efforts have since then received considerable attention from national as well as international planners and policy-makers, and served as a source of inspiration for similar public policies and programmes (Härtel 2007; Scheller and Thörn 2018). This makes Hamburg an interesting case (Brandsen and Helderma 2011), whose investigation allows to (1) gain an in-depth understanding of the intricacies and challenges surrounding self-building in this unique context, (2) and derive valuable lessons that can serve as an inspiration for cities with similar ambitions to publicly support self-building.

In addition to this, the selection of this particular case can further be justified by the researcher`s local geographical knowledge as well as well-established local ties to relevant stakeholders. It can therefore be assumed that potential constraints that relate to practical matters can successfully be avoided. During the later stages of the research, these assumptions proved to hold true and contribute to the practical feasibility of the case study research.

### 3.4.3 Data collection

According to Travers (2001), qualitative research is commonly drawing from five main methods: observation, interviews, document analysis, discourse analysis and ethnographic fieldwork. For the purpose of this case study, qualitative semi-structured interviews were chosen as the primary data collection technique. The interviewees that were contacted for this research represent key stakeholders with regard to the phenomenon under investigation, giving the researcher the opportunity to gain an in-depth understanding of the topic at hand and answer the research question(s) that were formulated in advance (Simons 2009).

Using a purposeful sampling technique, the two main stakeholder groups engaging in the co-production of self-building in Hamburg were contacted in the run-up to the data collection phase. Based on an extensive literature review and an extensive document analysis, it was deduced that representatives of the Hamburg Agency as well as members of the self-building communities themselves, represent key participants from which most about the intricacies and challenges surrounding state-society co-production of self-building in Hamburg can be learned (Merriam et al. 2015). All interviewees were subsequently contacted via e-mail or phone call as long as they met the pre-determined selection criteria (*ibid.*). These represented effective employment during the time of data collection for public professionals, while members of self-building groups had to have (almost) realised a self-building project between the creation of the Hamburg agency in 2003 and the time of data collection. During the interviews, the participants were asked about potential friends, family

members and acquaintances that also meet the selection criteria. In light of this, a snowball sampling technique was used to increase the number of interviewees (ibid.).

The interviews were conducted via phone or online call and recorded to facilitate the subsequent data analysis (Gillham 2000). During the semi-structured interviews, the participants were asked open and closed questions (Gillham 2000) that provided sufficient room and flexibility for the interviewees to share their personal experiences in a coherent narrative. The questions were based on the themes and issues that were identified in the literature review of this study, so that reliable connections to academic and political debates could be drawn (Gagnon 2010). However, it has to be highlighted that the priorly defined questionnaire by no means constituted a rigid framework that pre-determined the trajectory of the interview. It rather served as a guideline to activate memories and imagination, provide guidance, and structure the participant's train of thought. The questionnaire thus served as a valuable tool to steer and keep the interview in the desired direction, while leaving sufficient opportunity for the interviewee to bring up themes and issues that were not considered by the researcher. In order to give the interviewee a chance to prepare and get familiar with the questions, the questionnaire was sent to them beforehand. This proved particularly fruitful as it contributed to the participant's comfort during the interview as well as the quality of the responses.

As a secondary data collection technique, relevant policy documents and websites were analysed. The information that was gathered served on the one hand to gain a better understanding of the phenomenon under investigation, but also to create individual questions that reflected each participant's particular relation to the topic, and both enrich and interpret each participant's responses. This form of data triangulation helped to increase the rigor (Baxter and Jack 2008) and internal validity of the study (Crowe et al. 2011).

#### 3.4.4 Sample size and data analysis

After the decision to conduct a qualitative case study is made, the exact number of interviews that can be regarded as sufficient is hard to determine (Travers 2001). As pointed out by Crowe et al. (2011), upcoming desires to collect as much data as possible should be avoided by all means to ensure that there is enough time for the analysis and interpretation of the data. But the determination of an appropriate sample size should not only be driven by practical matters, but also considerations regarding validity. A common indicator by which a sample size is determined is data saturation or redundancy, which is reached when no new insights are revealed in the course of additional interviews (Merriam et al. 2015). Useful indicators to evaluate whether saturation is reached are the quality of data, the scope of the study and the nature of the topic (Morse 2000). In light of this notion, the sample

size of this study is determined by the depth and quality of the data, as well as its ability to answer the research questions underpinning this study.

The final sample comprised of 6 in depth semi-structured interviews that were conducted with two types of relevant stakeholder groups and 1 written follow-up statement. Whereas the majority of the interviews were conducted with members and representatives of established self-building communities in Hamburg, a comprehensive in-depth interview with an employee of the Hamburg agency for self-building communities provided an opportunity to delve into the public experiences in the context of self-building in Hamburg. This distribution is grounded in the fact that the agency employs 5 people that work on similar tasks in close collaboration. A larger quantity of interviews would therefore not have resulted in a larger depth of information. With regard to the self-building groups a different picture could be observed, as each community shared very unique experiences and challenges that were closely relate to the specific nature of the project. The final distribution of interviews among both stakeholder groups was thus largely determined by the conditions that had to be met to equally capture both experiences and perspectives.

Interviewee	Institution/Initiative	Legal Form	Interview Code
Interviewee 1	Hamburg Agency	Senate Administration	SA1
Interviewee 2	Self-building group	Homeowner Association (WEG)	SBG1
Interviewee 3	Self-building group	Roof Co-operative (Bestandsgen.)	SBG2
Interviewee 4	Self-building group	Roof Co-operative (Bestandsgen.)	SBG3
Interviewee 5	Self-building group	Roof Co-operative (Bestandsgen.)	SBG3b
Interviewee 6	Self-building group	Homeowner Association (WEG)	SBG4
Interviewee 7	Self-building group	Mixed (Homeowners & Renters)	SBG5

Table 1: List of interviews

All interviews were recorded and transcribed to facilitate data interpretation and analysis. In order to analyse the data, it was thoroughly scanned for recurring themes, differences, similarities and patterns, before it was classified and divided into different categories. In line with the established tradition in qualitative research of inductively deriving themes, categories and typologies (Merriam et al. 2015), categorisation and theme generation (Simons 2009) represented the main instruments of analysis that were used for this study.

### 3.4.5 Potential pitfalls and limitations

The design and implementation of a case study research comes with potential pitfalls and limitations that have to be carefully addressed throughout the entire research process (Mills et al. 2010). In order to increase the validity and credibility of the research results, the research design should meet a number of fundamental criteria. This includes clearly formulating the research question, making use

of purposeful sampling techniques, systematically collecting the data, the triangulation of data, as well as the correct analysis of such (Baxter and Jack 2008). Detailed elaborations on these basic steps of the research process and research design have been outlined in this chapter.

Adding to this debate, Crowe et al. (2011) propose an array of valuable strategies and mitigating actions that allow to avoid common pitfalls in case study research. With regard to the issue of transparency, the authors point towards two central actions that should be taken by the researcher. Firstly, providing a detailed description of the steps and decisions regarding the research design; and secondly, reflecting on the background of the researcher and its potential influence on data collection and interpretation. This is in line with Gagnon (2010), who suggests that the social relationship between the researcher and the participants should be subject of deliberate reflection. In relation to the latter point, it has to be clarified that the researcher conducting this study did not have any direct personal relations with any of the interviewees. Despite the researcher's extensive local knowledge and former ties to the Department of Urban Development and Housing in Hamburg, which the Hamburg Agency is subordinated to, it can thus be deduced that the researcher's critical sense and the validity of the findings were not significantly compromised by the social background and relations of the researcher.

An additional issue that ought to be considered relates to the misinterpretation and imbalanced representation of data and findings. In order to mitigate that risk, the researcher can undertake respondent validation to ensure that misunderstandings are unveiled and clarified (Crowe et al. 2011). For the purpose of this research study, respondent validation was undertaken if the participant demanded to get any directly or indirectly used quotes run by them before publication, or statements provided room for ambiguous interpretation. In this case, the interviewee was asked to elaborate on the particular passage in question. This strategy stimulated a continuous process of questioning and reflecting that surely did not result in absolute objectivity, but a more conscious process of challenging one's own prejudices and preferences (Gillham 2000). Afterall, this helped to keep an open mind and critically evaluate whether the findings are an accurate display of reality, or rather a representation what the researcher wanted to find.

Finally, it has to be mentioned that the research underpinning this case study was conducted during Covid-19 – a global pandemic that had a significant influence on the politico-economic circumstances and respondents' day-to-day realities during the time of data collection. As the participants were asked to share their personal experiences and challenges in the context of self-building, it showed that some interviewees referred to the implications of this pandemic. This was however more pronounced for a couple of recent projects, whereas the more established projects that were realised before Covid-19

were not affected by this issue. The findings can thus be interpreted as a general reflection of the phenomenon under investigation. Covid-related implications are clearly stated as such.

#### 3.4.6 Ethical considerations

Ethical obligations concern the relation and interaction between the researcher and the participants of the research study. Respecting human dignity and integrity, while establishing a relation of trust with all participants, should be a primary concern for all researchers conducting case study research (Simons 2009). For this study, interviewees were asked to sign a consent form that informed them about the researcher's commitment to respect anonymity and confidentiality (Crowe et al. 2011). Participants were also notified that they had the right to withdraw from the research at any time. If a participant wished to be asked for consent in case of publication, that wish was respected. In addition to this, the participants were provided a detailed overview about the content and research objective of the study. Prior to the interview, each interviewee received a research summary and the questionnaire that served as a guideline for the upcoming interview. This gave the participants the opportunity to make an informed decision and prepare for the interview if needed (Crowe et al. 2011). During the interviews, it became clear that this was genuinely appreciated by several participants.

## 4 Introducing the Case: Co-production challenges surrounding self-building in Hamburg

The aim of this chapter is to give a detailed account of the case that forms the backbone of this research study. After describing the political and historical circumstances and events that eventually resulted in the creation of the *Hamburg Agency for Self-building Communities* (Hamburg Agency) in 2003, the chapter provides information about Hamburg's public current support programme for self-building, its content and procedures, and sheds light on future trends and challenges regarding self-building in Hamburg. This chapter thus forms the backdrop against which the findings, which will be presented in the following section, have to be interpreted.

### 4.1 The social and political context

The City of Hamburg, located in the North of Germany, is one of the country's most thriving metropolitan regions. Already home to 1.75 million inhabitants, current estimates predict the population of Hamburg to grow by 100,000 inhabitants by the year 2030 (Scheller and Thörn 2018). Hamburg's cross-generational appeal thus clearly constitutes an asset that will shape the city's socio-economic development over the next couple of decades. But while these processes of growth and re-urbanisation open up an opportunity for social diversity and economic prosperity, they will potentially also lead to an intensification of the pressing sustainability challenges that residents and policy-makers are already facing today. Hamburg is facing an acute housing crisis that is reflected in a significant lack of affordable housing, rising rents, and substantial processes of gentrification and displacement (Scheller and Thörn 2020). In light of this duality, Hamburg's urban development strategies are equally guided by discourses surrounding urban growth and urban crisis (Scheller and Thörn 2018).

These issues and concerns are reflected in Hamburg's current development programme that embodies the city's political vision to establish the Municipality of Hamburg as a 'green, inclusive, growing city by the water' (Scheller and Thörn 2018). In the foreword of this document, the then Senator for Urban Development and the Environment – Jutta Blankau – makes a compelling argument for the inclusion and participation of local residents in matters of urban development and housing. In order to mediate the considerable changes and create a liveable future for all residents, she argues, the city will highly depend on the manifold ideas and solutions that arise within the realm of the civil society (FHH 2014). A key policy that takes account of this underlying principle is the continuation of public support for self-building communities (FHH 2006). Self-building communities (*Baugemeinschaften*) are groups of individuals that "form an intentional community with the purpose of managing the building of their own homes" (Scheller and Thörn 2020: 98) in accordance with their personal wishes, needs and

demands (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2015). Given their substantial commitment to communal, ecological and affordable living (FHH 2006), institutionalised support for self-builders has long been a cornerstone of Hamburg’s public housing programme (FHH 2014). Hamburg’s political aspirations to continue and expand the public support for self-builders can therefore be understood as a deliberate policy instrument to tackle current and future sustainability challenges.

Under the administration of Hamburg’s Senate Department for Urban Development and Housing, a total number of 114 self-building projects were realised between 1990 and 2018 (BBR 2009; Drucksache 21/18146). At the end of 2018, another 16 and 25 self-building projects were under construction and planned, respectively (Drucksache 21/18146). Figure 3 provides an overview of the quantity and geographical distribution of current and future projects. Blue icons reflect single (dots) and multi (squares) self-building projects, while the orange areas demarcate neighbourhoods and urban development areas that hold designated land plot for future projects in the next 5 (block) and 10 (shaded) years. Hamburg’s political objective to designate 20% of its large development areas for self-building is thus reflected in the latter category (Drucksache 21/18146).

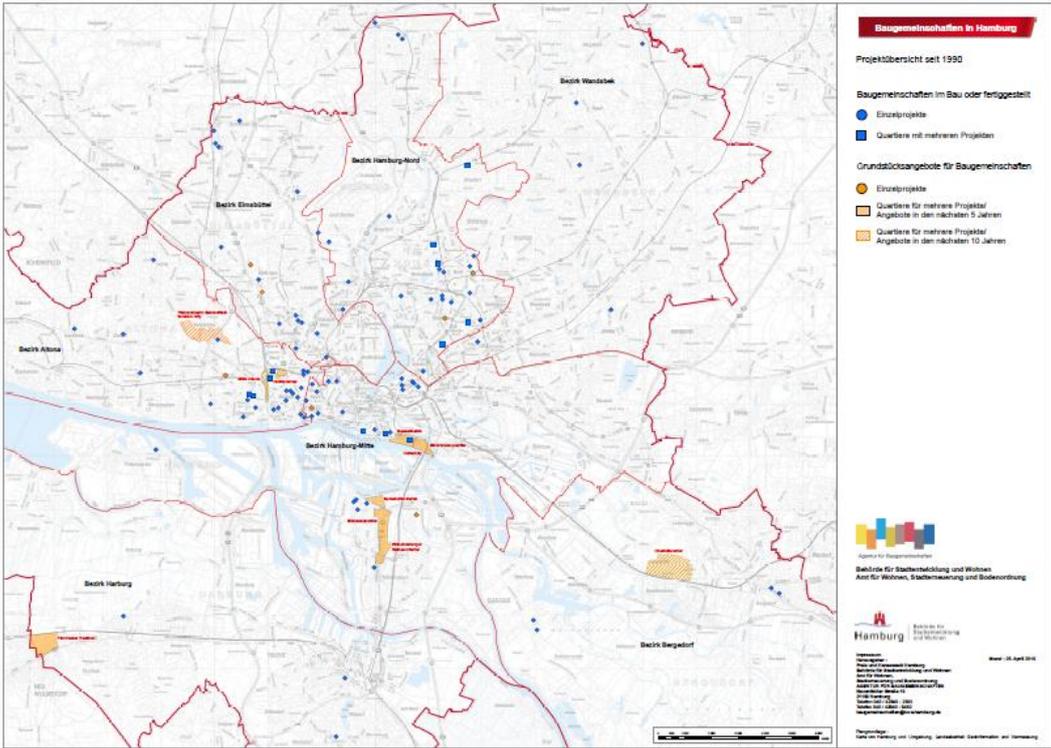


Figure 3 Self-building Projects in Hamburg

Source: FHH (2019)

## 4.2 Hamburg's public support programme for self-building

After the City of Hamburg had supported housing cooperatives for more than 30 years (Ache and Fedrowitz 2012), the municipal government underlined its political aspirations by launching one of the most ambitious public support programmes for self-building communities and co-housing projects in Europe (Scheller and Thörn 2018). In 2003, the city established the Hamburg Agency that since then operates as the central contact point for individuals and collectives that share an interest in the realisation of a self-building project (FHH 2006). As a specialised public authority, it provides a comprehensive array of services and support from the initial project stages to the final realisation (Ache and Fedrowitz 2012). To support this measure, the city launched a specially designed housing programme in an effort to lower the financial barriers to self-building projects, which tend to be substantial. Hamburg's position as a role model for national and international cities is thus rooted in both the earliness and depth of its public support programme for self-building groups (Ache and Fedrowitz 2012; Drucksache 21/18146).

The various measures of assistance and support that are provided by the Hamburg Agency can broadly be classified into three categories. Direct services of support include the (1) the provision of information, advice and consultation, (2) the provision of financial support in the form of a specialised housing programme, (3) and the reservation and provision of public plots of land that are specifically designated for self-building projects (FHH 2006). However, the agency also provides indirect support by putting self-building groups in touch with relevant stakeholders – such as architects, construction companies and building facilitators – in front of which it also acts as a spokesperson that represents the interests of Hamburg's self-building community (Ache and Fedrowitz 2012; FHH 2006). With regard to the latter task, the creation of the so-called *Korbrunde* was crucial. Organised by the Hamburg agency, roundtable brings all relevant public, private and semi-public stakeholders together to discuss emerging challenges and improve the conditions for self-building in Hamburg (Drucksache 21/18146). In light of this, mediation and the stimulation of cross-sectoral integration represent further tasks that fall under the jurisdiction of the Hamburg Agency.

### 4.2.1 Consultation, informing and networking

Informing, providing consultation services and networking are key functions that the Hamburg Agency regularly assumes. Interested groups and individuals are provided with relevant information about suitable building plots, financing possibilities and potential cooperation partners (Ache and Fedrowitz 2012). The central aim of this service is to enhance transparency and give orientation regarding the next steps to take (Cramer 2007). To take upon this responsibility, both analogue and digital service environments that cater the specific needs of a diverse urban society have been established. While

monthly events serve as a meeting point where public, private and civil stakeholders can meet, network and discuss ideas, an online service platform provides an alternative for all of those who are less drawn or incapable to attend these physical events (BBR 2009; Drucksache 21/18146). In addition to this, a specialised networking service (*Kontaktbörse*) supports particularly those individuals that are interested in a self-building project but struggle to find fellow participants (Drucksache 21/18146).

These measures are supported by a number of tasks regarding public relations and marketing. In order to promote the awareness and external perception of self-building projects in upcoming development areas, the Hamburg Agency for Self-building Communities undertakes intensive marketing efforts that target all relevant stakeholder groups (Drucksache 21/18146). Furthermore, the agency rewards best-practice examples with the award for self-building communities (FHH 2011; FHH 2018). This serves to showcase and enhance the visibility of particularly successful efforts that represent Hamburg's self-building community within and beyond municipal borders. External marketing and press work can thus be considered as another function that indirectly enhances the conditions for self-builders in Hamburg.

#### 4.2.2 Provision of public building plots

An integral part of Hamburg's public support programme is the reservation and provision of public land. To counteract the scarcity of available building plots, "the city reserves 20 per cent of the publicly controlled land zoned for housing for co-building projects" (Ache and Fedrowitz 2012: 407). This part of the programme has been significantly extended over the years, with the share of designated land plots constituting a comparatively lower percentage of 15 per cent in 2006 (FHH 2006). The building plots that can be found across the entire city area are handled by the Real Estate and Property Unit of the City Treasurer (Ache and Fedrowitz 2012; BBR 2009). Self-building groups can acquire public land plots either by purchase or via heritage building right, which guarantees rights of use over multiple generations. Acquiring land from private and institutional landowners is however equally possible (FHH 2006).

The acquisition of public land plots that are designated for self-building follows a standardised procedure that is divided into 5 steps. To begin with, building plots are usually offered to suitable self-building communities by the Hamburg Agency. At this stage, the candidates are provided with all relevant information, including all potential liabilities and construction burdens that are known at that point in time (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2015). In the following, all interested groups that are registered at the agency can join the formal application process by submitting a development plan (Ache and Fedrowitz 2012). The subsequent selection procedure is purely concept-based (Drucksache 21/18146), meaning that "a committee of representatives drawn from the Hamburg Agency, the Ministry of Finance, Hamburgische Investitions- und Förderbank and the respective city

districts, decides which group gets which property based on specific assessment criteria” (Scheller and Thörn 2018: 920). These primarily concern the internal stability of the group, financial feasibility, and the overall quality of the group’s social, ecological and energetic concept (Scheller and Thörn 2018).

In a second step, the selected group receives a pre-contract (*Anhandgabe*) that allows them to develop and clarify the final construction plans and financing modalities over a timespan of usually one year (BBR 2009). If these issues are settled and opportunities to receive financial support have been evaluated (Step 3), the group submits an application for building permission until permission that is eventually granted. This marks step 4 of the procedure. The fifth and final step finally concerns the acquisition of land as well as the actual start of construction. All building plots are sold at standard market prices (Ache and Fedrowitz 2012) after permission for construction has been granted (BBR 2009). A simplified model of this procedure is provided by Figure 4.

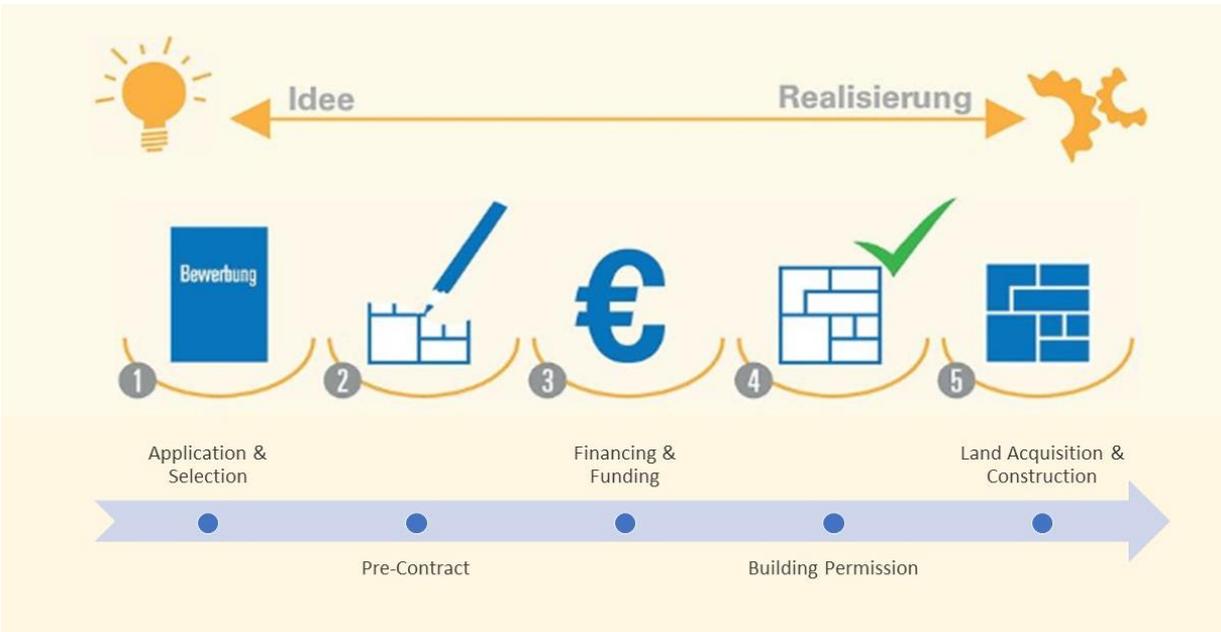


Figure 4 Procedure for land acquisition

Source: Own Presentation, based on LGV Hamburg (n.d.)

### 4.2.3 Financing

Last but not least, the City of Hamburg offers self-building groups financial support that is provided by the city’s public bank – Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) – as a part of Hamburg’s Housing Development Programme (*Wohnraumförderungsprogramm*) (Scheller and Thörn 2020). As the construction costs have to be pre-financed by the future residents, self-building collectives have the opportunity to apply for a comprehensive portfolio of financial subsidies– regardless of the legal form that their housing project is eventually going to take (FHH 2006). A brief outline of available

financing possibilities for homeowners' associations, new co-operatives and projects in collaboration with a roof-co-operative is presented in the following.

In 2003, the City of Hamburg expanded its housing programme to specifically facilitate the realisation of self-building projects that form of a co-operative (Drucksache 21/18146). Co-operatives can apply for low-interest loans and a large array of subsidies that are divided into basic and add-on modules. Typical examples for basic modules are loans for land acquisition and regular rent subsidies, whereas add-on modules facilitate the implementation of specific living arrangements that are socially and environmentally sustainable. This commonly concerns communal spaces, parking spaces for electric cars, energy-efficient architectural designs and similar intentions (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2020). In order to be eligible for financial support, the future residents must comply with income thresholds and occupancy obligations of 20, 30, or 40 years. All forms of financial assistance are applied for via the Hamburg Agency and processed by Hamburg's public bank (*Hamburgische Investitions- und Förderbank*) (Drucksache 21/18146).

Since the 1990s, self-building projects have also been realised in the form of homeowner associations (Wohnungseigentümergeinschaft), which guarantee all members ownership of their apartment as well as a share of the project's communal spaces (Drucksache 21/18146). Financial support for this particular legal form is regulated by an independent funding guideline specifically designed for self-used homeownership (IFB 2020). Loans are granted as fixed amounts per eligible square meter, which are determined by gradual income thresholds. In addition to this, supplementary subsidies are granted for eligible households with children and energy-saving building (IFB 2020). The ultimate goal of this funding programme is therefore to support individuals and households in their ambition to create individual, self-used homeownership that meets socially and economically standards. However, these efforts should not obscure the fact that project groups of all legal forms still face considerable financial and cultural challenges (Scheller 2020). Taking this notion as a starting point, the following chapter presents the findings of the semi-structured interviews that were conducted as a secondary method of data collection.

## 5 Findings: Case Study Hamburg

The following chapter presents the findings of the case study underpinning this research. Drawing from the semi-structured interviews conducted during data collection, the chapter gives an account of the perceived challenges which public and civil actors encounter in the context of self-building in Hamburg. For reasons of structure and clarity, the chapter is subdivided into three parts that correspond with the types of challenges that were identified in the literature review: *external, intra-organisational and inter-organisational challenges*. The overall aim of this chapter is to present a coherent narrative of both stakeholder perspectives that allows to unravel the different kinds of actor-specific challenges, and discuss similarities and differences. This provides the basis for the discussion and conclusion that is provided in the following chapter.

### 5.1 External challenges

Every self-building project is unique in the sense that it is the material product of a plethora of individual and collective decisions, preferences and needs. But despite the considerable value that this agency-oriented perspective holds for understanding how self-building projects come into being, Giddens (1984) reminds us of the fact that structure and agency, instead of being defined by a unilateral relationship, must in fact rather be regarded as inherently intertwined. Just as human agency is continuously shaping and reconstituting the structures that surrounds us, human choice and behaviour is guided and influenced by these very structures. What this notion underlines is that self-building projects must likewise be understood as a reflection of the wider social, economic and political structures that define the context they are located in. The following section will therefore shed light on the contextual trends and conditions that form the backdrop of self-building in Hamburg, and discuss how these shape the perceived challenges of public and civil actors in the context of self-building.

#### 5.1.1 Societal

In order to uncover the external challenges that both stakeholder groups face in the context of self-building, understanding their individual motivations and objectives proved to be a valuable starting point. The interviews with members of self-building communities revealed a wide array of personal and collective motivations that have sustained the housing projects from the earliest stages up to this point in time. On a general note, committing to a different way of living that is set up for the long-term (SBG2) and puts a stronger emphasis on community and collectivity (SBG1; SBG3, SBG4; SBG5) appeared to be a recurring source of motivation that transcends lines of conceptual focus, gender and age. A strong wish for communal living can thus be regarded as a collective driving force behind the residents' engagement in a self-building project.

However, a more detailed look unveiled that individual engagement is commonly also grounded in much more individualistic motives and choices that correspond with the respondents' personal needs, life course stages and belief systems. This was not only illustrated by the expressed ambition to form a self-building community that reflects the composition of society at large (SBG2), but also specific efforts to create housing that caters to the needs of individuals which tend to be insufficiently served by the traditional housing market. Elaborating on the social function of his socially inclusive self-building project, one of the interviewees explained:

*Of course it was a main concern to provide publicly subsidised housing. For those that do not have the financial means. The primary focus however was to provide mutual help. Assuring that, if a blind person needs someone to read something out to him, or go shopping, that you know each other. That you know your neighbours and that you can ask when you need help. And the same in return, if a seeing couple wants to go to the theatre and needs someone to look after their child. This kind of mutual togetherness, that was really important, particularly the combination of blind, partially sighted and seeing people. (SBG5: 173)*

While this objective of financial and social inclusivity was also outlined by another participant (SBG2), another issue that came to the surface was living in advanced age. Commenting on the issue of living in age and its particular challenges, one of the respondents shared the following thought:

*In our case, the experience of our parents showed us that we do not want to live like them. Taking our small bag and moving to a nursing home when there is no other alternative. Instead, we decided to pull the rip cord and see where we can live in old age. Luckily, we already knew a founding member at that time. That's how we got the idea to participate as well. (SBG3: 142)*

This line of reasoning was taken up by another interviewee whose primary concern for joining a self-building project was to provide conditions for a decent and self-determined life in advanced stages of life. As she was sharing her personal experiences, she explained:

*I wanted to change my situation in old age, because I looked after my parents and my mother-in-law that all became increasingly frail with age. I saw that their living situation is not suited for that. The stairs, the bathroom and so on. That's when I thought that we can't make the same mistake and stay here, until other people decide that we have to leave for us. That was the initial impulse. (SBG1:*

*102)*

These personal narratives highlight the key role of housing in the context of societal change. As Hamburg's urban society has become ever more diversified in terms of lifestyles and financial resources, several participants struggled to find a form of housing that reflects their individual needs, preferences and aspirations for the future. This particularly applies to people that with a comparatively low income and/or specific demands that correspond to their life course stage, health, or social security. In this context it transpired that for a substantial share of participants and their fellow project members, taking part in a self-building project constituted an active strategy to respond to societal change and the challenges on the traditional housing market it created.

At the same time, it must be noted that societal transformation does not only create new challenges for established and aspiring self-building communities in Hamburg. Since the early beginnings in the 1980s, Hamburg's institutionalised public support for self-building communities was continuously forced to co-evolve with the social trends and conditions that emerged over time. Whereas the Hamburg Agency was initially created in response to ongoing socio-political tensions surrounding the issue of housing vacancy and dilapidation (Scheller 2020), today's challenges transpired to be fundamentally different (SA1). On this relationship between societal change and political objectives, a representative of the Hamburg Agency recounted:

*Of course a few issues stayed the same. We still want to support self-build groups and self-governed housing projects. A goal is also to create an alternative housing supply through the support of individual projects aside the mainstream housing market. Frontrunner innovations, which self-building groups have always been in Hamburg. We still want to support that. What is a bit different today are the issues. [...] Now it is also our goal to expand the issue of self-building, reach more target groups, and increase the demand as we will have more land available in the future. That is how things changed a little (SA1: 76)*

The preceding statements illustrate that public support for self-building constitutes a fluid processes of continuous change and adaptation to societal trends and transformations. This implies that political and societal challenges in the context of self-building, rather than being separated from each other, are closely interconnected. As pointed out before, one of the major political ambitions is to increase societal demand to lift self-building in Hamburg to the next level. The political decision to allocate up to 20% of the public building plots in Hamburg's new development areas (Interview Agentur für Baugemeinschaften) is an unambiguous expression of that. But on the other hand, societal demand is volatile and geographically unevenly distributed. As one of the self-builders pointed out, lack of awareness and demand, and preconceptions against the neighbourhood constituted significant

barriers to her plan to realise the first and only self-building project in Hamburg's East, where she is socially anchored (SBG1). On this matter, she explained:

*Three weeks later we got the building plot. And do you know for what reason? There was no competition. We were the only applicants. Regardless of that it was a great application [...] but we just had no competition at all. From what I've heard, when there is a building plot in Altona, there are usually who knows how many groups that apply for it. Then there is a real casting. (SBG1: 106)*

Even if a location is found that the majority of the group agrees upon, it is possible that single members decide to withdraw as they feel differently about that decision. Such societal trends and conditions can represent significant barriers that equally concern aspiring self-builders and the Hamburg Agency that seeks to support them. Providing further grounds for this claim, an employee of the Hamburg Agency for Self-building Communities revealed:

*It always depends on the location of these building plots. Hamburg's development area Neugraben-Fischbek, for example, is an area that is favoured less by self-building communities, so that we expect that we will not be able to meet the 20%. In that case we base the number of provided building plots on the actual demand. In inner-city areas the demand is always quite high. (SA1: 77)*

However, external challenges do not only have their origins in the expression and geographical distribution of social needs, preferences and aspirations. The findings show that additional barriers concern the economic feasibility of self-building projects. In light of this, the following section turns towards external challenges that are of primarily economic nature.

### 5.1.2 Economic

Although in different ways and to different extents, both public and civil actors are impacted by the wider economic conditions that shape their respective scope of action in the context of self-building. Public funding is an integral part of Hamburg's support programme for self-building communities as it was designed in the beginning of the 21<sup>st</sup> century. Certain financial barriers can thus generally be alleviated by a comprehensive portfolio of project-specific subsidies, which has been constantly refined and adapted to contemporary trends and conditions. On the other hand, this does not mask the fact that deeper economic challenges remain largely unaffected by the financial aid that is provided in the form of public funding. What general economic challenges prevail, but also how these can in part be remedied by self-building, will be outlined in the following.

The enormous increase of property values and construction costs is only one of the many symptoms that characterise Hamburg's stressed housing market (SA1). Several participants pointed towards the city's acute housing shortage (SBG3), as well as a steep and continuous increase of rents, which have also started to pose a significant challenge on individuals and households with medium incomes (SBG3). In this context, several participants revealed the key role that affordability played as a driving force to participate in a self-building group. Whereas one interviewee admitted that the creation of subsidised housing for those with comparably limited financial means constituted a key concern (SBG5), another participant shared the following thoughts:

*Of course we feel the housing market and the housing shortage. That really is noticeable, that you're also really burdened with a middle income. I have a beautiful apartment that has become unaffordable. [...] I always wanted a housing project, but part of the truth is that my pension doesn't suffice to pay for my old flat. The rents explode. Of course we feel that, also in the applications. That also concerns several members. (SBG3: 142)*

Another interviewee indicated no significant financing problems, while highlighting that the market since then "exploded even more" (SBG1: 115). It was also expected that financial challenges were more pronounced for younger members that had to indebt themselves, which would not have been possible for the interview at that age (SBG1). At the same time, joining a self-building project can also provide a financial opportunity, as the following response illustrates:

*I have to say, it is social housing of a very good standard. That is of course really great for many that look for an apartment, because such an apartment would otherwise be unachievable. [...] To find a flat in Hamburg, especially if you don't have much money, is basically hopeless. (SBG2: 121)*

These narratives give an indication of the larger economic conditions as well as the financial challenges that relate to them. However, the Hamburg Agency is also confronted with a more general dilemma that concerns the allocation and sale of public building plots. As property values continue to rise – and public building plots are sold at market value – the prices to be paid by self-building groups increase as well (SA1). In the experience of one participant, the self-building group saw the entire project endangered when the city, at some stage during the planning process, requested a significantly higher price per square meter than initially estimated (SBG5). In this context, it must however be highlighted that the status of being a public organisation compels the Hamburg Agency to act financially responsible in the interest of the public. Building plots therefore cannot be sold under market value in

an attempt to achieve the societal goal of quantitative up-scaling (SA1). This puts the Hamburg Agency in a conflicting position as it is asked to perform a constant balancing act between two seemingly conflicting political rationales; up-scaling self-building as a form of sustainable and affordable housing, and maintaining economic profitability in times of rising property values and other economic barriers.

### 5.1.3 Political

What perceived challenges public and civil stakeholders encounter is lastly also significantly determined by Hamburg's political agenda. Hamburg's public support programme is an unequivocal indication for the strategic role that self-building plays for the city's housing policy. Given their general commitment to ecological and communal living, self-building communities are expected to have a positive impact on the social stability and cohesion of the neighbourhood they are situated in (SA1). This holds particularly true for newly developed quarters without existing social structures and networks, where the city hopes for self-building communities to take a pioneering role that is grounded in the group's above average levels of social integration and engagement. Hamburg's considerable political recognition for self-building thus implicitly facilitates the responsible agency in its endeavours (SA1).

But at the same time, it must be highlighted that self-building is not the most important issue on Hamburg's political agenda. Particularly in the context of housing, political decision-making is required to arbitrate between multiple, and often competing interests and demands. On this issue, an employee of the Hamburg Agency explained:

*However self-building is of course not the most important issue, because we have to create new housing as housing is scarce in Hamburg. We have to provide at least one third of publicly subsidized housing, provide the municipal housing association with building plots, and so on. As I mentioned before, the interests of many target groups, like people that are urgently looking for a place, have to be evaluated. That is more important of course. All these are important aspects that have to be considered. Where can we make concessions to self-building groups and where we just have to supply special target groups that are in urgent need of housing. (SA1: 96)*

While this creates potential limitations for the work of the Hamburg Agency, it can also generate potential conflicts with Hamburg's self-building community. Although the majority of the participants voiced appreciation for the various support measures and the resulting good conditions for self-building in Hamburg (SBG1; SBG2; SBG3), one interviewee lamented the community's weak bargaining

position in political negotiations with local authorities (SBG3b). The issue of influence and power was also brought up by another participant. Recollecting the experiences during a public participation process, where 14 to 15 self-building groups presented their vision for a car-free neighbourhood development, the interviewee said:

*You don't have that [right to a say]. And it also doesn't seem like this is wanted by the city. Back then we were really upset about these participation processes. As if these just existed on paper and just a little bit. And then all these people were sitting there [...], the big investors. They had to attend these events, but we always felt like the big deals were made in some back rooms. (SBG4: 167)*

Despite the substantial political support that self-building receives in Hamburg, it must therefore be highlighted that individual room for action is not least also significantly determined by the larger politico-economic context.

## 5.2 Intra-organisational challenges

Despite the deep embeddedness of self-building in Hamburg's larger social, political and economic structures, single projects are implemented and therefore contingent upon the decisions and actions that are taken on the ground. Given this key role of agents and agency, this section sets out to shed light on the perceived challenges that occur within the confines of the stakeholders that are most directly involved in the context of self-building – the Hamburg Agency and the self-building groups themselves. The section firstly outlines what internal challenges occur on the public side before it draws attention to the experiences of the self-building community.

### 5.2.1 Hamburg Agency

Since its creation in 2003, the Hamburg Agency assumes a variety of pivotal functions that include administrative tasks, area management, marketing and the provision of information and guidance (SA1). In assuming this central role, it asserts a significant positive influence on the overall conditions for self-building. On the other hand, internal challenges and tensions have the potential to have the opposite effect. Current challenges and corresponding actions will therefore be briefly laid out in the following.

Being integrated into Hamburg's Senate Department for Urban Development and Housing, the Hamburg agency is bound to the local political guidelines it instructed to implement and administrate. In this regard, one of the major future challenges will be to execute the political directive of up-scaling the issue of self-building in quantitative and geographical terms (SA1). Elaborating on this issue, an employee of the Hamburg agency explained:

*Up to this point, about 3.000 apartments have been realised for self-building communities since 1990. In addition to these, another 3.200 will be realised in Hamburg's large development areas in the future. That means that we will get more new flats, or building plots for self-building groups, than we had since 1990. Finding so many people that want to live in a self-building community, as well as to administrate that, is of course a big challenge. (SA1: 78)*

Realising this unprecedented number of projects will most likely require additional competences and resources that facilitate smooth internal operations. As pointed out by the same interviewee, current internal communication and coordination is good, as is safeguarded by intensive communication, teamwork, and a good division of tasks among a small group of employees (SA1). Future workflows will however also have to be coordinated with other departments and institutions that take a part in this undertaking. This concerns coordination with other departmental units that are responsible for financing and heritage building rights, but also other public authorities and district administration.

With regard to external relations, the Hamburg Agency has taken concrete measures in the past. Based on the notion that the Hamburg Agency is a fairly small division that was established comparatively recently, and local authorities are continuously subject to employee fluctuation, the agency made several appointments to enhance their external visibility and draw attention to certain issues. This served predominantly to discuss how small building plots can increasingly be designated for self-building when these are re-integrated by local district administrations to the housing market (SA1). Despite these actions were taken in the past, it appears that the Hamburg Agency is facing no major internal challenges at this point in time.

### 5.2.2 Self-building Communities

Shifting the attention to the experiences made by Hamburg's self-building community, the findings suggest that self-building groups have to mediate considerable intra-organisational challenges throughout all project stages. The main challenges concern the group formation process as well as internal organisation and decision-making processes, which will both be outlined in the following.

A basic prerequisite to realise a self-building project is to find and form a group. Spurred by their ambition to initiate or join a project, the participants reported to have pursued various strategies to find fellow group members. The first initial contact points were commonly friends and family (SBG1; SBG2), social activities (SBG5), and public self-building events (SBG1; SBG4). But as time progressed, these efforts had to be substantiated by further action. This involved enhancing the external visibility and awareness of the project – for example by creating an online website (SBG3), hosting a

neighbourhood café, or being present at public events (SBG1) – and establishing an often complex application process, which allowed to reliably determine which applicants would be a good addition to the group (SBG3, SBG4, SBG5). It can thus be deduced that forming a group demanded substantial engagement and commitment since the early project stages.

In most of the cases, this however only marked the starting of what would later turn out to be a long and highly demanding process. While sharing their experiences regarding the challenges of the group formation process, the participants drew attention to the large amount of time, effort and psychological resilience that is needed to go through this process (SBG2; SBG5), while also pointing towards the high level of instability that is grounded in the considerable fluctuation of group members (SBG1; SBG2; SBG5). Regarding the challenge to reconcile individuality and collectivity, two interviewees illustrated:

*Everyone is an individual. And to bundle all of these to a collective is really, really difficult. [...] That really takes a lot of time, to make it through all of that. And I think that is a major factor, especially for self-building groups. We hear that all the time. First the whole group breaks apart, and then something new is put together. That is normal. (SBG3: 145)*

*During 2013 and 2014 it was a constant coming and going. Even people that had already made payments of 10.000 Euro left again. And they had to wait for a long time to get their money back. It was a real coming and going, which was very frustrating. (SBG1: 108)*

In light of this commonly high turnover rate, it does not come as a surprise that many participants have either witnessed considerable changes in the social composition of the group, or participated in more than one group themselves (SBG1; SBG3; SBG4; SBG5). It also appeared that two of the interviewees experienced a merger with another group. As this, at least in one case, proved to be a “difficult process” (SBG2: 118), it raises the question of what is needed to minimise internal tensions and ensure a good social climate within the group. The following part will therefore briefly shed light on this question.

Once a critical number of members is reached, finding an appropriate internal organisational structure and establishing democratic decision-making processes is crucial (SBG5). As one participant pointed out, organisational and communicative skills are just as vital as the ability to create ideas and visions that subsequently need to be put to paper (SBG2). It is therefore of immense importance to evaluate what “manpower” (SBG5: 178), and therefore what specific qualities and capabilities, are present

within the group (SBG4), so that the large amount of time-consuming work can be effectively distributed across several shoulders (SBG2). On the issue of collective engagement, one of the interviewees recalled:

*Corona started when our board had just been replaced and the group still felt the repercussions of this difficult situation. So everyone in the group assumed a task. A little control and guidance was provided by the board, but there were also impulses from within the group. That was great. Otherwise we couldn't have handled that. (SBG3: 137)*

When asked about the internal organisation, most of the other participants came to a similar conclusion. While one interviewee highlighted that the presence of members with juridical and architectural expertise allowed to develop competent solutions from within (SBG4), another participant shared delight about the constructive atmosphere in the group, as well as its ability to work in a team and deal with internal conflicts (SBG1). This is however not to say that living in a self-building community comes without challenges. While high fluctuation can make the process of constituting a quorum a “tormenting struggle” (SBG1: 107), the long application procedure can force people that urgently need an apartment to drop out, again causing disappointment within the group (SBG5). It must therefore be remembered that the group formation process is highly demanding; and supposedly not manageable for everyone, as one of the participants’ statements suggested:

*The group process takes a very, very long time. You have to really want it. Someone in desperate need must not take part in that. For him that is unbearable. (SBG3: 134)*

These considerable challenges that self-building communities face in the context of the group formation and organisation raise the question of potential measures that can be taken to alleviate such complications. On this issue, one of the participants noted that self-building groups should be provided with specific guidance and advice that helps them to successfully deal with these issues. In own words, the participant elaborated:

*I think it would be good if self-building groups, when they are constituted and need to organise themselves, develop internal structures, either were educated how to organise such a complex project, or received intensive guidance for the start. I saw multiple times how groups encountered tremendous problems. Because of impetuous actions, and because anarchical structures attract authoritarian people that want to live out their lust for power. [...] To qualify the*

*group to learn democracy if you want. To say what it means to organise. How different can the other one be. How much difference may be? What are helpful processes and structures? How do we want to make decisions? Which models are appropriate for that? Things like that. That you receive knowledge and experience when you actually need it and not afterwards. That would be helpful. (SBG3: 143)*

### 5.3 Inter-organisational challenges

Leaving behind the internal perspective underpinning the previous section, the aim of the following part is to unravel the inter-organisational challenges that occur in the context of self-building. The findings are presented by the means of four distinct, but inter-related sub-categories: ideas & visions, procedures & finance, concept & design, as well as laws & regulations.

#### 5.3.1 Ideas & visions

Self-building in Hamburg requires the participation and collaboration between various stakeholders, most notably the self-building communities and the Hamburg Agency that was established to provide a central contact point that guides the groups through the process (FHH 2006). This notion raises the question how these two key stakeholders experience this process and what challenges arise between them. The findings suggest that mutual exchange and learning represents a central issue that is perceived rather ambiguously by both actor groups. Asked about the importance of working towards a shared vision, one employee of the Hamburg Agency explained:

*I think that is a very important issue, because self-building groups are self-governed, self-organised groups that want to implement their own ideas. That makes it particularly important for us to find out what visions and ideas they have. And where we may have to provide more space and freedom. Therefore, it is very important for us to talk to them and see what concerns them. In order to see how we can respond to that and adjust the framework conditions. (SA1: 86)*

While the interviewee acknowledged that such adjustments and solutions naturally come with a certain delay, it was reported that the agency's relationship with the self-building community is defined by close ties and active, continuous exchange. Problems could therefore always be directly found out about, and collectively evaluated for potential solutions (SA1). In addition to this, close attention would be paid to particularly innovative projects, whose approaches, concepts and ideas serve as a potential source of inspiration for future projects. This process must therefore be understood as a "continuous process of learning and refinement" (SA1: 91).

The experiences of the self-building community draw a more differentiated picture. Although some participants remarked the agency's open- and responsiveness (SBG5), or showed appreciation for the opportunity to meet some of the employees face-to-face on regular project days (SBG3), the general responsiveness of the agency was evaluated more ambiguously. As one interviewee pointed out, the Hamburg Agency stayed passive, remaining in the background, just as it did not create any obstacles. After the purchase of the building plot she reported to have never heard from the agency again, although this was not perceived as a problem because there was no need for it (SBG1). In a similar vein, one participant stated that the agency's help and assistance generally ended with the tendering of the building plots (SBG4). Instead, it transpired that process management and support was rather assumed by the building facilitators, who provided competent consultation in architectural, procedural and legal matters (SBG1; SBG2; SBG3; SBG4; SBG5). The building facilitators were therefore found to be highly important mediators and communicators, which was also pointed out by the Hamburg Agency (SA1).

It should however be noted that this external input and expertise, although being high value, was rather perceived as an asset that enabled the groups to develop visions and ideas in conformity with the predefined terms and obligations they were confronted with. While one of the participants noted that self-building groups would be continuously forced to move away from their initial ideas (SBG4), another interviewee pointed out that diverging ideas are not uncommon (SBG2). Further she elaborated:

*There are just obligations you have to comply with. Of course they helped to clarify one or the other issue, but it's not perceived as help. Applying with others leaves you in a competitive situation and you can only hope that it works out. [...] I can't really say that it was a very cooperative partnership. They surely made an effort as individuals and we had good communication, but at the end of the day it is the public authority and they have to achieve their aims. So it wasn't really an equal partnership (SBG2: 125).*

This highlights that firstly, public concessions are bound to the limits of the perceived scope of action (AFB); and secondly that from a self-builder's perspective, predefined procedures and guidelines are likely to be perceived as a constraint. Procedures and finance will therefore be discussed in the following section.

### 5.3.2 Procedures & finance

For those self-building groups that cannot fall back on suitable land in private ownership, the application procedure for public building plots represents a key point of contact with the Hamburg Agency. The findings suggest that this stage of the planning process constitutes a long, strenuous and time-consuming process (SBG2; SBG5) that places high demands on the participating self-building communities (SBG1; SBG2; SBG3; SBG4). These see themselves confronted with the task to first of all comprehend, and subsequently implement the demands and obligations that are previously defined by the Hamburg Agency (SBG2). In addition to these fairly tangible problems, the application procedure is likely to cause considerable mental stress (SBG1; SBG2) and insecurity (SBG5). Elaborating on the latter, one interviewee described:

*You definitely have to plan much time because in a big city like Hamburg, you never know whether you'll find a building plot. There are many people with that wish that never get one. Therefore you never know, not before the pre-contract.  
[...] And if it works out, it is still a long way to go. (SBG5: 178)*

It further transpired that the obligation to “present something unique” (SBG3: 132) with regard to the social aspect of living (SBG4; SBG5) was partly perceived as an “additional amplification of demands” (SBG2: 122). In this context it must be stressed that the high demand for building plots puts most of the groups in a highly competitive situation. Emerging challenges and complications, for example the sudden withdrawal of a partnering social institution, can consequentially cause significant pressure for groups and individuals; a situation that one participant felt to be even further aggravated by the rather passive and reactionist stance taken by the Hamburg Agency (SBG4). Recalling upon this situation, the interviewee said:

*You submit to the process because you are one of many. Because if you do not and say that you will not apply then, they say well don't apply then. That was frustrating at times. But if you experience that frustration as a group, you are able to deal with it. (SBG4: 168)*

On the other hand, several participants also remarked that the terms and obligations served as a point of reference that helped to develop and canalise their own ideas (SBG1; SBG3). This function of the process as a source of coordination, structure and guidance is illustrated by the following statement:

*[...] and I think that the city should definitely stick to these demands. They presented the list of criteria and that helps. That really compels the groups to*

*think about what they want, because it comes with large liability. That is a very important step. I don't think that bar should be lowered. (SBG3: 140)*

In addition to that, it must be highlighted that the Hamburg Agency only has limited time to get to know the groups during the application process. Relying upon several fixed selection criteria is therefore an integral and necessary part of the process that allows the agency to make an informed decision, to ensure planning security, and hold the groups accountable to their promises (SA1). What is more, the application procedure is recurrently evaluated and adapted if changed conditions make that necessary. This has led to several recent adjustments to the process, which provide more opportunities to adapt obligations and requirements to the local socio-spatial conditions (SA1). With regard to the new list of criteria, an employee of the Hamburg Agency explained:

*These selection criteria are always defined by us in advance. And now we try to be more flexible in that respect and make it more transparent for the self-building groups, so that it is clear for them why we came to our decision. (SA1: 92)*

Much will depend on the effects of these changes in the long run. What was striking on the other hand was that several participants described the selection process as “untransparent” (SBG2: 126) and “speculative” (SBG4: 162). This perceived lack of comprehensibility and traceability can be expected to have a reinforcing effect on the subliminal feeling of uncertainty that is currently associated with the application procedure for public building plots, as well as self-building projects as a whole.

Further adjustments have been made in the context of financing. The issue of financing was referred to by all interviewees as one of the fundamental challenges of this time (SBG1; SBG2; SBG3; SBG4; SBG5). In light of the substantial amount of equity capital that has to be raised by the self-building communities, proof of financial liquidity, mostly in the form of a viable financing concept, is a basic condition that has to be met by each self-building group prior to being selected during the application procedure by the Hamburg Agency (SA1). Whereas poses considerable financial barriers for groups and individuals with smaller incomes and savings, the issue of financing presents the Hamburg Agency with a conundrum: How can political directives and economic constraints be mediated by lowering financial burdens on the one hand, while upholding financial liquidity as a prerequisite for economic feasibility and longterm planning security on the other? In an attempt to navigate this inherent balancing act, public funding schemes are revised and adjusted at least once per year (SA1).

Recent adjustments have predominantly sought to reduce the financial barriers for small cooperatives, which were priorly identified as a central challenge by the Hamburg Agency (SA1). Rising property values (SA1; SBG3) were addressed by setting a limit of 600 Euro per square meter of floor space for

all subsidised projects (SA1). This measure was supported by the decision to put stronger emphasis on the allocation by means of leasehold rights, by which self-building communities are obliged to pay 1.5% of the land value to the city each year, leading to a substantial reduction of upfront payments (SA1). With these changes been made, their effectiveness remains to be evaluated in the near future. What is evident, however, is that specific challenges that self-building communities are regularly confronted with have certainly been addressed; namely the high land prices (SBG3) and the “substantial financial barriers for small co-operatives” (SBG5: 172), which make their realisation perceived as “almost impossible” (SBG4: 155) and maybe even “destined to fail” (SBG3: 131).

### 5.3.3 Concept & design

Challenges concerning concepts and design proved to be less pronounced on the other hand. Although one participant mentioned that some initial ideas had to be left behind for financial reasons (SBG1), while another one pointed towards the struggle of some group members to finance the desired communal space (SBG3), the participants expressed general contentment and appreciation for the final project design. In one case, this was also rooted in the “great concessions made by the city” (SBG3: 138) and the efforts of made by roof co-operatives and building facilitators in the context of special requirements regarding the physical design (SBG3; SBG5).

One issue that was remarked on the other hand was the issue of freedom, experimental design and design requirements. On this issue, an employee of the Hamburg Agency elaborated:

*But there is also the issue of freedom, experimental building and design requirements. Many development areas have design guidelines or other specifications that make self-building communities say: ‘We want to build experimentally and try new things. But how can we do that under these rigid guidelines?’ These are demands we receive, but only partly respond to because we also do not decide alone what gets build how and where. We are also only a part of that, so to say. (SA1: 81)*

This emphasises the fact that both stakeholder groups, although having considerable but distinct scopes of influence, are yet bound to rules and guidelines that are externally defined. Two examples will therefore be briefly discussed in the following section, which deals with potential challenges relating to design requirements in development areas as well as land-use plans.

### 5.3.4 Laws & regulations

As all ventures in housing, self-building projects are obliged to comply with valid laws and building regulations. Asked about such formal requirements, the participants of this research placed

comparatively little emphasis on this particular issue and the related constraints. Amongst the interviewed self-builders, building regulations were either accepted out of necessity (SBG4), welcomed (SBG1), or not referred to for reasons of ignorance (SBG2). This might also have to do with the fact that these obligations are general energetic or ecological requirements, which generally apply to all investors in housing.

Challenges and constraints that derive from land-use plans were not brought up by the interviewees. One employee working for the Hamburg Agency however pointed to the fact that from their experience, building regulations and land-use plans were not uncommonly perceived as a deprivation of freedom; and have therefore been subject of complaints that the agency received from building facilitators and self-building groups (SA1). Further, it was noted that

*[...]the self-building groups and building facilitators have rather little say. Of course, all development plans are open for public display for everyone to make a statement, including building facilitators and self-building communities. We are also involved in this process, especially the other half of our unit that comments on development plans. Eventually there is a vote among all public authorities that comment on their specific themes. (..) We are definitely always involved, but of course do not always have the final say. (SA1: 95)*

In light of this, land-use plans are continuously checked for specific requirements such as particular requirements for social housing or modular design - without a guarantee that overruling issues deny potential concessions for self-builders (SA1). As one employee of the Hamburg Agency explained, “self-building is an important issue that is always taken into account [...] however it is of course not the most important issue” (SA1: 96).

## 6 Discussion and conclusion

In light of the latest call for more agency-sensitive approaches in transition studies, this research employed a single case study to unravel the perceived co-production challenges surrounding self-building in Hamburg. This concluding chapter gives an outline of the main findings and critically discusses shortcomings and limitations, as well as wider implications for policy and planning. To conclude, the chapter gives an outlook and provides suggestions for future research.

### 6.1 External challenges

The findings illustrate the deep embeddedness of self-building in its wider political, societal and economic context. From a citizens' perspective, engagement in self-building proved to serve as a deliberate response to perceived socio-economic pressures and the corresponding challenges on the housing market. In this regard, it transpired that societal transformation and economic challenges on the housing market worked in tandem to create a strong wish for more affordable, collective, communal and self-determined living. This highlights the utterly paradoxical role of current external socio-economic pressures, as these served as the primary source of motivation to engage in self-building, while simultaneously acting as a force of constraint to the implementation of this goal.

This notion implies that from a public perspective, providing support for self-building is inherently tied to continuous change and adaptation to socio-economic trends and transformations. While this represents a challenging endeavour in itself, it transpired only to be a one symptom of a more complex, structural dilemma. The status of being a public organisation compels the Hamburg Agency to perform a constant balancing act between two seemingly conflicting political rationales; the goal of up-scaling self-building as a form of sustainable and affordable housing, and the obligation to economic profitability in times of rising property values, construction costs and other economic challenges. In this context, Hamburg's broad-based political support was found to have a facilitating effect on the agency's scope of action, while the political endeavour to arbitrate between multiple, and often competing interests and demands has a constraining effect.

### 6.2 Intra-organisational challenges

The perceived intra-organisational challenges of both stakeholder groups showed to be both actor-specific and unevenly distributed. As for the Hamburg Agency, the unprecedented scope of future projects is likely to be accompanied with an increase in administrative and controlling work, which may create a need for additional capacities and resources. At this point in time, the Hamburg Agency however appears to face no significant internal challenges. The need for potential measures and

adjustments will therefore be contingent upon the trajectory that these developments take in the future.

The perceived intra-organisational challenges of the self-building community proved to be substantial on the other hand. The findings suggest that forming a group, as well as establishing appropriate internal organisational structures and decision-making processes, generally constitutes a demanding, strenuous, time-consuming process that is associated with high levels of uncertainty and frustration. In this context, the considerable fluctuation of group members and conducted group mergers transpired to be a recurrent challenge, whereas the presence of human capital, preferably distributed across several shoulders, was found to be a valuable asset that can help to alleviate these challenges. In this regard, demand for expertise and guidance was found to be the highest during the early project stages.

### 6.3 Inter-organisational challenges

As for inter-organisational challenges, the most pressing challenges were found to be linked to procedures and finance. The issue of financing was highlighted as one of the main challenges by both stakeholder groups. While it was argued that raising the required equity capital constitutes a general challenge for self-building communities, a general emphasis was placed on the substantial financial barriers to the creation of small co-operatives. In light of this, Hamburg's public funding programme has recently been expanded by a series of instruments that were specifically designed to reduce the barriers to this particular legal form. If and to what extent these measures will unfold the desired effect thus remains to be evaluated at a later point in time.

A second set of challenges showed to concern the application procedure for public building plots. The findings illustrate that this stage of the planning process constitutes a long and strenuous process for most self-building groups. As many projects depend on a suitable building plot, and most groups find themselves in a competitive situation with other applicants, this stage of the planning process proved to be associated with feelings of uncertainty and mental stress. In this context, it was found that the high demands and obligations underpinning this process were perceived as challenging, although they also served as a valuable source of orientation, guidance and clarification. Potential adjustments thus need to take account of this duality. On the contrary, it showed that the selection process was widely perceived as untransparent and speculative. Enhancing transparency and traceability can therefore be considered as a key issue of concern.

In line with this last notion, the findings point towards a subliminal divide in the perception of power, reciprocity and decision-making. While the Hamburg Agency highlighted its good relations and

communication with the self-building community, and expressed general openness and commitment to mutual learning and exchange as well as collaborative solution finding, it transpired that the self-building community perceived this relationship as less of an equal partnership at eye level. Terms and procedures were rather pre-defined than open for discussion, but eventually complied with. In this context, some participants pointed towards the agency's passive stance and responsiveness in response to emerging challenges. It can thus be deduced that the Hamburg Agency's self-perceived engagement to mutual learning and exchange stands in a certain contrast to the perceived lack of right to co-determination and power imbalance that was expressed by some participants.

#### 6.4 Main challenges and alleviating actions

The findings illustrate that the perceived challenges surrounding self-building in Hamburg concern four central issues: (1) *Internal group formation & organisation*, (2) *Transparency*, (3) *Empowerment* and (4) *Financing*. As mentioned before, financing challenges have recently been addressed by comprehensive instruments and adjustments, whose effects remain to be awaited and evaluated at a later point in time. Based on this notion, the following part merely presents recommended actions for the first three challenges.

##### **(1) Group formation & organisation**

Forming a group and establishing an appropriate internal organisational structure represents a key challenge for most self-building communities. Albeit Hamburg's current support structure provides specific networking services that specifically facilitate the group formation process, the subsequent task to implement organisational structures and decision-making processes is primarily assumed by the groups themselves. Specific transfer of knowledge and expertise in the early project stages would provide the groups with valuable guidance and support at the time it is most urgently needed. This should be provided by specialised external stakeholders, as well as established groups who can share their personal experiences. In addition, feedback loops between the self-building community, the Hamburg Agency and specialised third parties would stimulate social learning, enhance mutual understanding, and increase internal group stability.

##### **(2) Transparency**

The selection process as the final step of the application procedure proved to be perceived as rather untransparent by most self-building groups. Providing the groups with detailed feedback on their application would not only enhance the overall transparency and traceability of this process, but also clarify what could be improved during future applications. This can be expected to stimulate processes of reflection and learning which, in light of the close ties among Hamburg's self-building community,

are likely to transcend the confines of single groups, and potentially reduce the perceived competitiveness in self-building.

### **(3) Empowerment**

The findings suggest that the perceived relations of power underpinning current procedures and decision-making processes act as a subliminal source of contention. While application and selection processes must arguably follow fixed procedures and criteria, a deeper involvement of the self-building community in the determination of these underlying terms and rules would contribute to the reduction of perceived power imbalances, and stimulate the development of a shared vision. In this context, coupling procedural inclusion with a decentralisation of decision-making rights can be expected to stimulate innovation by activating the untapped capacities of Hamburg's highly engaged self-building community.

## 6.5 Implications for policy and planning

The concluding findings hold a number of theoretical and practical implications for policy and planning. First and foremost, the main findings provide concrete starting points and recommended actions to reduce the perceived co-production challenges surrounding self-building in Hamburg. Addressing these challenges can be expected to improve the overall conditions for self-building in this particular context, activate untapped civil resources, and give new impulses for transformative change in the domain of housing. On a more general level, it transpired that the findings of this study showed significant congruence with existing research on co-production challenges in housing. This suggests that financing, group formation and organisation processes, transparency and empowerment represent recurring issues that appear to be representative of more structural co-production challenges in housing. In light of this notion, the findings also provide valuable lessons for other municipal governments and policy-makers with similar ambitions in the context of (self-build) co-housing, which turn towards Hamburg's support structure as a source of inspiration and guidance.

Notwithstanding the above, the subliminal contention surrounding transparency, decision-making rights, and power relations reminds us to keep a reasonably critical stance towards the assumed role of co-production as a cornerstone for social innovation (Voorberg et al. 2015). The findings suggest that from all three conceptual dimensions underpinning the concept of co-production (Wittmayer et al. 2014b), the empowerment dimension appears to be reflected the least in Hamburg's public support structure for self-building, which has been rightfully lauded by policy-makers and citizens alike. As for theory and praxis, this implies that practical implementations of co-production in housing should go beyond Bovaird's (2007) conceptualisation that frames co-production as the joint provision of services between public and civil actors, which each make substantial resource contribution within regular,

long-term arrangements. What is critical in this regard is that this definition obscures the fundamental role of empowerment as an integral conceptual pillar of co-production that, if institutionally undermined, is likely to act as a latent source of inter-organisational contention. From this it follows that procedural inclusion ought to be substantiated by an institutionalised shift in the balance of power, resources and decision-making rights, if co-production in housing is to unfold its full transformative potential in real-life praxis.

## 6.6 Shortcomings and limitations

However, as with all research, this study does not come without limitations. In this context it must be highlighted that the specific research aim of this study was to unravel the perceived challenges surrounding self-building in Hamburg and provide potential solutions. This definition of interest has two key implications. Firstly, it implies a certain bias towards challenges, whereas positive effects are either implicitly discussed or not highlighted at all. This empirical imbalance has to be kept in mind in order to avoid a distorted picture of the challenges and benefits of Hamburg's support model. Secondly, it is critical to delimit the scope of application of the presented findings and conclusions. Just as this study did not seek to test the theoretical assumptions underpinning the concept of co-production, it does not permit to evaluate how and to what extent co-production in self-building has stimulated sustainable transformative change in Hamburg's housing sector. Taking up this last notion, further research could provide valuable additional insights by employing a system analysis of the sustainability effects of state-society co-production in Hamburg's housing sector. In addition, there is a need for comparative case studies that provide insights into the role of contextual differences and enhance the transferability of results.

## 7 List of References

1. Ache, P. and Fedrowitz, M. (2012) The Development of Co-Housing Initiatives in Germany, *Built Environment*, Vol. 38, No. 3, 395-412.
2. Albury, D. (2005) Fostering Innovation in Public Services, *Public Money and management*, Vol. 25, Nr. 1, 51-56.
3. Alford, J. and Yates, S. (2015) Co-Production of Public Services in Australia: The Roles of Government Organisations and Co-Producers, *Australian Journal of Public Administration*, Vol. 75, Nr. 2, 159-175.
4. Bakker, J., Denters, B., Vrieling, M.O. and Klof, P. (2012) Citizens' Initiatives: How local governments fill their facilitative role, *Local Government Studies*, Vol. 38, No. 4, 395-414.
5. Baxter, P. and Jack, S. (2008) Qualitative Case Study Methodology: Study Design and Implementation for Novice Researchers, *The Qualitative Report*, Vol. 13, Nr. 4, 544-559.
6. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung. Agentur für Baugemeinschaften (2015) Leitfaden für Baugemeinschaften. Available at: <https://www.hamburg.de/contentblob/12787746/859c991a4ae3cd325fe0a8d98363cd95/data/leitfaden-fuer-baugemeinschaften.pdf> (Accessed: 10.07.2020).
7. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung. Agentur für Baugemeinschaften (2020) *Kurzzusammenfassung Förderrichtlinie Baugemeinschaften* 2020. Available at: <https://www.hamburg.de/contentblob/13976720/42c530694aaea94254cc3528b11341b0/data/kurzzusammenfassung-ifb-foeri-baugemeinschaften.pdf> (Accessed: 12.07.2020).
8. Berkhout, F., Smith, A., Stirling, A. (2004) Socio-technical regimes and transition contexts. In: Elzen, B., Geels, F.W., Green, K. (Eds.), *System Innovation and the Transition to Sustainability*. Edward Elgar, Cheltenham.
9. Behrens, T., Straeter, L., Menzel, M. and Wendt-Reese, S. (2019) Qualifikation und Aufgaben der Baubetreuer. Available at: <https://www.hamburg.de/contentblob/12762032/d55ce0912b785b74f62688a909708da8/data/aufgaben-der-baubetreuung.pdf> (Accessed: 05.05.2020).
10. Boonstra, B. (2016) Mapping trajectories of becoming: four forms of behaviour in co-housing initiatives, *Town Planning Review*, Vol. 87, No. 3, 275-296.
11. Boonstra, B. and Boelens, L. (2011) Self-organization in urban development: towards a new perspective on spatial planning, *Urban Research & Practice*, Vol. 4, No. 2, 99-122.
12. Bovaird, T. (2007) Beyond Engagement and Participation: User and Community Coproduction of Public Services, *Public Administration Review*, Vol. 67, Nr. 5, 846-860.
13. Brandsen, T. and Helderma, J. (2011) The Conditions for Successful Co-Production in Housing. A Case Study of German Housing Cooperatives. – In: Pestoff, V., Brandsen, T. and Verschuere, B. (Eds.) *New public governance, the third sector, and co-production*.
14. Brandsen, T. and Pestoff, V. (2006) Co-production, the third sector and the delivery of public services, *Public Management Review*, Vol. 8, Nr. 4, 493-501.
15. Brenner, N. & Schmid, C. (2015) Towards a new epistemology of the urban?, *City*, Vol. 19, No. 2-3, 151-182.
16. Bridges, A. (2016) The Role of Institutions in Sustainable Urban Governance, *Natural Resources Forum*, Vol. 40, 169-179.
17. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBR) (2009) *Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft*. Available at: <https://www.netzwerk->

- generationen.de/fileadmin/user\_upload/PDF/Downloads\_-\_allg.\_Infos/Baugemeinschaften.pdf (Accessed: 11.06.2020).
18. Council of Europe (2020) *The right to affordable housing: Europe's neglected duty*. Available at: <https://www.coe.int/en/web/commissioner/-/the-right-to-affordable-housing-europe-s-neglected-duty> (Accessed: 04.08.2020).
  19. Cramer, H. (2007) Selbstbestimmtes, Gemeinschaftliches Wohnen in Berlin aus der Sicht der Jungen Alten. Wie kommen finanzschwache im Alter 50+ zu einem Wohnprojekt?, In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung & Mathias Heyden (Eds.) Berlin. Wohnen in eigener Regie. Agit-Druck. Berlin.
  20. Creswell, J.W. (2003) *Research design. Qualitative, quantitative and mixed methods approaches*, Thousand Oaks, CA: Sage.
  21. Crosby, C.C., Hart, P. and Torfing, J. (2017) Public value creation through collaborative innovation, *Public Management Review*, Vol. 19, Nr. 5, 655-669.
  22. Crowe, S., Cresswell, K., Robertson, A., Huby, G., Avery, A. and Sheikh, A. (2011) The Case Study Approach, *BMC Medical Research Methodology*, 11:100, 1-9.
  23. Czischke, D. (2018) Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 18, Nr. 1, 55-81.
  24. Droste, C. (2015) German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?, *Urban Research & Practice*, Vol. 8, No. 1, 79-92.
  25. Drucksache 21/18146 (2019) *Drucksache 21/18146 der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. 21. Wahlperiode. Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Baugemeinschaften in Hamburg*. Available at: [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/67780/baugemeinschaften\\_in\\_hamburg\\_stellungnahme\\_des\\_senats\\_zum\\_ersuchen\\_der\\_buergerschaft\\_vom\\_30\\_mai\\_2018\\_stadtplanung\\_von\\_heute\\_fuer\\_die\\_stadtentwicklun.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/67780/baugemeinschaften_in_hamburg_stellungnahme_des_senats_zum_ersuchen_der_buergerschaft_vom_30_mai_2018_stadtplanung_von_heute_fuer_die_stadtentwicklun.pdf) (Accessed: 15.07.2020).
  26. Farla, J., Markard, J., Raven, R. and Coenen, L. (2012) Sustainability transitions in the making: A closer look at actors, strategies and resources, *Technological Forecasting & Social Change*, Vol. 79, 991-998.
  27. Franklin, MI 2012, *Understanding Research: Coping with the Quantitative - Qualitative Divide*, Taylor & Francis Group, London. Available from: ProQuest Ebook Central. [9 July 2020].
  28. Frantzeskaki, N., Loorbach, D. and Meadcroft, J. (2012) Governing Societal Transitions to Sustainability, *International Journal of Sustainable Development*, Vol. 15, No. 1-2, 19-36.
  29. Frantzeskaki, N., Dumitru, A., Anguelovski, I., Avelino, F., Bach, M., Best, B., Binder, C., Barnes, J., Carrus, G., Egermann, M., Haxeltine, A., Moore, M., Mira, R., Loorbach, D., Uzzell, D., Omann, I., Olsson, P., Silvestri, G., Stedman, R., Wittmayer, J., Durrant, R., Rauschmayer, F., (2016) Elucidating the changing roles of civil society in urban sustainability transitions, *Current Opinion in Environmental Sustainability*, Vol. 22, 41-50.
  30. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Agentur für Baugemeinschaften (2006) *Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften für Familien in Hamburg*. Available at: [http://www.plan-r.net/files/baugemeinschaften\\_familien.pdf](http://www.plan-r.net/files/baugemeinschaften_familien.pdf) (Accessed: 16.07.2020).
  31. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2011) *Baugemeinschaftspreis 2011*. Available at: <https://www.hamburg.de/contentblob/12607276/0a717024ea3ef3de630f6743ebc18c46/data/download-baugemeinschaftspreis-2011.pdf> (Accessed: 19.07.2020).
  32. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2014) *Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser. Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg*. Available at: <https://www.hamburg.de/contentblob/4309812/72bbf7e42477706605e49ed206a8e7a2/data/broschuere-perspektiven.pdf> (Accessed: 14.06.2020)

33. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2018) *Baugemeinschaftspreis 2017. Zusammen Bauen Lohnt Sich!* Available at: <https://www.hamburg.de/contentblob/12986394/e279a08b916632214b46522e708a0742/data/baugemeinschaftspreis-2017.pdf> (Accessed: 19.07.2020).
34. Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung. Agentur für Baugemeinschaften (2019) *Baugemeinschaften in Hamburg*. Projektübersicht seit 1990. Available at: <https://www.hamburg.de/contentblob/12787750/7fb3fdc2e26b104228456e4b4d65aef6/data/karte-baugemeinschaften.pdf> (Accessed: 11.08.2020).
35. Gagnon, Y.-C. (2010) *The Case Study as Research Method: A Practical Handbook*. Québec: Les Presses de l'Université du Québec. Available at: <http://search.ebscohost.com.proxy-ub.rug.nl/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=438844&site=ehost-live&scope=site> (Accessed: 10 July 2020).
36. Geels, F. (2011) The multi-level perspective on sustainability transitions: Responses to 7 criticisms, *Environmental Innovation and Societal Transitions*, Vol. 1, Nr. 1, 24-40.
37. Geels, F. and Schot, J. (2007) Typology of sociotechnical pathways, *Research Policy*, Vol. 36, Nr. 3, 399-417.
38. Giddens, A. (1984) *The constitution of society: outline of the theory of structuration*. Cambridge: Polity Press.
39. Gillham, B. (2000) *Case Study Research Methods*, Bloomsbury Publishing Plc, London. Available at: ProQuest Ebook Central. (Accessed: 10.07.2020).
40. Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) (2020) *Eigenheim. Förderrichtlinie für selbstgenutztes Wohneigentum*. Available at: <https://www.ifbhh.de/api/services/document/790> (Accessed: 15.07.2020).
41. Hartley, J. (2005) Innovation in Governance and Public Services: Past and Present, *Public Money and Management*, Vol. 25, Nr. 1, 27-34.
42. Hartley, J., Sorensen, E., Torfing, J. (2013) Collaborative Innovation: A viable Alternative to Market Competition and Organizational Entrepreneurship, *Public Administration Review*, Vol. 73, No. 6, 821-830.
43. Härtel, W. (2007) Warum Berlin Baugruppen und Wohnprojekte liebt, In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung & Mathias Heyden (Eds.) Berlin. *Wohnen in eigener Regie*. Agit-Druck. Berlin.
44. Heyden, M. (2007) Berlin – Wohnen in eigener Regie!, In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung & Mathias Heyden (Eds.) Berlin. *Wohnen in eigener Regie*. Agit-Druck. Berlin.
45. Hölscher, K., Wittmayer, J.M. and Loorbach, D. (2018) Transition versus transformation: What's the difference?, *Environmental Innovation and Societal Transitions*, Vol. 27, 1-3.
46. Joshi, A. and Moore, M. (2004) Institutionalised Co-production: Unorthodox Public Service Delivery in Challenging Environments, *Journal of Development Studies*, Vol. 40, No. 4, 31-49.
47. Kläser, S. (2006) Selbstorganisiertes Wohnen, *Archplus, Zeitschrift für Architektur und Städtebau*, Vol. 176/177, ARCH+ Verlag GmbH.
48. LGV Hamburg (n.d.) Von der Idee bis zu Realisierung Grafik, Available at: <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/konzept/#detailLayer> (Accessed: 10.08.2020).
49. Loorbach, D. (2010) Transition management for sustainable development: A prescriptive, complexity-based governance framework, *Governance: An International Journal of Policy, Administration, and Institutions*, Vol. 23, Nr. 1, 161-183.
50. Loorbach, D. Frantzeskaki, N. and Avelino, F. (2017) Sustainability transitions research: Transforming science and practice for societal change, *Annual Review of Environment and Resources*, Vol. 42, 599-626.
51. Loorbach, D. and Shiroyama, H. (2016) The Challenge of Sustainable Urban Development and Transforming Cities, In: Loorbach, D., Wittmayer, J., Shiroyama, H., Fujino, J. and Mizuguchi, S.

- (Eds.) *Governance of Urban Sustainability Transitions. European and Asian Experiences*, Springer Japan.
52. Markard, J., Raven, R., Truffer, B. (2012) Sustainability transitions: An emerging field of research and its prospects, *Research Policy*, Vol. 41, 955-967.
  53. Merriam, SB, & Tisdell, EJ 2015, *Qualitative Research: A Guide to Design and Implementation*, John Wiley & Sons, Incorporated, Newark. Available from: ProQuest Ebook Central. [10 July 2020].
  54. Miles, M.B. and Huberman, A.M (1994) *Qualitative data analysis: An expanded source book*. Second edition. Thousand Oaks. CA: Sage.
  55. Mills, A.J., Durepos, G., and Wiebe, E. (2010) *Encyclopedia of Case Study Research*, Vol. 0, Sage Publications, Inc., Thousand Oaks, CA.
  56. Moore, M. and Hartley, J. (2008) Innovations in governance, *Public Management Review*, Vol. 10, Nr. 1, 3-20.
  57. Morse, J.M. (2000) Determining sample size, *Qualitative Health Research*, Vol. 10, Nr. 1, 3-5.
  58. Pestoff, V. (2009) Towards a Paradigm of Democratic Participation: Citizen Participation and Co-Production of Personal Social Services in Sweden, *Annals of Public and Cooperative Economics*, Vol. 80, No. 2, 197-224.
  59. Pestoff, V., Osborne, S. and Brandsen, T. (2006) Patterns of co-production in public services, *Public Management Review*, Vol. 8, Nr. 4, 591-595.
  60. Rittel, H. W. and Webber, M. M. (1973) Dilemmas in a General Theory of Planning, *Policy Sciences*, Vol. 4, No. 2, 155-169.
  61. Roorda, C. and Wittmayer, J. (2014) Lessons for the Governance of Urban Sustainability Transitions, In: Wittmayer, J., Roorda, C. and van Steenbergen, F. (Eds.) *Governing Urban Sustainability – Inspiring examples*, 75-83.
  62. Rotmans, J., Kemp, R. and Asselt, M. van (2001) More evolution than revolution: transition management in public policy, *Journal of futures studies, strategic thinking and policy*, Vol. 3, Nr. 1, 15-31.
  63. Rowley, J. (2002) Using case studies in research, *Management Research News*, Vol. 25, Nr. 1, 16-27.
  64. Ruiu, M.L. (2016) The Social Capital of Cohousing Communities, *Sociology*, Vol. 50, No. 2, 400-415.
  65. Ryan, B. (2012) Co-production: Option or Obligation?, *Australian Journal of Public Administration*, Vol. 71, No. 3, 314-324.
  66. Scheller, D. (2020) Hamburg: housing movements and local government, In: Hagbert et al. (Eds.) *Contemporary Co-Housing in Europe. Towards Sustainable Cities?*, 57-73, Routledge, London and New York.
  67. Scheller, D. and Thörn, H. (2018) Governing 'Sustainable Urban Development' through self-build groups and co-housing: The cases of Hamburg and Gothenburg, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 42, Nr. 5, 914-933.
  68. Scheller, D. and Thörn, H. (2020) Autonomy vs. government: consequences for sustainability in co-housing, In: Hagbert et al. (Eds.) *Contemporary Co-Housing in Europe. Towards Sustainable Cities?*, 97-119, Routledge, London and New York.
  69. Schuitmaker, T.J. (2012) Identifying and unravelling persistent problems, *Technological Forecasting & Social Change*, Vol. 79, 1021-1031.
  70. Simons, H. 2009, *Case study research in practice*, SAGE Publications, Ltd, London, [Accessed 10 July 2020], doi: 10.4135/9781446268322.
  71. Smith, A., Stirling, A. and Berkhout, F. (2005) The Governance of sustainable socio-technical transitions, *Research Policy*, Vol. 34, 1491-1510.
  72. Stake, R.E. (1995) *The art of case study research* London: Sage Publications Ltd.

73. Travers, M. (2001) What is qualitative research?, In: *Qualitative research through case studies*, Introducing Qualitative Methods, SAGE Publications Ltd, London, pp. 2-14.
74. Tummers, L. (2011) Self-managed co-housing: Assessing urban qualities and bottlenecks in the planning system, In: Qu, L. and Hasselaar, E. (Ed.) *Making Room for People. Choice, voice and liveability in residential places*. Techne Press, Amsterdam, 153-176.
75. Tummers, L. (2015) Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?, *Urban Research & Practice*, Vol. 8, Nr. 1, 64-78.
76. Tummers, L. (2016) The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research, *Urban Studies*, Vol 53, Nr. 10, 2023-2040.
77. Thörn, H., Larsen, H.G., Hagbert, P. and Wasshede, C. (2020) Co-housing, sustainable urban development and governance: an introduction, In: Hagbert et al. (Eds.) *Contemporary Co-Housing in Europe. Towards Sustainable Cities?*, 97-119, Routledge, London and New York.
78. United Nations (n.d.) Goal 11: *Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable*. Available at: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/> (Accessed: 04.08.2020).
79. Uhlig, G. (2007) Die neuen Baugruppen. Privater Wohnungsbau als sozialer Stadtbau?, In: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung & Mathias Heyden (Eds.) *Berlin. Wohnen in eigener Regie*. Agit-Druck. Berlin.
80. Verschuere, B., Brandsen, T. and Pestoff, V. (2012) Co-production: The State of the Art in Research and the Future Agenda, *Voluntas: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations*, Vol. 23, Nr. 4, 1083-1101.
81. Voorberg, W. H., Bekkers, V. J. J. M. and Tummers, L. G. (2015) A Systematic Review of Co-Creation and Co-Production: Embarking on the social innovation journey, *Public Management Review*, Vol. 17, Nr. 9, 1333-1357.
82. Wegrich, K. (2019) The blind spots of collaborative innovation, *Public Management Review*, Vol. 21, Nr. 1, 12-20.
83. Wittmayer, J. and Roorda, C. (2014) Sustainability transitions in cities and their governance, In: Wittmayer, J., Roorda, C. and van Steenbergen, F. (Eds.) *Governing Urban Sustainability – Inspiring examples*, 5-9.
84. Wittmayer, J., Rok, A., Roorda, C., Steenbergen, F. and Kirner, B. (2014a) Local Action for Sustainability: From Local Agenda 21 to Transition Management, In: Wittmayer, J., Roorda, C. and van Steenbergen, F. (Eds.) *Governing Urban Sustainability – Inspiring examples*, 10-15.
85. Wittmayer, J., Steenbergen, F., Loorbach, D., Mock, M., Omann, I., Kirner, B. (2014b) Exploring the Transformative Potential of Communities, In: Wittmayer, J., Roorda, C. and van Steenbergen, F. (Eds.) *Governing Urban Sustainability – Inspiring examples*, 83-89.
86. Wittmayer, J. and Loorbach, D. (2016) Governing Transitions in Cities: Fostering Alternative Ideas, Practices, and Social Relations through Transition Management, In: Loorbach, D., Wittmayer, J., Shiroyama, H., Fujino, J. and Mizuguchi, S. (Eds.) *Governance of Urban Sustainability Transitions. European and Asian Experiences*, Springer Japan.
87. Wolfram, M. (2018) Cities shaping grassroots niches for sustainability transitions: Conceptual reflections and an exploratory case study, *Journal of Cleaner Production*, Vol. 173, 11-23.
88. Yin, R (1994) *Case study research: design and methods*. 2 Edition. Thousand Oaks, CA: Sage Publishing.
89. Yin, R (2009) *Case study research, design and method*. 4 Edition. London: Sage Publications Ltd.
90. Zeulevoet, S. (2016) *Collective self-organised housing and affordability. Evaluating aspects of CSO housing in relation to housing affordability for starters*. Available at: [file:///C:/Users/Luca%20Sommer/Downloads/Zeulevoet\\_4105990\\_final%20paper%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Luca%20Sommer/Downloads/Zeulevoet_4105990_final%20paper%20(2).pdf) (Accessed: 16.07.2020).

## 8 Appendices

### Appendix A Questionnaire Interview Hamburg Agency (German Version)

#### Vorstellung und Einführung

0. Bitte erklären Sie kurz seit wann Sie für die Agentur für Baugemeinschaften (AfB) arbeiten, wie Sie zu dieser Arbeit gekommen sind, und in welcher Funktion Sie tätig sind.
1. **Auf wessen Initiative wurde die AfB im Jahr 2003 gegründet und was waren die Beweggründe für diese Entscheidung?**
2. **Welche Ziele verfolgt die AfB heute? Haben sich diese im Laufe der Zeit verändert?**

#### „Externe“ Herausforderungen (external challenges)

3. **Welche stadtentwicklungspolitischen Leitbilder und Programme bilden die Grundlage für die programmatische Richtung und Zielsetzungen der AfB? (bspw. Bündnis für das Wohnen)**
  - In welcher Hinsicht stellen diese Leitbilder und Programme eine Chance für die AfB dar (bspw. in Form von politischer Unterstützung, Planungssicherheit, Mitteln und Ressourcen)
  - Inwiefern stellt es gleichzeitig eine Herausforderung dar, diese ambitionierten politischen Ziele und Vorgaben umzusetzen und gegebenenfalls auf Veränderungen zu reagieren?
4. **In welchem Maße ist die Arbeit der AfB von wirtschaftlichen Gesichtspunkten und kommunalen Haushaltsdefiziten beeinflusst?**
  - Gab es bestimmte Zeitpunkte in der Vergangenheit in denen besonders einschneidende wirtschaftliche Belastungen auftraten?
  - Traten diese eher in Verbindung mit globalen Krisen (2008, Covid-19) oder lokalpolitischen Programmen auf?
5. **Welche soziale/gesellschaftliche Funktion übernimmt die AfB?**
  - Nehmen sie in irgendeiner Form Druck oder Forderungen wahr, die von externen gesellschaftlichen Akteuren (NGOs, zivile Organisationen, AktivistInnen) direkt oder indirekt an die AfB adressiert sind?
  - Welche dieser gesellschaftlichen Forderungen stellen die AfB die wichtigsten Herausforderungen dar?
  - Bestehen bereits konkrete Maßnahmen in Bezug auf diese Herausforderungen?

#### Interne Herausforderungen (intra-organisational challenges)

6. **Wie ist die AfB intern organisiert?**
  - Wie viele Mitarbeiter arbeiten zurzeit für die AfB?
  - Ist die AfB weiter unterteilt in verschiedene Abteilungen oder Arbeitsgruppen?
  - Wie verteilen sich Aufgaben und Zuständigkeiten auf diese Mitarbeiter/Arbeitsgruppen?
  - Würden Sie sagen, dass diese Organisationsstruktur interne Kommunikation und Zusammenarbeit fördert? Wie könnte Kommunikation und Zusammenarbeit organisatorisch noch verbessert werden?
7. **Wie ist die AfB in die Organisationsstruktur der BSW integriert?**
  - Zu welchen administrativen Abteilungen der BSW haben Sie enge Arbeitsbeziehungen und wie sind diese organisiert?
  - An welchen Stellen könnte die Organisations- und Kommunikationsstruktur noch verbessert werden, um die Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen den Abteilungen zu fördern?
  - Gibt es der AfB übergeordnete Regeln, Richtlinien und Verfahren, die Entscheidungen und Handlungen der AfB beeinträchtigen oder überstimmen?

## Zwischenparteiliche Herausforderungen (inter-organisational challenges)

### **8. In welchem Maße ist die Entwicklung einer gemeinsamen Vorstellung/Vision („shared vision“) etwas, das Sie in der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften anstreben und schätzen?**

- Welche Rolle spielt Vertrauen für Sie als Agentur und wie können vertrauensbasierte Beziehungen zu Baugemeinschaften aufgebaut werden?
- Inwiefern stellen gewisse Bewertungskriterien (tragfähiges Finanzierungskonzept, Gruppenstabilität) für Sie ein Mittel dar, um Vertrauen zu schaffen und Planungssicherheit zu gewährleisten?
- Gibt es weitere (zwischenmenschliche) Faktoren, die für Sie im Rahmen der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften essentiell sind?

### **9. Nehmen Sie in Bezug auf Designfragen und ökologische/soziale Kriterien Interessenskonflikte zwischen der AfB und Baugemeinschaften wahr, oder bestehen in dieser Hinsicht grundsätzlich keine Reibungspunkte zwischen beiden Parteien?**

- In welchen Punkten bestehen meist übereinstimmende, bzw. konträre Vorstellungen und Interessen?
- Haben Interessenskonflikte in der Vergangenheit dazu geführt, dass Baugemeinschaften aus dem Verfahren ausgestiegen sind?
- Wie kann bei derartigen Interessenskonflikten zwischen den Parteien vermittelt werden?

Die Agentur für Baugemeinschaften begleitet Baugemeinschaften von der Idee bis zur Realisierung. Das zugehörige Verfahren samt einzelner Verfahrensschritte ist dabei im „Leitfaden für Baugemeinschaften“ dargelegt, der von der AfB entwickelt wurde. Ist das soweit grundsätzlich richtig?

### **10. Wie würden Sie Ihre generellen Erfahrungen mit diesem Verfahren zusammenfassen? Wo sehen Sie Stärken und Schwächen?**

- Erlaubt dieses Verfahren ein gewisses Maß an Flexibilität?
- Falls nein, inwiefern stellt dieser Mangel an Flexibilität ein Problem im Rahmen der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften dar?
- Verlangen bestimmte Verfahrensschritte besonders zeitintensive oder schwierige Verhandlungen?
- Sind Ihnen Probleme bekannt, die sich Baugemeinschaften im Zuge des Verfahrens stellen? Falls ja, welche Herausforderungen sind Ihnen bekannt?

### **11. Welche Rolle spielt Kommunikation in der Zusammenarbeit mit den Baugemeinschaften?**

- Wie kommunizieren Sie mit den Baugemeinschaften? Mittels welcher Kommunikationsmittel? (verbal, E-Mail, schriftlich)
- Erleben Sie kommunikative Probleme in der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften?
- In welchem Kontext/im Rahmen welcher Verfahrensschritte treten diese auf?
- Wie könnte die Kommunikation zwischen der AfB und Baugemeinschaften verbessert werden?

### **12. Würden Sie sagen, dass die in Hamburg geltenden Planungsvorschriften und das kommunale Baurecht günstige Bedingungen für die Gründung von Baugemeinschaften schaffen, oder stellen diese eher ein Hindernis dar?**

- Welche Planungsregularien und -vorschriften begünstigen die Gründung von Baugemeinschaften direkt?
- Gibt es geltende (bau-)rechtliche Bestimmungen und Planungsregularien, die für die Gründung von Baugemeinschaften in Hamburg ein Hindernis darstellen?
- Falls ja, welche sind in diesem Zusammenhang zu nennen? (z.B. Bebauungsvorschriften)

### Introduction

0. Please briefly explain who you are, since when you work for the Agency for self-building communities, and what your area of responsibility is.
1. Hamburg has a long and extensive tradition in co-housing and self-build groups. **What were the (political) motivations and objectives that led to the creation of the Agency for Self-build communities in 2003 and what are its main objectives today?**

### Type 1: External tensions

The *Agentur für Baugemeinschaften* is subordinated to the Department of Urban Development and the Environment in Hamburg, Germany, making it an administrative institution that organises and implements local political goals and objectives. In light of this role;

2. **Which local political visions and imperatives guide the programmatic direction and ambitions of the Hamburg agency? (SDGs, building 10.000 housing units/year)**
  - o To what extent does adhering and adapting to these (ambitious) political goals pose a challenge to the Hamburg agency?
  - o To what extent do economic pressures and (state) budget deficits affect the work of the Hamburg agency?

Self-build co-housing represents an opportunity for social groups to create self-used homeownership in times in which private and public housing provision struggles to meet the demands of an increasingly diversified and ageing society.

3. **What is the societal function of the Hamburg agency?**
  - o Do you receive external pressure and demands from societal actors that are directly or indirectly addressed to the Hamburg agency?
  - o Which of these societal trends and demands represent the most pressing challenges?

### Type 2: Intra-organisational tensions

4. **How is the *Agentur für Baugemeinschaften* internally organised?**
  - o How many employees are currently working for the agency?
  - o How are tasks and responsibilities divided between them?
  - o Would you consider the organisational and communicational structure favourable, and how could it be further improved?
5. **How is the *Agentur für Baugemeinschaften* embedded in the larger organisation of Hamburg's State Ministry of Urban Development and Housing?**
  - o To which other administrative departments do you maintain close working relations?
  - o How could the organisational/communicational structure be changed to improve the cooperation and communication between different sectors?

- Are there ‘higher order’ rules, guidelines and procedures that constrain/override the daily work of the agency? Which ones? At which organisational level?

### Type 3: Inter-organisational tensions

Engaging in cooperation offers mutual benefits for both the Agentur für Baugemeinschaften and housing initiatives. At the same time, cooperating inevitably brings you (Agentur für Baugemeinschaften) together with citizens that have their own personal needs and aspirations.

#### 6. What can be done to create a shared vision between all participants?

- Which role does trust play for you as an organisation and how can trustful relations with housing initiatives be achieved?
- In what way are the evaluation criteria for applications (financing concept/internal group stability) represent a means to generate trust and create planning security?

The agency can demand the implementation of specific design- and concept-related aspects from initiatives to implement local political objectives and guidelines.

#### 7. To what extent do you encounter conflicting visions between the agency and self-build groups with regard to design and social/environmental concepts and criteria?

- Which aspects are most commonly subject to diverging interests?
- Has this led to initiatives dropping out of the process?
- How can these conflicts be effectively mediated?

The *Agentur für Baugemeinschaften* supports housing initiatives from idea to realisation, for which it lays down corresponding steps, procedures and finance models.

#### 8. What are your general experiences with regard to these procedures and guidelines? What are benefits and weaknesses?

- To what degree does lack of flexibility represent a problem in the collaboration with different self-build groups?
- Do some stages of the process require particularly lengthy or difficult negotiations?
- Are you aware of challenges that self-build groups encounter during the process? And if yes, which ones?

#### 9. What role does communication play in collaboration with self-building groups?

- Do you experience communicational problems with self-build groups?
- In what contexts/at what stages do these predominantly occur?
- How could communication be improved?

#### 10. To what extent do state-wide planning regulations and guidelines pose restrictions on the Agentur für Baugemeinschaften in achieving its goal to support self-builders in Hamburg?

- Zoning regulations etc

#### 11. Are there legal obligations that are particularly constraining the realisation of self-build projects in Hamburg? And if yes, which ones?

## Appendix C Transcript Interview Hamburg Agency

### Transcript Interview SA1

*Note: Interviewee's responses in italics*

**A:** Ok dann würde mich als Einstieg interessieren, seit wann Sie für die Agentur für Baugemeinschaften arbeiten, wie Sie dazu gekommen sind, in welcher Funktion Sie tätig sind. Wenn Sie das vielleicht kurz erläutern könnten.

***B:** Ja genau, also so lange bin ich noch gar nicht in der Agentur für Baugemeinschaften, seit März 2018, also ein bisschen über zwei Jahre. Und tatsächlich bin ich überhaupt auf diese Stelle gekommen durch das Thema meiner Masterarbeit. Ich habe Urban Design studiert im Master, so eine Mischung aus Stadtplanung, Stadtforschung. Genau, so ein interdisziplinärer Studiengang und da habe ich das Thema Wohnraumförderung in Hamburg behandelt. Genau und darüber habe ich dann Interviews auch dann in der Abteilung geführt und zufälligerweise war dann gerade eine Stelle frei, als ich fertig mit meiner Masterarbeit war. Das hat sich gut angeboten und dann bin ich jetzt innerhalb der Agentur für Baugemeinschaften speziell in der Projektgruppe Entwicklungsquartiere. Das bedeutet so viel, dass wir jetzt in Hamburg, werden ja ziemlich viele Wohnungen neu gebaut, und da gibt es jetzt eben die sogenannten großen Stadtentwicklungsgebiete, die zum Beispiel von der IBA oder der HafenCity GmbH entwickelt werden, wo wir sehr viele Flächen für Baugemeinschaften in Zukunft bekommen werden. Und die Projektgruppe kümmert sich sozusagen darum, die Verfahren und alles weiterzuentwickeln und auf einen größeren Maßstab sozusagen zu heben.*

**A:** Verstehe, das ist ja interessant. Da bestehen ja einige Parallelen. Dann würde mich noch interessieren, welche Ziele – Sie hatten ja schon die Projektentwicklungsgebiete angesprochen – welche Ziele und Vorgaben die Agentur für Baugemeinschaften hat und auf wessen Initiative die Agentur für Baugemeinschaften gegründet wurde. Ob das eine Initiative des Senats war, der Bürgerschaft. Ich glaube damals war Ole von Beust Bürgermeister. Auf wessen Initiative das kam.

***B:** Genau, das habe ich jetzt mal meine Chefin gefragt und sie hat nochmal die ganze Geschichte von Anfang an erzählt. Das fand ich auch wirklich ist eine sehr interessante Geschichte eigentlich. Und im Prinzip fand die ganze Geschichte kann man so sagen in den 80er Jahren an und entstand sozusagen so ein bisschen aus der Hausbesetzerszene in den 80er Jahren. Da haben Sie ja bestimmt auch schon einiges darüber gehört, wie das in Hamburg sozusagen war. Da waren eben politisch aktive Menschen und auch der Verein Mieter helfen Mietern, die sich eben engagiert haben gegen Leerstand und Verfall der Altbauten. Das war ja sozusagen in den 80ern so das Thema in den Großstädten und da entstanden dann auch die ersten neuen Genossenschaften und das können Sie mal googeln, die Borchertsiedlung*

zum Beispiel ist eine der ersten Genossenschaftssiedlungen, die so in den 80er Jahren entstanden sind. Und daraus entwickelte sich dann Ende der 80er Jahren die sogenannten ABB-Projekte, nennt sich dann Alternative Baubetreuung. Und die wurden sozusagen von der Stadt initiiert. Und die Stadt wollte sozusagen damit, und so Ende der 80er fing das an bis Mitte der 90er, und da sollte eben unter städtischer Hand, in handwerklicher Selbsthilfe, mit Trägervereinen, sodass die Bewohner sozusagen ihre Häuser wiederinstandsetzen, und das eben mit städtischer Unterstützung. Und das wurden dann eben so selbstverwaltete Projekte, die eben alles in Eigenregie sozusagen durchgeführt haben. Und diese Projekte gibt es tatsächlich heute sogar noch, die sind jetzt erst vor kurzem in einer ABB GmbH und Co Kg sozusagen unter einem Dach jetzt 2019 zusammengeführt worden. Und da ging es eben um das Thema Leerstand von städtischen Gebäuden, Jugendarbeitslosigkeit und diese ganzen Themen sozusagen, die da waren. Genau und in dem Zeitraum sind dann auch erst die Baubetreuer entstanden. Die Lawaetz Stiftung hat sich dann zum Beispiel auch da gegründet. Genau und dann gab es erstmal eben diese ABB-Projekte und 2003 wurde dann die Agentur für Baugemeinschaften gegründet. Das ist auch initiiert wurden, zum einen durch Architekten, die eben solche Projekte damals schon begleitet haben. Da ist zum Beispiel einer, (Name), der ist heute auch noch Architekt und vertritt in der Architektenkammer das Thema Baugemeinschaften. Und der war sozusagen einer der Initiatoren. Dann aber auch von Seiten der Behörde, Baubetreuer, hat sich sozusagen eine Interessensgemeinschaft gebildet, die das Thema eben weiterentwickeln wollte. Und es sollte dann eben nicht mehr nur noch darum gehen, eben Altbauten zu retten sozusagen, sondern auch dieses Thema gemeinschaftliches Wohnen irgendwie in den Neubau mit reinzubringen und das war dann der Anlass, weshalb die Stadt die Agentur für Baugemeinschaften gegründet hat 2003. Da wurde dann auch eine Quote festgelegt, dass 15% der städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben werden sollen. Die Förderung wurde verbessert. Oder es gibt ja dann ein eigenes Förderprogramm für Baugemeinschaften. Und es war dann auch noch ein so ein Mittel, um die Abwanderung in das Umland zu verhindern. Das ist ja irgendwie ganz interessant, weil damals ganz andere Themen vorherrschten, als das jetzt irgendwie ist.

A: Ja das ist interessant, weil eben dieser Wandel von eben dieser Hausbesetzerbewegung und den Herausforderungen, die damals bestanden in den 80er Jahren, vordringlich waren und heute gibt es eben soziale und ökologische Prozesse, die eben die Ziele und Herausforderungen neu definieren, die die Agentur für Baugemeinschaften behandelt und versucht, diesen entgegenzuwirken.

B: Dann kann ich ja gleich darauf eingehen. Natürlich sind so ein paar Themen natürlich gleichgeblieben. Also wir wollen natürlich immer noch Baugemeinschaften und selbstverwaltete Wohnprojekte unterstützen. Es geht auch darum ich sag mal abseits von diesen Mainstream-Wohnungsbau einen alternativen Wohnungsmarkt zu schaffen und auch so individuelle Projekte zu

*unterstützen, Vorreiter-innovationen. Das waren Baugemeinschaften in Hamburg auch schon immer. Die haben zum Beispiel das erste Passivhaus in Hamburg gebaut, oder die erste autofreie Siedlung. Genau, sowas wollen wir natürlich weiterhin unterstützen und was heute eben ein bisschen anders ist als früher sind eben die Themen. Vor allem Finanzierung nenne ich jetzt mal als so ein Stichwort. Dann der Bauboom, der quasi momentan herrscht, der die Grundstücks- und Baukosten in die Höhe treibt. Und was jetzt eben auch so ein bisschen unser Ziel ist, ist eben dieses Thema Baugemeinschaften so ein bisschen in die Breite zu bringen, mehr Zielgruppen zu erreichen und auch die Nachfrage zu erhöhen, weil wir in Zukunft eben ein viel größeres Grundstücksangebot haben. Genau, so hat es sich so ein bisschen gewandelt.*

A: Verstehe, Sie hatten ja auch kurz schon so ein bisschen angerissen wie sich die Agentur für Baugemeinschaften, oder die Arbeit der Agentur für Baugemeinschaften in Bezug auf ich sag mal städtische und stadtentwicklungspolitische Leitprogramme und Leitbilder bezieht und wie sie sozusagen auch darin eingebettet ist. Hamburg, ja, seit 2004 besteht ja das Leitbild grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser. Dazu das Bündnis für das Wohnen, das ja natürlich explizit auf die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gegründet wurde mit ambitionierten Zielen. Könnten Sie kurz erklären, welche Rolle die Agentur für Baugemeinschaften in diesem Kontext spielt? Oder Baugemeinschaften generell.

*B: Generell würde ich sagen sind Baugemeinschaften natürlich nicht die, die jetzt die Wohnungsfrage oder die Wohnungsknappheit lösen können. Baugemeinschaften sind ein recht kleines Segment in der Stadt, weshalb eben dieses Bündnis für das Wohnen, da geht es ja eher um die Zielzahl 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr einzureichen sozusagen umzusetzen. Das ist eher so dieser große Maßstab. Da spielen Baugemeinschaften jetzt eher eine untergeordnete Rolle würde ich sagen. Was sozusagen, wo wir eingebettet sind ist dann zum Beispiel in Koalitionsverträgen werden dann auch – wie nenne ich das – Vorgaben gemacht oder wie Baugemeinschaften in Zukunft weiterentwickelt werden sollen. Sowas findet sich zum Beispiel in den Koalitionsverträgen. 2015 wurde zum Beispiel, oder 2011, wurde dann die Quote auf 20% erhöht, das von den städtischen Flächen 20%, oder bis zu 20% an Baugemeinschaften vergeben werden sollen. Das sind dann sozusagen immer so politische Entscheidungen, Vorgaben, die da in dem Bereich getroffen werden. Und eben auch, was ja auch zeigt, dass es politisch sozusagen gewollt ist, dass seit 2003 so eine eigene Stelle nur für dieses Thema in der Behörde eingerichtet wurde.*

A: Den Eindruck hatte ich auch. Es gibt im Leitbild grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser, gibt es ich glaube ganz zu Beginn, eine Einführung der damaligen Senatorin, Jutta Blankau, wo auch explizit gesagt wird, die Förderung und aktive Unterstützung von Baugemeinschaften hat sich als erfolgreicher

Weg etabliert und soll eben als Baustein des Wohnungsbauprogramms weiter gefördert werden. Das heißt das stellt sozusagen auch ein qualitatives Ziel dar, politisch motiviert?

*B: Genau, man kann sagen, dass eben also Baugemeinschaften schaffen eben keine Masse, aber was Baugemeinschaften auszeichnet ist eben, dass sie Qualitäten schaffen, oder auch dazu führen können, dass Quartiere stabilisiert werden, dadurch dass sie eben besonders engagiert sind und in den Stadtteil integriert. Da ist sozusagen würde ich sagen eher so der Kern, oder die Aufgabe von Baugemeinschaften, wenn man es so nennen will.*

A: Und die, waren das 20% der städtischen Grundstücke, die an Baugemeinschaften vergeben werden sollen?

*B: Genau, also bis zu 20%. Das ist immer abhängig davon, wo sich diese Flächen dann befinden. Es gibt zum Beispiel ein Entwicklungsgebiet in Neugraben-Fischbek. Das ist einfach sag ich mal eine Gegend, die nicht unbedingt von Baugemeinschaften favorisiert wird, wo wir dann davon ausgehen, dass wir 20% gar nicht füllen könnten. Dann gucken wir eben, wie hoch ist die Nachfrage und daran bemessen wir immer so ein bisschen, wie viele Grundstücke wir dann ausschreiben werden. In den innerstädtischen Flächen ist die Nachfrage immer ziemlich hoch.*

A: Würden Sie damit sagen, dass politische Leitbilder, stadtentwicklungspolitische Programme, eine Chance darstellen? Unterstützt das die Agentur für Baugemeinschaften in ihrem Schaffen, in ihrer Arbeit durch politischen Support, vielleicht auch durch finanzielle Mittel und Ressourcen, Planungssicherheit? Ist das etwas, was eine Rolle spielt für Sie?

*B: Zum einen natürlich, also nur durch den politischen Willen, dass so viele Baugemeinschaften umgesetzt werden, können wir überhaupt nur das Flächenangebot schaffen. Das ist natürlich ein Vorteil. Was aber auch eine Herausforderung ist, würde ich sagen, dass es eben in dieser Stadt ziemlich viele verschiedene Zielformulierungen gibt. Es gibt nicht genug Wohnraum. Es muss eben eine Masse an Wohnraum und das schnell geschaffen werden. Dann müssen vordringlich Wohnungssuchende untergebracht werden. Es gibt dann hohe Qualitätsanforderungen an Neubauten. Die Kosten steigen. Das Thema Klimaschutz muss immer noch berücksichtigt werden. Und sozusagen diese ganzen Rahmenbedingungen, dann will man eine Vielfalt schaffen und so weiter. Und da muss man eben gucken, dass es innerhalb der Stadt eben (Telefon) Genau ich würde sagen, die generelle Schwierigkeit besteht eben darin, dass der Boden immer knapper wird und es sehr viele Interessen und sehr viele Zielgruppen in Hamburg gibt, die eben mit Wohnraum versorgt werden müssen. Und da sozusagen zu gucken, die städtische Wohnungsgesellschaft, die SAGA, braucht natürlich auch immer neue Flächen.*

*Jeder braucht Flächen und da wird eben immer ausgehandelt, wer wie viel wo bekommt sozusagen. Das ist so eine generelle Herausforderung würde ich sagen.*

A: Und speziell für die Agentur für Baugemeinschaften, gibt es da irgendwas, was heraussticht? Vielleicht quantitative Ziele, hatte ich gedacht, oder konkrete Herausforderungen sag ich mal. Das was Sie beschrieben haben ist ja sag ich mal das auf städtischer Ebene. Betrifft irgendetwas konkret Sie, was stadtentwicklungspolitische Vorgaben und Leitbilder angeht?

*B: Naja insofern, dass wir eben jetzt deutlich mehr Baugemeinschaften unterbringen wollen, müssen. Ich kann das ja mal in Zahlen, habe ich mir hier irgendwo aufgeschrieben, also bisher sind knapp 3.000 Wohnungen für Baugemeinschaften seit 1990 fertiggestellt worden und in Zukunft werden ca. über 3.000, oder 3.200 Wohnungen für Baugemeinschaften in den großen Entwicklungsgebieten dazu kommen. Das heißt wir werden mehr Wohnungen, oder mehr Flächen für Baugemeinschaften dazu bekommen, als es seit 1990 überhaupt gab. Was für uns natürlich eine große Herausforderung ist, erstmal die ganzen Menschen zu finden, die in einer Baugemeinschaften leben wollen und das natürlich irgendwie zu verwalten.*

A: Ja, sehr interessant. Sie hatten auch schon kurz angesprochen, dass es natürlich wirtschaftliche Gesichtspunkte gibt, die es zu berücksichtigen gilt und, ja, wirtschaftliche Faktoren die sicherlich auch für Sie als Agentur für Baugemeinschaften eine Rolle spielen.

*B: Ja*

A: Welche würden Sie da explizit nennen? Oder gibt es da bestimmte Zeitpunkte, in denen diese besonders vordringlich waren?

*B: Ich würde erstmal generell sagen, jede Zeit hat ja so seine eigenen Herausforderungen. Ich würde auch nicht mal sagen, dass das jetzt nur auf Baugemeinschaften oder uns als Agentur jetzt zutrifft. Das betrifft natürlich alle, die im Baubereich tätig sind. Was jetzt aktuell zum Beispiel ein großes Thema ist, dass die Grundstücks- und die Baukosten eben so enorm steigen. Was gerade eben für das Thema Baugemeinschaften schwierig ist, weil dort ja oft, vor allem wenn es geförderte Projekte sind, Menschen sind, die kein hohes Einkommen haben, keine hohen Rücklagen sozusagen haben. Und dann eine Finanzierung aufzustellen ist teilweise dann einfach schwierig. Das betrifft dann natürlich uns als Agentur auch, weil wir natürlich versuchen wollen, den Leuten, oder die Förderung möglichst so zu stricken, dass sich möglichst jeder an so einem Projekt teilnehmen kann. Und die Förderung, also das Förderprogramm wird auch natürlich aus dem städtischen Haushalt finanziert, was aber trotzdem stetig erhöht wird. Also die Förderung wird jedes Jahr an die Gegebenheiten sozusagen angepasst. Und was noch ein Thema natürlich ganz aktuell ist, ist Covid-19, was natürlich auch sich auf die*

*Baugemeinschaften natürlich insofern auswirkt, dass zu Beispiel Projekte wo sehr viel Selbstständige, selbstständig arbeitende Personen drin sind, Künstler, Gastronomen und sonst welche, die natürlich eigentlich sich Rücklagen aufgebaut haben, um sich damit ihr Baugemeinschaftsprojekt zu finanzieren und die jetzt eben an diese Rücklagen ran müssen, um ihren Lebensunterhalt sozusagen weiter zu finanzieren, die jetzt teilweise abspringen und sagen gut, das Thema Baugemeinschaften ist jetzt erstmal zweitrangig, ich muss mich gerade um andere Themen kümmern.*

A: Weil der Einsatz von Eigenkapital einfach enorm ist und von den Baugemeinschaften selber getragen wird.

*B: Genau, also auch bei geförderte Projekten muss ein gewisser Eigenanteil an Eigenkapital natürlich mitgebracht werden. Und das stellt so eine Herausforderung zum Beispiel dar. Und dann würde ich noch das Thema aufbringen, also die Grundstücke, die die Stadt für Baugemeinschaften – also wir reservieren ja sozusagen ein gewisses Kontingent an Grundstücken extra für Baugemeinschaften, schreiben das dann auch speziell für die aus - und die Stadt muss natürlich auch irgendwie Geld einnehmen. Und die Stadt kann nicht sagen gut wir verschenken jetzt das Grundstück an die Baugemeinschaften, weil die so wenig Geld hat. Das ist auch schon alleine beihilferechtlich gar nicht zulässig. Die Stadt muss sozusagen ein Verkehrswertgutachten erstellen lassen und das legt dann den Preis für das Grundstück fest. Und die Grundstückskosten steigen einfach enorm an im Moment.*

A: Das könnte, wenn ich das so weiterspinne, ja auch ein Interessenskonflikt oder einen Konflikt dann eröffnen, dadurch das Baugemeinschaften ja auch einen sozialen Beitrag leisten sollen und ich sag mal aufgrund ihrer sozialen und ökologischen Konzepte ausgewählt werden...Das hatten wir ja auch schon kurz angesprochen, eben um eine gewisse soziale und gesellschaftliche Funktion. Ach ja genau, dass eben die Stadt keine Grundstücke verschenken kann, es natürlich wirtschaftliche Gesichtspunkte und Zwänge irgendwo gibt, die es zu berücksichtigen gilt, aber auf der anderen Seite eben ein Ziel steht, dass eben soziale Projekte und vielleicht auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Das sind ja politische Vorgaben. Möglichst allen das Leben in der Stadt zu humanen und guten Konditionen zu gewährleisten. Aber eben denen, die vielleicht weniger finanzielle Ressourcen haben, oder eben auch soziale Netzwerke, das nicht einfach übertragen werden kann. Also auch die müssen ja das Eigenkapital aufbringen. Diesen Konflikt sozusagen hatte ich jetzt eben gesehen, auf Basis dessen was Sie eben beschrieben hatten

*B: Genau also das ist eigentlich genau so ein ständiger Konfliktpunkt kann man schon sagen. Das erleben wir natürlich auch tagtäglich und auch wenn wir Grundstücke ausschreiben, bekommen wir auch direkt da Feedback sozusagen. Also wir haben eigentlich eine sehr gute Vernetzung. Wir haben die sogenannte Korbrunde. Das ist die Koordinierungsrunde Baugemeinschaften und da sind eben*

*eigentlich Vertreter aus allen Bereichen, die mit dem Thema Baugemeinschaften zu tun haben, vertreten. Also Baubetreuer, Genossenschaften, Architekten, soziale Träger, die Förderbank, das Liegenschaftsamt, andere Fachbehörden, die IBA zum Beispiel, oder die HafenCity GmbH. Und da wird uns natürlich auch immer von den Sprechern sag ich mal, die Baubetreuer fungieren so ein bisschen als die Sprecher der Baugemeinschaften der Baugemeinschaften, und da wird das dann natürlich direkt an uns herangetragen, wo die die Probleme sehen. Genau und wir versuchen natürlich auch immer gemeinsam irgendwie Lösungsstrategien zu entwickeln. Was kann man jetzt gegen dieses Problem machen, weil wir von Seiten der Stadt sehen natürlich auch, dass es dann bestimmte Probleme jetzt zum Beispiel im Bereich von Finanzierung von Kleingenossenschaften gibt. Und wir versuchen dann eben, irgendwie Lösungen zu finden, damit diese Projekte dann irgendwie trotzdem realisiert werden können. Da haben wir auch jetzt in den letzten Jahren eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, oder angeleiert, oder sind dabei jetzt weitere Maßnahmen zu entwickeln. Das ist zum Beispiel das Thema Erbbaurechte. Ich weiß nicht, wie weit Sie sich damit auskennen, aber im Prinzip wollen wir jetzt zukünftig verstärkt immer mehr Erbbaurechte vergeben. Und gerade auch an Kleingenossenschaften, die dann eben die Möglichkeit haben, die müssen dann nicht direkt am Anfang die gesamte Summe, oder das gesamte Grundstück erwerben, oder die gesamte Summe bezahlen. Sondern dann haben sie einen sogenannten Erbbauzins, dass sie jetzt im Jahr 1,5% des Bodenwertes sozusagen an die Stadt zahlen. Was für die Finanzierung gerade von so kleingenossenschaftlichen Projekten sehr gut ist, weil vor allem die Kosten, die eben am Anfang von Projekten entstehen, die Kosten sind, die eben nicht getragen werden können. Wenn man dann sozusagen Einnahmen dadurch hat, dass man ja auch Miete zahlt und so weiter, dann können die Kosten immer beglichen werden, was eben so laufende Zinszahlungen genau begünstigt. Dann haben wir jetzt auch neu eingeführt, bei geförderten Projekten wird jetzt der Grundstückspreis auf 600 Euro pro Quadratmeter Grundfläche begrenzt. Das heißt, da sinken die Grundstückspreise enorm, wenn man eben sich bereit erklärt, geförderte Wohnungen zu errichten.*

A: Verstehe. Das heißt das sind auch Antworten auf gesellschaftliche Fragen oder Problemstellungen, die bestehen für Leute, die eigentlich gerne so ein Projekt initiieren würden, aber zum Beispiel finanzielle Schwierigkeiten haben.

*B: Genau, also wir haben dann zum Beispiel auch noch eine andere Sache haben wir jetzt im Jahr 2020. Also unsere Förderrichtlinie für Baugemeinschaften wird etwa ein Mal im Jahr überarbeitet manchmal auch nochmal unterjährig. Und die haben wir jetzt Anfang 2020 auch geöffnet auch die Förderung. Also normalerweise haben bisher nur Genossenschaften Fördergelder erhalten. Und jetzt haben wir die Förderung geöffnet auch für weitere Rechtsformen, die genossenschaftsähnlich agieren. Zum Beispiel*

*um, jetzt ein bekanntes Beispiel zu nennen, können jetzt Projekte vom Mietshäusersyndikat, wenn Sie das kennen, könnten jetzt auch Fördergelder von uns für Projekte erhalten. Genau das waren zum Beispiel jetzt Projekte, die gesagt haben ‚Wir sind jetzt keine Genossenschaft. Wir handeln aber quasi genauso wie eine Genossenschaft, bekommen aber kein Geld dazu, weil Sie offiziell keine Genossenschaft sind.‘ Genau, da haben wir das dann auch dahingehend geöffnet, um diese Projekte auch mit zu unterstützen. Und dann gibt es noch eine Reihe weiterer Unterstützungsstrukturen, wo wir jetzt dabei sind, Maßnahmen zu entwickeln.*

A: Das heißt so eine gewisse Flexibilität und Anpassung an bestehende Strukturen werden eben auch laufend vorgenommen, um eben auf solche gesellschaftlichen Prozesse zu reagieren?

*B: Genau. Das kommt natürlich immer mit einer gewissen Verzögerung sozusagen, weil wir erstmal das Problem erkennen müssen, dann gucken müssen, wie können wir als Stadt da irgendwie unterstützend wirken. Aber da sind wir laufend dabei und dadurch, dass wir eben so einen guten Kontakt zu der Baugemeinschaftsszene nenne ich sie jetzt mal haben, ist da auch ein reger Austausch. Wir erfahren immer direkt, was sind die Probleme. Überlegen gemeinsam, was man unternehmen kann, um das zu verbessern.*

A: Das heißt das richtet sich dann an Finanzierungsfragen? Oder gibt es noch, ich sag mal, weitere Forderungen und Probleme, die an Sie herangetragen werden. Vielleicht auch von externen Akteuren, Medien. Ich weiß nicht, wie da vielleicht auch Forderungen formuliert werden, auf die Sie reagieren in irgendeiner Form.

*B: Genau also indirekt bekommen wir natürlich auch Forderungen von anderen Akteuren. Es gibt dann Bürgerinitiativen, die sich gründen, oder Initiativen, die offene Briefe dann an die Senatorin verschicken. Das betrifft uns dann natürlich auch. Also das Thema Finanzierung würde ich sagen ist eines der größten Bausteine, oder Baustellen im Moment. Aber dann gibt es auch das Thema Freiheiten, experimentelles Bauen und Gestaltungsanforderungen. In vielen Entwicklungsgebieten gibt es dann sogenannte Gestaltungsleitfäden, oder andere Vorgaben wo zum Baugemeinschaften dann sagen ‚Aber wir wollen doch aber experimentell bauen oder neue Dinge ausprobieren und wie sollen wir das in diesen starren Vorgaben hinbekommen? Da sind so Forderungen, oder Sachen, die auch an uns herangetragen werden. Wo wir teilweise nur bedingt drauf reagieren können, weil wir ja auch nicht selbst entscheiden, was wo wie gebaut werden soll. Wir sind ja auch nur ein Teil sozusagen dessen. Aber auch da versuchen wir neue Modelle zu entwickeln. Es gibt auch viele Gruppen, die jetzt sagen ‚Ach wir schaffen das einfach nicht neben dem Job, vielleicht noch mit Kindern, sich so intensiv in so einem Baugemeinschaftsprozess zu beteiligen‘. Weil das ja wirklich also sehr zeitintensiv ist und auch sehr viel Engagement in der Freizeit noch dann erfordert. Da überlegen wir auch, was kann es für Modelle geben,*

*dass es vielleicht schon vorgefertigte Gebäude oder einen Rohbau in Modulbauweise gibt, wo die Leute dann sozusagen nicht mehr jede Steckdose planen müssen, sondern eher gucken, wie können wir das Zusammeneben gestalten. Also eher weniger die bautechnische Seite, sondern eher die soziale gemeinschaftliche Komponente. Das sind so Überlegungen.*

A: Aber wenn ich das richtig verstehe, dann gibt es eben schon kommunale Vorgaben, Planungsregularien, Vorschriften im Baurecht und Planungsrecht, die teilweise nicht ganz kompatibel sind mit den Wünschen und Anforderungen einer Baugemeinschaft.

*B: Genau. Ich würde auch nicht mal sagen, dass das nur auf Baugemeinschaften beschränkt ist. Das ist sicherlich bei anderen Investoren vielleicht auch mal ein Thema, aber genau Baugemeinschaften zeichnen sich nun mal dadurch aus, dass sie irgendwie ein bisschen anders bauen, oder vielleicht auch gerne an ihrer Architektur zeigen möchten, dass sie kein ganz normales Wohnhaus sind. Und da gibt es eben, also die IBA zum Beispiel, die Gebiete entwickelt, die haben dann auch natürlich bestimmte Gestaltungsanforderungen, oder eine Vision, wie der gesamte neue Stadtteil dann aussehen soll. Dann haben wir in Hamburg ja auch noch den Oberbaudirektor. Ich glaube das ist auch irgendwie eine Besonderheit in Hamburg. Das wir eben einen Oberbaudirektor haben, der natürlich bei besonders großen Bauvorhaben, oder bei besonders wichtigen Landmarken in Hamburg eben dann auch mitentscheidet.*

A: Verstehe. Ja das ist interessant. Ich hatte auch gerade nochmal gesehen, ich hatte mir eine Notiz gemacht. Und zwar stand hier eben auch im Leitbild grüne, gerechte, wachsende Stadt, dass, auch im Vorwort der Senatorin, dass eben auch Anpassungen landesgesetzlicher Regelungen dazugehören sollen, um Baugemeinschaften weiter zu fördern. Sind Ihnen da irgendwelche Anpassungen bekannt, also landesgesetzliche Anpassungen?

*B: Ne also im Bereich Gesetze fällt mir jetzt gerade nichts ein.*

A: Okay, ich war nur neugierig, weil das eben explizit darinstand. Ich dachte, vielleicht sind Ihnen explizit welche bekannt.

*B: Vielleicht war das auch vor meiner Zeit sozusagen.*

A: Ja das ist schon eine Weile her.

*B: Das ist schon älter, ne?*

A: Ja das ist aus dem Jahr 2014.

*B: Genau, dann müsste ich da vielleicht nochmal meine Kollegen befragen.*

A: Das wäre nett. Es hatte mich nur interessiert, ob da eben konkret etwas passiert ist, oder vielleicht auch ganz bekannt irgendetwas war, das jetzt die Gründung von Baugemeinschaften und auch ihre, die Förderung durch die Agentur für Baugemeinschaften eben sehr erleichtert hat.

*B: Ne da kann ich Ihnen jetzt spontan leider keine Antwort geben.*

A: Okay. Ja das ist schon sehr interessant, um eben die Ziele und auch ich sag mal diese Rahmenbedingungen so ein bisschen abzustecken. Was ist jetzt nicht gefunden hatte, auch online, ist wie die Agentur für Baugemeinschaften jetzt intern organisiert ist. Also wie viele Leute arbeiten für die Agentur? Wie ist das organisiert? Gibt es Abteilungen gibt es Arbeitsgruppen? Vielleicht könnten Sie da kurz erläutern, wie das organisiert ist?

*B: Also ich kann ja noch mal den großen Bogen schlagen sozusagen. Wir sind integriert in die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, die ja in verschiedene Ämter aufgeteilt ist. Dann sind wir da im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der Abteilung Wohnen. Und unser Referat, das ist sozusagen die kleinste behördliche Einheit, nennt sich Wohnungsbauflächen für Projektentwicklung und Agentur für Baugemeinschaften. Also wir haben sozusagen ein zweigeteiltes Referat. Die eine Hälfte von uns macht eben, also kümmert sich um Wohnungsbauflächen. Die machen zum Beispiel auch diese Konzeptausschreibungen, also alle Ausschreibungen, die nicht für Baugemeinschaften sind, wo man sich mit einem Konzept bewerben muss. Um sowas kümmern sich die eine Hälfte und wir als Agentur kümmern uns eben um das Thema Baugemeinschaften. Wir sind aktuell fünf Personen, wenn man unsere Referatsleitung mitzählt, die natürlich auch im anderen Bereich, für den eben halt die Referatsleitung ist. Also fünf Personen kann man so grob sagen. Und dann haben wir innerhalb der Agentur - also so viele sind wir ja auch nicht, da braucht man nicht so große nochmal Unterteilungen - aber da haben wir eben nochmal die Projektgruppe Entwicklungsquartiere, das hatte ich ja ganz am Anfang schon mal gesagt. Genau wo es eben um die IBA Gebiete geht. Da haben wir zum Beispiel, das kann ich auch nochmal kurz einwerfen, die Kontaktbörse für Baugemeinschaften jetzt auch entwickelt, die sozusagen ein Instrument ist, wie sich Einzelinteressenten, die jetzt noch keine Gruppe gefunden haben, kennen lernen können oder vernetzen können. Sowas entwickeln wir eben in dieser Projektgruppe, dass wir eben sagen ,gut wir wollen das Thema jetzt in die Breite bringen und noch mehr Menschen, als die die sich jetzt aktuell schon mit dem Thema beschäftigen erreichen und auf das Thema Baugemeinschaften aufmerksam machen wollen. Genau und ursprünglich war da, also ein Jahr machen wir das jetzt schon mit der Kontaktbörse, oder ein bisschen länger, da fanden eigentlich einmal im Monat dann Veranstaltungen statt, wo wir immer Experten eingeladen haben und auch Vernetzungsrunden gemacht haben. Das findet ja leider aktuell jetzt gerade nicht mehr statt, aber wir*

*haben jetzt einen ersten Livestream bei Youtube gemacht. Als Ersatz sozusagen. Kann ich Ihnen auch gerne später nochmal den Link zuschicken.*

A: Die Digitalisierung der Verwaltung.

*B: Genau, das ist zum Beispiel auch so ein Thema, das jetzt gerade eben mit der Corona-situation natürlich ein bisschen dringlicher geworden ist. Aber da gucken wir eben auch, wie können wir trotzdem jetzt den Kontakt zu den Leuten halten, auch wenn wir uns jetzt nicht persönlich treffen. Ja uns sonst kann man sagen, dass jeder von uns eben bestimmte Projekte betreut. Wenn wir eine neue Grundstücksausschreibung machen, dann ist eine Person von uns immer hauptverantwortlich dafür uns organisiert eben alles. Führt auch die Auswahlgespräche, also das machen wir meistens zu zweit dann auch. Aber so ist es quasi aufgeteilt, dass es immer einen Projektverantwortlichen gibt, aber wir machen eben auch sehr viel in Teamarbeit. Wir haben zum Beispiel in unserem Büro, das kann man sich vorstellen wie so ein Halbkreis und die Büros sind so außen am Rand angeordnet, so dass man eigentlich auch immer, alle haben die Türen immer offen, in der Mitte haben wir so eine Kombizone nennen wir die, so einen Tisch, und eigentlich genau, kriegt man immer mit was die anderen machen, kann mal schnell Rücksprache machen wenn man zu einem Thema mal was nicht weiß. Das läuft eigentlich sehr gut sag ich mal in unserem Team.*

A: Das heißt ein kleiner Kreis. Kurze Kommunikationswege. Räumlich auch unterstützt. Dass eben da ein Austausch besteht.

*B: Genau*

A: Sie hatten ja auch angesprochen, genau, wie sich die Agentur in der Behörde integriert oder dort in den Verwaltungsstrukturen integriert ist. Und sie hatten auch schon verwaltungs- oder behördlich interne Abteilungen angesprochen, mit denen Sie sicherlich in regem Austausch stehen, wenn es um Baugemeinschaften geht. Welche sind, würden Sie sagen, die wichtigsten Partner oder Abteilungen, mit denen Sie zusammenarbeiten.

*B: Das ist natürlich auch immer je nach Thema auch ein bisschen unterschiedlich. Also ich würde sagen, innerhalb der Behörde ist unser ich sag jetzt mal Nachbarreferat, die sitzen gleich neben uns, die haben das ganze Thema Förderung unter sich. Mit denen haben wir natürlich viel zu tun, weil wir dann, also die kümmern sich um alle Förderprogramme im Bereich Wohnen, die es in Hamburg oder bei der Investitions- und Förderbank gibt, und wir arbeiten da eben mit denen zusammen, wenn es um das Thema Förderung für Baugemeinschaften geht. Wir haben aber genauso mit einem anderen Amt unserer Behörde, die sich mit dem Thema Bodenordnung beschäftigen, da hatten wir jetzt das ganze Thema Erbbaurechte, wo wir mitreden. Dann gibt es noch das Amt für Landesplanung. Die machen*

sozusagen eher die übergeordnete Planung. Mit denen stehen wir natürlich auch immer in Kontakt. Wenn es um irgendwelche Entwicklungsgebiete geht, besprechen wir uns mit denen. Und je nach dem welches Thema das ist, haben wir eigentlich gute Kontakte innerhalb der Behörde zu allen anderen Ämtern. Aber auch außerhalb der Behörde würde ich sagen haben wir eben auch viel mit anderen Behörden zu tun, oder mit den Bezirken, mit dem Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen, LIG kurz gesagt, die Behörde für Umwelt und Energie, aber auch die Behörde für Arbeit und Soziales, Familie und Integration, mit denen wir dann eben auch spezielle Förderungen besprechen. Zum Beispiel für den Bau für Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende, wo wir dann sozusagen nochmal Extra-unterstützung geben. Dann mit der Förderbank, aber auch mit den Projektentwicklungsgesellschaften wie der IBA oder der Hafencity GmbH. Das ist sozusagen, je nach dem was gerade Thema ist, haben wir mit allen möglichen Stellen zu tun.

A: Angesichts dieser Vielzahl; stellt das teilweise ein Problem dar, oder ist es eine Schwierigkeit, da auf eine Linie zu kommen. Gerade projektbezogen, wenn es ja für die Agentur für Baugemeinschaften für ein sehr spezifisches Anliegen geht, eben um Baugemeinschaften und andere Abteilungen eher einen übergeordneten Fokus haben?

B: Ja also ich würde sagen, das ist wie in allen Bereichen. Mit manchen Personen kann man vielleicht besser als mit anderen, aber ich würde sagen generell gibt es da weniger so Konfliktpunkte. Eher vielleicht, also das haben wir jetzt auch im vorletzten Jahr gemacht, dass wir uns sozusagen als Agentur nochmal vorgestellt haben, den ganzen Stellen. Weil wir eben so ein kleines Segment sind und wenn dann Mitarbeiterfluktuation ist oder so, dann gerät das in Vergessenheit, dass es uns überhaupt gibt. Dann werden wir natürlich auch nicht berücksichtigt bei der Flächenauswahl und das ist jetzt sozusagen ein Punkt, was wir jetzt gemacht haben, dass wir durch die ganzen Hamburger Bezirke, da Termine vereinbart haben. Uns mal vorgestellt haben. Wer sind wir, was machen wir und wie können wir berücksichtigt werden zum Beispiel, wenn die Bezirke Flächen finden. Also die Bezirke suchen ja jährlich auch Flächen raus, die wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können. Und da haben wir sozusagen ein bisschen auf uns aufmerksam gemacht. Uns gibt es auch. Wenn ihr Flächen habt, die schwierig sind, oder besonders klein und sich für klassische Investoren nicht lohnen, dann können wir da berücksichtigt werden. Ich würde sagen, so ist es.

A: Ok. Das heißt sich kennenlernen, auch vielleicht um neue Kommunikationsstrukturen zu schaffen, sodass eben an den richtigen Stellen miteinander zusammengearbeitet wird.

B: Genau.

A: Ja dann würde ich vielleicht auch schon überleiten zum letzten Teil, weil das bisher mein Verständnis schon sehr vertieft hat. Und ich da das Gefühl habe, dass wir da eine ganze Menge besprochen haben. Und zwar, sage ich mal in der konkreten Zusammenarbeit mit den Baugemeinschaften. Das hatten wir auch schon kurz angesprochen, oder implizit sozusagen besprochen. Aber es wird ja, nun komme ich ja noch aus einem akademischen Hintergrund, viel von einer shared vision geredet, wenn viele Akteure zusammenkommen. Also einerseits die Akteure, die Sie eben aufgelistet haben, aber konkret aber auch in der Zusammenarbeit mit den Baugemeinschaften. Inwiefern spielt das eine Rolle? Inwiefern wird das thematisiert? Ist es etwas, das Sie anstreben, eine gemeinsame Vorstellung zu entwickeln sage ich mal?

*B: Genau, also ich finde das ist auch ein ganz wichtiges Thema, weil gerade Baugemeinschaften sind ja eben selbstverwaltete, selbstorganisierte Gruppen, die ihre eigenen Ideen sozusagen umsetzen wollen. Und da ist es natürlich besonders wichtig für uns, auch herauszufinden ‚was sind die Ideen, was sind die Visionen, die die Leute haben?‘. Und was sind die Punkte, wo wir vielleicht Freiräume für schaffen müssen? Das heißt es ist für uns ziemlich wichtig genau eben in das Gespräch mit den Gruppen zu kommen und zu gucken, okay was treibt die Leute gerade um? Was ist gerade so das Thema? Das man gucken kann, wie kann man da eben auch darauf eingehen? Dass die Rahmenbedingungen passend gemacht werden. Ich weiß nicht, wenn jetzt zum Beispiel das Thema Urban Gardening kommt, oder Fassadenbegrünung, oder was es eben für Themen so alles gibt. Genau, dass wir eben da bestmöglich unterstützen können. Genau wir haben eben auch sehr viele Kontaktmöglichkeiten sag ich mal, wo wir die Gruppen kennen lernen und uns eben auch austauschen können. Manchmal machen wir dann auch Workshops, wo gesagt wird ‚okay wir sammeln jetzt eure Ideen, oder überlegen gemeinsam, wie kann irgendetwas angegangen werden?‘.*

A: Das heißt es gibt persönlichen Kontakt teilweise im Zuge solcher Workshops und sonst wahrscheinlich schriftlichen Verkehr über E-Mails, oder telefonisch auch? Oder wie bleiben Sie, wenn jetzt zum Beispiel so ein Anliegen besteht, im Bereich Urban Gardening, wie wird das dann an Sie herangetragen?

B: Genau also zum einen haben wir natürlich die Korbrunde, also die Koordinierungsrunde Baugemeinschaften, wo eben die Baubetreuer – also die sind eben, würde ich wirklich sagen, das Bindeglied zwischen uns als Agentur und den Baugemeinschaften selbst – und die haben natürlich noch viel mehr Kontakt zu den Baugemeinschaften, weil sie die Gruppen eben auch beraten. Auch schon im Vorfeld, bevor sie sich gründen und so weiter. Und die erfahren natürlich nochmal direkter, was so die Themen sind und die tragen das dann an uns heran. Also mit den Baubetreuern in dieser Korbrunde. Genau und auch anderen Akteuren wie Architekten, oder auch große Bestandsgenossenschaften, da

sammeln wir dann sozusagen die Themen und diskutieren das auch. Und sonst haben wir zum Beispiel, also wenn man sozusagen von vorne anfängt, kann man sich dann, wenn man sozusagen neu ist, als Einzelperson, und interessiert sich für das Thema Baugemeinschaften, weiß aber nicht wie man das ganze angeht, dann kommt man eben zur Kontaktbörse. Und da lernen wir dann die Leute das erste Mal kennen. Dann, werden die sich als Gruppe gefunden haben, bieten wir immer eine Erstberatung an. Also wenn die Gruppe dann gegründet ist, muss sie sich ja bei uns registrieren lassen, damit sie sozusagen Zugriff auch das städtische Flächenangebot bekommt. Und da laden wir die Gruppen immer zum Erstberatungstermin ein, wo wir dann mit denen auch nochmal sprechen und austauschen. Genau, dann haben wir bei jeder Grundstücksausschreibung auch Informationsveranstaltungen. Je nach Größe des Grundstücks dann auch nochmal Workshops. Und später dann Bewerbungsgespräche sozusagen, wenn wir dann in die Auswahl gehen. Und da wollen wir auch immer gerne, dass die ganze Gruppe, oder ein Großteil der Gruppe zu uns kommt, damit wir eben auch nicht nur einen Sprecher kennenlernen, sondern eben die gesamte Gruppe.

A: Bedeutet das, dass die Baugemeinschaften, also die Gruppen dann zu Ihnen kommen und quasi dann Auswahlgespräche geführt werden? Oder wie findet das ganz praktisch statt?

*B: Genau. Also das kommt natürlich auch immer auf das Projekt an. Da haben wir unterschiedliche Verfahren sozusagen. Aber im klassischen Verlauf, als Beispiel bewerben sich jetzt sag ich mal fünf Baugemeinschaftsgruppen auf ein Grundstück. Und dann laden wir auch die fünf Gruppen ein, sofern nicht eine aus formalen Gründen ausgeschlossen wird. Zum Beispiel weil sie kein Finanzierungskonzept eingereicht haben. Das wäre dann sozusagen ein Ausschlusskriterium. Aber die, die die formalen Kriterien erfüllen, laden wir dann immer zu einem Bewerbungsgespräch ein, wo wir nochmal versuchen, die Gruppe ein bisschen kennenzulernen, nochmal Fragen zur Bewerbung stellen können, Unklarheiten klären.*

A: Ja das funktioniert dann ja auf persönlicher Ebene. Das heißt es gibt durch diesen persönlichen Kontakt ja doch persönliche Beziehungen. Was spielt da für Sie persönlich, aber auch aus Sicht ich sag mal der anderen Mitarbeiter der Agentur eine Rolle? Ich meine, ich denke an Vertrauen, an Planungssicherheit. Das sind ja Themen, die akut eine Rolle spielen, wenn man diese Auswahlgespräche führt.

*B: Genau also das ist natürlich auch nur in begrenztem Umfang möglich, weil wir nur wenig Zeit haben, um die Leute kennenzulernen. Wir begleiten die ja nicht eine ganze Woche lang bei ihren Gesprächen und so weiter. Das heißt wir haben ja immer nur so einen kleinen Ausschnitt, den wir sozusagen miterleben. Da kann man sich natürlich – das will ich jetzt niemandem unterstellen, das passiert auch nicht häufig – könnte man sich aber natürlich auch als Gruppe verstellen und andere Sachen erzählen,*

als das was man später wirklich umsetzen möchte. Allerdings, genau, wir haben da zum Beispiel die Begrenzung, dass wir sagen alles was man in seinem Konzept, oder in seiner Bewerbung aufschreibt, wenn man zum Beispiel schreibt, wir wollen einen Gemeinschaftsraum haben. Der soll für das Quartier geöffnet werden, damit die Tanzgruppe, die in dem Quartier angesiedelt ist, den Raum nutzen kann, um dort ihre Tanzstunden abzuhalten, als ein Beispiel. Dann schreiben wir auch in den Vertrag rein, zum Beispiel in den Kaufvertrag, dass das angegeben wurde im Konzept und dass das auch umgesetzt werden muss. So versuchen wir sozusagen zu sichern, dass uns nicht alles Mögliche vorgesponnen wird, was dann am Ende nicht umgesetzt wird. Weil, wir müssen natürlich auch anhand von festen Kriterien sagen okay, die die Gruppe war besser als die andere Gruppe. Genau also so versuchen wir das so ein bisschen zu sichern, aber im Bewerbungsgespräch kommt schon dann raus, kennen sich die Leute zum Beispiel. Also das ist uns natürlich auch wichtig, dass keine Gruppe kommt, die sich noch nicht mal persönlich kennengelernt hat. Weil dann weiß man ja nichts über die Gruppe. Also werden die sich vertragen, verstreiten die sich nach dem ersten Gruppentreffen. Natürlich sollte auch irgendwie, oft kommt zum Bewerbungsgespräch dann der Baubetreuer auch mit, den man ja im Vorfeld sich schon aussuchen sollte. Oder angeben, mit wem man dann später zusammenarbeitet und da ist es für uns natürlich auch wichtig zu gucken, okay arbeiten die gut zusammen? Besteht da irgendwie ein Vertrauensverhältnis zwischen denen. Weil das ja sozusagen das wichtigste Bindeglied ist. Das heißt, ein paar dieser Aspekte, Kriterien, Bewertungskriterien kann man subjektiv beim Zusammenkommen sag ich mal feststellen und ein paar sind einfach formale Kriterien, die einfach gewährleistet werden müssen.

B: Genau. Also zum Beispiel das Finanzierungskonzept. Wenn man da sich das anschaut und merkt okay da wurde die Hälfte nicht berücksichtigt und die Leute haben gar nicht genug Eigenkapital, um das Projekt überhaupt zu stemmen, dann genau können wir die eben nicht auswählen, weil wir wollen natürlich auch das die Projekte umgesetzt werden können und nicht irgendwie in der Hälfte des Projekts scheitern.

A: Ich hatte eine Nachfrage noch, die mir vor ein paar Minuten einfiel. Und zwar dieser normale Ablauf, wenn sich eben auch ein städtisches Grundstück beworben wird, das vorher ausgeschrieben wird, und so weiter, das ist ja im Leitfaden für Baugemeinschaften dargelegt. Also dieser Prozess samt der verschiedenen Schritte. Wie häufig wird denn sozusagen sich auf ein städtisches Grundstück beworben? Es gibt ja glaube ich auch die Möglichkeit, wenn jetzt eines in Privatbesitz ist, oder über andere Wege an ein Grundstück zu kommen. Oder behandeln Sie wirklich nur dieses Prozedere wenn die Bewerbung auf ein städtisches Grundstück Teil des Projekts ist?

*B: Also natürlich machen wir die Gruppenauswahl nur bei städtischen Grundstücken. Bei privaten Grundstücken haben wir natürlich nur bedingt Einfluss darauf. Wir beraten die Leute natürlich trotzdem. Es gibt ein paar Projekte, die eben auf privaten Grundstücken umgesetzt werden. Da gibt es dann auch private Investoren, oder denen das Grundstück gehört. Die sagen, ich will das Grundstück aber an Baugemeinschaften vergeben. Und dann bieten wir natürlich auch an, dass wir da Hilfestellung geben. Wie kann man dann die Gruppen am besten finden. Wir geben dann auch gerne unsere Kriterien weiter. So in die Richtung sozusagen. Da sind wir dann aber nicht an der Auswahl beteiligt. Genau das machen wir nur bei städtischen Grundstücken. Dann gibt es noch die Möglichkeit, es gibt halt auch so große Stadtentwicklungsgebiete, zum Beispiel hier in Hamburg das Holsten Areal, was auch von einem privaten Investor gekauft wurde. Wir aber jetzt mit denen so einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen haben. Also nicht wir als Agentur, sondern die Stadt Hamburg schließt dann mit denen einen Vertrag ab, wo dann zum Beispiel festgelegt wird, es muss ein Drittel geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden. Und da besteht dann zum Beispiel für uns die Möglichkeit, dass wir von diesem Investor ein Grundstück ankaufen, was wir dann wiederum für Baugemeinschaften vergeben. So wird es dann, bei so großen Entwicklungsgebieten kaufen wir dann gerne das Grundstück an und vergeben es dann selbst weiter, wenn das möglich ist. Der Investor kann natürlich auch, jeder Investor, der ein privates Grundstück hat, kann natürlich sagen, ich will so und so viele Baugemeinschaften umsetzen. Und dann kann es das natürlich auch selbstständig umsetzen.*

*A: Ja aber auch, dann verstehe ich das richtig, auch wenn die Vergabe eines städtischen Grundstücks nicht gewünscht ist, oder gebraucht ist, weil eben eines besteht, besteht Kontakt zwischen Baugemeinschaften. Die wenden sich dann an Sie in anderen Fragen?*

*B: Genau. Also das ist nicht zwingend so. Es gibt sicher auch Projekte, von denen hören wir dann, aber haben weniger wirklich persönlichen Kontakt. Aber das kommt dann häufiger vor, dass es dann private Grundstücke gibt und wir dann trotzdem gefragt werden. Beziehungsweise es gibt dann ja auch noch ein Förderprogramm Eigenheim, das sozusagen auch für private Grundstücke angewendet werden kann. Und da stehen wir auch immer beratend zur Seite.*

*A: Nun, wenn nun aber im Normalfall sich auf ein städtisches Grundstück beworben wird, dann folgt da Prozedere diesem Leitfaden?*

*B: Genau. Also der Leitfaden ist, muss ich leider sagen, nicht mehr zu hundert Prozent aktuell. Ich glaube der ist 2015 zuletzt aktualisiert worden. Also im Grunde stimmt das schon alles, was da drinsteht. Wir haben nur jetzt ein paar neue Verfahren sozusagen, die da noch nicht eingearbeitet wurden.*

A: Nun sind ja, also dass es nach einem geregelten Verfahren läuft, logisch. Verwaltungsstrukturen müssen ja auch irgendwie einem gewissen Muster folgen. Trotzdem würde mich interessieren, wie Ihre generellen Erfahrungen sind mit dem Verfahren. Wo sehen Sie Stärken und Schwächen? Vielleicht auch mit Blick auf Flexibilität?

*B: Genau. Also dieses Verfahren, das haben wir sozusagen jetzt auch gemerkt, dadurch dass sich die Rahmenbedingungen irgendwie auch ändern, oder auch die Grundstücke ändern sich auch einfach, die wir für Baugemeinschaften haben. Früher waren das häufig eben kleine Baulücken in der Innenstadt, die noch offen waren. Wo dann recht wenig Vorgaben waren und das eher für kleine Gruppen dann umgesetzt werden konnte. Jetzt haben wir ganz neue und andere Herausforderungen. Zum Beispiel eben, dass wir immer mehr große Blöcke, nenne ich sie jetzt mal, für Baugemeinschaften haben. Also wo mehr als 50, oder sogar mehr als 100 Wohnungen für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. Und da haben wir eben gemerkt, dass das Verfahren, das wir ursprünglich hatten eben für solche Fälle irgendwie nicht mehr richtig funktioniert, oder nicht flexibel genug ist. Weshalb wir da jetzt auch dabei sind, das anzupassen. Wir haben zum Beispiel jetzt für besonders große Grundstücke, wo wir eben sagen, da kann sich nicht nur eine Baugemeinschaft bewerben. Also ich sag mal im Schnitt hat eine Baugemeinschaft vielleicht 20, 30 Haushalte als Mitglieder. Und wenn dann eben ein Grundstück mit 100 Wohnungen ausgeschrieben wird, oder wo 100 Wohnungen raufpassen würden, schafft das eben keine einzelne Gruppe mehr. Dann müssen sich mehrere Gruppen gemeinsam bewerben, die dann sagen wir bauen das Gebäude zusammen. Und jeder macht halt so ein bisschen individuell was anderes, aber wir machen das trotzdem gemeinsam. Und dafür haben wir dann eben diese Workshop-verfahren jetzt entwickelt. Wo wir sagen gut, wir bieten nochmal mehr persönliche Treffen, damit eben auch die einzelnen Baugemeinschaften sich gegenseitig kennenlernen können. Dann moderieren wir das so ein bisschen, dass man guckt okay welche Baugemeinschaften passen vielleicht zusammen. Welche wollen sich vielleicht gemeinsam bewerben. Das ist sozusagen von uns eine Hilfestellung, damit Gruppen sich besser finden können und wir eben auf diese neuen Rahmenbedingungen eingehen können. Genauso eben wie dass wir die Kontaktbörse entwickelt haben, war dem Thema geschuldet, dass wir eigentlich vorher immer nur fertige Baugemeinschaftsgruppen beraten haben und eben für die Einzelinteressenten, die gar nicht wissen, wie sie überhaupt eine Gruppe finden sollen, die hingen immer so ein bisschen in der Luft. Und dafür haben wir jetzt eben diese Kontaktbörse eingerichtet, um eben auch da Hilfestellungen zu leisten, dass die Leute irgendwie in Kontakt zueinanderkommen.*

A: Sind diese Verfahrensänderungen, die sie ansprachen, entscheiden sie das intern in der Agentur für Baugemeinschaften? Oder sind da weitere Akteure oder Abteilungen beteiligt?

*B: Also natürlich entscheiden wir das immer gemeinsam mit unserem Vorgesetzten sozusagen, bis zur Amtsleitung hin. Aber sonst entwickeln wir dann sozusagen die Verfahren. Natürlich auch teilweise mit den Baubetreuern, oder mit der Korbrunde zusammen. Da besprechen wir immer, was wir uns überlegen. Dann geben die uns noch ein paar Hinweise, was sie vielleicht noch da verbessern oder vorschlagen würden. Genau und dann wird das intern sozusagen, wenn wir dann einen Entwurf haben, an unsere Amtsleitung gegeben, die das dann sozusagen freigibt. Aber genau, also wir entwickeln das dann in der Agentur.*

A: Sind Ihnen gängige Mitteilungen von Baubetreuern bekannt, oder auch von Baugemeinschaften, wo Anpassungen vielleicht nötig wären, oder wo Anpassungen in der Vergangenheit nötig waren? Also interne Strukturen und Gruppenfindungsprozesse hatten sie ja schon angesprochen, aber vielleicht noch rechtliche, wirtschaftliche, technische Fragen, die im vergangenen Verfahren, oder vielleicht auch im jetzigen Verfahren die Baugemeinschaften vor Herausforderungen stellen.

*B: Also ich würde sagen, das sind eben vor allem diese großen Baublöcke, die uns echt vor Herausforderungen stellen. Genau und auch einfach das Thema, dass die Projekte immer komplexer und aufwendiger werden. Also irgendwann ist sozusagen einfach diese Komplexität nicht mehr zu leisten von einer Gruppe von Laien, die sich ja eigentlich gar nicht unbedingt im Thema Bauen auskennen. Also natürlich gibt es auch immer mal Gruppen, wo auch mal Experten oder Fachleute dabei sind, aber häufig fühlen sich die Gruppen dann einfach überfordert von den ganzen Auflagen, die es gibt, den Kosten, und so weiter. Und das sind eben auch so Punkte, wo wir dann überlegen okay, wie können wir auch unsere Strukturen irgendwie verbessern. Einfach auch weil immer mehr Akteure auch an so einem Projekt beteiligt sind. Und dass es natürlich auch irgendwie neuartige Projekte gibt. Also ein Projekt zum Beispiel, das jetzt recht neu ist, Gröninger Hof nennt sich das. Findet man auch im Internet. Das ist eine neu gegründete Genossenschaft, die jetzt in der Altstadt ein Parkhaus umbauen wird. Und die haben eben ein ganz neuartiges Konzept, wie sie das Projekt finanzieren, wie sie neue Mitglieder aufnehmen, und so weiter. Und da gucken wir natürlich sehr stark drauf und versuchen natürlich auch von so neuen Projekten zu lernen. Was können wir davon mitnehmen für andere Projekte? Das ist so ein stetiges Lernen und Weiterentwickeln würde ich sagen.*

A: Besteht denn dann heute noch das Verhältnis 60/40% zwischen objekt- und subjektbezogenen Bewertungskriterien? Ist das noch aktuell?

*B: Genau. Also wir haben jetzt neue Bewertungskriterien entwickelt. Also wir haben im Prinzip so eine Art Katalog könnte man das jetzt nennen, mit verschiedenen Bereichen. Einen kleinen Moment, ich guck hier mal auf meine Liste. Also wir haben jetzt sozusagen fünf Gruppen oder fünf Überthemen. Das ist erstmal Gruppe und Partner; Planen, Bauen und Umfeld; dann haben wir den Bereich Besondere*

*Angebote; Energie, Ökologie und Mobilität; und dann noch das Thema Finanzierung und Rechtsform. Und das sind sozusagen die Blöcke, die wir haben. Wo wir je nach Grundstücksausschreibung, je nach Bedenken, was dort besonders wichtig ist. Also zum Beispiel kann mal das Thema Energie, Ökologie, Mobilität besonders wichtig sein. Da haben wir jetzt zum Beispiel ein Gebiet, Mesterkamp, da läuft jetzt auch gerade eine Ausschreibung. Genau das können Sie sich auf unserer Website auch mal angucken. Da haben wir dann auch die Auswahlkriterien mit angegeben.*

A: Ja, das habe ich gesehen. Auch mit Bezug auf den Mesterkamp. Ich habe da mal gewohnt. Wirklich 10 Meter daneben. Das war ganz überraschend.

*B: Genau. Und da ist zum Beispiel ja das Thema Autofreies Wohnen, oder Mobilität spielt da eigentlich eine besondere Rolle. Weshalb wir dann zum Beispiel Kriterien aus dem Bereich eher verstärkt aufnehmen. Wenn wir in anderen Quartieren sagen okay, hier spielen irgendwie soziale Aspekte eine größere Rolle, wir wollen irgendwie mehr Einbindung in das Quartier, oder solche Sachen. Und je nach dem wählen wir dann eben die Kriterien aus, dass wir immer auf eine bestimmte Punktzahl sozusagen kommen. Und da wählen wir dann jetzt aus Kategorien aus. Das ist sozusagen ein bisschen flexibler als vorher, wo wir ja eher – also da haben wir auch schon variiert zwischen den Kriterien, je nach dem was sozusagen in dem Gebiet oder auf dem Grundstück besonders wichtig ist. Genau, dann auch so Vorgaben, wie ob das geförderte Wohnungen sein sollen, oder ob da auch freifinanzierte Projekte umgesetzt werden können. Sowas legen wir natürlich auch vorher immer fest. Und wir versuchen da jetzt eben so ein bisschen flexibler umzugehen und das ganze natürlich auch noch transparenter zu machen, damit das eben auch für die Gruppen nachvollziehbar ist warum wir uns vielleicht wie entschieden haben.*

A: Wie ist da ihr Eindruck. Sie sprachen ja gerade schon städtebauliche oder wohnungspolitische Anforderungen an, die dann quasi bei den Ausschreibungen zur Bewertungsgrundlage werden, ein Stück weit. Wenn ich das richtig verstehe. Und dann kommen aber ja auch die Baugemeinschaften mit ihren individuellen Vorstellungen und mit ihren Wohnmodellen und eigenen Wünschen. Besteht da teilweise eine Diskrepanz, wo sozusagen erst vermittelt werden muss? Oder wie nehmen Sie das wahr?

*B: Ja also es gibt natürlich einfach feste Vorgaben. Die müssen eingehalten werden. Da kann man etwas anderes vorschlagen, aber das bringt dann insofern nicht. Natürlich gibt es immer Punkte, wo wir sagen okay, wir wollen natürlich auch den Baugemeinschaften gewisse Freiheiten lassen. Da haben wir jetzt zum Beispiel den Punkt Besondere Angebote, wo Baugemeinschaften selbstbestimmt sich sozusagen überlegen können, was bieten sie uns noch an, was das Projekt irgendwie besonders oder einzigartig macht. Das wir da sozusagen auch noch den Punkt haben, solche innovativen Sachen zu bewerten in der Auswahl. Genau, und dann gibt es natürlich immer noch die Möglichkeit, quasi in Verhandlung zu*

gehen. Dass man sagt okay wir schlagen jetzt das und das vor. Das ist jetzt vielleicht in den Gestaltungsrichtlinien nicht vorgesehen gewesen. Und dann kann man eben, sollte das Projekt dann ausgewählt werden, kann man natürlich mit dem Bezirk, mit der Liegenschaft und mit uns darüber diskutieren, ob man gewisse Punkte anders, individuell lösen kann. Genau das wird dann sozusagen abgewogen. Oder oft wird dann ja auch noch ein Wettbewerb, ein Architektenwettbewerb geführt, genau, wo auch nochmal Dinge entstehen können, die vielleicht vorher nicht so vorgesehen waren. Das ist immer Abwägungssache.

A: Sind die Baubetreuer da auch involviert, wenn diese als Bindeglied ja doch eine zentrale Rolle einnehmen?

B: Ja genau. Also normalerweise kommunizieren auch die Baugemeinschaftsgruppen über den Baubetreuer mit uns, teilweise. Ja genau. Oder der Baubetreuer hilft ja schon den Gruppen dabei, ihre Bewerbung zu schreiben. Der gibt dann Tipps, worauf muss man achten, was sollte man nicht schreiben und so weiter. Da werden die Gruppen ja auch schon direkt beraten. Insofern sind die Baubetreuer eigentlich immer mit dabei.

A: Ist das eine Erleichterung für Sie, sag ich mal diesen Baubetreuer zu haben? Auch als Mediator kommunikativ?

B: Ja das ist auf jeden Fall wichtig. Weil der Baubetreuer hat natürlich auch einfach mehr Zeit mit der Gruppe zu kommunizieren. Kann denen vieles erklären Und oft sind es ja eben auch Laien, die sich eben mit dem Thema nicht in der Tiefe auskennen. Und da ist der Baubetreuer eben total wichtig, weil er natürlich so Verständnisfragen mit der Gruppe klärt, aber auch im Vorfeld ziemlich vieles mit der Gruppe klären kann. Was die Gruppe dann nicht mit uns besprechen muss.

A: Gibt es in der Hinsicht etwas, was bei Ihnen vielleicht auch intern kommuniziert wird? Inwiefern vielleicht auch Kommunikationsstrukturen verbessert werden können? Oder sind Sie damit eigentlich sehr zufrieden, mit der Struktur wie es momentan läuft?

B: Also ich würde sagen eigentlich läuft das schon sehr gut. Was natürlich manchmal, also es gibt natürlich immer mal Konflikte und sowas. Das ist ja glaube ich bei normalen klassischen Bauprojekten auch nicht anders. Genau und da nehmen wir dann teilweise auch die Rolle von Schlichtern oder sozusagen ein. Und Genau, ganz selten kommt es mal vor, dass sich eine Gruppe mit der Baubetreuung streitet, uneinig sind. Und dann kommen wir sozusagen dazu und vermitteln zwischen den beiden Stellen. Das ist eher sozusagen so unsere Aufgabe. Oder wenn eine Gruppe Finanzierungsschwierigkeiten hat und dann zu uns sagt, ja ihr als Stadt müsst doch jetzt mal etwas unternehmen dagegen. Dass man sozusagen so Forderungen an uns gestellt werden, die wir ja auch

*teilweise nur bedingt irgendwie erfüllen können. Aber genau, da sind wir dann sozusagen da und versuchen dann, auch für alle Lösungen zu finden, dass kein Projekt scheitern muss. Bis zu einem gewissen Grad natürlich nur.*

A: Und das betrifft dann Finanzierungsfragen wahrscheinlich, aber eben auch objektbezogene Konzeptfragen? Oder was sind so die Kernpunkte, die sozusagen häufiger auftreten in Bezug auf Interessenskonflikte vielleicht auch zwischen den beteiligten Akteuren. Fällt da irgendetwas ins Auge bei Ihnen?

*B: Genau also tatsächlich ist das Thema Finanzierung eines das häufiger auftritt. Genau, ich glaube, dass das auch damit zusammenhängt, dass eben der Kostendruck sozusagen auf die Gruppen immer stärker wird und dann Geld irgendwie schnell so ein Konfliktpotential bietet. Dann ist es aber auch teilweise so, sind es gruppeninterne Uneinigheiten, Streitigkeiten, Missverständnisse sag ich mal was auch ab und zu mal als Problem dasteht. Oder dass sich die Gruppe irgendwie mit ihrem Baubetreuer überwirft, oder genau. Aber auch eben politische Forderungen, die dann direkt an uns gerichtet werden von Gruppen.*

A: Okay ja dann zum Abschluss würde mich noch interessieren, das hatten wir auch kurz schon angerissen, da ging es um Baurecht, Planungsrecht, Planungsvorschriften, und ich hatte jetzt gelesen, dass jetzt gar nicht auf Hamburg bezogen, aber generell eine Art Diskrepanz zwischen ja rechtlichen Strukturen und Vorgaben besteht und den spezifischen Anforderungen von Baugemeinschaften. Die vielleicht was sag ich mal privaten und öffentlichen Raum, und Übergangszonen und geteilte Räume, spezifische Anforderungen haben, die von Strukturen nicht unbedingt abgedeckt werden. Daher meine Frage, wie ihr Eindruck ist, ob ich sag mal die Vorschriften und das kommunale Recht und Planungsregularien für Baugemeinschaften eigentlich geeignet sind, oder vielleicht teilweise einfach auch Hürden bestehen für diese spezifische Wohnform?

*B: Genau also ich würde sagen, baurechtliche Vorschriften eher nur bedingt. Also ich glaube da sind Baugemeinschaften, oder haben damit da mit ähnlichen Themen zu kämpfen wie klassische Investoren im Wohnungsbau, was Vorgaben angeht. Also das sind ja sozusagen Vorgaben im Bereich Energie, Ökologie, die jetzt einfach sozusagen gesetzlich angehoben werden. Dann das Thema Brandschutz und so weiter, also was sozusagen die Kosten in Projekten steigert. Was aber nicht nur bei Baugemeinschaften so ist, sondern das Problem, oder Problem will ich das jetzt gar nicht nennen, aber da haben natürlich alle Bauherren mit zu tun. Dass bestimmte Planungsvorgaben die Kosten natürlich erhöhen. Was ich eher sehen würde ist vielleicht die Erstellung der Bebauungspläne. Also häufig, es gibt ja natürlich unterschiedliche Arten, wie so Bebauungspläne erstellt werden. Oder beziehungsweise was die alles beinhalten. Und die Rückmeldung bekommen wir zumindest von den Baugemeinschaften, oder*

von den Baubetreuern, dass teilweise die eben sehr strikt aufgestellt werden. Also sehr begrenzte Baufeldausweisungen und andere Vorgaben, die nicht zwingend in einem Bebauungsplan stehen müssen. Die aber immer häufiger mit mehr Regularien versehen werden, was insofern nicht unbedingt von den Baugemeinschaften befürwortet wird, weil gerade ja was Baugemeinschaften auszeichnet ist, dass sie eben vielleicht ein bisschen experimenteller, oder innovative Dinge umsetzen wollen, die dann in so einem Bebauungsplan nicht abgebildet sind. Beziehungsweise dann die Freiheit ein Stück weit einschränkt. Was natürlich nicht nur durch die Bebauungspläne, was natürlich rechtlich bindend jetzt ist, sondern auch durch Gestaltungsleitfäden, die nochmal zusätzlich erstellt werden. Genau, das wäre so ein Thema. Was ich jetzt ganz passend finde, zum Beispiel das Thema Holzbau. Das hatten wir jetzt als Thema in unserem ersten Livestream von der Kontaktbörse. Das ist vielleicht für Sie ganz interessant, können Sie sich ja mal anschauen. Da wurde auch darüber diskutiert, ob jetzt Holzbau für Baugemeinschaften besonders geeignet ist oder nicht. Und da ging es auch darum, dass jetzt zum Beispiel die Regeln, oder das Bauen mit Holz in Hamburg ein bisschen erleichtert wurde. Dass jetzt auch größere Häuser im Holzbau errichtet werden können. Was natürlich auch Baugemeinschaften in die Karten spielt, weil die häufig eben genau besonders nachhaltige Bauprojekte umsetzen wollen, wo ja Holz zum Beispiel ein sehr nachhaltiger Baustoff ist. Insofern wurden da zum Beispiel die Regeln so gelockert, dass das jetzt eben einfacher ist. Das ist natürlich für andere Bauherren genauso geöffnet worden.

A: Aber es betrifft eben auch Baugemeinschaften. Die Bebauungspläne, das ist ja Sache der Bezirke soweit ich weiß. Das heißt, sind Sie da involviert als Agentur, in solchen Gesprächen, wenn es zum Beispiel um bestimmte Anforderungen oder einen gewissen Mangel an Flexibilität geht, oder machen das die Baubetreuer und Baugemeinschaften direkt mit den Bezirken aus?

B: Genau, also da haben ich sag mal die Baubetreuer und die Baugemeinschaften eher weniger Mitspracherecht. Also es gibt natürlich bei allen Bebauungsplänen, die werden ja öffentlich ausgelegt und dann kann man Stellung dazu nehmen. Das können natürlich auch Baubetreuer und Baugemeinschaften machen. Genau wir werden schon auch eingebunden, beziehungsweise häufig, das ist dann die andere Hälfte unseres Referats, die dann Stellungnahmen schreiben zu Bebauungsplänen. Also es gibt dann ja immer so eine Abstimmungsrunde unter den ganzen öffentlichen Beteiligten. Da werden dann viele Behörden einbezogen sozusagen dazu Stellung zu beziehen zu ihren spezifischen Themen. Genau und da geben wir natürlich auch unsere Stellungnahme ab. Zum Beispiel, wir achten darauf, oder unser Referat achtet eben besonders darauf, dass eben sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden kann. Was dann eben bestimmte Gebäudetiefen voraussetzt oder das gewisse, zum Beispiel die SAGA hat Systemhäuser entwickelt, die so eine Art Modulbauweise, oder ähnliche Bauweise ist. Und

*da müssen wir natürlich drauf achten, sind die Grundstücke auch so geschnitten, dass man diesen günstigen Wohnungsbau sage ich mal, der dann für geförderten Wohnungsbau, oder für geförderte Wohnungen eben eingesetzt werden kann, dass sowas eben umgesetzt werden kann. Oder genau, in neuen Entwicklungsgebieten versuchen wir natürlich zu erreichen, dass es sogenannte Experimentierzonen, oder wie man sie auch immer nennen will, gibt. Wo wir eben sagen, gut hier sind weniger Vorschriften. Da können man Baugemeinschaften etwas Neuartiges ausprobieren. Also da sind wir immer natürlich mit beteiligt, haben aber natürlich nicht immer das letzte Wort.*

A: Genau, das letzte Wort haben dann im Falle der Bebauungspläne die Bezirke?

B: Genau.

A: Und bei Planungsleitfäden und -linien ist das dann, die werden von wem aufgestellt?

*B: Also teilweise von der Landesplanung. Der Oberbaudirektor hat natürlich auch immer ein Wort mitzusprechen. Jetzt im Fall der IBA-Entwicklungsgebiete ist natürlich auch die IBA dabei. Aber die entscheiden das natürlich auch nicht selbst. Da gibt es dann viele Gespräche und Runden, wo verschiedene Behörden, Beteiligte sozusagen eingeladen werden. Auch Architekten und Planungsbüros und so. Also das wird immer recht groß abgestimmt. Genau, dann hat jeder natürlich so sein Thema. Die Umweltbehörde sagt dann was zum Thema Energie. Dann wird die Schulbehörde einbezogen und so weiter. Also das sind dann immer sehr viele Akteure, die an solchen Prozessen beteiligt sind.*

A: Als letzte Frage vielleicht würde mich nur gerade, weil wir darüber sprechen, interessieren; wenn das so viele Akteure beinhaltet und so viele Interessen quasi zusammenkommen. Wie ist denn Ihr Eindruck, wo stehen da Baugemeinschaften oder die Agentur für Baugemeinschaften? Ist das eher so, dass diese spezifischen Interessen die Norm sind und damit eigentlich mitgeschwommen werden kann? Oder sind die so spezifisch, dass Sie vielleicht auch häufiger mal überstimmt werden oder in andere Richtungen quasi gedacht wird?

*B: Also ich würde sagen, das ist so teils teils. Also natürlich erhofft man sich ja auch von Baugemeinschaften, dass sie irgendwie Stabilität in das Quartier bringen. Oder gerade wenn auf einer grünen Wiese ein neuer Stadtteil gebaut wird und es noch gar keine sozialen Strukturen gibt, erhofft man sich so eine Art Pionierleistung von Baugemeinschaften. Dass die eben von Anfang an da sind und eben Stabilität und Struktur in so einen Stadtteil reinbringen. Von daher werden Baugemeinschaften schon immer mitgedacht und auch berücksichtigt und es ist auch ein wichtiges Thema. Es ist natürlich nicht das wichtigste Thema. Weil natürlich ganz oben steht, wir müssen ausreichend Wohnraum schaffen, weil der Wohnraum im Moment knapp ist in Hamburg. Wir müssen mindestens ein Drittel geförderten Wohnraum bereitstellen. Dann muss die städtische Wohnungsgesellschaft mit Flächen*

*versorgt werden. Und so weiter. Also es gibt da ja, genau, dass was ich ja schon mal gesagt hatte, dieses Abwägen von vielen Zielgruppen sozusagen, die mit Wohnraum berücksichtigt werden müssen. Oder eben gerade die vordringlich Wohnungssuchenden, die ja besonders auch Wohnraum angewiesen sind. Das ist dann natürlich wichtiger, oder genau oder sind auch wichtige Aspekte, die dann eben abgewogen werden muss. Wo kann man jetzt Zugeständnisse sag ich mal für Baugemeinschaften jetzt machen und wo müssen wir einfach die Zielgruppenversorgung, die jetzt dringend Wohnraum brauchen.*

A: Ja verstehe. Ja sehr interessant. Sehr umfangreich. Vielen Dank für die ganzen Informationen und Erläuterungen.

B: Ja gerne.

Externe Herausforderungen

- 1. Bitte fassen Sie kurz zusammen, wie es zur Gründung Ihrer Baugemeinschaft/Baugruppe kam und welches Konzept Sie als Gemeinschaft verfolgen.**
  - Z.B. Gemeinschaft, Inklusion, Mehr-Generationen Wohnen, Ökologie
  - Seit wann sind Sie Teil des Wohnprojekts?
  - Was waren ihre persönlichen Beweggründe für den Beitritt?
  - Deckt sich Ihre Motivation mit denen Ihrer MitstreiterInnen?
  - Sind Ihnen andere Motivationen und Beweggründe bekannt?
  
- 2. War es für Sie als Gruppe ein Anliegen, mit Ihrer Baugemeinschaft einen Gegenentwurf zum traditionellen Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu entwickeln?**
  - Fühlen oder fühlten Sie sich persönlich von der aktuellen Wohnungskrise betroffen?
    - Z.B. durch einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum/ mangelndes Angebot an Wohnformen die Ihren Lebensstil oder Lebensabschnitt widerspiegeln
  - Gab es auch wirtschaftliche Beweggründe für die Gründung Ihres Wohnprojekts?
    - Z.B. Hohe Miet- und Energiekosten;
    - Einschränkungen im Rahmen der Wirtschaftskrise von 2008

Interne Herausforderungen

- 3. Wie haben Sie sich als Gruppe zusammengefunden?**
  - Würden Sie diesen Prozess rückblickend als einfach oder schwierig bewerten?
  - Welche Art von Herausforderungen haben Sie wahrgenommen?
  
- 4. Wie treffen Sie interne Entscheidungen?**
  - (Gemeinschaftlich, Mehrheitsprinzip, Gremium, einzelne Wortführer)
  - Treten im Rahmen von Gruppenentscheidungen (Interessens-)konflikte auf?
  - Falls ja, welche Punkte betreffen diese Interessenskonflikte? Wann treten diese auf?
    - Organisation, Finanzierung, Wohnkonzept, Grundstückssuche, Design
  - Wie können diese Interessenskonflikte überwunden werden?
  
- 5. Wie erleben Sie das gemeinschaftliche Wohnen im Rahmen Ihres Wohnprojekts?**
  - Was sind für Sie die positiven Seiten des Wohnens in einer Baugemeinschaft?
    - z.B. soziale Kontakte, finanzielle Sicherheit, Altersvorsorge,
  - Nehmen Sie Herausforderungen wahr, die durch diese Wohnform entstehen?
    - z.B. Zeitintensivität, Engagement, Stress, Unsicherheit
    - z.B. Das Vereinbaren von Individualität und Gemeinschaft

Zwischenparteiliche Herausforderungen

- 6. Wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit der Agentur für Baugemeinschaften?**
  - Inwiefern erleben Sie die Agentur für Baugemeinschaften als verlässlichen Partner?
  - Fühlen Sie sich ausreichend unterstützt und verstanden?
  - Wie bewerten Sie die Kommunikation mit der Agentur für Baugemeinschaften?
    - Ist die Agentur für Baugemeinschaften für Sie gut erreichbar? Wie ist sie erreichbar?
    - Ist die Agentur für Baugemeinschaften offen für Ihre Wünsche und Probleme?

**7. Empfinden Sie die Zusammenarbeit als eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe?**

- Würden Sie sagen, dass Sie als Baugemeinschaft ausreichend Freiheiten bei der Planung und Ausgestaltung Ihres Wohnprojekts besitzen?
- Inwieweit decken sich Ihre Ziele und Vorstellungen mit denen der Agentur für Baug.?
  - beisp. in Bezug auf soziale, ökologische, design-bezogene Aspekte
  - oder die Erfüllung stadtentwicklungspolitischer Vorgaben
- Genießen Sie finanzielle Unabhängigkeit von der Agentur für Baugemeinschaften?

**8. Wie würden Sie die Erfahrungen mit dem Bewerbungsverfahren für städtische Grundstücke zusammenfassen?**

- Welcher zeitliche und bürokratische Aufwand ist mit dem Verfahrens verbunden?
- Inwieweit bot das Verfahren für Sie ausreichend Flexibilität, um Ihre spezifischen Vorstellungen und Wünsche einzubringen?

**9. Inwieweit finden Baugemeinschaften in Hamburg Ihrer Ansicht nach günstige Bedingungen vor?**

- Stellt(e) es für Sie als Gruppe eine Herausforderung dar, bau- und planungsrechtliche Vorschriften einzuhalten?
- Stellt(e) es für Sie als Gruppe eine Herausforderung dar, Wohnstandards zu erfüllen?
- Stellt(e) es für Sie als Gruppe eine Herausforderung dar, Öko- und Energiestandards zu erfüllen?

External Challenges

- 1. Please summarise briefly what led up to the foundation of your self-building group and what housing concept you pursue as a group.**
  - i.e. community, inclusion, inter-generational, ecology
  - Since when are you part of the project?
  - What were your motivations for joining the project?
  - Are your motivations congruent with the ones of your group members?
  - Are you aware of other motivations?
  
- 2. To what extent was providing an alternative to the existing housing supply an ambition for you as a group?**
  - Do you or did you feel affected by Hamburg's current housing crisis?
    - i.e. in the form of a lack of affordable housing/ lack of housing that reflects your lifestyle or life course stage
  - Were there also economic motivations behind your housing project?
    - i.e. high rental or energy costs
    - constraints related to the global financial crisis of 2008

Inter-organisational challenges

- 3. How did you meet as a group?**
  - Would you evaluate this process as easy or difficult in retrospect?
  - What kind of challenges did you encounter?
  -
  
- 4. How do you make internal decisions?**
  - a. (majority principle, two-thirds majority, single spokespersons)
  - b. To what extent are collective decisions associated with conflicts of interests=
  - c. If yes, to what aspects do these relate? When do these occur?
    - i. organisation, financing, housing concept, search for building plot, design
  - d. How can conflicts of interests be mediated?
  
- 5. How do you experience living in your housing project?**
  - a. What are the advantages of living in a self-build group?
    - i. i.e. social contact, financial security, security in advanced age
  - b. What challenges do you perceive as a consequence of this form of living?
    - i. i.e. time-consuming, engagement, stress, insecurity
    - ii. i.e. reconciliation of individuality and collectivity

Inter-organisational challenges

- 6. How do you experience collaboration with the Hamburg Agency?**
  - a. To what extent do you perceive the Hamburg Agency as a reliable partner?
  - b. Do you feel that sufficiently supported and understood?
  - c. How would you evaluate communication with the Hamburg Agency?
    - i. Is the Hamburg Agency reachable for you? How can you reach it?
    - ii. Does the Hamburg Agency show openness for your problems and challenges?

**7. Do you perceive collaboration as a partnership at eye level?**

- a. Would you say that your self-build group holds sufficient freedom when it comes to the content-related design of your housing project?
- b. To what extent are your ideas and visions congruent with those of the Hamburg Agency?
  - i. i.e. regarding social, ecological, design aspects
  - ii. or meeting political conditions and demands
- c. Would you say that you are financially independent from the Hamburg Agency?

**8. How would you describe your experiences with the application procedure for public building plots?**

- a. What temporal and bureaucratic efforts are linked to the procedure?
- b. To what extent offered the procedure enough flexibility to include your wishes and demands?

**9. To what extent would you evaluate the conditions for self-building as good in Hamburg?**

- a. Does or did complying to planning and building laws pose a challenge to you?
- b. Does or did complying to housing standards pose a challenge to you?
- c. Does or did complying to ecological and energy standards pose a challenge to you?

**Transcript Interview SBG1**

*Note: Interviewee's responses in italics*

Vorgespräch

A: Gut, dann wenn Sie keine weiteren Fragen haben, würde ich beginnen. Ja und zum Einstieg, klar, würde mich natürlich interessieren, wenn Sie kurz zusammenfassen könnten, wie es zur Gründung kam und in was für einer Baugemeinschaft Sie eigentlich wohnen.

*B: Also zur Gründung kam es, weil ich damit einen lang gehegten Traum sozusagen verwirklicht habe. Ich beschäftige mich also eigentlich seit Jahrzehnten mit der Frage wie will ich eigentlich wohnen und vor allen Dingen wie will ich mal wenn ich alt bin wohnen. Und es war bisher, also viele Jahre war das nur sehr vage so und ich hatte in meiner Jugend, oder ein Mal als Studentin oder auch als Frau im mittleren Alter hatte ich zwei Mal eine Erfahrung, dass ich mit Jung und Alt zusammengewohnt habe. Das war in einer WG. Und das hat mir sehr gut gefallen. Ich fand, dass war ein tolles Konzept. Und vor allen Dingen auch, dass diese Alten sag ich mal nicht die Eltern sind und die Jungen nicht die Kinder, sondern dass dieser Familienverband der früher üblich war, da gibt es ja doch auch viele Reibereien sag ich mal einfach mal innerhalb der Familie. Und ich habe festgestellt, dass das nicht so leicht passiert, wenn man einfach sag ich mal mit fremden Leuten zusammenwohnt. Da hat man mehr Verständnis und so. Und von daher hab ich das im Hinterkopf gehabt. Und seit 2004 habe ich festgestellt, inzwischen hab ich immer so Zeitungsartikel darüber, wenn es darum ging Wohnen im Alter, hab ich einfach alles gesammelt. Und dann hatten wir vor knapp 10 Jahren die Gelegenheit, in einer Baugemeinschaft, in einem genossenschaftlichen Projekt, so die Anfänge mitzubekommen. Mein Mann und ich. Das waren außer uns waren da nur junge Leute. Und wir waren da 2 Monate und dann hat sich das zerschlagen, weil das einfach so unausgegoren war. Und das für mich aber der Anlass so zu sagen, so jetzt möchte ich aber doch mal wissen, ob das nicht doch möglich ist. Damals waren wir so Ende 50. Und meinen Mann hat das eigentlich nicht besonders interessiert. Der hat andere Hobbies. Und ich hab das dann einfach weiterverfolgt und hab mich dann erkundigt. Und ich wollte gerne meine Situation im Alter verändern, weil ich meine Eltern betreut habe und meine Schwiegermutter, die alle alt und gebrechlich wurden. Und ich habe gesehen, dass ihre Häuser und ihre Wohnsituation, und auch meine nicht dazu geeignet sind. Also dort gebrechlich zu werden. Was die Treppen angeht. Was die Badezimmersituation angeht und so weiter. Und da habe ich gedacht, also so wie wir wohnen können wir jedenfalls nicht auch denselben Fehler machen und hier bleiben, bis wir irgendwie, bis andere Leute darüber entscheiden, dass wir raus müssen. Das war dann so der Anstoß. Und dann habe ich angefangen*

*Informationen zu sammeln. Und dazu kommt, ich wollte gerne im Hamburger Osten wohnen bleiben. Weil ich hier seit über 30 Jahren gewohnt habe. Und meine Kinder wohnen hier. Meine Freunde wohnen hier. Und es gab hier keine Baugemeinschaft. Und dann habe ich mit der Agentur Kontakt aufgenommen.*

A: Okay das ist ja interessant.

B: Ja

A: Dann sind Sie proaktiv auf die Agentur für Baugemeinschaften, die gab es dann ja seit 2003.

B: Ja die gibt es. Und das war als ich den Kontakt aufnahm war das 2012.

A: Ja.

*B: Das war also nach dieser Erfahrung, die wir in dieser anderen Baugemeinschaft gemacht haben, wollte ich einfach das nicht mehr loslassen. Also hab ich einfach gesagt, ich muss jetzt dran bleiben so. Und das versuchen. Und eigentlich, mein Traum wäre gewesen, dass mir hier irgendwie eine Baugemeinschaft präsentiert wird und wir dürfen da reinschlüpfen sozusagen. Das hatte ich mir so im Idealfall vorgestellt. Aber das gab es überhaupt nicht. Es gab also, gab überhaupt nichts in der Richtung. Ich hab dann aber Kontakt aufgenommen. Habe einem Mitarbeiter der Agentur einfach gesagt wir haben Interesse an sowas Haben Sie eine Adressdatei? Oder irgendeine Liste, wo man sich eintragen kann. Und ja da haben die so halbkonkret, ja schicken Sie mal Ihre Adresse. Und dann habe ich per E-Mail halt meine Daten geschickt. Und dann hat er mir aber auch den wertvollen Tipp gegeben und gesagt an der Jenfelder Au wird bald ein Grundstück für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt. Und achten Sie mal darauf, da ist demnächst eine Informationsveranstaltung. Und da ist demnächst eine Ausschreibung. Achten Sie einfach mal darauf im Internet.*

A: Ja guter Tipp, gerne.

*B: Ja so war das. Und dann gab es halt Ende März 2012 hier in Jenfeld, im Bürgerhaus, eine Informationsveranstaltung. Und zwar zu dem Gesamtkonzept Jenfelder Au. Das ist ja, ich weiß nicht ob Sie darüber schon gehört haben, oder gelesen, ein riesiges Neubaugebiet.*

A: Ich habe mich ein bisschen eingelesen, ja genau.

*B: Ja haben Sie. Gut, kennen Sie. Und da ging es dann halt um dieses Wasserkonzept, dieses Abwasserkonzept. Dann ging es um, wie viele, ja was für Wohnungen werden gebaut. Stadthäuser, Genossenschaftswohnungen, alles Mögliche. Sehr hochwertige Eigentumswohnungen. Und dann war schon klar, es gibt zwei Grundstücke für Baugemeinschaften. Und das eine war schon vergeben an eine*

*Baugenossenschaft. Das stand von vornerein fest. Und das andere, das wird ausgeschrieben, und darauf kann man sich bewerben. So das war die Information Ende März 2012. Dann war die Veranstaltung zu Ende und dann bin ich nochmal aufgestanden und habe gesagt, mich würde es interessieren, gibt es hier noch mehr Leute, die das interessiert. Und dann haben sich tatsächlich zwei gemeldet. Und dann haben wir Adressen ausgetauscht. Und dann kamen noch zwei andere Frauen auf mich zu. Und ich muss ehrlich sagen, von den ersten beiden habe ich nie wieder etwas gehört. Also das war ein Schuss in den Ofen sozusagen. Und die anderen beiden Frauen, die hatten beruflich Interesse. Die wollten also nicht zum Wohnen, sondern die hatten beruflich damit zu tun. Das eine war eine Architektin, die wollte gerne so ein Haus bauen. Und das andere war eine Frau aus dem Stadtteilbüro. Die sammelte einfach Interessentennamen. So und in dem Moment war es irgendwie so dass klar wurde, wenn ich hier was will, dann muss ich da selber ran. Und das war schon ein ziemlicher Schock muss ich sagen. Und da habe ich gedacht, ne das geht ja so gar nicht so. Ich habe keine Ahnung von Technik, von Bau, von Geld habe ich keine Ahnung, von gar nichts. Das Einzige was ich eben hab, ist der Wunsch sowas zu verwirklichen. Und von meinem Mann hatte ich auch überhaupt keine Unterstützung, weil ihn das einfach gar nicht interessierte. Und dann hat aber diese Architektin, die hat mich sozusagen dann bei der Stange gehalten. Die hat gesagt, komm wir machen was, ich möchte das Haus bauen und wir kriegen das zusammen hin. Dann habe ich mich drei Monate mit dieser Frau regelmäßig getroffen. Und die hat mir so ein paar Türen geöffnet. Die hat mir so ein paar Sachen erklärt mit Baubetreuern. Und hat mir dann einen Kontakt zur Lawaetz Stiftung vermittelt. Die machen ja auch Baubetreuung. Ja und auf die Weise bin ich so ran gekommen. Und dann gab es die Ausschreibung. Und dann habe ich mir Leute gesucht, die mitmachen. Und..*

A: Da waren Sie auch wieder am Steuer dann?

*B: Ja ich war dann die ersten Jahre eigentlich immer am Steuer so. Und hab also auch dann mit (Name) so geredet und hab das überall im Freundeskreis erzählt. Und hab gesagt, auch wenn das für euch nicht infrage kommt, aber erzählt das mal bitte weiter. Ja und ich hatte dann nachher, ja ich sage mal so eine Hand voll Interessenten, die auch durchaus unterschiedlichen Alters waren. Und das lies sich ganz gut an. Und dann wurde dieses Grundstück ausgeschrieben und dann musste man sich darum bewerben. Und das waren ziemlich hohe Anforderungen, die die Agentur da stellte. Ich weiß nicht, ob Sie sowas schon mal gesehen haben.*

A: Ja ich habe mich natürlich damit vertraut gemacht. Genau, Sie hatten ja interessanterweise hatten Sie ja jetzt gesagt, dass über diese Architektin, und ihr Engagement sozusagen, sich das dann weiterentwickelt hat. Sie hatten ja auch der Agentur für Baugemeinschaften ihre Kontaktdaten

weitergegeben, aber das heißt eigentlich waren es eher andere Menschen, die mit Ihnen da die ersten Schritte gegangen sind? Oder wie verstehe ich das?

*B: Ja so ist es richtig. Das ist richtig. Und die Agentur, die war im Grunde im Hintergrund. Die haben das Grundstück ausgeschrieben und gesagt, nun wer interessiert sich dafür? Wer bewirbt sich?*

A: Was aber die Gruppenfindung..

*B: Überhaupt nicht.*

A: Sie hatten ja auch gesagt, dass es logischerweise hohe Anforderungen sind. Man ist nun mit dem Thema Wohnen und Bauen vielleicht ja auch als Laie nicht so vertraut. Das heißt, da hatten Sie dann also weniger Kontakt zur Agentur, sondern eher zu anderen Menschen, die Sie über Umwege kennen gelernt haben.

*B: Genau. Die Agentur war in der Phase ganz passiv. Und was mir heute noch eingefallen ist. Also ich kann denen sonst nichts vorwerfen, sie haben uns weder unterstützt noch Steine in den Weg gelegt, aber sie waren, ja die haben sich einfach im Hintergrund gehalten. Aber was ich problematisch fand, was uns damals alle unter Druck gesetzt hat, die Ausschreibung kam damals irgendwann im Juni und dann musste man sich bis Ende August bewerben. Und das war ein Wahnsinnsstress. Also das alles auf die Reihe zu kriegen, überhaupt rein zeitlich. In der Urlaubszeit. Und mit so vielen Laien. Und dann haben wir aber Kontakt zu Baubetreuern aufgenommen. Und haben uns dann gleich für Conplan entschieden, weil Conplan überhaupt die einzigen waren, die gesagt haben, wir helfen Euch bei der Bewerbung. Das machen wir. Wir haben die Expertise. Und wir brauchten nur das inhaltliche Konzept zu schreiben. Und das war natürlich ein Riesengewinn. Und dann war es noch so, dass die uns eben angeboten haben, bezahlen müssen wir das Ganze nur im Erfolgsfall. Also diese Bewerbung kostete 8.000 Euro oder so. Und die hätten die Rechnung aber nur gestellt, wenn wir das Grundstück dann bekamen. Wenn das danebengegangen wäre, hätte uns das nichts gekostet. Und das war natürlich toll.*

A: Da ist Ihnen Conplan entgegengekommen?

*B: Ja.*

A: Weil das ja sicherlich auch mit Unsicherheiten, also ich höre da eben auch heraus, es sind eben viele Leute involviert, Sie hatten angesprochen, die Gruppenfindung ist auch nicht ganz einfach, das heißt so ein Projekt am Anfang, in den Kinderschuhen, scheint ja auch auf eher wackeligen Füßen..

*B: Das steht auf sehr wackeligen Füßen. Und es war dann so, dass wir also diese Bewerbung gemacht haben mit Conplan. Und die haben dann, wir mussten die Architekten dann vorschlagen und die Architekten mussten dann irgendwie einen Entwurf machen, oder nicht einen Entwurf. Ich weiß nicht,*

wie man das nennen soll. So eine Skizze. So eine vorläufige, also erzählen, was sie bisher gemacht haben und so. Und dann auch die Finanzierung, da haben die uns beraten, wie man das finanzieren kann. Und solche Sachen, das haben die alles geschrieben. Und dann ging diese Bewerbung raus Ende August. Und drei Wochen später bekamen wir den Bescheid wir haben das Grundstück. Und wissen Sie was der Grund war? Es gab keine Konkurrenz. Wir waren die einzige Bewerbung. Und es war trotzdem eine ganz tolle Bewerbung. Das hat die Agentur auch immer betont. Na das war nicht so, die letzten Heuler kriegen die (lacht). Aber es war eben auch so, wir hatten eben überhaupt keine Konkurrenz. In der Regel ist es so, hab ich gehört, wenn jetzt in Altona so ein Grundstück ausgeschrieben wird, dann gibt das ich weiß nicht wie viele Gruppen, die sich darum bewerben. Und dann gibt es ein richtiges Casting.

A: Ja das hatte die Frau Londong von der Agentur für Baugemeinschaften, mit der ich gesprochen hatte auch erwähnt. Dass es deutlich mehr Bewerber gibt normalerweise auf ein..

B: Ja und der Grund bei uns war, es wollte keiner nach Jenfeld ziehen. Das hat keinen interessiert. So und wir waren damals eine Gruppe von etwa 9 oder 10 Interessenten. Die auch sehr gut gemischt waren. Junge Paare, Ältere, Singles, Paare und so weiter, Alleinerziehende. War ganz schön schön. Und dann haben wir das Grundstück bekommen und dann fing es ja an, Geld zu kosten. Und dann sind alle Leute bis auf zwei abgesprungen. Und dann haben wir wieder von vorne angefangen. Und das war, also es war ein steiniger Weg kann ich Ihnen sagen. Wir mussten dann nochmal uns vorstellen bei der Agentur. Da waren wir noch eine Hand voll Leute immerhin. Und mussten uns vorstellen und dann wurde es offiziell gemacht, das Grundstück wurde uns anhand gegeben. Kennen Sie den Begriff?

A: Ja.

B: Ja, kennen Sie. Da mussten wir halt 1% des Grundstückspreises bezahlen. Und dann wurde das irgendwie angelegt, ich weiß nicht mehr, auf ein Jahr ist dann diese Anhandgabe. Aber die haben das gleich verlängert auf eineinhalb, und später nochmal verlängert. Da waren die also sehr entgegenkommend, weil die auch gesehen haben, das wird schwierig in Jenfeld. Und in der Zeit muss man die Gruppe soweit zusammen kriegen. Zumindest auf 70-80%. Damit man das Grundstück dann kaufen kann.

A: Und da ging es dann um den Gruppenfindungsprozess, dass Sie dafür mehr Zeit in Jenfeld benötigten?

B: Ja genau. Dass wir überhaupt die Leute zusammenkriegen.

A: Ja und wenn ich das kurz nochmal fragen darf. Conplan hatte Sie ja auch dann unterstützt bei auch den Konzepten, ökologischen, energetischen Konzepten, oder?

*B: Ne das waren einfach Vorgaben. Das waren Vorgaben. Und zwar betreffen diese Vorgaben die gesamte Jenfelder Au. Mit diesem Water Cycle. Ja mit diesem Schwarzwasser. Und auch diese KFW, das weiß ich jetzt nicht genau, was das Minimum war, aber wir haben da eben so im Rahmen gebaut. Das waren alles Vorgaben, die für die Jenfelder Au festgelegt waren.*

A: War das für Sie als Gruppe ein Problem diesen Vorgaben zu entsprechen, oder haben die sich gedeckt mit ihren Vorstellungen.

*B: Ne im Gegenteil. Wir fanden das gut, dieses ökologische Konzept. Und das hat auch die meisten Leute, die dann zu uns gekommen sind überzeugt. Andere sind deswegen nicht gekommen, weil die nicht so eine Toilette haben wollten, mit Unterdruck und so. Für einige war das nochmal ein Minus, aber für die meisten war das aber eigentlich ein Plus. Das hat Zukunft ja.*

A: Und das haben Sie dann in der Gruppe debattiert und besprochen und sind dann zu einem Schluss gekommen, oder wie läuft das bei Ihnen ab in der Baugemeinschaft?

*B: Ne, wissen Sie, wir hatten ja keine Gruppe. Wir waren zu zweit nachher. Also zwischen September, August 2012 bis Januar 2013 sind die Leute immer nur weg. Ist einer nach dem anderen. Die hatten auch alle gute Gründe. Der eine ist beruflich nach Nordrhein Westfalen gezogen, der andere hat sich doch lieber eine Ferienwohnung gekauft in Boltenhagen. Ja und die Leute hatten einfach dann andere Pläne. Ein Paar, das sehr engagiert war, ist in einer Baugemeinschaft in der HafenCity untergekommen, wo die einfach schon ein Jahr weiter waren. Die dachten sich, wir können uns ein Jahr Stress ersparen. Und solche Dinge. Und dann haben wir von vorne angefangen und wir hatten da gar keine Gruppe, in der wir groß diskutieren konnten. Also wir beide und dann die einzelnen Leute die dazukamen, aber über viele, viele Monate. Das war ein ganz quälender Prozess. Wir mussten einfach schlucken, was da vorgegeben war. Das haben wir nicht groß diskutiert. Was wir dann mal diskutiert haben waren die Vorstellungen, wo wir die Mülltonnen hinstellen. Da hatte jemand die Idee, das im Keller zu machen. Wissen Sie diese, ich weiß nicht, ob Sie das kennen. Solche Anlagen.*

A: Ja.

*B: Aber das ist wahnsinnig teuer. Oder wie groß der Fahrradkeller wird und so. Das haben wir dann diskutiert mit Leuten, die dann auch wieder weggegangen sind nachher. Also bis es dann nachher wirklich eine Gruppe war, in der man konstruktiv diskutieren konnte, das hat ich weiß nicht genau, zwei Jahre gedauert oder so.*

A: Und heute, wie erleben Sie da das Leben in Ihrer Baugemeinschaft? Also nun haben Sie ja die Gruppe zusammen.

*B: Ja wir haben die Gruppe schon lange zusammen. Wir hatten die dann, also ich sag mal in den Jahren zwischen 2013 und 2014 war das ein Kommen und Gehen. Sogar Leute, die ihre Einlagen von 10.000 Euro bezahlt haben, haben sich wieder verabschiedet. Und lange auf das Geld warten müssen, bis Sie es wieder kriegen und so. Und das war ein wirkliches Kommen und Gehen mit sehr viel Frustration verbunden. Und dann aber irgendwann ab Ende 2014 sind wir nur noch gewachsen. Im Sommer 2015 waren wir komplett und da haben wir das Grundstück gekauft. So und was war nochmal Ihre Frage?*

*A: Ja weiß ich gar nicht, aber das fand ich gerade ganz spannend, was Sie sagten, weil da würde mich interessieren, ob Sie rückblickend jetzt eine Ahnung haben, oder für sich eine Idee haben, wie das kam, dass sie dann gewachsen sind. Was hat sich verändert?*

*B: Ja einmal ist es glaube ich normal, dass wenn es eine bestimmte Größe hat, dann kriegt es auch eine Konkretisierung. Dann läuft das schon. Dann ist das für die Leute, die dazukommen viel einfacher dazu zu kommen. Die setzen sich sozusagen so ein bisschen in das gemachte Nest. Also die letzten dann natürlich sogar die letzten drei, die sind dann nur noch schnell sozusagen. Ware froh, dass sie noch einen Platz gekriegt haben. Aber ab irgendwann läuft es schlicht. Ja dann wird es einfacher. Das ist glaube ich auch ein normaler Vorgang. Bei anderen Baugemeinschaften kommt dieser Punkt sehr viel früher. Da ist es im Gegenteil so, dass es Wartlisten gibt. Das normale Verfahren ist eigentlich, eine Gruppe von Gleichgesinnten tut sich zusammen, sagt wir wollen was bauen. Und dann suchen die ein paar Jahre nach einem geeigneten Grundstück. So und dann haben sie das Grundstück und dann können sie aber auch bauen. Und dann dauert das nochmal zwei Jahre sag ich mal. Und bei uns war es halt wirklich so, dass wir zwei Jahre lang die Leute gesucht haben.*

*A: Heute, habe ich gehört, gibt es ja auch von der Agentur für Baugemeinschaften eine Kontaktbörse. Das hatte mir auch (Name) erzählt, dass sie genau aufgrund dieser Problematik, dass eben viele einfach Schwierigkeiten haben, gerade Einzelinteressenten, eine Kontaktbörse jetzt eingerichtet haben.*

*B: Ah das ist ja interessant. Sehen Sie, das gab es damals noch nicht.*

*A: Genau, und das hätten Sie wahrscheinlich gut gebrauchen können, so wie ich das verstehe.*

*B: Ja, wir hatten natürlich andere Möglichkeiten der Vermarktung. Also was uns nachher eigentlich am meisten geholfen hat war, dass also die Jenfelder Au ist ja ein IBA Referenzprojekt. Und hier auf dem Gelände gab es jahrelang eine Ausstellung die jeden Sonntagnachmittag geöffnet war. Da konnte man sich sozusagen ein Modell von dem Neubaugebiet angucken und man konnte sich ein Modell von diesem Wasserzyklus angucken. Und das wurde betreut, ich weiß gar nicht, ob das jetzt die Baubehörde war, oder die Agentur, das weiß ich gar nicht mehr. Die da jemanden hinschickten, der da einfach nachmittags die Aufsicht führte und auch ein bisschen was erzählte dazu. Und wir haben uns da*

*eingeklinkt und jeden Sonntag ist einer von uns dagewesen und hat die Leute angesprochen, die sich interessierten. Und auf diese Weise, haben wir ein Viertel unserer Mitglieder zusammenbekommen. Und die anderen haben wir über das Internet einfach. Über die Seite von Conplan. Und wir hatten auch eine eigene Webseite zu der Zeit. Und dann haben wir jeden Monat ein sogenanntes Nachbarschaftscafé veranstaltet. Das fand statt auch am Sonntagnachmittag in einem Gemeindehaus, in einer Kirchengemeinde. Die gut gelegen war U-Bahn-technisch. Und da haben wir einfach ein Kaffeetrinken gemacht und da stand dann, wenn Sie uns kennenlernen wollen, kommen Sie einfach unangemeldet an dem und dem Sonntag da und da hin. Und das war auch sehr gut. Da haben wir viele Gäste gehabt. Und ja, manche sind nur einmal gekommen. Manche sind ein paar Mal gekommen, weil sie länger brauchten, um sich zu entscheiden. Ja das waren so die beiden ich sag mal Marketingstrategien, die am besten funktioniert haben.*

A: Ja ich verstehe. Sehr interessant. Was mich auch noch interessieren würde, wäre, um nochmal kurz auf das Bewerbungsverfahren für städtische Grundstücke zurückzukommen. Das hat sich, das habe ich auch neulich erst erfahren neulich im Gespräch geändert. Die haben Teile des Bewerbungsverfahren angepasst, weil neue Herausforderungen entstanden sind, auch für Baugemeinschaften. Und dann hatte ich mich nun gefragt, wie Sie das wahrgenommen haben damals in ihrem konkreten Fall. Hat das Struktur gegeben, oder war es vielleicht auch sehr rigide? Ein sperriges Korsett? Wie haben Sie das wahrgenommen?

*B: Also die Struktur fand ich schon sehr hilfreich, denn da wusste man ja was man überhaupt schreiben soll. Also was die überhaupt wissen wollten. Aber trotzdem hätte ich das niemals machen können, leisten können. Und auch sonst niemand in der Gruppe.*

A: Die Anforderungen sind einfach sehr..

*B: Die Anforderungen sind sehr hoch, aber ich meine dadurch, dass es diesen Baubetreuer gab, für den das eine Routinesache war, war das ja auch wiederum nicht schlimm. Man macht sowas ja auch nicht alleine. Man braucht ja einen Baubetreuer. Von daher. Ich weiß jetzt nicht, wie die Anforderungen jetzt sind. Da müsste ich direkt mal auf die Seite der Agentur gehen, was da steht. Haben die das jetzt vereinfacht, oder noch komplizierter gemacht?*

A: Also etwas flexibler gemacht. Es gibt jetzt nicht mehr diese 60/40 Regel zwischen objekt- und subjektbezogenen Kriterien. Es gibt fünf Gruppen, die ich jetzt aber auch nicht mehr im Kopf habe. Das ist auch noch nicht online. Das kommt aber. Das wurde mir erst so erzählt. Und es ist eben genau eine Reaktion auf naja dieses bürokratische, starre Verfahren. Aber das heißt mit dem Baubetreuer an Ihrer Seite, mit Conplan, waren Sie dem dann gewappnet?

*B: Ja natürlich. Was wir selber beigetragen haben, das war nur das inhaltliche Konzept. Und das war auch nicht besonders ausgefeilt. Das war auch ein Rat, den wir von einem anderen Baubetreuer bekommen haben. Legen Sie sich nicht zu sehr fest. Ich mein, es gibt natürlich auch so Baugemeinschaften, die jetzt wirklich ein ganz bestimmtes ökologisches Konzept haben. Meinetwegen autofrei. Oder sowas. Oder es gibt christliche Gemeinschaften, oder vielleicht Vegetarier oder sonst was. Biobauern. Und das konnten wir ja gar nicht, weil wir ja gar nicht wussten, wer macht überhaupt mit. Deshalb haben wir das ziemlich offengehalten. Also wir wollen in einer netten Nachbarschaft wohnen, mit verschiedenen Generationen, und so dass jeder sich mit seinen Fähigkeiten einbringen kann. Aber nicht muss. Das war uns auch wichtig. Also solche Sachen.*

A: Und heute? Wie viele Menschen, oder Haushalte leben jetzt in Ihrer Baugemeinschaft?

*B: Ja. Es sind 20 Haushalte und wir sind inzwischen über 40 Personen. Wir haben seitdem wir eingezogen sind, wir sind mit zwei Kindern eingezogen und inzwischen sind acht Kinder geboren worden. In drei Jahren. Also es hat sich wunderbar entwickelt. Wir haben inzwischen mehr junge Leute als alte. Wobei ich alte 60+ nenne. So. Und das war übrigens noch ein Punkt. Mit älteren Leuten hätten wir die Gruppe wahrscheinlich etwas schneller zusammengekriegt. Wir hatten, also wir haben dann mal nach den ersten schwierigen Anfängen, also 2013 war wirklich ein sehr sehr hartes Jahr für uns. Und da hatten wir am Ende des Jahres vier Partien 60+ und eine Frau, die Ende 30 war. Eine Single-Frau. Und dann ging es weiter. Und wir haben immer händeringend nach jungen Leuten, am liebsten Familien, gesucht. Und dann kamen Leute. Und dann gingen sie wieder. Und dann kamen ältere, die wollten ihr großes Haus aufgeben und jetzt aber in eine komfortable 4-Zimmer Wohnung. Und da haben wir gesagt, wir können nicht so weiter machen. Wir können nicht den alten Leuten die großen Wohnungen geben und sagen wir wollen Familien. Und am Ende haben wir denen nichts mehr anzubieten. Und das war dann intern tatsächlich ein Konflikt. Weil wir hatten ein Ehepaar das sagte, das sind auch die ältesten von uns, die sind inzwischen Mitte 70, die sagten es ist egal wer kommt, Hauptsache es kommt Geld rein. Und das hätte aber unsere Grundidee über den Haufen geworfen. Also wir wollten halt auch dieses generationenübergreifende gerne haben. Und das hat am Ende auch geklappt. Also wir haben uns dann durchgesetzt. Die Mehrheit war dann doch.*

A: Haben Sie diesen Konflikt dann einfach intern überwunden?

*B: Ja ja. Es wird ja dann mehrheitlich abgestimmt und da war das ganz klar, dass wir uns da durchgesetzt haben. Und das hat es natürlich auch schwieriger gemacht. Die Suche langwieriger. Aber am Ende hat es sich gelohnt.*

A: Weil eben naja das Konzept, wie möchte man eigentlich leben, das ist ja so der Kern des ganzen Projekts. Da auf einen gemeinsamen Nenner zu kommen ist sicherlich die Basis.

*B: Genau, und je mehr Leute dann kamen desto mehr Diskussionen gab es natürlich. Da mussten wir halt diese Techniksachen alle klären. Oder die Standards. Man sucht sich ja jetzt bei Eigentumswohnungen dann ein Parkett aus was alle nehmen und wer jetzt was Besseres will, muss das dann halt extra bezahlen. Und genau das Gleiche gilt für die Badezimmer. Und ich muss sagen, um diese Sachen habe ich mich nicht mehr gekümmert. Das war nicht mehr meine Frage. Ich hatte dann auch meinen Mann an meiner Seite, der sich dann um die technischen Details gekümmert hat. Und das war wirklich mir so egal. Und es ist alles sehr schön geworden auch.*

A: Ich hatte auch gehört, dass das Thema Finanzierung immer ein schwieriges ist. Gerade weil ja auch, und das würde auch sehr interessieren, der Hamburger Wohnungsmarkt sehr angespannt ist. Und nicht seit gestern. Inwiefern die Finanzierungsfragen geklärt wurden.

*B: Ja dazu kann ich nicht so viel sagen. Also mein Mann und ich haben unser Haus verkauft. Und von dem Geld haben wir unsere Wohnung gekauft. Die Wohnung ist teurer als was das Haus gebracht hat. Aber dann gab es ja diese KfW-Kredite für jeden der da mitmacht. Für uns war das keine Schwierigkeit. Aber da sollten Sie vielleicht dann doch nochmal mit den jungen Leuten sprechen, die sich jetzt komplett verschulden mussten. Das hätten wir ja in unserem Alter überhaupt nicht mehr können.*

A: Also dementsprechend sicherlich wie für alle haben finanzielle, also das wird ja auch mitbedacht, wenn man jetzt nicht in den Goldtopf gefallen ist.

*B: Ja.*

A: Aber ich sag mal Finanzierungsfragen in der Gruppe, das hat dann jeder eher für sich alleine..

*B: Das hat jeder auf jeden Fall für sich alleine. Beziehungsweise was wir in der Gruppe beschlossen haben, waren die Sachen, zum Beispiel welchen Lärmschutzstandard wollen wir. Welchen was weiß ich, was es da noch alles an technischen, also was so standardmäßig eingebaut wird. Das haben wir in der Gruppe entschieden und da haben wir uns meistens schnell einigen können. Auf einen mittleren Standard sag ich mal. Also als es zum Beispiel um Lärmschutz ging, da war es natürlich eine Diskussion, ich hab die nur so am Rande verfolgt. Da gibt es ja alle möglichen Level sag ich mal. Und da hat irgendwann jemand gesagt, naja wir wollen ja nun gerade auch zusammenleben und das heißt doch nicht, dass ich gar nichts mehr von meinen Nachbarn höre. Von daher haben wir uns dann halt auf etwas mittleres und der ist sehr gut der Lärmschutz, den wir haben. Wenn die Fenster geschlossen sind und nicht der Baulärm von draußen reinkommt.*

A: Das heißt, intern haben Sie das dann alles gut miteinander geregelt.

*B: Das haben wir sehr gut finde ich. Das war eine unheimlich konstruktive Atmosphäre. Also die Leute, gerade die jüngeren, die dann dazukamen, sehr langsam zwar, aber die waren auch alle gruppenfähig und konfliktfähig. Ich finde, das hat wunderbar geklappt. Die Sitzungen, die waren zwar anstrengend, aber das war von einer sehr konstruktiven Atmosphäre geprägt und ist es noch heute. Wir haben, natürlich, heute sind das ja WEG-Sitzungen, die wir haben, und auch so informelle Treffen. Aber ich bin immer sehr erfreut, wie gut das funktioniert. Es ist auch so wissen Sie, Leute die in solche Projekte ziehen, sind auch nicht gerade die kleinkariertesten. Ein bisschen großzügig und auch mal fünf gerade sein lassen, das muss man schon können.*

A: Naja sonst funktioniert Gemeinschaft wahrscheinlich nicht so gut.

*B: Ja.*

A: Ja sehr interessant. Dann frage ich mich, wenn ich das alles so höre, das klingt ja wirklich spannend, hatten sie konkret Kontakt zur Agentur für Baugemeinschaften eigentlich nur während der Phase der Grundstücksauschreibung?

*B: Ja also ganz am Anfang, als ich die ersten Informationen einholte überhaupt, was es hier so gibt im Osten. Und dann hatten wir bei dem Grundstückskauf, beziehungsweise nach der Bewerbung so. Also dann, da waren wir ja auch direkt eingeladen in die Agentur, um uns vorzustellen. Und ja und dann haben wir das Grundstück gekauft und danach habe ich nichts mehr von denen gehört. War ja auch nicht nötig.*

A: Das wollte ich gerade fragen. Auch weil für Sie kein Grund bestand?

*B: Nein. Es bestand kein Grund. Und wenn irgendetwas zu klären gewesen wäre, das hätten die Baubetreuer gemacht. Da muss ich gestehen, da habe ich mich nicht mehr darum gekümmert.*

A: Das heißt der Baubetreuer war schon ein sehr wichtiger, vielleicht sogar der wichtigste..

*B: Ja ganz wichtig. Die haben das wirklich mitgetragen. Und die haben auch viel Geld gekostet, aber das war es auf jeden Fall wert.*

A: Das heißt auch Sie haben vornehmlich mit dem Baubetreuer kommuniziert und gar nicht erst mit der Agentur, oder kamen Sie auch schon direkt mit denen in Kontakt?

*B: Eigentlich, als wir die Bewerbung dann hatten, oder nachdem wir uns dann vorgestellt haben, hab ich keinen Kontakt mehr gehabt. Dann erst wieder, ich weiß nicht ob Sie gehört haben, dass wir auch einen Preis bekommen haben? Haben Sie von dem Hamburger Baugemeinschaftspreis gehört?*

A: Ja ich muss ehrlich gestehen, so ganz im Detail kriege ich es bei den mehreren Baugemeinschaften nicht mehr hin. Aber ich glaube so habe ich Sie gefunden, ehrlich gesagt.

*B: Bitte?*

A: Ich glaube, so bin ich erst auf Sie gekommen.

*B: Ah ja okay. Wir haben den dritten Preis gemacht. Und bei der Gelegenheit waren wir, hatten wir halt auch nochmal Kontakt zur Agentur für Baugemeinschaften. Aber das war vielleicht das letzte Mal, dass ich die gesehen habe und zwischendurch eigentlich nicht. Ich muss nochmal gucken, was ich, ja. Ich habe mir noch notiert heute Mittag, als ich Ihre Fragen zur Agentur las. Also das waren zwei Dinge. Einmal diese Bewerbung im Sommer fand ich schwierig. In den Sommermonaten, wo alle Leute in den Urlaub fahren. Das war wirklich sehr stressig. Ich glaube auch, das war bestimmt nicht böse gemeint oder was, das hat sich so ergeben. Und dann, am Anfang, ich hätte mir in Nachhinein, und ich weiß nicht ob das richtig ist, aber ich hätte mir vielleicht noch ein bisschen mehr Offenheit gewünscht. Über, ja, wie schwierig das sein kann. Aber vielleicht wussten die das auch nicht.*

A: Jetzt zum Beispiel mit Blick auf den Gruppenfindungsprozess?

*B: Ja, mit Blick auf die Vermarktung in bestimmten Stadtteilen. Es gibt immer noch keine weitere Baugemeinschaft hier im Osten soweit ich weiß. Und das wäre aber nötig sage ich mal. Und wäre gut, wenn es das gäbe. Würde schon auch beitragen, dass die Stadtteile ein bisschen aufgewertet werden. Und dass sich das einfach auch gut vermischt so mit den verschiedenen sozialen Gruppen.*

A: Das bedeutet, dass ja eigentlich ein bisschen mehr politischer Fokus auf Gebiete wie den Osten, weil letztendlich untersteht die Agentur ja der Senatorin, und das ist ja administrativ, aber darüber stehen lokalpolitische Ziele. Und Hamburg will ja Baugemeinschaften fördern. Dafür gibt es ja die Agentur. Aber das heißt, aus Ihrer Wahrnehmung gibt es für den Osten, wo Sie jetzt wohnen, auch Nachholbedarf, um das da noch mehr auf die Landkarte zu setzen.

*B: Auf jeden Fall. Auf jeden Fall. Ja und jetzt fällt mir gerade noch was ein. Bei unserer Grundsteinlegung, die war im Februar 2016, da hatten wir auch halt Kontakt mit, da waren halt auch alle Leute, die jemals damit was zu tun hatten, eben da, und auch von der Agentur für Baugemeinschaften. Und da hatte ich in meiner kleinen Begrüßungsrede habe ich gesagt, also wir sind ja die erste Gemeinschaft im Osten. Und das wurde ja Zeit sozusagen, das zu machen. Und dann war im Raum irgendwie ja, in der Jenfelder Au wird es noch ein zweites Grundstück geben dafür. Und da weiß ich, dass ich diesen Mitarbeiter sehr ermutigt habe, das doch voranzutreiben. Und dann sagte er, aber es ist ja so schwierig. Und dann habe ich gesagt, ja aber für den nächsten wird es nicht mehr so*

*schwierig sein. Einfach weil wir ein Beispiel sind. Stelle ich mir so naiv wie ich bin also vor, dass das irgendwie leichter wird einen Zugang zu finden, wenn die sehen das hat es schon mal gegeben. So wie es halt im Westen auch ist.*

A: Ich glaube dieser Berg an Aufgaben und Anforderungen, es ist ja schon auch ein langer Weg. Als ich mir dieses Bewerbungsverfahren zum Beispiel angeschaut habe, habe ich schon gedacht, puh, das sind ja eine Menge Schritte, die da durchgegangen werden.

*B: Das ist wahr. Aber wie gesagt, da sind die Baubetreuer da, die das machen. Die können das.*

A: Das heißt die Baubetreuer sind da die Ansprechpartner mit der Expertise, die die Hilfestellung leisten.

*B: Ja richtig.*

A: Okay, seht spannend. Zuletzt würde mich noch kurz interessieren, ganz allgemein, Sie hatten ja schon ein bisschen das angerissen, aber wie würden Sie die Bedingungen für Baugemeinschaften in Hamburg bewerten?

*B: Ich glaube, dass sie im Prinzip gut sind. Also Hamburg ist ja Vorreiter in Deutschland. Also wir sind zum Beispiel die hundertste Baugemeinschaft gewesen. Das wissen wir seit unserer Preisverleihung. Und inzwischen gibt es sicher mehr. Also ich glaube, die Bedingungen sind in Hamburg besonders gut.*

A: Es gibt nämlich, wenn man sich mit dem Thema auch außerhalb von Hamburg auseinandersetzt, Themen die bau- und planungsrechtliche Dinge betreffen, die Planungsrecht betreffen, gewisse Wohnstandards, die zu erfüllen sind, die teilweise noch nicht unbedingt auf Baugemeinschaften ausgerichtet sind. Weil es ja doch eine besondere Wohnform ist. Dadurch, dass Individualität aber auch Gemeinschaft zusammen sozusagen existiert, nebenher. Und dass da teilweise so ein gewisser Konflikt besteht. Da hatte mich interessiert, ob Sie da gute Erfahrungen gemacht haben. Oder ob es für Sie da teilweise Hürden gab, die dann durch den Baubetreuer an Sie herangetragen wurden vielleicht. Also inwiefern konnten Sie ihr Projekt umsetzen auch? Oder gab es Dinge, die einfach nicht umsetzbar waren?

*B: Naja wenn es Sachen gab, die nicht umsetzbar waren, hatte das meistens mit Geld zu tun. Also zum Beispiel hätten wir gerne eine Dachterrasse gehabt. Oder einen Trockenkeller oder sowas. Und das hätte aber alles ein bisschen mehr gekostet und dann haben wir das halt gelassen. Wir müssen auch dazu sagen, dass unser Projekt, dass wir wirklich Glück hatten was den Zeitpunkt anging. Wir haben gebaut zu einem Preis von unter 3.000 Euro pro Quadratmeter. Und heute zahlen unsere Nachbarn, die sich ein Stadthaus kaufen auf demselben Gelände, 20 Meter von uns entfernt, die bezahlen also vier ein*

*halb oder so. Wir haben schon auch, wir hatten Architekten und Baubetreuer, die sehr auf das Geld geachtet haben. Dass es nicht den Rahmen sprengt. Und habend dann trotz allem noch eine günstige Wohnung bekommen. Inzwischen ist der Markt ja noch mehr explodiert.*

A: Ja.

*B: Ich wollte Ihnen doch noch etwas zur Finanzierung sagen. Vorhin fragten Sie. Es ist nun doch nicht so einfach. Also wie gesagt, wir hatten jetzt so kein Problem, aber die Banken reißen sich nicht darum sag ich mal, Baugemeinschaften zu finanzieren. Wir haben mit der Sparkasse Lübeck finanziert, weil die einfach mit Conplan schon langen Kontakt haben. Conplan kommt ja ursprünglich aus Schleswig-Holstein. Ich weiß nicht, ob aus Lübeck oder Kiel oder so. Und die haben einfach diesen Draht zu denen. Und als wir anfangen, nannte uns der Baubetreuer drei Banken, die das überhaupt machen. Und inzwischen gibt es nur aber noch eine, eine oder zwei, und die zieren sich auch. Also es ist für die Banken offenbar nicht interessant und das war wohl auch eine Schwierigkeit. Also wie gesagt, ich hab mich da nicht so darum gekümmert, aber das habe ich so gehört.*

A: Das ist aber interessant, weil sich das deckt mit dem, was man so liest. Das kommt auch aus der Literatur so heraus. Okay, sehr spannend, vielen Dank dafür.

*B: Sind damit Ihre Fragen beantwortet?*

A: Ja meine Fragen sind beantwortet. Wenn Sie keine mehr haben, bleibt mir nur Danke zu sagen. Das war sehr aufschlussreich und sehr interessant. Und damit helfen Sie mir sehr, dass Sie sich da so viel Zeit nehmen und so viel erzählt haben.

*B: Ja wie ich neulich schon sagte, das ist einfach mein Steckenpferd. Und ich bin einfach sehr glücklich, dass wir das geschafft haben. Wenn ich jetzt so in den Garten gucke, da spielen die Kinder in der Sandkiste. Und manchmal da glaube ich es gar nicht, dass wir es wirklich verwirklicht haben. Und dass ich das angestoßen habe. Also ich bin auch stolz darauf muss ich sagen. Es ist wirklich schön geworden.*

A: Das glaube ich. Das ist schön.

*B: Ja ist einfach toll, nochmal. Also wissen Sie, viele Leute haben uns abgeraten. Einschließlich der eigenen Kinder. Sich nochmal diesen Stress zuzumuten. Und so kurz vor der Rente. Und das war auch etwas, womit dann so ältere kamen, ich sag mal so ältere Single-Frauen, die sagten, ne meine Kinder haben mir das ausgeredet. Mama was willst du dir den Stress machen, kauf dir lieber ein schönes neues Auto. Also man hat auch privat einige Widerstände.*

A: Ja das ist tatsächlich interessant. Es gibt auch so eine Art sozialen, naja man ist eingebunden in ein soziales Umfeld, sozialen Druck.

*B: Und wissen Sie, jetzt sind alle begeistert. Auch unsere Kinder, die freuen sich, dass wir das gemacht haben und dass wir hier Ansprechpartner haben. Dass sie nicht immer nur selbst herkommen müssen, um zu helfen oder so. Um mal eine Kiste Wasser vorbeizubringen oder so. Ne ist schon toll.*

A: Das heißt, das Leben in Gemeinschaft ist so, wie Sie es sich vorgestellt haben?

*B: Viel besser, als ich es mir vorgestellt habe. Viel besser, ich habe es mir nicht erträumt. Es sind wirklich total nette Leute. Es sind kleine Kinder. Jetzt zum Beispiel in der Corona-Zeit. Ich durfte, ich weiß nicht wie viele Wochen unsere Enkelkinder nicht sehen. Und nun nennt uns der Nachbarsjunge Oma und Opa. Die hatten wir immer vor Augen und wir waren trotzdem immer mit jungen Leuten zusammen und konnten uns mit Abstand auf der Terrasse treffen. Wir waren nie so isoliert. Oder die jungen Eltern, die Home-Office machen, die haben sich gegenseitig unterstützt mit der Kinderbetreuung. Es war ja jetzt wirklich eine Krisenzeit. Aber auch im Alter klappt es gut. Ja, es klappt sehr gut.*

...

*Ja toll. Unsere jungen Leute, da war es zum Teil so. Also unsere direkten Nachbarn, die haben eigentlich nach einem Haus Ausschau gehalten. Die wollten eigentlich am Stadtrand ein Haus kaufen und dann haben die das gesehen hier. Und haben gesehen, dass noch eine große Erdgeschosswohnung frei war und sind dann zu uns gestoßen. Also bei den Jungen war die Motivation mit einer Baugemeinschaft in der Regel jetzt nicht so stark wie bei den Alten. Die waren so mehr offen für alles Mögliche sag ich mal. Aber doch, zum Beispiel haben wir auch einige, die vom Dorf kommen. Ach so, das muss ich vielleicht noch sagen. Wir haben wenig Hamburger, die ursprünglich aus Hamburg kommen. Weil einfach die Vorurteile gegen die Stadtteile auch immens sind. Ich weiß nicht, aus welchem Stadtteil kommen Sie denn?*

A: Tatsächlich sehr urban. Ursprünglich komme ich aus Eimsbüttel. Ich habe auch mal in Barmbek gewohnt.

*B: Ja also sehr zentral. Also wer westlich er Alster wohnt, in der Regel zieht der nicht mehr nach Osten. Und wie gesagt, die meisten kommen von außerhalb. Die haben nicht diese Sperre im Kopf. Aber auch aus Unwissenheit offenbar.*

A: Ja es gibt sehr schöne Ecken. Das weiß ich auch ja. Ich war auch viel im Osten früher unterwegs. Aber hab da nie gewohnt.

*B: Wir haben früher in Horn, und auch mal in Billstedt gewohnt. Und ich sag immer, wir sind immer tiefer gesunken im Laufe unseres Lebens. Und wir haben auch drei hier, die aus Jenfeld kommen. Und die wissen natürlich aus langer Erfahrung, dass man auch im Hamburger Osten wohnen kann. Aber die*

*sind zum Beispiel eher nicht auf die Idee gekommen, dieses Baugemeinschaftsprojekt, das kannten die meisten überhaupt nicht. Das kennt man eher, wenn man aus Eimsbüttel kommt, oder aus Altona oder so.*

A: Also gibt es auch schon irgendwo ein Informationsloch.

*B: Ja, ja genau, das wäre auch noch etwas, was man der Agentur mitgeben könnte. Dass einfach auch mehr durch die Presse, oder durch Fernsehen einfach so auf so etwas hingewiesen wird. Naja.*

A: Ja, gut (Name). Ja herzlichen Dank. Vielen, vielen Dank dafür.

## Transcript Interview SBG2

*Note: Interviewee's responses in italics*

Vorgespräch

A: Ja dann hatte ich Sie ja schon so ein bisschen eingeweiht, worum es geht in meiner Arbeit. Aber dann können wir vielleicht einsteigen. Dann würde mich interessieren, ja wenn Sie vielleicht kurz den Gründungsprozess Ihrer Baugemeinschaft zusammenfassen könnten, und erklären könnten welches Konzept Sie eigentlich verfolgen.

*B: Ja. Also ich bin eine Mitbegründerin. Mit einer Freundin zusammen habe ich das gemacht. Und zwar haben wir am Anfang Familie und Freunde angesprochen. Und wir wollten also eine Baugemeinschaft, die sozusagen für alle Seiten offen ist. Also die Vielfalt der Gesellschaft sollte sich sozusagen widerspiegeln bei uns. Also Familien, Junge, Alleinerziehende. Alte, wobei damals gab es die Alten noch gar nicht. Heute bin ich es selber. Ich meine, das Ganze hat ungefähr sieben Jahre gedauert. Und im Laufe des Prozesses ist es dann irgendwann so gewesen, dass die Stadt gerne wollte, dass wir uns mit einer anderen Gruppe zusammentun, die es schon gab. Und dann hat sich sozusagen eine neue Gruppe gebildet. Ja, das war auch teilweise ein etwas schwieriger Prozess. Und dann haben wir uns gemeinsam auf ein Grundstück beworben. Das Grundstück haben wir aber nicht bekommen. Und es ist dann so gewesen, dass uns die Zusammenarbeit mit zwei Genossenschaften angeboten worden ist. Und wir haben dann Grundstücke bekommen am Rand eines Bahngleises. Und aufgrund dieser Geschichte hat sich die ganze Gruppe nochmal geteilt. Also es ist ein ziemlich komplizierter Prozess gewesen. Die andere Gruppe hat jetzt aber auch, sozusagen zwei Straßen weiter, es gibt einen weiteren Block mit Baugemeinschaften, ein Grundstück bekommen. Also die gibt es jetzt auch in unserer Nachbarschaft.*

A: War es für Sie denn zunächst ein Problem, auf einen gemeinsamen Nenner zu kommen mit der anderen Gruppe?

*B: Ja, die waren ja eine ganz andere Gruppe. Die gab es sogar schon länger als uns. Und das war nicht so ganz einfach dieser Prozess, weil die waren einfach anders. Und sind auch anders. Mittlerweile sind wir ganz gut zusammengewachsen. Es war kein einfacher Prozess. Aber ich muss sagen, ich fand es im Nachhinein auch richtig, dass die Stadt das so machen wollte. Ich sage der Sinn der Sache, ich überspitze das jetzt mal ein bisschen, ist ja nicht im eigenen Saft zu schmoren und sich für sich uns seine Freunde was Nettos zu machen. Ich übertreibe das jetzt mal ein bisschen. Also ich denke, dass das gut war, dass wir uns auch mit anderen zusammengetan haben.*

A: Also höre ich da raus, dass Sie auch schon eine soziale oder gesellschaftliche Funktion sehen in Ihrem Projekt.

*B: Ja richtig.*

A: Das ein bisschen über Ihre Gruppe hinausgeht.

*B: Ja also das sehe ich auch. Also es ist ja erstmal ein Prozess in der Gruppe selber. Aber dann auch unser Block. Das sind vier Baugemeinschaften. Also da zusammenzuarbeiten. Und ich sehe es eigentlich auch für das ganze Quartier, dass man da überlegen müsste, was machen wir denn eigentlich gemeinsam? Was wollen wir denn eigentlich? Was haben wir für Ansprüche an das Zusammenleben auch in so einem Quartier? Das schiebt sich jetzt so langsam an. So langsam gibt es da Ansätze.*

A: Seit wann besteht denn Ihre Baugemeinschaft?

*B: Sieben Jahre. Und im März fing das an, sind die ersten eingezogen. Und es fehlen glaube ich immer noch zwei.*

A: Okay, also ein langer Prozess. Ich glaube, das ist auch, das gehört dazu von dem was ich herausgehört habe. Und der Einzug war recht kürzlich?

*B: Ja genau. In der Corona-Zeit. Was natürlich sehr schwierig war.*

A: Ja können Sie das kurz erläutern? Welche Probleme da auf Sie zukamen?

*B: Ja es war ja einmal nicht klar, ob wir überhaupt Umzugsunternehmen finden, die bereit waren in der Zeit das zu machen. Also ich persönlich habe dann schon gedacht, ich sitze jetzt die nächsten vier Wochen auf meinen gepackten Sachen. Und wohne hier nicht mehr, und woanders noch nicht. Und das in der Zeit dieser Isolation, wäre schon sehr schwierig geworden. Also die Umzugsunternehmen die meisten haben es dann aber auch gemacht. Und das war für uns natürlich positiv. Ja und dann war man hier. Und man hat aber niemanden gefunden, der einem dabei hilft mal die Lampen aufzuhängen. Oder man ist ganz alleine gewesen eine ganze Zeit. Also das ist schon ein sehr schwieriger Prozess gewesen. Und dann haben wir natürlich auch nicht so miteinander loselegen können, wie wir wollten. Es gibt seitdem keine Plenumstreffen persönlicher Art, sondern Video. Natürlich treffen sich die einen oder andern Mal in kleinen Gruppen. Aber dieser Gesamtprozess ist natürlich schon dadurch gehandicapt.*

A: Ja das glaube ich. In Finanzierungssachen, hatte das auch Auswirkungen? Also ohne da jetzt zu persönlich werden zu müssen.

*B: Ja. Also ich weiß von keinem Fall, der jetzt ganz schlimme Probleme hat. Viele machen eben Home-Office, oder machen eben solche Jobs, wo sie sowieso relativ viel zuhause arbeiten können. Also da hat*

*es glaube ich keine Riesenprobleme gegeben in der Beziehung. Und wir als Baugemeinschaft arbeiten mit zwei Bestandgenossenschaften zusammen, sodass wir da auch finanziell was die Bauabwicklung betraf auch keine Probleme gehabt haben. Unsere Nachbars-Baugemeinschaft sozusagen, mit der wir uns geteilt haben, die haben allerdings Probleme, weil Materialien aus Italien kommen sollten. Was natürlich nicht geklappt hat. Und da gibt es eine Verzögerung von sage ich mal drei bis sechs Monaten, wird man damit rechnen müssen.*

A: Ja verstehe. Was ich auch interessant fand, dass Sie ansprachen, dass Sie anstreben eben auch mit dem Quartier und mit Ihren Nachbarn und Nachbarinnen ich sag mal gemeinsam zu gestalten und zu kommunizieren. Das läuft jetzt an, sagten Sie? Oder bestehen da konkrete Ideen schon, wie das ablaufen soll?

*B: Ne also das läuft jetzt gerade so an. Also was ich vergessen habe, wir haben ja in unserer Konzeption auch inklusive Wohnungen. Das heißt Behinderte, Flüchtlinge. Das sind sogar mehr. Wir sollten eigentlich 10%, sollten wir zur Verfügung stellen. Das ist jetzt mehr geworden. Und das ist natürlich jetzt auch ein bisschen schwierig. Ich sage mal aus grundsätzlichen Erwägungen heraus, haben wir das gemacht. Aber wenn man jetzt mit den Menschen zusammenlebt, gibt es einen recht großen Hilfebedarf. Und das ist vielen auch nicht klar gewesen. Und jetzt gerade auch zu Corona-Zeiten auch. Also das muss sich auch noch so ein bisschen entwickeln. Das war wohl vielen auch nicht so klar, dass das eben auch praktische Konsequenzen hat. Und in Bezug auf Nachbarschaft, also es gibt jetzt Ansätze sage ich mal. Auch so profane Geschichten. Wir haben einen schön gestalteten Innenhof mit ganz vielen Kindern. Und die Pflanzen müssen gegossen werden. Und man muss sich über dieses und jenes regeln. Und so fängt das eigentlich auch an. Das ist ja auch gut. Dass man auch mit so praktischen Dingen anfängt. Also so tut sich das jetzt hier bei uns in dem Bauabschnitt. Und in Bezug auf das Quartier, es gibt den ersten Ansatz auch. Es gibt so eine Querung. Wir haben eigentlich auch ein schönes Straßenkonzept hier. Die Kinder können auf der Straße spielen. Wenig Autos. Ist richtig klasse. Es gibt nur eine Straße, die ist auch als Durchfahrtstraße für Autos gedacht. Und es gibt einen Platz, da ist nicht so ganz klar für Kinder und Behinderte, dass sie da eben nicht völlig ungestört da einfach rumrennen können. Das ist eine Straße. Und das ist so ein bisschen das Problem. Und da gibt es auch so eine Nachbarschaftsinitiative. Nach dem Motto wie gehen wir damit um? Und Gespräche mit der Polizei. Und kleine Aktionen, dass diese Querung da bemalt wird. Also solche Ansätze gibt es da.*

A: Verstehe. Ja sehr interessant. Auch das inklusive Wohnen, das ja einen Teil Ihres Konzepts darstellt. Inwiefern würden Sie denn sagen, war es auch ein Anliegen einen Gegenentwurf zum Wohnungsmarkt darzustellen? Ich meine, Altona ist ja auch ein Stadtteil im Wandel. War es für Sie persönlich, oder als

Gruppe, gab es da Erfahrungen, Einschränkungen auf dem Wohnungsmarkt, die Sie dazu bewegt haben, in einer Baugemeinschaft sich zusammenzufinden?

*B: Also ich glaube, ja das ist unterschiedlich. Die Gründer, zu denen ich auch mit gehöre, wir hatten eine Wohnung und uns lag es einfach daran, anders zu leben. Langfristig auch. Und mit der Zeit sind natürlich auch, also ganz zum Schluss kamen auch nochmal neue dazu. Weil es gibt ja auch so einen Umstrukturierungsprozess, ist nicht ungewöhnlich. Und da sind dann auch einige bei, die wirklich eine Wohnung gesucht haben, und auch brauchten, und das natürlich auch ganz toll finden, hier in so ein Projekt zu kommen. Ich muss auch nochmal sagen, es ist ja sozialer Wohnungsbau und es ist ein richtig guter Standard. Also es ist schon richtig toll. Und das ist natürlich für viele, die eine Wohnung suchen richtig klasse, denn sonst kommt man an so eine Wohnung eigentlich überhaupt nicht. Ich kenne das auch aus beruflichen Zusammenhängen. In Hamburg eine Wohnung zu bekommen, gerade wenn man nicht viel Geld hat, ist ja aussichtslos im Grunde genommen. Und da spielen diese Projekte auch denke ich schon auch eine große Rolle. Und das ist auch so ein Ansatz, irgendwo war mal so eine Frage, also sagen wir mal so ein Projekt zu initiieren, da muss man schon ein bisschen was mitbringen. Aber dadurch, dass man es macht, schafft man denke ich auch Möglichkeiten für Menschen, die diese Voraussetzungen nicht mitbringen. Sich da so durch zu hangeln durch den ganzen Behördenkram. Initiativen zu entwickeln. Und dadurch schafft man auch für die, die diese Sachen nicht mitbringen, auch die Möglichkeit in solche Wohnungen und solche Projekte zu kommen. Und das finde ich auch eigentlich richtig gut. Und das ist ja auch so ein sozialer Ansatz, dass man sagt okay diese Baugemeinschaften sollen auch ein bisschen wie eine Familie in der Gesellschaft auch dafür sorgen, dass sich soziale Projekte umsetzen.*

A: Was würde Sie denn sagen, welche Anforderungen, welche Qualitäten, Netzwerke vielleicht auch muss man denn mitbringen? Also sind das eher technische Herausforderungen? Oder Netzwerke, die man leisten muss, um überhaupt so ein Projekt zu starten.

*B: Ja man muss organisatorische Fähigkeiten haben. Kommunikative Fähigkeiten. Man muss Projektideen entwickeln können. Das auch zu Papier bringen können. Also das sind denke ich mal so Grundvoraussetzungen, die man schon braucht. Also wenn man jetzt eine Idee hat, ist es ja ein weiter Weg diese auch umzusetzen. Und da muss man auch so ganz handfeste Qualitäten sage ich mal mitbringen. Und auch Durchhaltevermögen und Durchsetzungsvermögen anderen gegenüber. Das ist schon eine ganze Summe, die da zusammenkommt. Und gut ist eben, man schafft das eben nicht alleine. Kann man ja auch gar nicht. Und man muss auch mehrere haben, die solche Eigenschaften mitbringen und sich da durchkämpfen können. Und Sie hatten ja auch gefragt, also die Behörde war insofern eine Hilfe, dass sie sowieso erst gesagt hat, worum es da geht und Grundlagen zur Verfügung*

gestellt hat. Aber hilfreich in der Umsetzung waren sie eigentlich nicht, sondern waren eher sag ich mal, sie haben diesen ganzen Prozess koordiniert. Und man ist dann ja in einer Konkurrenzsituation zu anderen Baugemeinschaften, die ähnliches wollen. Und da muss man sich dann schon alleine durchstrampeln und diese ganze Sache zur Entwicklung bringen. Und die Behörde entscheidet dann irgendwann auch. Wir mussten uns dann ja auch vorstellen mit unserem Projekt. Und wer da sagen wir mal konkret geholfen hat, es gibt ja sowas wie Stattpbau und Lawaetz-Stiftung, die diese Projekte betreuen.

A: Also die Baubetreuer?

B: Ja, das war schon sehr hilfreich.

A: Im engeren Austausch dann?

B: Ja genau. Also dass sie einem auch praktische Tipps geben können. Was man in der ein oder anderen Frage macht, oder wie man da weiterkommt. Man steht ja dann am Anfang erstmal, also man hat selber Ideen. Und dann steht man aber vor den Anforderungen von der Agentur für Baugemeinschaften und weiß eigentlich gar nicht so richtig, was wollen die jetzt eigentlich wirklich? Da steht dann also was und was erwarten die jetzt von uns? Und das aufzuschlüsseln, was macht man jetzt mit der eigenen Idee, dass die sozusagen umsetzungsfähig sind, da haben die Baubetreuer schon eine gute Rolle gespielt.

A: Verstehe. Würden Sie sagen, dass das eher kommunikative Gründe hat? Oder sind das inhaltliche Fragen, wo vielleicht Ihre Ideen und die der Agentur für Baugemeinschaften, die ja aus einer politischen, städtischen Sicht kommen.

B: Ja beides eigentlich. Also die Ideen, die man hat passen manchmal nicht in diese Konzeptvorstellungen, die man da erfüllen muss. Man muss es erstmal sprachlich überhaupt begreifen und umsetzen. Aber die eigenen Ideen müssen ja auch in die Vorstellungen der Agentur für Baugemeinschaften umgesetzt werden. Also ein Beispiel, was ich jetzt von bekannten gehört habe, die auch solche Projekte entwickeln wollen. Die Anforderungen der Stadt sind noch viel höher geworden, was soziales und gesellschaftliches Engagement betrifft. Die haben wohl auch die Erfahrung gemacht, dass schöne Konzepte geschrieben werden und wenn die erstmal drinnen sind, dann passiert da nicht mehr viel. Und da haben sie da jetzt auch so eine Art Verpflichtung eingebracht. Also wie sie das einfordern wollen, weiß ich jetzt nicht.

A: Das wird jetzt sozusagen im Grundstücksvertrag festgehalten und damit ist das vertraglich dann. Also so zumindest hatte mir das die Agentur für Baugemeinschaften übermittelt.

*B: Und ist wohl auch nicht ganz falsch, aber die Anforderungen, ich weiß jetzt auch nicht, ob dieser Bekannte von mir das alles hundertprozentig richtig verstanden hat. Also sie sollen sich sozusagen verpflichten, gewisse gesellschaftliche und soziale Aufgaben ganz konkret zu übernehmen. Und uns war es ja mehr oder weniger noch überlassen. Wenn ihr das machen wollt, wie ihr das machen wollt, und mit wem ist mehr oder weniger eure Sache. Und die sollen sich sozusagen konkret verpflichten. Das ist schon nochmal eine Steigerung der Anforderungen.*

A: Okay, aber das heißt für Sie als Baugemeinschaft bestanden damals noch andere Bedingungen, die jetzt nicht so viel Konfliktpotential beinhalteten.

*B: ne also ich denke wir hatten da noch bessere Bedingungen. Und es wird auch schon erst genommen, dass wir das umsetzen. Ich sag mal, wenn man Menschen hat, die in irgendeiner Form Schwierigkeiten haben und wir wohnen sozusagen zusammen, dann muss man eben helfen. Da bleibt einem eigentlich gar nichts anderes übrig. Das finde ich im Übrigen auch positiv. Weil so, das kann man natürlich nicht aushalten, dass man sagt ja nun, lass sie doch alleine und irgendwie werden sie damit schon zurechtkommen. Das geht natürlich nicht und das geht auch vor dem Anspruch, den man hat nicht. Und das haben die meisten eben. Und das ist im Grunde genommen auch eine ganz schöne Entwicklung. Also ich kenne niemanden bis jetzt, und wir haben etwa 42 Wohneinheiten, wo ich das Gefühl habe, das rauscht alles an ihnen vorbei. Sie haben jetzt die Wohnung und alles ist gut und alles andere interessiert sie nicht mehr. Da habe ich nicht von einer Partei diesen Eindruck.*

A: Ja verstehe. Sie hatten sich ja auch auf ein städtisches Grundstück beworben und hatte ich das richtig verstanden, dass Ihre Bewerbung zunächst einmal abgelehnt wurde?

*B: Ja und zwar hat die Stadt, also wir hatten uns um ein Grundstück beworben, und die Stadt hat sich bei diesem Grundstück für eine selbstgegründete Genossenschaft entschieden. Ich denke, das war auch politisch so gewollt. Sie wollten gerne eine selbstgegründete Genossenschaft dabei haben. Und das war für uns, also das ist meine Interpretation, für uns war das natürlich sehr schade. Also wir hatten uns da sehr reingehängt und engagiert. Aber sie haben ja dann uns, mit den Baugenossenschaften Altona und BVE sozusagen, zusammengebracht. Und die Baugenossenschaften haben dieses Grundstück auch nur gekriegt mit der Auflage das mit einer Baugemeinschaft zusammen zu machen. Und wir haben uns auch ganz gut zusammengerauft sag ich mal. Und im Grunde genommen, ich finde und viele andere auch, wir finden, dass das Grundstück eigentlich viel schöner ist mittlerweile als das, worauf wir uns ursprünglich beworben haben. Wir sitzen zwar direkt am Gleis, aber wir haben sozusagen einen freien Blick. Und es kann auch nicht mehr vor unseren Fenstern gebaut werden, weil da diese Gleise sind.*

A: Ja manchmal kommt es anders, als man denkt.

*B: Ja und was auch technisch absolut klasse ist sag ich einfach mal. Also diese Fenster, wenn man sie zu hat, man hört überhaupt nichts. Da rauscht der Zug, man kann ja fast anfassen und man hört nichts.*

A: Wie haben Sie denn die Isolierung und diese technischen Fragen geklärt? Haben Sie da Expertise in den eigenen Reihen? Oder über den Baubetreuer?

*B: Ne. Also das haben die Baugenossenschaften, ja wir haben auch solche Steuerungssitzungen gehabt mit den Architekten und Vertretern der Genossenschaften, aber im Grunde genommen haben die das sozusagen gemanagt.*

A: Wissen Sie von irgendwelchen Auflagen, oder Planungsregularien der Stadt, die eingehalten werden mussten?

*B: Ne das weiß ich nicht. Weil die sich da alle wunderbar darum gekümmert haben mit den Architekten. Es gab sicherlich Auflagen, aber das kann ich Ihnen nicht sagen. Das müsste ich also selber nochmal raussuchen, oder erfragen.*

A: Das macht aber gar nichts. Also mir ging es nur darum, ob Ihnen da etwas bewusst ist, oder Sie sich an etwas erinnern, was sozusagen auch als Problem an Sie herangetragen wurde, oder ob das einfach über die Baubetreuer oder die Baugenossenschaften einfach kompetent und gut abgewickelt wurde.

*B: Ja wurde gut abgewickelt. Also wir hatten natürlich schon Angst, dass das einfach sehr laut ist und eine große Belästigung ist. Die Angst hatten wir schon, aber der Wille, so eine Baugemeinschaft umzusetzen war bei uns größer, als die Angst, dass wir nachher in einem Haus wohnen wo es zu laut ist.*

A: Ja. Mich hatte noch interessiert, als Sie sich beworben hatten und Sie abgelehnt wurden, inwiefern Sie diesen ganzen Prozess als transparent empfunden haben. Also die Agentur, die Rückmeldung, dass Sie eben nicht den Zuschlag bekommen haben. Wie Sie das beurteilen würden.

*B: Eigentlich nicht. Sag ich mal. Ich sage mal m Nachhinein wird das eben so interpretiert, dass die Stadt eben gerne eine selbstgegründete Genossenschaft haben wollte. Und da ist nur dieses Grundstück für infrage gekommen. Man hat es nicht so kommuniziert. Ja, die sind besser gewesen. Also die besseren mit dem besten Konzept kriegen dieses Grundstück. Und diese Hintergrundgeschichten sind mit uns nicht kommuniziert worden.*

A: Verstehe. Über welche Kommunikationswege haben Sie denn überhaupt kommuniziert? Läuft das schriftlich ab? Oder telefonisch teilweise?

*B: Ja. Also generell jetzt?*

A: Ja, genau. Wie überhaupt kommuniziert wurde.

*B: Wir hatten einmal Ansprechpartner gehabt, mit denen wir auch persönliche Gespräche hatten und telefonieren konnten. Und dieser ganze Bewerbungsprozess ist natürlich schriftlich gelaufen.*

A: Schriftlich auch über die Baubetreuer? Oder waren Sie da direkt involviert?

*B: Ne wir mussten also dieses Konzept einreichen. Wir haben das natürlich mit denen besprochen, aber das ist schriftlich eingereicht worden. Und dieses Auswahlverfahren ist sozusagen persönlich gelaufen. Wir sind dann da hingefahren und haben unser Projekt da vorgestellt.*

A: Würden Sie sagen, dass Sie da Unterstützung bekommen haben und ausreichend verstanden wurden in Bezug auf Ihre eigenen Wünsche?

*B: Jetzt von der Agentur für Baugemeinschaften?*

A: Genau ja.

*B: Also ich sag mal, es ist eigentlich mehr wie Vorgaben, dass man die erfüllen musste. Und da haben sie natürlich auch zur Klärung der ein oder anderen Frage beigetragen. Aber es ist eben mehr, also nicht so als Hilfe empfunden, sondern man bewirbt sich mit anderen und man ist in so einer Konkurrenzsituation. Und man kann eigentlich nur hoffen, dass die ganze Geschichte klappt. Die Baubetreuer haben da geholfen. Es ist eigentlich nicht so eine partnerschaftliche Beziehung gewesen. Kann ich eigentlich nicht sagen. Obwohl die sich einzeln sicherlich Mühe gegeben haben und auch sehr nett waren in der Kommunikation. Das ist alles irgendwie prima gelaufen. Aber trotzdem ist es, das ist die Behörde. Und wir müssen unser Ziel erreichen und es ist eigentlich nicht so ein Verhältnis auf Augenhöhe gewesen.*

A: Ja sicherlich eben auch, weil die Konkurrenzsituation besonders hoch ist. Ich hatte Kontakt zur Jenfelder Au im Osten Hamburgs. Da ist die Situation eine ganz andere.

*B: Das kann gut sein. Wenn Sie sozusagen werben, dass da Baugemeinschaften hingehen dann ist das sicherlich eine andere Situation. Das kann ich mir vorstellen.*

A: Und für Sie, war es auch eine Stresssituation? Diese Unsicherheiten, dass dieser Prozess über Jahre eben läuft und man eigentlich nicht genau weiß, wo er hinführt?

*B: Ja ist so. War schon auch eine Stresssituation. Und als wir dann den Zuschlag nicht gekriegt haben für das Grundstück, da haben wir natürlich alle gedacht jetzt sind alle unsere Fälle und unser ganzes Engagement, also wir haben da schon fast nicht dran geglaubt. Und auch diese Geschichte mit den beiden Genossenschaften, hier Altona und BVE, weil wir auf jeden Fall dieses Projekt realisieren wollten.*

*Und die andere Hälfte hat eben gesagt, wir ziehen nicht an dieses Gleis. Nie und nimmer. Und sie haben trotzdem jetzt den Zuschlag gekriegt im zweiten Block. Ich hätte daran nicht geglaubt. Und deshalb war das für mich auch wichtig, das hier auf jeden Fall in dieser Baugemeinschaft zu machen. Ich hab nicht geglaubt, dass das klappt, dass sie da den Zuschlag kriegen. Haben sie aber. Und dieser Prozess, warum, ich sag das jetzt erstmal so. Ich denke das Konzept, das sie da nochmal eingereicht haben, war gut und ich finde das natürlich jetzt auch klasse, dass sie das geschafft haben, aber warum sie das jetzt geschafft haben. Und es gab sicherlich noch ein oder zwei Baugemeinschaften auch hier von Leuten aus Altona. Die haben den Zuschlag nicht gekriegt. Woran das jetzt letztendlich dann immer lag, und es kann ja sicherlich nicht nur an einer Konzeption liegen, an der einzelnen was weiß ich, was man für Ideen einbringt, oder wie man es formuliert. Dieser ganze Prozess ist schon ein bisschen undurchsichtig gewesen.*

A: Okay verstehe. Und so ein gewissen Maß an Flexibilität vielleicht. Würden Sie sich das wünschen, oder hätten Sie sich das gewünscht in diesem Bewerbungsprozess?

*B: Inwiefern meinen Sie das?*

A: Ja, ich weiß davon, dass das Bewerbungsverfahren geändert wurde. Ich weiß jetzt nicht, weil Sie ja relativ kürzlich ihre Baugemeinschaft ins Leben gerufen haben und umgesetzt haben, in welchem Stadium Sie sozusagen teilgenommen haben. Aber es ist ja doch ein sehr vorgefertigtes Muster sag ich mal. Und auch ein recht hoher Aufwand. Und meine Frage rührt ein bisschen daher, inwiefern die eigenen Vorstellungen und ich sage mal, auch in Kombination mit dieser fehlenden Kommunikation, Transparenz vielleicht, man sich da etwas mehr Flexibilität wünscht. Oder ob es einfach so ein rigides Raster ist, dem man einfach folgen muss.

*B: Ja, also das hat letztendlich ganz gut geklappt. Wir haben uns aufgrund dieser konkreten Anforderungen eigentlich konzeptionell etwas überlegt. Also ich denke mal, wo der große Teil auch dahintersteht. Es sind ja immer welche auch dafür, dass man das dann reinschreibt alles. Also ich fand es schon stimmig. Trotz dieser etwas schwierigen Situation, dass man das Gefühl hat, man muss sich an diese ganzen Strukturen anpassen und sich da reinquetschen. War aber eigentlich die Konzeption, die wir entwickelt haben, die fand ich gut und da haben die meisten auch dahintergestanden. Da hatten wir nicht das Gefühl, dass uns irgendwie was weggenommen wird, oder wir eigentlich Vorstellungen haben, die wir da nicht reinschreiben können. Also das war es eigentlich nicht.*

A: Ja verstehe. Jetzt schaue ich gerade nochmal auf meinen schlaun Zettel. Ja genau, was ich sonst noch, nur damit ich das richtig verstehe, zum Gruppenfindungsprozess. Sie hatten sich also beworben, den Zuschlag nicht bekommen, und dann hat sich Ihre Gruppe geteilt?

*B: Ja genau dann hat sie sich auch mal geteilt.*

A: Und im Nachgang hat dann eben der andere Teil der Gruppe, der ursprünglichen Gruppe, den Zuschlag nebenan bekommen?

*B: Haben die auch bekommen ja.*

A: Verstehe. Und wie lange hat dieser Gruppenfindungsprozess bei Ihnen dann gedauert, wenn man mal von Anfang bis Ende überlegt, bis Sie alle Leute zusammen hatten?

*B: Ja also ich sag mal, sich mit der anderen Gruppe so anzufreunden, dass man das Gefühl hat, wir sind jetzt eine Gruppe, ein Team, das hat bestimmt ein bis zwei Jahre gedauert. Und dann sind ja ganz zum Schluss sozusagen nochmal ganz viel Neue dazugekommen. Weil von den Alten, die sind dann kurz vor Realisation, im Winter letzten Jahres sind nochmal eine ganze Menge abgesprungen. Warum auch immer. Weiß ich auch gar nicht so genau. Aber das sind dann auch manchmal persönliche Sachen gewesen. Da hat dann jemand einen anderen Partner gefunden, der auf keinen Fall in so eine Baugemeinschaft ziehen wollte. Oder es war für eine große WG geplant und dann haben sie sich nachher doch nicht so verstanden. Das war aber ziemlich viel, und diese Neuen, da befinden wir uns eigentlich immer noch im Findungsprozess mit den Neuen. Die sind teilweise auch sehr präsent. Das ist auch schön. Aber dieser Prozess, der setzt eigentlich erst ein. Und durch diese Corona-Nummer, dass wir uns nicht persönlich treffen konnten, ist das eigentlich ein bisschen schöner gewesen, wenn wir uns persönlich hätten treffen können. Also wir sind wieder in so einem Findungsprozess kann man sagen.*

A: Ja okay verstehe. Es gibt sie ja in der Form jetzt auch noch nicht so lange. Das braucht sicherlich eine Weile, um sich einzuspielen und einzupendeln.

*B: Ja genau.*

A: Ja das ist wirklich schon sehr interessant. Da habe ich jetzt schon einen sehr guten Überblick. Zuletzt würde mich vielleicht noch interessieren, wie Sie die allgemeinen Bedingungen denn einschätzen. Also wenn Sie so ein Resümee ziehen würden zum Thema Baugemeinschaften in Hamburg, inwiefern Sie finden, dass Hamburg gute Voraussetzungen bietet, oder ich sage mal ein bisschen steinige.

*B: Also ich meine im Grunde genommen sind sie schon gut. Und dass sie das anbieten, auch in dieser Form, da ist ja bei diesen neuen Quartieren immer ein Drittel Eigentum, ein Drittel selbstfinanziert, ein Drittel geförderter Wohnungsbau, und davon nochmal 20% Baugemeinschaften, das finde ich richtig klasse. Und die Stadt investiert ja auch richtig Geld in diese Projekte. Ich habe neulich noch mit einer Dame vom Planungsamt gesprochen. Der Senat hat ja jetzt auch beschlossen, dieser Sozialbindungen auf 30 Jahre festzulegen. Bis jetzt waren das ja 15. Weil sie sagen, wir investieren da so viel in diese*

*Projekte, dass das eigentlich total schade ist. Um eben auch Menschen Platz zu bieten, die nicht so viel Geld haben und eine Wohnung brauchen. Und nach 15 Jahren geht diese Bindung weg. Und dann geht vieles andere auch verloren. Also ich glaube, die Stadt tut eine ganze Menge. Und ich finde es auch richtig gut. Das an dem Prozess jetzt selber das eine oder andere hakt, muss einen ja auch nicht verwundern. Ich habe es auch nicht als Behinderung in dem ganzen Prozess empfunden. Wobei es ist natürlich schon eine zähe Nummer, 7 Jahre an so einer Sache dran zu bleiben. Sich immer wieder mit diesen Anforderungen auseinanderzusetzen. Und dann kommt dieser Gruppenprozess dazu. Das ist schon alles nicht so einfach. Aber im Grunde genommen ist das ja auch Teil einer solchen Auseinandersetzung, dass man sich mit Menschen zusammentut und etwas Gemeinsames will. Und man muss sich dann eben auch in solche Schwierigkeiten hineinbegeben. Sonst funktioniert es nicht. Und dass die Stadt die Voraussetzungen schafft finde ich erstmal richtig klasse. Und dieser Prozess, Sie haben da inzwischen wahrscheinlich einen besseren Überblick als ich. Man lernt ja auch daraus und ich kann mir auch vorstellen, dass sie das ein oder andere auch geändert haben. Ja, nur im Einzelnen wie das zustande kam. Das wir wie gesagt das Grundstück nicht gekriegt haben, oder wie das zustande kommt, welche Baugemeinschaft man sich dann letztendlich aussucht, die den Zuschlag dann kriegen. Das ist trotzdem etwas undurchsichtig.*

A: Genau, das wäre sozusagen meine Frage gewesen. Wenn Sie sich sozusagen etwas wünschen könnten und auch etwas weitergegeben sollte an die Agentur, oder auch an die Stadt, dann wäre das sicherlich das Stichwort Transparenz.

B: Ja.

A: Oder fällt Ihnen da noch etwas ein..

*B: Ich sag mal so, man muss sich ja sowieso jahrelang bemühen. Und wenn es dann aber eigentlich klarer ist, worum man sich bemüht. Oder an welcher Stelle man was machen muss, damit es sich dann auch realisieren lässt. Das ist manchmal so ein bisschen, man tut dann was und weiß eigentlich gar nicht so richtig, führt das zum Erfolg? Oder was müsste man eigentlich anders machen, dass es zum Erfolg führt. Das wäre sicherlich hilfreich, wenn das alles ein bisschen klarer wäre in der ganzen Geschichte.*

A: Ja verstehe, das klingt auf jeden Fall nachvollziehbar, wenn man da so lange im Prozess steckt. Ja ich wäre mit meinen Fragen auch am Ende und würde, wenn Sie keine weiteren Fragen haben, erstmal recht herzlichen Dank sagen. Großen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben.

Nachgespräch

### Transcript Interview SBG3

*Note: Interviewee's responses in italics*

A: Hallo?

*B: Hallo, guten Abend.*

A: Guten Abend.

*B: Wir sind alle schon da.*

A: Ja wurde mir schon mitgeteilt von Freetelco. Das geht ja wirklich ganz einfach und gut.

*B: Ja das ist super, weil es tatsächlich immer ankündigt wie viele da sind. Und auch wenn jemand geht. Und das ist ja zu Corona-Zeiten total hilfreich zu merken, ah jemand hat die Gruppe verlassen. Dass man so weiß, wer kommt und geht. Das ist ganz gut. Das sagen die immer an.*

A: Ja das glaube ich. Weil Sie, da kommen wir sicher später noch drauf zu sprechen, auch Ihre Gruppentreffen über diese Konferenzen abhalten glaube ich. Ist das so?

*B: Ja genau. Im Moment ist das ja leider noch notwendig, dass wir das so machen.*

A: Ja vielen Dank erstmal, dass Sie sich alle drei Zeit nehmen für mich und für meine Arbeit. Das ist wirklich sehr freundlich. Und dass das alles so gut klappt.

*B: Gerne.*

A: Ich hatte noch kurz etwas organisatorisches zu Anfang, weil ich mir nicht mehr ganz sicher bin, ob ich Ihnen die Einverständniserklärung schon zugesendet habe. Habe ich Ihnen das schon zukommen lassen?

*B: Ich habe da nichts.*

A: Ja dann habe ich das wahrscheinlich noch nicht gemacht. Ich hatte ja schon eine Zusammenfassung meiner Arbeit Ihnen zukommen lassen und so ein paar Eckdaten. Wenn das Ihnen Recht ist, würde ich die Ihnen noch per E-Mail zusenden. Wenn Sie mir die unterschreiben würden, dann könnte ich eben Ihre Antworten, beziehungsweise den Inhalt dieses Gesprächs anonymisiert für die Arbeit verwenden

*B: Ja. Machen Sie das so ja.*

A: Super, dann mache ich das im Nachgang. Ja hat irgendjemand von Ihnen, alle drei können mich hören oder?

*C: Ja.*

*D: Genau.*

A: Ja okay. Falls irgendjemand von Ihnen noch Fragen oder Anmerkungen hat zu Beginn, dann würde ich Ihnen gerne noch Zeit geben, die zu stellen.

*B: Ja ich habe bei dem ganzen lesen, ich hatte Ihnen das ja schon geschrieben, dass wir eine Mietbaugemeinschaft sind und keine, die eine eigene Kleingenossenschaft gründet und selber baut. Es wird für uns gebaut. Und dass es so wenig Baugemeinschaften gibt, trifft ja auf diese Mieterbaugemeinschaften glaube ich nicht so arg zu. Oder ist das tatsächlich auch so, dass es für die Mieter so wenig gegründete, ist das Ihre Erfahrung?*

A: Also genossenschaftliches Bauen hat natürlich eine lange Tradition in Deutschland, eh in Hamburg insbesondere.

*B: Ja.*

A: Wie groß jetzt die Anzahl der genossenschaftlichen Baugemeinschaften sind. Also Baugemeinschaften, die sich Bestandsgenossenschaften angeschlossen haben. So wie Sie es ja getan haben, wenn ich jetzt richtig informiert bin.

*B: Ja.*

A: Das ist mir nicht bekannt. Auch die Agentur für Baugemeinschaften, also die Vertreterin hatte dazu nicht groß etwas gesagt. Das wäre tatsächlich nochmal interessant das herauszufinden, aber..

*B: Ja. Also das ist wirklich interessant, weil Hamburg. Also die Förderlandschaft hat sich ja verändert. Man hat früher diese normalen Baugemeinschaften sehr stark gefördert. Und dann ist man vor einem Jahr oder vor zwei Jahren verschärft auf diese Kleingenossenschaften gegangen. Also die kriegen bevorzugt Grundstücke. Und diese Kleingenossenschaften, die gibt es kaum. Weil die einfach zu teuer sind. Also es gibt ja eine Deckelung von Einkommen. Und in dieser Lücke ist das Selbstbauen kaum möglich. Meine Interpretation.*

*C: Und wenn ich dazu etwas sagen darf. Die Grundstücke sind vor allem zu teuer für kleine Baugemeinschaften.*

*B: Ja.*

A: Also sich als Kleingenossenschaft zu organisieren, und eine selbst zu gründen, und dann das Projekt über diesen Weg zu realisieren, scheitert in vielen Fällen an finanziellen Schwierigkeiten?

*B: Ja.*

*C: Ja genau. Weil die Grundstücke einfach zu teuer sind.*

*B: Und darauf hat aber auch Hamburg einen Schwerpunkt gelegt. Auf die Förderung dieser Kleingenossenschaften. Und das würde ich mit einem Fragezeichen versehen, ob sich nicht die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen so verändert haben, dass so ein Modell fast zum scheitern verurteilt ist.*

*A: Ja, über die realisierten Projekte, also wie sich diese auf die Rechtsformen aufteilen, die drei möglichen, das ist mir nicht bekannt. Aber das würde ich, da würde ich nochmal nachhaken bei der Agentur. Weil die darüber ja sicherlich Informationen und Daten haben werden.*

*B: Das wäre wirklich total spannend. Also ich kenne das nämlich auch nicht. Aber das wäre wirklich spannend, sich da die unterschiedlichen Formen genauer anzugucken und zu sagen, wie sind da die Entwicklungen.*

*A: Ja, was auf jeden Fall interessant ist, ist dass ich heute mit Ihnen sprechen kann. Dadurch, dass Sie die erste Baugemeinschaft sind, die sich einer Bestandsgenossenschaft angeschlossen hat. Sonst waren es alles Wohnungseigentümergeinschaften. Nun hatte mich aber interessiert, weil Sie gleich damit einstiegen, für Sie ursprünglich eine Idee, sich als Kleingenossenschaft zu gründen, oder zu realisieren?*

*B: Nein. Es war immer klar, dass eine große, oder doch (Name)?*

*C: Glaube ich nicht, nein nein. Es war immer klar, dass kein Eigentum, sondern sich einer anzuschließen. Gleich eine Genossenschaft, die für uns baut.*

*A: Ja, könnten Sie diesen Weg kurz mal ein bisschen zusammenfassen oder skizzieren, wie es denn überhaupt zur Gründung kam und wie sich zusammengefunden haben als Gruppe?*

*C: Soll ich das mal?*

*B: Ja mach das mal (Name).*

*C: Also die Gründung ist entstanden in einem Tandemclub für Blinde und Sehbehinderte gibt es einen Tandemclub. Die Ansässigkeit ist in Pinneberg. Und das ist glaube ich Weiße Speiche e.V. und aus dieser Gruppe ist entstanden, dass sie mal gemeinschaftlich wohnen im Alter. Und da haben sie sich dann kundig gemacht, wo so etwas jetzt stattfinden könnte. Und da war das Pergolenviertel hier in Barmbek, ist ja ganz aktuell auch ein großes Neubaugebiet, bot so etwas auch an. Und dann die Mitte Altona. Das war ungefähr zeitgleich von der Stadt so ein bisschen initiiert. Und dann wurde aus der Gruppe*

*heraus besprochen, was Vorzug hatte. Und dann heben die sich doch für Altona entschieden. Und die haben sich dann mit der Altoba zusammengetan.*

A: Und der erste Kontakt? Ich meine, das Projekt Mitte Altona ist ja in aller Munde und wird auch von allen Seiten beäugt eben, was dort geschieht. Das hat ja auch ein gewisses Prestige. Wie sind denn diese Gründer und Gründerinnen darauf gekommen, dass es überhaupt eine Möglichkeit gibt sich als Baugemeinschaft zu gründen, oder da Teil dieses Projekts zu werden? Wissen Sie das?

*B: Da kann ich was zu sagen.*

*C: In der Mitte Altona sollen ja bestimmte Projekte entstehen. Also dieses ist ja nun ein inklusives Projekt. Andere haben Patchworkfamilien, jetzt (Baugemeinschaft). Mit (Baugemeinschaft) und (Baugemeinschaft), das waren das türkische Ältere. Die dann auch ein Pflegedienst mit ins Haus nahmen. Also jeder sollte eine Besonderheit präsentieren. Wie auch (Baugemeinschaft), die haben einen inklusiven Radfahr-Reparaturdienst angeboten, der jetzt leider nicht stattfindet. Weil die Alsterspeiche nicht schon früher Räume gesucht hat, weil sich der Bau jetzt so lange hinzog. Also dadurch war das interessant für die Baugenossenschaften. Durch diese besondere Darstellung was jeder einbringt in das Projekt.*

*B: Ich kann das nochmal ergänzen auf der politischen Ebene. Hamburg hat ja den Drittmix als politisches Ziel. Dass in Neubaugebieten ein Drittel Eigentum, ein Drittel freifinanziert und ein Drittel mietgefördert. Und von diesem einen Drittel mietgefördert sind 20% für Baugemeinschaften vorgesehen. Also innerhalb dieser 30% sind nochmal 20% für Baugemeinschaften vorgesehen. Und diese Grundstücke, die für Baugemeinschaften vorgesehen sind, die hat die Agentur für Baugemeinschaften ausgeschrieben. Darauf konnten sich potentielle Baugemeinschaften bewerben Und in Altona war das Ziel, dass das ein inklusives Projekt werden sollte. Und die einzelnen Grundstücke waren in der Ausschreibung mit integrativen Leistungen, die die Baugemeinschaften erfüllen mussten. Das ist einmal im Nordfeld ausgeschrieben gewesen. Und (Baugemeinschaft) hat sich auch das Südfeld beworben in Kooperation mit der Altoba. Also das war eine öffentliche Ausschreibung und es konnte sich, konnten sich die Baugemeinschaften auf diese Grundstücke bewerben. Ich war vorher in einem anderen Projekt, das sich auch auf ein Grundstück beworben hat. Das sind jetzt unsere Nachbarn. Und ich haben diesen Bewerbungsprozess auch mitgemacht. Also von Konzeptentwicklung. Wir wurden auch ausgewählt zur Präsentation und Befragung und diesem ganzen Prozess ob man das Grundstück jetzt kriegte oder nicht. Und mit dieser Entscheidung, dass man das Grundstück kriegt und ausgewählt wurde, geht eigentlich erst der Gruppenprozess richtig los. Dann muss man nämlich ein Konzept schreiben. Und dann muss man das vertreten. Und muss sagen, wie man sich das vorstellt. Und es ist*

*ja die Auflage einen Gemeinschaftsraum zu haben. Und eine Auflage, in den Stadtteil hineinzuwirken. Und dazu musste man dann einfach Visionen entwickeln.*

A: Ja, mit dem Verfahren der Agentur für Baugemeinschaften zur Vergabe dieser Grundstücke bin ich auch vertraut. Da habe ich ja auch schon Erfahrungen eingeholt von anderen Baugemeinschaften. Aber Sie sagten, Teil dessen waren Sie im Rahmen eines anderen Projekts und nicht jetzt im Rahmen von (Baugemeinschaft)?

*B: Das war in der Nachbarbaugemeinschaft ja. Und ich habe die dann verlassen, weil mir das, weil es da Konflikte gab, die mir absolut nicht gefallen haben. Und habe mir eine neue Baugemeinschaft gesucht. Und dann bin ich wirklich mehr oder weniger durch Zufall auf die Nachbarn gekommen. Und die haben mir so gefallen, dass ich mir gedacht habe da bleibe ich. Also die haben mich dann ja auch aufgenommen.*

A: Ja verstehe. Können Sie kurz zusammenfassen, welche Dissonanzen oder welche Probleme da auftraten für Sie? Woran das gescheitert ist?

*B: Das waren, also da möchte ich jetzt vorsichtig sein, das waren Fragen von Beteiligung und auch von Machtkonflikten.*

A: Verstehe. Ich will da auch gar nicht zu sehr ins Persönliche reingehen. Nur ob es eher um interne Geschichten ging, um organisatorische, ..

*B: Es ging um interne. Um die Organisation des Projekts.*

A: Ja dann möchte ich da auch gar nicht groß weiter nachhaken. Aber mich interessiert noch, ob für Sie dann als Wohnprojekt (Baugemeinschaft) ein ähnliches Verfahren dann anstand. Denn wenn ich richtig informiert bin, hat ja Altoba beziehungsweise der BVE die Grundstücke dann erworben von der Stadt?

C: Ja.

A: Das heißt, sie als Baugemeinschaft haben ja wahrscheinlich gar nicht diesen Bewerbungsprozess durchlaufen, oder mussten sie das doch machen?

*B: Doch. Das ging nur in Kooperation mit der Altoba oder bei mir war das eine andere, wo ich direkt daran beteiligt war, war das eine andere Wohnungsbaugenossenschaft. Man musste nachweisen, dass das Ganze finanzierbar ist. Und dass es genug Eigenmittel gibt, um den Bau auch zu erhalten. Das heißt die Altoba musste nachweisen, wie ihre Ressourcen aussehen und dass sie in der Lage sind, so einen Bau mit so vielen Wohnungen tatsächlich umzusetzen.*

A: Ja verstehe.

*B: (Baugemeinschaft) alleine als Gruppe von 10 Leuten oder als Gruppe von 15 Leuten hätte niemals eine Chance gehabt.*

A: Ja das heißt sie haben sich zusammengetan oder sind der Baugenossenschaft beigetreten, haben Genossenschaftsanteile erworben?

*B: Ne, das ist ja eine Kooperation. Das alles noch nicht. Sondern der damalige Gründer hat eine Kooperation gesucht mit einer Wohnungsbaugenossenschaft, die bereit war für Blinde, und Seheingeschränkte und Sehende dieses Haus als Baugemeinschaft zu bauen. Eintreten tun wir jetzt erst wenn wir die Mitverträge kriegen. Es gibt einen Kooperationsvertrag. Also von der Rechtsform her ist das so, der (Baugemeinschaft) musste einen Verein gründen. Und mit diesem Verein hat die Wohnungsbaugenossenschaft einen Kooperationsvertrag geschlossen, in dem das Miteinander geregelt wird, und die Belegung geregelt wird, und Kündigung geregelt wird. So ist das rechtliche Konstrukt.*

A: Verstehe, verstehe. Ja das heißt dieser gesamte Prozess, der zog sich dann ja auch sicherlich über ein paar Jahre hinweg. Wie würden Sie den zusammenfassen? War das ein gut geführter Prozess? Haben Sie da mit Altoba gute Erfahrungen gemacht, oder wo lagen vielleicht auch Schwierigkeiten, diese Schritte zu gehen, die zu gehen waren?

*B: (Name) da müsstest du vielleicht nochmal was zu sagen.*

*C: Ja also wir sind ja jetzt also seit 2013 gibt es also diese Zusammenarbeit. Der Verein besteht ja erst seit 2017. Und angefangen hat es eben 2013, da sind auch viele Mitglieder schon ausgestiegen. Wir sind jetzt eigentlich die zweite Generation. Wir sind 2016 erst dazugekommen. Und ich denke, mit Altoba war das immer sehr konstruktiv. Also man konnte wirklich immer sehr gut verhandeln und unsere Wünsche sind doch mehr oder weniger respektiert worden und umgesetzt.*

*B: Und es ist vom Gruppenprozess her eine sehr, sehr lange Zeit. Man muss es wirklich wollen. Also es darf keiner da rein, der in Not ist. Für den ist das nicht auszuhalten. Und wenn ich mir das mal angucke, die alten Listen, dann hat sich glaube ich die Gruppe komplett erneuert. Ich glaube, es ist keiner mehr von den ganz frühen Leuten drin. Also das heißt, es hat am Anfang einen relativ schnellen Wechsel gegeben. Und ich bin 2016 dazugekommen und da ist auch nochmal die Hälfte der Gruppe ausgestiegen. Also das ist eine hohe Fluktuation. Und es braucht einen harten willigen Kern, der bereit ist durchzuhalten. Und diese lange Phasen sind auch ein Problem für die Bauprojekte. Ein großes*

*Problem. Die Stabilität dieser Gruppe so zu halten, dass das nicht ein Rohrkrepierer wird ist echt harte Arbeit.*

A: Ja das deckt sich auf jeden Fall mit den Erfahrungen, die ich sonst so eingeholt habe und was mit andere Baugemeinschaften erzählt haben. Mir ist aufgefallen, oder ich war sehr positiv überrascht wie sehr professionalisiert sie auch wirken als Gruppe. Wie viele Informationen auch online zu erhalten sind. Ist das etwas, das auch daher rührt, dass man auch eine gute interne Struktur braucht, damit dieses Projekt überhaupt realisierbar ist?

*B: Man braucht tatsächlich eine gute interne Struktur. Und da hat der erste Vorstand wirklich, gerade zu Beginn, sehr gute Grundlagen gelegt. Und da ja immer wieder auch neue Mitglieder geworben werden müssen, ist die Außenkommunikation auch total wichtig und die Vernetzung. Also man muss nach innen wirken und man muss unbedingt auch nach außen wirken und sich vernetzen.*

A: Ja, wie läuft das bei Ihnen ab? Oder welche Wege haben sie da für sich gewählt? Gibt es da zum Beispiel externe Partner, mit denen Sie eben zusammenarbeiten? Spielt Altoba da eine Rolle, oder vielleicht sogar die Agentur für Baugemeinschaften, die da jetzt, die ja Hilfestellung leistet und auch eine Kontaktbörse eingerichtet hat. Gibt es da sozusagen Kontakt?

*B: Ja die Kontaktbörse, ich sag gleich etwas zu der Kontaktbörse. Es ist natürlich der erste große Kooperationspartner und Vernetzungspartner die Altoba. Da gibt es eine rege Kommunikation in der Steuerungsgruppe, die aufgesetzt ist. Dann ist der BVA ein wichtiger Kooperationspartner. Die Projektetage sind total wichtig, weil man die anderen Projekte kennenlernt. Und auch die Akteure von der Stadt dann mal zu greifen kriegt, ohne dass man einen Termin machen muss. Und die finden ja immer jährlich statt. Also dieses Jahr fallen sie aus, aber eigentlich finden sie jährlich statt. Und dann ist die Stadtbau so eine Schnittstelle. Also wir werden beraten von der Stadtbau. Und die Lawaetz Stiftung hat ja eine ähnliche Aufgabe. So eine Schnittstelle zwischen den Bauträgern und anderen Akteuren zu vermitteln und auch beratend tätig zu sein. Und dann kennt man natürlich die ganze Szene. In Altona ist das das Quartiersmanagement, was sehr hilfreich ist. Total gut, dass das eingerichtet worden ist. Und ja in dem Sinne auch Eigeninitiativen. Es gibt ein Südblocktreffen. Also mehrere Gremien. Da weiß ich gar nicht. (Name), du bist doch in etlichen Treffen mit dabei.*

C: Das Südblocktreffen ist jetzt dieses Jahr auch wegen Corona ein bisschen eingeschlafen. Aber da haben wir uns auch immer viel ausgetauscht. Aber die Mitglieder, also die Interessenten kriegen wir ja überwiegend über die Internetseite. Wenn die in die Wohnprojektsseiten gucken und ein Projekt suchen. Darüber kriegen wir ja überwiegend Interessenten. Und über den persönlichen Kontakt.

*B: Ja, durch die Netzwerke.*

*C: Das ist ganz wichtig. Also ich glaube diese persönlichen Kontakte von den Berichten, wenn man von seinem eigenen Projekt erzählt, das ist auch sehr, sehr groß gefragt.*

A: Ja das kann ich mir gut vorstellen. Ist es denn gerade, ich meine durch Corona leben wir ja gerade in Zeiten, die sehr viele Einschnitte auch mit sich bringen. Erschwert das ihr Projekt in irgendeiner Form besonders? Oder nehmen sie da irgendwelchen Einschränkungen wahr oder Herausforderungen, die vorher so nicht da waren?

*B: Ja es ist bei uns, wir haben im Ende Februar einen großen Konflikt gehabt und einen Vorstandswechsel. Und im März kam der Lockdown. Das ist extrem einschränkend. Und wir mussten eine Kommunikationsform treffen, wie wir erstens die schwierige Situation aufarbeiten. Und zweitens den Kontakt untereinander halten können und herstellen können. Und dann drittens Interessenten, also Leute die neu dazukommen und mitmachen wollen, müssen wir ja in irgendeiner Form kennenlernen. Weil der alte Aufnahmeprozess nicht mehr geht durch Corona. Und wir auch dann ein verkürztes Aufnahmeverfahren haben. Das heißt, wir mussten uns an dem Punkt komplett neu organisieren. Und neue Prozesse aufsetzen, wenn ich das auf der abstrakten Ebene so beschreibe. Der Aufnahmeprozess musste neu gestaltet werden. Du wir mussten sehen, dass wir so in Kontakt und Austausch bleiben, dass man diese schwierige Phase konstruktiv bewältigen kann. Das heißt, wir haben unglaublich viel gequatscht. Wir haben viel telefoniert.*

A: Gibt es da einen Kern, der sich da herausgetan hat? Sie sind ja, naja ich nenne es mal professionell organisiert. Also es gibt ja eine gewisse Rollenverteilung, die ich jetzt so auch nicht in jedem Projekt wiedererkannt hab. Ja, dass sich sozusagen ein gewisser Kern herausgebildet hat, oder wie laufen diese Prozesse dann ab? Also wenn Konflikte oder wenn neue Umstände entstehen, die bewältigt werden müssen. Wie treffe sie dann diese Entscheidungen?

*C: Über die Gruppe. Die Gruppe entscheidet dann, wie wir aus den Gruppen einzelne Gruppen wieder herauskristallisieren, die dann bestimmte Aufgaben übernehmen. Und das ging eigentlich ziemlich gut. Wir hatten zum Beispiel wegen der Interessenten immer so kleine Videokonferenzen und da haben sich die Interessenten dann einwählen können und Fragen stellen. Wir konnten die befragen. Und die konnten sich untereinander kennenlernen. Und das war jetzt wegen Corona, weil wir ja persönliche Treffen gar nicht hatten und keine Sitzungen, wo wir sonst ja die Interessenten einladen. Und ich glaube, das ist ganz gut gelungen. Viele Mitglieder haben sich da sehr engagiert und die neuen Interessenten auch miteingebunden.*

*B: Also wir haben, es war ja die Situation, dass Corona kam als der Vorstand komplett neu war und sich erstmal finden musste. Und die Gruppe noch in den Nachwirkungen dieser schwierigen Situation war.*

*Und es haben sich alle engagiert. Also es hat jeder aus der Gruppe eine Aufgabe übernommen. Steuerungsmäßig oder Lenkungsmäßig hat so ein bisschen der Vorstand angestoßen. Aber es kamen viele Impulse auch aus der Gruppe selbst. Und das war klasse. Also anders hätten wir das nicht bewältigen können.*

A: Das ist sicherlich auch die aktive Beteiligung und das aktive Einbringen in der Gruppe, für das sie sich auch auf Ihrer Website einsetzen. Dass Sie einfordern, wenn man das so möchte. Also das Leben in Gemeinschaft in aktiver Beteiligung ist dann nur so zu meistern?

*B: Ja. Also da muss man sich ja auch einbringen und das hat in diesem Falle wirklich gut geklappt.*

A: Ja okay. Da kamen wir ja auch durch Corona schon so ein bisschen drauf zu, aber Flexibilität und Kreativität vielleicht auch in der Gruppe sind sicherlich, ja Sachen, die gefragt sind. Oder die teilweise an den Tag gelegt werden müssen. Nun haben sie ja ein relativ spezifisches Wohnprojekt. Also das Leben mit sehenden Menschen, aber eben auch mit Blinden oder mit Menschen mit Sehbehinderungen. Wie würden Sie denn beschreiben, also in meiner Vorstellung bringt das ja gewisse spezifische Anforderungen mit sich. Die vielleicht dann eben an Altona oder auch an die Stadt zu richten sind. Oder einfach eben das Leben in so einer Gemeinschaft. Welche Erfahrungen haben Sie da gemacht? Wie einfach war das, ihr Projekt nach Ihren Vorstellungen oder nach den Vorstellungen der Gruppe umzusetzen?

*B: (Name) da musst du vielleicht auch noch mal am Anfang etwas zu sagen.*

*C: Ja also, die blinden und sehbehinderten Menschen sind ja nicht so eingeschränkt, dass sie nicht beweglich sind. Sie sind ja eigentlich auch sehr autark mit vielen Sachen. Und wenn sie jetzt einen Sehrest haben, kommen sie gut zurecht. Und wichtig ist, dass jetzt nachher mit dem Umfeld und mit den Straßen. Und das ist sehr, sehr schwierig in Altona, dass sie mit der Verkehrssituation zurechtkommen. Da haben sie zwar so ein Mobilitätskonzept, aber es ist doch schon eine ganz schöne Herausforderung, dieser Stadtteil. Weil die Fahrradfahrer jetzt sehr viel Radfahren. Und wir haben zwar auch eine eingeschränkte Straße jetzt, wo wenig Autoverkehr ist. Genau das ist so ein Leitsystem. Aber es ist trotzdem eine große Herausforderung. Also ein Blinder zieht auch nicht mit ein, weil er gesagt hat also Altona, das ist nicht sein Stadtteil. Da kommt er verkehrstechnisch nicht zurecht. Auch die Geräusche sind da zu stark. Und es ist schon ein unruhiger Stadtteil.*

A: Sind Sie da im Austausch mit der Stadt? Ich weiß gar nicht, inwiefern Altona da auch involviert ist in solche Prozesse.

*C: Da gibt es ja dieses Q8. Das es von Alsterdorf solche Vereinigung, die kümmert sich um Behinderte Menschen im Stadtteil. Und die machen sehr, sehr viel. Und es ist auch schon viel umgesetzt worden von diesen Wünschen, die dann an die herangetragen worden sind. Die geben das dann weiter an die Stadt. Das ist eben ein bisschen schwerfällig alles.*

*B: Aber ich muss dazu sagen, die waren in den Bauphasen von städtischer Seite her, ein großes Entgegenkommen. Die Pflasterung, die Höhe der Bordsteine. Die Planung letztendlich so zu machen, dass es integrative Aspekte tatsächlich hat. Und da wurde (Baugemeinschaft) auch immer wieder gefragt nach Expertenwissen. Also öfter sind wir mit den Blinden oder Seheingeschränkten zu Terminen gewesen, wo Platten ausprobiert wurden. Wo probiert wurde, geht das mit dem Stock. Oder ist der Kontrast groß genug, dass seheingeschränkte Menschen das sehen können. Und so da war ein großes Bemühen von der Stadt, das richtig zu machen und das gut zu machen. Und die Bewohner einzubeziehen. Und im Bau selbst, ist es natürlich auch so. Das Treppenhaus wird sehr kontrastreich und taktiert. Dass man weiß, wo man ist. Und für die Seheingeschränkten mit großen Kontrasten gebaut. Und in den Wohnungen selber auch.*

A: Verstehe, und diese Fragen, wie werden diese festgelegt. Was bauliche Faktoren, zum Beispiel, wie wird zum Beispiel dieses Konzept errichtet?

*B: Also das war immer unter Hinzuziehung der blinden Bewohner, oder der seheingeschränkten Bewohner, wurde geguckt, was passt und was passt nicht. Und ich denke, da war auch der Blindenverein, das weiß ich wieder nicht.*

*C: Ja, der war da mit drin.*

*B: Der war da mit involviert auch ne?*

*C: ja*

*B: Also das Expertenwissen kam teilweise von den Bewohnern und teilweise von den Verbänden.*

A: Das heißt, Sie würden sagen auf die spezifischen Anforderungen Ihrer Gruppe, sei es nun sehenden oder auch nicht sehenden, oder Menschen mit Sehbehinderungen, wurde gut Rücksicht genommen. Oder eben auch das darauf ausgerichtet von Seiten der Stadt, Altona. Da haben sie sozusagen gute, eine gute Zusammenarbeit genossen.

*B: Ja, also das haben sie sehr ernst genommen und das haben sie auch gemacht.*

A: Weil ja eben in der Mitte Altona eine ganze Reihe von Baugemeinschaften, also 9 an der Zahl wenn ich richtig informiert bin, umgesetzt werden. Die wie Sie ja schon ansprachen, verschiedene

Schwerpunkte haben. Das heißt, es gibt ja sicherlich verschiedene Ansprüche auch an den Raum. An Gebäude. An Bürgersteige und so weiter.

*C: Ja.*

A: Daher hatte mich interessiert, wie sozusagen Ihre Interessen vertreten wurden und inwiefern das für Sie zu Ihrer Zufriedenstellung funktioniert hat.

*B: Also bauseitlich wurde von der Altoba, ich glaube es ist alles aufgenommen, was angeregt wurde. Und das ist eher so, dass ich als Sehende hätte ich gerne einen hellen Boden und nicht einen dunklen. Aber der wurde jetzt dunkel, weil die Kontraste dann zu den Sanitärobjekten anders sind. Also das haben die wirklich alles gemacht. Auch die Verkabelung. Blendfreies Licht brauchen wir zum Beispiel für sehingeschränkte Menschen. Da braucht es besondere Verkabelungen. Das haben die alles gemacht.*

A: Ja. Und nun Teil des Projekts Mitte Altona zu sein, das ja politisch wie gesagt ein Prestigeprojekt auch ist. Würden Sie sagen, dass ist Ihnen zugutegekommen? Also fanden Sie es auch einfach, das Projekt umzusetzen, Partner zu finden und einen geeigneten Ort, oder ein Baufeld zu finden? Oder war das doch eher ein sehr schwieriger Prozess? Teil sage ich mal, unter dem Gesichtspunkt, dass die Mitte Altona eben ein sehr großes stadtweites politisches Projekt ist.

*B: Ja also vom Anfang weiß ich das wieder von (Baugemeinschaft) nicht. (Name), weißt du da was zu?*

*C: Ne, das weiß ich auch nicht. Aber das war wohl nicht so sehr schwierig. Denn wenn man sich jetzt entscheiden konnte zwischen Pergolenviertel und Mitte Altona, dann kann ich mir nicht vorstellen, dass es so sehr schwierig gewesen sein könnte.*

*B: Der Knackpunkt ist da, das kann ich wieder nur aus der anderen Baugemeinschaft erzählen, der Knackpunkt, war eine Wohnungsbaugenossenschaft zu finden, die bereit war für Baugemeinschaften zu bauen. Das war für die Baugemeinschaften, die noch kein Grundstück hatten, der schwierigste Punkt.*

A: Ja verstehe.

*B: Da eine Genossenschaft zu finden. Und dann in einen Bewerbungsprozess reinzugehen, das ist eine Frage von Kreativität und Kommunikation. Das war, also die andere Gruppe, in der ich vorher war, hat ja den teil auch gekriegt, hat das Grundstück ja gekriegt, oder die Wohnungsbaugenossenschaft, die sich da mit uns beworben hatte. Also das ist der schwierigste Punkt, Geldgeber zu finden. Die Bauherren zu finden sozusagen.*

A: Also genau, finanzielle Gesichtspunkte sind auf jeden Fall häufig auch eine Herausforderung. Das kam eben auch aus anderen Interviews hervor. Aber eben auch die Anforderungen, die von Seiten der Stadt gestellt werden. Das Bewerbungsverfahren, das sehr hohe Anforderungen hat. Sehr spezifische Dinge auch von einem erwartet. Welche Erfahrungen haben Sie da gemacht?

*B: Also ich kann das auch wieder nur von der anderen sagen. Ich bin das gewohnt. Also ich kenne komplexe Projekte und ich finde die Stadt sollte unbedingt bei den Anforderungen bleiben. Die haben den Kriterienkatalog ja offengelegt. Und es hilft. Das ist ein erster Schritt, dass die Gruppen sich wirklich überlegen müssen, was wollen wir. Weil da ja schon eine große Verbindlichkeit dann auch kriegt. Und das finde ich ist ein sehr guter Schritt. Ich würde das nicht niedrigschwelliger machen.*

A: Ja, es ist ein zeitlicher und bürokratischer Aufwand, aber es gibt auch eine gewisse Struktur und Verbindlichkeit, die von Nöten ist, weil man sich sonst keinen Gefallen tut im weiteren Verlauf des Projekts?

*B: Ja und es zeigt sich dann, ob die losen Gruppen, die so beim Biertisch werben wir wollen zusammenwohnen, ob das ernst werden kann. Und die Fragen und Anforderungen an die Bewerbung sind schon auch sehr differenziert und das finde ich aber hilfreich. Das ist ein hilfreicher Klärungsprozess. Der dann notwendig wird, um darauf eingehen zu können, sich bewerben zu können.*

A: Ja verstehe. Ja, das Thema Finanzierung, einfach weil ich mit dem Umständen nicht ganz vertraut bin muss ich sagen. Ich habe sozusagen einen relativ guten Einblick, wie es für Wohnungseigentümergeinschaften aussieht, aber wie es jetzt in ihrem Fall von der Finanzierung abläuft, da tappe ich noch etwas im Dunkeln. Wenn Sie da nochmal kurz erläutern können, wie das abläuft. Und Sie hatten ja schon angesprochen, dass die Finanzierung schon auch ein Hindernis ist. Wenn Sie dazu vielleicht kurz noch etwas sagen können.

*B: Also es ist ja Auflage bei den Baugemeinschaften, die Einkommen sind in Fallgruppen geordnet. Also dass es eine Einkommensbegrenzung gibt. Dass nur Bewohner da rein dürfen, die eine gewisse Einkommenshöhe nicht überschreiten. Und dann müssen 40% mindestens diese Fallgruppe 1 haben, das heißt das ist auf Grundeinkommensniveau ein bisschen drüber. Und maximal 20% dürfen die höchste Einkommensstufe haben. Das sind zwischen 65% drüber und 100%. Das sind so Einstufungen. Die IFB Fördergruppen kennen Sie?*

A: Ja genau.

*B: Ja, so. Das ist so ein Kriterium, das wichtig ist. Dass das eingehalten wird. Und diese Prozentzahlen hinzukriegen, darauf muss man einfach achten. In der Regel, also dass nicht zu viele Fallgruppe 3 Leute*

da sind, sondern ausreichend Fallgruppe 1 Leute. Das ist dieser Teil, der innerhalb der Baugemeinschaft eine Rolle spielt. Für die Wohnungsbaugenossenschaft ist das anders. Die kriegen, da kann ich Ihnen zu dem Prozess ehrlich gesagt nicht sagen, wann ist da die erste Marge der Fördermittel, wann wird das gezahlt? Ich meine, mit der Anhandgabe. Da bin ich mir aber nicht sicher. Die Prozesse kenne ich nicht genau. Kennst du die (Name)?

C: Nein. Da kenne ich mich überhaupt nicht aus.

B: Also da müssten sie vielleicht die Stattdau nochmal fragen.

A: Ja mache ich gerne. Das ist auch gar nicht schlimm. Das ist nur interessant zu hören, inwiefern das auch für Sie jetzt explizit als Gruppe ein Problem darstellte, eben diese Richtlinien oder diese Schwellen einzuhalten.

B: Das sind diese Prozentzahlen, die Regulierungen. Die finde ich aber auch sinnvoll. Und was sich daraus ergibt jetzt für unser Projekt zum Beispiel, wir sind ein – ich mache es mal in Tüttelchen – ein armes Projekt, ist die Finanzierung des Gemeinschaftsraumes. Manche haben so ein geringes Einkommen, dass die 20 oder 25 oder 30 Euro, was der jetzt kosten soll pro Person, dass das ein Problem geben kann. Also, diese Finanzierung des Gemeinschaftsraumes ist für einige von unseren Bewohnern schon ein echter Angang. Und es muss ja jeder Bewohner 2m<sup>2</sup> des Gemeinschaftsraumes komplett zahlen sozusagen. Obwohl der mit dem geringsten Preis versehen ist. Aber das ist zusätzlich zu der Sozialmiete kommt eben nochmal höhere Nebenkosten durch den Gemeinschaftsraum. Da wird es bei uns eng. Aber das ist nicht die Regel glaube ich.

A: Und wie gehen Sie damit intern um? Also das muss jeder sozusagen, jeder muss diesen Anteil leisten? Oder gibt es da auch Ansätze, dass da was kompensiert wird, oder irgendwie finanzielle Bürden anders verteilt werden?

B: Also wir hatten Umverteilungsdiskussionen. Dass man sagt, die die mehr Geld haben finanzieren einfach größere Anteile des Gemeinschaftsraumes. Sind dann aber damals zu dem Schluss gekommen, jeder zahlt den gleichen Anteil. Weil ja die Mieten auch schon gestaffelt sind nach Einkommen. Also da ist ja schon eine Umverteilung, hat ja schon da stattgefunden. Und jetzt aktuell versuchen wir nochmal hinzukriegen, dass für die Menschen, die wirklich Grundsicherung kriegen, das Grundsicherungsamt den Anteil auch mitfinanziert. Ich weiß nicht, ob das gelingt. Aber das will ich versuchen.

A: Und dann sind Sie ja auch, Ende diesen Jahres sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Oder sind Sie schon eingezogen?

*B: Nein nein nein. Wir sind leider noch nicht eingezogen. Wir sind da schon ein Jahr im Verzug. Ja es ist schon ein Jahr Verzögerung.*

A: Und verursacht, na gut das wird einen gewissen Mehraufwand und internen Aufwand sozusagen verursachen, oder verursacht das auch finanzielle Mehraufwände?

*B: Ja die Genossenschaftsanteile müssen gekauft werden. Jetzt mit dem Mietvertrag werden die Genossenschaftsanteile gekauft. Und ich weiß nicht, wie hoch die jetzt aktuell sind. Zwischen 50 und 60 Euro vermute ich mal. Das ist dann bei einer 50m2 Wohnung sind das dann eben zwischen 2.500 und 3.000 Euro. Das ist dann schon Holz.*

A: Ja das glaube ich. Ja ich hätte zuletzt, oder zum Ende hin auch noch die Frage, wie Ihre Einschätzung so ganz allgemein ist, ein Wohnprojekt nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. Vielleicht zuvor noch kurz die Frage, inwiefern der Beitritt in dieses Wohnprojekt oder das Engagement in Ihrem Wohnprojekt auch damit verbunden ist, dass der allgemeine Wohnungsmarkt, der traditionelle Wohnungsmarkt das nicht hergibt, was Sie sich vielleicht gewünscht haben. Die Art zu wohnen, die Sie sich sozusagen für sich vorgestellt haben.

*B: Also natürlich spüren wir den Wohnungsmarkt und die Wohnungsnot. Das ist ganz klar. Also das ist wirklich zu merken, dass man auch mit einem mittleren Einkommen ziemlich am Ende ist. Ich kann das für mich konkret sagen. Ich habe eine wunderschöne Wohnung, die ich nicht mehr bezahlen kann. Das ist ein Impuls, ein Wohnprojekt zu suchen. Aber das war nur eins. Ich wollte immer auch ein Wohnprojekt haben. Aber ein Teil ist, dass ich mit Rente meine alte Wohnung nicht mehr finanzieren kann. Und die Mieten explodieren. Und das kriegen wir natürlich zu spüren. Auch in den Bewerbungen. Und damit haben auch einzelne Mitglieder zu tun. Ich weiß nicht, (Name) wie ist das bei euch?*

*C: Bei uns ist das so, das wir eigentlich aus der Erfahrung unserer alten Eltern festgestellt haben, dass wir nicht so leben wollen wie die. Unsere kleine Tasche nehmen und ins Altersheim ziehen, wenn es denn gar nicht mehr geht. Haben wir gesagt, wir ziehen jetzt mal vorher die Reißleine und gucken uns um, wo wir denn im Alter wohnen wollen. Und da hatten wir ja zum Glück schon einen, der ja bei (Baugemeinschaft) schon Gründungsmitglied war. Und dadurch sind wir eigentlich auf die Idee gekommen, uns damit auch einzubringen. Und wir bereuen es keine Minute. Wir sagen immer noch, dass ist die richtige Wohnform. Und ich empfehle das auch wirklich vielen und sage immer, sucht euch früh irgendetwas, wo ihr dann nachher in einer Gemeinschaft leben könnt. Und ich denke, das ist eine gute Sache. Ich weiß nicht, (Name) ist ja noch sehr jung.*

*B: Genau, (Name) das fände ich jetzt auch mal interessant. Und ich teile (Name) Einschätzungen total. Das ist genau richtig. Bin ich voll dabei. (Name), bei dir?*

*D: Ja also bei mir wäre es sage ich mal fast genau der umgekehrte Fall. Ich gehöre auch noch eher zu den jüngeren. Ein Teil, der natürlich reinspielt sind natürlich die generellen Mietentwicklung in Hamburg, die ja sehr steil in eine Richtung geht. Und zum anderen, was für mich jetzt ein großer Punkt war, dieses anonyme Wohnen, da bin ich nicht wirklich ein Freund von. Und in dem Zuge macht so eine Baugemeinschaft halt sehr viel Sinn. Also das vereint halt sozusagen die beiden Ziele, die man da vor Augen hat dann.*

A: Also ein gemeinschaftliches soziales, aber auch einen finanziellen Gesichtspunkt. Also zu sagen, in einer Baugemeinschaft dann vereint werden kann.

*D: Ja genau sozusagen. Also ich mag es auch eigentlich gerne mich einzubringen und zu organisieren. Also das hat in diesem Sinne sage ich mal sehr gut gepasst.*

A: Ja verstehe. Ja ich hätte, dann würde mich noch interessieren, ob nun abgesehen von den Fragen, die ich mir ausgedacht habe, oder eben in die Richtung in die ich das Gespräch lenken wollte, ob von Ihrer Seite noch irgendetwas zu erwähnen wäre. Wo vielleicht auch Schwierigkeiten oder Herausforderungen lagen. Wo oder an welcher Stelle die Bedingungen noch verbessert werden können. Falls Ihnen da irgendetwas einfallen würde, würde mich das noch interessieren, ob sie da etwas zu sagen oder zu nennen hätten.

*B: Ja ich, ich glaube, dass also die Stadt stellt ja schon Unterstützungsmöglichkeiten zur Verfügung, was auch toll ist. Ich glaube, dass es gut wäre, wenn die Baugemeinschaften zu Beginn sich konstituieren, wenn die sich organisieren müssen, wenn sie interne Strukturen entwickeln müssen, wenn sie da, entweder die Gruppen kriegen eine gezielte Fortbildung. Wo komprimiertes Wissen wie organisiert man so ein komplexes Projekt. Was sind hilfreiche Strukturen, was nicht. Oder dass sie eine intensive Begleitung für den Start kriegen. Ich habe mehrfach mitgekriegt, dass die Projekte in heftigste Gewässer kommen. Weil das teilweise unüberlegt gemacht worden ist. Weil solche anarchisch unorganisierten Formen auch Menschen anlocken, die gerne sofort das Heft in die Hand nehmen und ihren Autoritätscharakter ausleben wollen, oder ihre Machtbestrebungen ausleben wollen. Also es zieht bestimmte Persönlichkeiten auch an. Und da die Gruppe zu qualifizieren Demokratie zu lernen sage ich mal in Tütelchen. Also zu sagen was bedeutet das sich selbst zu organisieren. Wie fremd darf der andere sein? Wie viel Unterschiedlichkeit darf sein? Was sind hilfreiche Prozesse? Was sind hilfreiche Strukturen? Wie wollen wir entscheiden? Welche Modelle sind da hilfreich? Und welche Folgen hat welches Modell? Solche Sachen. Dass man, das Erfahrungswissen, das ja da ist, zu einem Zeitpunkt bekommt, wo man es gebrauchen kann. Und nicht erst im Nachhinein. Das fände ich glaube ich hilfreich.*

A: Verstehe, das ist ja sehr interessant. Das bezieht sich dann aber in erster Linie auf interne organisatorische Punkte, oder auch Abläufe und zum Beispiel weniger auf technische Anforderungen, oder juristische Anforderungen – das wird wahrscheinlich eher von den Baubetreuern, oder von der Bestandsgenossenschaft abgewickelt, oder? Würden Sie mir da zustimmen?

*B: Ja der andere Teil kommt eher bei den Bestandsgenossenschaften zum Tragen, die diesen Bauprozess ja organisieren müssen. Die Baugemeinschaften wenn sie zur Miete sind, ich spreche jetzt nur von den Mietleuten, die müssen ja sozusagen sich so finden, dass sie die Auflagen erfüllen und eine Idee haben, im sozialen Miteinander, im Einwirken auf den Stadtteil, in den integrativen Aufgaben, dass sie die bewältigen können. Und da kommen lauer Individualisten zusammen. Und zwar ausgeprägte Individualisten, die sich trauen so einen Weg zu gehen. Und da diesen ersten Prozess nochmal unterstützend zu gestalten, das würde tatsächlich nur die Baugemeinschaften intern betreffen. Nicht den rechtlichen Rahmen oder finanziellen Rahmen. Es gibt ja Unterstützung, aber zum Beispiel nicht bei Konflikten. Und das finde ich, da könnte ein anderer Know-how-Transfer stattfinden. Und bei dem rechtlichen Rahmen kann ich das gar nicht so genau sagen. Da weiß ich nur, dass diese Kleingenossenschaften, dass die zu teuer sind. Dass das nicht geht. Dass da die gesellschaftlichen, also da hat sich einfach das Umfeld so extrem anders verschärft entwickelt, dass da, es gibt weniger diese Leute, die das noch riskieren können.*

A: Verstehe. Möchte dazu noch jemand etwas ergänzen? Irgendetwas, was sonst noch einfällt?

*C: Eigentlich nicht.*

*B: (Name) bist du noch da?*

*D: Ich bin noch da. Ich überlege auch gerade.*

A: Ja nur wenn was auf dem Herzen liegt, oder wenn noch was da ist. Sonst ja, das ist natürlich auch gar kein Problem. Es hatte mich nur interessiert, wenn noch persönliche Erfahrungen da sind, die noch geteilt werden wollen. Weil das schon immer noch spannend ist, zum Ende so zu hören, wie so persönliche Einschätzungen dann eben auch ausfallen. Weil es kann ja eben auch sein, dass individuelle Dinge anstehen, die vielleicht nicht jeden gleich betreffen.

*B: Also da wir ja Mieter sind, ist das, also ist die Perspektive eher eine Binnenperspektive als eine Außenperspektive.*

*C: Ich hab hier jetzt noch unter Punkt 5, ich hab ja das hier liegen was Sie uns geschickt haben. Und dass Sie auch nochmal, nehmen Sie Herausforderungen wahr, die durch diese Wohnform entstehen. Und da*

*steht ja Zeitintensivität, Engagement, Stress, Unsicherheit. Das sind eigentlich alles Punkte, die zum Tragen kommen. Und das muss man in den Griff bekommen. Das ist schon sehr schwierig in der Gruppe.*

*B: Ja das sind alles Punkte, die man mit hoch bewerten kann.*

*C: Genau. Und auch das Vereinbaren von Individualität und Gemeinschaft. Jeder ist ja ein Individuum. Und das jetzt in einer Gemeinschaft zu bündeln, das ist wirklich sehr, sehr schwierig. Also dieses menschliche Miteinander, das ist manchmal schwieriger, als wenn man jetzt hier Fakten hat. Das ist die Miete und das ist der Raum und so. Das ist einfach, ja das ist ja da. Da kann man nicht viel rütteln dran. Die Rohre liegen da, wo sie liegen sollen. Das sagt der Architekt. Da kann man nicht viel machen. Aber so diese ganzen Dinge drumherum, die sind sehr, sehr anstrengend. Da braucht man wirklich sehr, sehr lange für, dass man das durchhält. Und ich glaube, das ist ein großer Faktor, gerade bei Baugemeinschaften. Das erleben wir ja bei anderen auch. Man hört ja immer wieder, es brechen erstmal alle auseinander. Dann wird wieder etwas Neues zusammengebastelt. Das ist die Normalität. Das heißt, dafür könnte man wirklich mal so eine kleine Hilfestellung brauchen, der eine so ein bisschen führt.*

A: Ja absolut. Also dieser Gruppenfindungsprozess und das Zwischenmenschliche, das Zusammenleben zu organisieren und das auf den Weg zu bringen über ja meistens Jahre, wir sprechen ja meistens über 5 bis 10 Jahre, über die dieser ganze Prozess sozusagen abläuft. Das kann ich nun aus der Außenperspektive nur sehr schwierig vorstellen. Und das deckt sich eben auch mit den anderen Aussagen von anderen Vertreterinnen und Vertretern von Baugemeinschaften. Ja dann werde ich das auf jeden Fall noch berücksichtigen und da noch ja, da sozusagen nochmal den Finger reinlegen in die Wunde. Ja, dann wäre ich mit meinen Fragen am Ende und würde noch einmal ganz vielen Dank sagen, dass Sie sich Zeit genommen haben. Das war wirklich sehr informativ und aufschlussreich.

*C: Ja wir hoffen, dass wir Ihnen ein bisschen geholfen haben ihre Arbeit zu vollenden. Kriegen wir denn noch ihre Arbeit zugeschickt, wenn die fertig ist?*

A: Die kann ich Ihnen gerne zuschicken. Nun muss ich dazu sagen, dass ich hier in Groningen gerade bin und auch studiere in den Niederlanden. Und mein Studiengang auf Englisch ist. Das heißt auch diese Arbeit wird auf Englisch geschrieben werden. Oder wird gerade auf Englisch geschrieben. Ja aber wenn da Interesse besteht, lass ich Ihnen das natürlich gerne zukommen.

*B: Ja das wäre toll.*

*C: Ja.*

A: Ja und wenn es da Sprachbarrieren gibt, dann kann ich da auch nochmal auf Deutsch etwas zu sagen. Wenn da Interesse besteht, mache ich das gerne.

*C: Ja das würde uns sehr freuen, wenn wir da mal einen Einblick haben könnten.*

A: Gerne. Ich melde mich gerne. Dann was den Zeitrahmen angeht. Es wird so um Ende August, Anfang September wird das Ganze dann hoffentlich im Kasten sein, aber ich halte Sie dann gerne auf dem Laufenden und dann können wir uns dann noch mal austauschen.

*B: Ja dann toi toi toi.*

A: Danke. Ja vielen Dank. Ich würde Ihnen dann nochmal die Einverständniserklärung zukommen lassen. Wenn Sie die unterschreiben würden, wäre mir auf jeden Fall sehr geholfen.

*B: Ja machen wir.*

A: Ja dann herzlichen Dank und weiterhin gutes Gelingen. Ich drücke Ihnen die Daumen, dass alles nach Ihren Vorstellungen abläuft und gelingt.

*B: Ja wir sind auf einem guten Weg. Und ja, das ist auch spannend. Herzlichen Dank und alles Gute Ihnen. Dass Sie da gut weiterkommen.*

*C: Wir laden Sie dann mal ein, wenn wir eingezogen sind. Wenn Sie dann nach Hamburg kommen wollen.*

A: Gerne. Ich bin ja auch immer mal wieder da. Und komme auch gerne, so weit ist es nicht, und schaue vorbei. Ja achso, eine letzte Sache vielleicht noch. Sollten Sie Menschen, Freunde, Freundinnen aus der Szene kennen, die auch noch Interesse haben mit mir zu sprechen, dann geben Sie gerne meine Daten, meine E-Mail-Adresse, meine Handy-nummer weiter. Sollten da Kontakte bestehen, würde ich mich darüber freuen.

*C: Haben Sie denn noch überhaupt Bedarf?*

A: Ja, immer gerne. Wenn noch Menschen da sind, die in Baugemeinschaften leben oder Baugruppen, die sich da eine halbe Stunde Zeit nehmen möchten, ist da auf jeden Fall Bedarf. Da spreche ich gerne mit jedem, der das möchte und der sich da Zeit nimmt.

*C: Weil Sie sagten, Sie hätten schon mit so vielen gesprochen.*

A: Naja mit so vielen, ich komme langsam so an die Grenze, an die Hemmschwelle, die ich erreichen muss. Aber es ist doch nicht so ganz einfach, Kontakt erstmal herzustellen. Viele haben Internetseiten. So wie ich dann auch mit Ihnen Kontakt aufgenommen habe, habe ich das eben mit einigen auch

geschafft. Aber ich glaube jetzt sind es 5. Also es gibt ja noch etliche mehr. Und mit je mehr ich sprechen kann, desto besser. Also sollten da Kontakte bestehen, würde ich mich freuen. Aber natürlich nur, wenn das irgendwie geht und keinen allzu großen Aufwand mit sich bringt.

*C: Ich hätte noch einen im Angebot.*

A: Ja gerne, freue ich mich.

*C: Das sind aber Eigentümer.*

A: Das spielt aber keine Rolle. Da würde ich mich also sehr drüber freuen und bin da über Telefon, E-Mail wie auch immer erreichbar.

*C: Da frage ich mal nach, ob das gut ist.*

A: Gerne, herzlichen Dank. Das ist nett. Gut dann alles Gute und dann melde ich mich.

*B: Einen schönen Abend noch.*

A: Wünsche ich Ihnen auch. Vielen Dank zusammen.

*B: Ja gerne, tschüss.*

*D. Tschüss.*

## Written Statement SBG3b

### **„Früher oder später kriegt er uns – der Hegemon“**

Während es den Hamburger Wohnprojekten in den Achtzigern ja um sehr politische Dinge wie Aneignung städtischer Räume, Verhinderung von Grundstücks-/Immobilienpekulation usw. ging, ist es nun in HH doch sehr augenfällig, wie sehr wir, eingeholt von der Landespolitik, als schwächerer „Partner“ in der Verhandlungsrunde immer wieder mitgeteilt bekommen, dass es „leider keine Gestaltungsspielräume“ mehr gibt. Und wir allenfalls über die Farben der Fliesen und Küchenschranktüren entscheiden können.

### **Zur strukturellen Situation des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg**

„Im Sozialen Wohnungsbau sind Fortschritte und immerhin Ambitionen sichtbar, mehr vordringlich Wohnungssuchende zu versorgen, dennoch setzt Hamburg seine [...] zu kurz greifende Dreitmisch-Politik (eigene Einfügung: 1 Drittel Eigentum, 1 Drittel frei am Markt vermietbar, 1 Drittel „geförderter Wohnraum“ - auch auffällig, wie konsequent sie das Wort „sozial“ seit einiger Zeit vermeiden. ;)) fort, obwohl es klar ist, dass mit einem knappen Drittel an gefördertem Wohnungsbau noch nicht einmal der Schwund an Sozialwohnungen ausgeglichen werden kann, die aus der Bindung fallen. Staatliche Daseinsvorsorge und bedarfsgerechte Planung macht es erforderlich, dass die Stadt selbst massiv in die soziale Bautätigkeit investiert und die Sozialbindungen verstetigt. Wohnen ist als Menschenrecht und zwar für alle anzuerkennen, nicht nur für privilegierte Bevölkerungsgruppen.“ (Quelle: Bündnis „Hamburg traut sich was“, AG Soziales / Hamburger Netzwerk SGB II Menschen Würde Rechte) Insofern ist es aus meiner Sicht auch nicht zufriedenstellend, dass wir als Wohnprojekt einen nach 30 Jahren auslaufenden Kooperationsvertrag mit dem Bauträger/der Wohnungsbaugenossenschaft „Altonaer Spar- und Bauverein“ haben. Warum kann mit öffentlichen Mitteln kofinanzierter Wohnraum nicht dauerhaft gefördert werden (das Förderprogramm der „Hamburgischen Investitions- und Förderbank“ subventioniert über diese 30 Jahre unsere Mieten – je nach Einkommen in unterschiedlicher Höhe).

## Transcript Interview SBG4

*Note: Interviewee's responses in italics*

*B: (Name).*

A: Ja hallo Luca hier.

*B: Ja hallo Luca, grüß dich.*

A: Hallo grüß dich.

*B: Ich habe mir jetzt gerade erst aus deiner ursprünglichen Mail diese ganzen Daten mal heruntergeladen. Den Fragebogen und diese Einverständniserklärung und die Anfrage für Interviewpartner. Wolltest du das jetzt telefonisch machen? Oder soll ich das schriftlich machen?*

A: Also telefonisch ist sicherlich einfacher für dich oder?

*B: Ja okay.*

A: Ja okay, also ich hatte jetzt schon ein paar Interviews geführt und das lief eigentlich immer telefonisch ganz gut. Im Grunde genommen haben die Vertreterinnen und Vertreter einfach ein bisschen von ihren Erfahrungen erzählt. Und ich habe die Fragen schon mal vorweggeschickt einfach um schon mal eine Idee zu geben, wohin die Reise hingehen soll.

*B: Ja da bin ich leider jetzt. Das ist bei mir nicht gelungen. Das liegt einfach daran, dass ich selbstständig bin und mit Corona und hin und her so viel auf dem Hut habe gerade.*

A: Ja macht gar nichts. Ich mache das auch nur, falls da Bedarf ist oder falls man sich ein bisschen vorbereiten will. Ist aber gar nicht notwendig. Genau, deshalb vielen Dank erstmal, dass du – ich darf du sagen, oder?

*B: Ja, ja natürlich, gerne.*

A: Dass du dir Zeit nimmst und ein bisschen was erzählen magst über deine Erfahrungen.

*B: Schneidest du mit oder wie machst du das?*

A: Ja ich würde das jetzt mitschneiden und dann ist es eigentlich so, dass durch diese Einverständniserklärung du sozusagen zustimmen würdest, dass ich die Informationen anonymisiert verwenden kann. Und sollte dann irgendetwas veröffentlicht werden, würde ich mich sowieso noch einmal melden. Aber davon ist erstmal nicht auszugehen.

*B: Habe ich keine Probleme mit.*

A: Gut. Super.

*B: Und wenn, dann sage ich das. Wenn da Fragen sind, wo ich sage uh, dann gucken wir mal.*

A: Ja genau, sollte irgendwas kommen, dann kommt das einfach raus. Hattest du noch eine Frage vorweg? Wir hatten ja schon ein bisschen geschrieben, aber wenn da noch was wäre.

*B: Ne, ehrlich gesagt bin ich jetzt nicht gut vorbereitet. Deshalb habe ich keine Fragen vorweg. Außer dass mein Espresso gerade noch durchläuft. Ich muss mal eben gucken.*

A: Ja ganz entspannt, ich habe Zeit. Ne das ist ja auch meine Aufgabe mich vorzubereiten. Und du kannst einfach..

*B: Ja aber ich weiß ja wenn man sowas selber macht und denkt, die müssten das doch jetzt eigentlich wissen. Und hat alles mitgeschickt.*

A: Ja ist kein Problem.

*B: Wie viele Leute hast du denn jetzt schon interviewt außer jetzt diese von der Agentur für Baugemeinschaften?*

A: Die fünfte, du bist jetzt der fünfte, das heißt die fünfte Baugemeinschaft. Und gerade kürzlich hatte ich jetzt (*Baugemeinschaft*) am Telefon. Das sind ja eure Nachbarn, wenn ich jetzt richtig informiert bin.

*B: Ja demnächst gegenüber.*

A: Ja der Einzug ist wenn ich richtig informiert bin ja bald. Wenn alles glatt läuft. Das gilt auch für euch?

*B: Wir sparen die Mehrwertsteuer. Also wir kriegen wahrscheinlich die 3% auf diesen gesamten Baupreis erstattet. Also bei uns ist das natürlich wichtig, weil wir Eigentümer sind. Und es ist, die sind ja, haben sich einer Genossenschaft angeschlossen.*

A: Ja genau.

*B: Und welche andere Baugemeinschaft, das darf ich ja vielleicht fragen.*

A: Mit wem ich schon telefoniert habe?

*B: ja.*

A: Ich habe mit (Name) telefoniert.

*B: Ich kenne zwar den Namen, aber da kenne ich niemanden.*

A: Ja die sind ein bisschen weiter raus im Osten.

B: Das ist ein bisschen ziemlich weit raus.

A: Und ansonsten mit (Name) habe ich telefoniert. Mit (Name). Und jetzt eben (Name).

B: Es gibt noch, fangen wir erstmal an, aber es gibt noch einen interessanten Menschen. (Name). Mit dem habe ich früher, der war von der (Baugemeinschaft) und mit dem habe ich in der Baugemeinschaft (Baugemeinschaft) zusammengearbeitet. Und dann (Baugemeinschaft) (). Der war damals auch sehr engagiert und ich weiß nicht, wo der mittlerweile gelandet ist. Aber das wäre vielleicht auch noch interessant. Der vertritt noch eine, ich bin durch einen Trick jetzt in die Eigentümer reingerutscht. Aber er gehört zu der Gruppe, die wollten eigentlich eine Kleingenossenschaft gründen. Das wird aber immer schwieriger. Auch konsequent autofrei. Da waren die, wie heißt das, die Ansprüche wesentlich höher und präziser, und die wollten auf jeden Fall nicht davon runtergehen. Normalerweise ist das ja so, wenn man eine Baugemeinschaft gründet und kommt vom einen zum anderen, dass man immer wieder mehr abstreichen muss von den Vorstellungen, die man mal so hatte.

A: Also die städtebaulichen Anforderungen von der Stadt gestellt?

B: Ja also die Stadt. Oder wenn man dann so ein Gebiet mal plant und man sagt, das wäre doch toll, wenn man das autofrei machen könnte, dann wird es nachher nur autoarm. Und bei dem einen, da wird's (), sondern nur das. Und immer weiter immer weiter wird es weniger.

A: Ja das wäre interessant, wenn wir da gleich noch ein bisschen ins Detail gehen. Aber zunächst würde mich auf jeden Fall interessieren, dadurch dass du auch die (Baugemeinschaft) schon angesprochen hattest, wie es eigentlich zum Projekt (Baugemeinschaft) kam. Du hattest ja glaube ich gesagt du warst erst bei (Baugemeinschaft). Dann kam die Vereinigung mit der (Baugemeinschaft). Und jetzt (Baugemeinschaft). Wenn du vielleicht kurz erläutern könntest, wie das kam. Wie sage ich mal der Gründungsprozess war?

B: (Baugemeinschaft) ist entstanden, dadurch dass ich mal Leute getroffen habe auf einem Tag der Baugemeinschaften bei der Lawaetz Stiftung. Da haben sich ganz viele vorgestellt. Und dann waren da irgendwie eine kleine Gruppe, die gingen unheimlich nett mit ihren Kindern um. Und mit denen bin ich dann in Kontakt gekommen. Und das war dann (Baugemeinschaft).

A: Ach so, das waren Baugemeinschaften, die sich da vorgestellt haben?

B: Haben sich da vorgestellt. Lawaetz ist eben einer der Träger, die, wie heißt denn das jetzt noch? Betreuung machen.

A: Baubetreuer.

*B: Ja. Und dann haben wir lange mit (Baugemeinschaft) in dieser Form zusammengearbeitet. Eine Plenumskultur entwickelt und und und. Und als es dann um eine Bewerbung ging, wie war denn das? Kam die (Baugemeinschaft) auf uns zu, weil die waren so wenig. Ich glaube ja. Dann haben wir uns mit denen zusammengetan. Uns dann eben (Baugemeinschaft) genannt. Und haben uns auf ein Projekt beworben. Das haben wir dann aber nicht gekriegt.*

A: Kann ich dich einmal kurz unterbrechen? Darf ich dich nochmal kurz anrufen, weil die Verbindung so schlecht ist, dass ich dich nur ganz schlecht verstehe.

*B: Okay. Ja mach gerne nochmal.*

A: Wunderbar dann rufe ich dich gleich nochmal an.

*B: Ja bis gleich.*

A: Okay bis gleich.

*B: Ja da sind wir wieder.*

A: Da bin ich wieder genau.

*B: Ist die Verbindung jetzt besser?*

A: Ja jetzt hört es sich deutlich klarer und besser an.

*B: Okay.*

A: Ja schauen wir mal. Hoffen wir mal dass es so bleibt.

*B: Ich habe jetzt auch die Fragen einmal durchgelesen.*

A: Genau das ist so ein bisschen der Leitfaden wenn man so möchte. Ich glaube wir waren stehengeblieben bei der Vereinigung mit der (Baugemeinschaft), weil die noch Leute gesucht hatten.

*B: Ich bin mir nicht mehr sicher, ob das der Grund war. Aber ich vermute es. Das ist jetzt im Nachhinein, da ich vermute dass es so war.*

A: Es kam aber auf jeden Fall dann zum Zusammenschluss.

*B: Ja.*

A: Und daraus ist dann (Baugemeinschaft) entstanden, oder wie ist da der?

*B: Ne, das war anders. Also mit der (Baugemeinschaft) haben wir uns beworben auf dieses Projekt, wo wir jetzt drin sind. Und zwar aber nicht auf das Grundstück, sondern auf das daneben wo Gemeinsam älter werden, die haben das gekriegt. Und aus unseren beiden Gruppen mussten sich die Leute heraus, die mussten da rausgehen, weil die Agentur für Baugemeinschaften zunehmend Grundstücke nur noch sortenrein ausgeschrieben hat. Sortenrein heißt in Bezug auf entweder nur für Leute mit geringen Einkommen und wenig Überschreiter, oder nur für Eigentümer. Es gab früher nämlich auch Situation da konnten Eigentümer und Leute, die mit genossenschaftlichem Eigentum, also mit der Form arbeiten wollten, zusammen noch bewerben. Zum Beispiel die Stadtschule. Da sind Eigentümer drin und auch Genossen. Da mussten sozusagen unsere Eigentümer aus beiden Gruppen raus. Und haben sich dann zusammengetan mit noch 2 Gruppen, die auch aus Eigentümersituation rausmussten und haben zusammen eben diese (Baugemeinschaft) gegründet. Deshalb kommt die 4. Und haben sich als Eigentümer sozusagen gegen uns, oder mit uns auf dieses Grundstück beworben. Und die haben den Zuschlag gekriegt. Und dann kam, als die dann geplant hatten. Man plant ja immer mit ungefähr der Hälfte der Leute, die einziehen, die die ganze Arbeit machen, kriegen dann auch die schönsten Wohnungen. Und wenn es dann soweit ist, dass sie die unteren Wohnungen auffüllen wollen, dann gehen sie nochmal auf Freunde zu und fragen wollt ihr nicht bei uns mitmachen? Und dann bin ich wieder da reingerutscht. Weil ich in der Zwischenzeit jemanden gefunden habe, der bei mir die Hälfte mit zahlt. Ich hätte Eigentum eigentlich sonst nie erwerben können, bei diesen Konten. Ich habe jetzt sozusagen einen stillen Teilhaber. Eine Teilhaberin, die mir Wohnrecht bis zum Lebensende da garantiert und wenn ich dann tot bin wird das Ganze auf diesen beiden Seiten einfach wieder aufgeteilt. Und sie profitiert sozusagen von dem Gewinn, was es sozusagen mehr wert geworden ist. Immobilienwertsteigerung. So bin ich in diese Gruppe gerutscht.*

A: Das heißt, und das deckt sich auch so ein bisschen mit den Erfahrungen, die ich sonst so eingeholt habe, dass es zu Beginn schon ein sehr ja labiler Prozess ist, der irgendwie hin und her gehen kann. Und dieser Umstand, dass eben durch Eigentümer, also WEGs und durch Bestandgenossenschaften und neugegründete Genossenschaften, das nicht mehr kombinierbar ist, ist es dann doch eben ein bisschen schwieriger geworden?

*B: Ja kann man schon sagen. Eigentlich spielte für uns damals überhaupt keine Rolle was der einzelne verdient, oder er dies oder das machen will, sondern wir wollten einfach nur zusammen wohnen. Und dann kommen auf einmal diese ganzen Bestimmungen. Und man muss sich dann danach richten, was wollen die. Was will die Agentur, ne. Und genau immer lesen, was möchten die. Und so müssen wir uns dann aufstellen. So müssen wir die Ausschreibung formulieren. So müssen wir antworten. So müssen wir unser Konzept entwickeln. Und irgendwann sind dann auch immer mal wieder mal Leute*

*abgesprungen. Aber es war am Anfang doch ein sehr kontinuierliches Arbeiten einer festen Gruppe von vielen Leuten. Das Entwickeln der Plenumsordnung. Und ich muss sagen, das war für mich das Wesentliche an diesem Ganzen. Ich habe, bin erst mit 50 gezogen, 2008, und habe durch Baugemeinschaften so viele Freunde kennengelernt. Wo ich sonst also nur an den Freunden meiner Liebsten gegangen hätte. Dieser Prozess ist wirklich ein Weg, ein sozialer Weg, um sehr viele nette andere Leute kennenzulernen.*

A: Ja das glaube ich. Als ich dann auch das Grundstück nicht bekommen habt, sondern das dann glaube ich an (Baugemeinschaft) ging,

*B: Genau.*

A: War das transparent im Ablauf? Weil ich schon auch teilweise gehört habe, dass es schon auch teilweise nicht wirklich ergründlich ist, für die Baugemeinschaften, warum sie denn zum Beispiel nicht den Zuschlag bekommen.

*B: Ne das ist nie so richtig klar. Wir haben dann aber erfahren, dass Mekan ganz raffiniert irgendwie eine Senatorin, wie nennt man das jetzt, als Zugpferd gekrallt hatte. Und für dieses Projekt sozusagen ein Votum hatte sozusagen von einer Senatorin. Dass das eine tolle Sache ist. Und das haben die ihrer Bewerbung beigefügt. Und das hat wohl gezogen. So haben wir das verstanden.*

A: Dann wurde es politisch.

*B: Ja. Ja schon. Also das war dann richtig eine gute Strategie von denen. Und man ist ständig mit so strategischen Fragen eigentlich konfrontiert. Wie machen wir es jetzt am besten? Vorher gab es schon mal ein Projekt, das war der zweite Block von Baugemeinschaften in diesem Areal. Im nördlichen Teil. Da haben wir uns gemeinsam dazu entschlossen, uns nicht drauf zu bewerben. Es lag uns zu nah an der Bahn. Und ja dann haben wir uns auf en südlichen teil beworben.*

A: Ja verstehe. Und im Grunde genommen ist dann eigentlich die erste Frage, die sich so einer Gruppe von Interessenten stellt, welche Rechtsform das ganze annehmen soll. Ist das so?

*B: Die kommt aber ganz spät erst. Die Rechtsform kommt ja erst später wenn man sich bewirbt.*

A: Genau das wird ja noch überführt dann später. Also erst wird das in einer eG belassen und dann wird das überführt in die entsprechende Rechtsform. Aber im Vorfeld, meiner Vorstellung nach, muss man sich ja erstmal überlegen möchte ich Eigentum, möchte ich mich einer Bestandsgenossenschaft anschließen, oder möchte ich eine neu gründen.

*B: Genau. Wir wollten eine Kleingenossenschaft gründen. Haben uns an all diese Genossenschaftsverbände gewandt. Haben eine Satzung entwickelt. Wir hatten also eine Satzung fertig schon für eine eigene Kleingenossenschaft. Ja. Und haben uns da aber glaube ich noch nicht offiziell angemeldet. Die hatten wir sozusagen in der Schublade. Aber satzungstechnisch mit den Juristen, die bei uns in der Gruppe waren, hatten wir das schon ausklamüsert.*

A: Das heißt, dass war eigentlich der ursprüngliche Plan?

*B: Der ursprüngliche Plan war es eine Kleingenossenschaft zu gründen, ja.*

A: Und ich glaube, du hattest das auch geschrieben und das hatte ich auch schon von anderer Seite gehört, dass es eigentlich kaum noch praktisch möglich ist, oder für viele eben nicht mehr möglich ist, weil es einfach zu teuer geworden ist.

*B: Ja genau. Auch bei einer Kleingenossenschaft muss man ja irgendwelche Einlagen haben. Da bin ich aber jetzt nicht mehr so genau drin. Wie hoch die pro Quadratmeter die waren. Das ist fast unmöglich geworden. Und die Stadt hat damit schlechte Erfahrungen gemacht, weil im Nordblock von diesem Baugebiet, da war eben auch eine oder mehrere Kleingenossenschaften drin Die sind dann, die haben es nicht mehr geschafft, das zu finanzieren. Die haben sich dann von einer, unter die Flügel doch einer Bestandsgenossenschaft geflüchtet. Oder sind von denen übernommen worden. Und dadurch hat es so viel Verzögerung gegeben, im Bauprozess auch, ja oder in diesem ganzen Prozess, dass die Stadt wahrscheinlich auch gesagt hat oh, Kleingenossenschaften - lieber nicht. Lieber nicht mehr.*

A: Okay also dann lieber mit einer Bestandsgenossenschaft als starken Partner.

*B: Ja. Nur Bestandsgenossenschaften haben den Nachteil, dass hört ja eh irgendwann die Mietpreisbindung dann auf. Und dann kann man auch nicht mehr selber über die Miete bestimmen. Und man kann nicht selber über, nur begrenzt über die Leute bestimmen, die nachziehen. Das ist schon ein großer Unterschied.*

A: Genau, dadurch dass man eben nicht alleine die Bedingungen bestimmt.

*B: Ja. Und ich merke jetzt, wenn ich mit den anderen Gruppen in unserem Block, wenn wir da kommunizieren, dass sobald diese administrativen Aufgaben von der Bestandsgenossenschaft übernommen werden. Nicht Bewerbung, sondern alles was um den Bau geht, dann hat die Gruppe sozusagen gar nichts mehr zu tun. Und das führt dazu, dass die Leute sich kaum untereinander kennen. Ich habe gesagt was ist das denn? Ja weiß ich auch nicht genau, wer das ist oder so. Also die Leute, die das von Anfang bis Ende durchfechten, und sozusagen bis zum Einzug, die wissen unheimlich viel von sich. Die sind, man muss einfach zusammenarbeiten. Wir können uns auf alle verlassen. Wir wissen*

*auch wer die Pappenheimer sind und so. Das ist sozusagen ein Nachteil finde ich bei denen Gruppen, die sich unter Bestandgenossenschaften flüchten. Da ist die soziale Verbindung nicht mehr so stark. Weil man nicht mehr unbedingt so zusammenarbeiten muss wie als WEG oder als Kleingenossenschaft.*

A: Ja Kleingenossenschaften und WEGs haben ja mir auch erzählt, dass es natürlich, man ist dann Herr des eigenen Projekts, aber es sind ja dennoch hohe Anforderungen, die an einen gestellt werden. So administrativer Art und technischer Art und was Bewerbungsverfahren angeht. Wie sind da so deine Erfahrungen aus den Projekten?

*B: Das stimmt. Ich kann das jetzt so im Rückblick der Zeit von (Baugemeinschaft) eigentlich nur noch genau beschreiben. Wir sind 25 Parteien. Und wir haben das große Glück, dass sehr kompetente und sehr unterschiedliche Leute da drin sind. Also zwei Juristen. Ich glaube wir haben insgesamt drei, vier, fünf Architekten.*

A: Okay also Fachpersonal.

*B: So dass sehr viel Fach-Sachverstand auf einmal in unserer Gruppe war. Das hat eigentlich nie ein Problem gegeben, wo wir nicht ganz kompetente Lösungen gefunden haben. Aus der Gruppe heraus. Das aktuelle was wir noch leisten müssen ist wir müssen unsere Gewerbeinheit, da müssen wir noch einen Mieter suchen, der inklusiv arbeitet. Uns ist nämlich unser Sozialmerkmal abgesprungen.*

A: Die Fahrradreparatur?

*B. Genau, du weißt ja schon gut Bescheid.*

A: Ja ein bisschen was habe ich ja nun mal schon gelesen und gehört.

*B: Die Alsterspreiche mit der Fahrradwerkstatt, die mit Behinderten arbeiten wollen, die haben plötzlich einen Rückzieher gemacht mit dem Argument, das dauert uns zu lange. Was da der wirkliche Grund war weiß ich nicht. Und jetzt haben wir bestimmt schon 30, 40 verschiedene soziale Träger sind wir schon im Kontakt gewesen. Und sind immer noch am Suchen. Das wird auch eine AG in der ich aktuell drin bin. Wo wir auch so sehen, ach Immobilienmakler hatten wir bislang noch keinen Experten.*

A: Wie problematisch ist das? Ich glaube, dass solche Sozialmerkmale, Konzepte, also das was im Grundstücksvertrag dann auch meistens festgehalten wird, auch umgesetzt werden muss. Also wie sehr seid ihr da unter Druck, wenn so ein Träger abspringt?

*B: Ja da sind wir ziemlich unter Druck. Und zwar geht es dann wieder um das Abnicken der Agentur für Baugemeinschaften. Als wir gesagt haben es kann sein, dass wir da niemanden finden, da hieß es ja okay, nehmen wir zur Kenntnis. Wir wollten uns eigentlich Hilfe bei der Agentur holen und sagen, könnt*

*ihr nicht noch bei der Vermittlung helfen? Ihr wollt doch auch, dass da was inklusives reinkommt. Da haben die aber gesagt okay, ne, so nicht. Wenn sie wen anderen haben, dann stellen sie uns den uns mal vor und dann sprechen wir darüber, ob das geht.*

A: Ja, also reaktionär und nicht proaktiv?

*B: Eh genau, richtig. Und dann haben wir angefangen und haben gesagt okay, dann suchen wir jetzt normale Leute und haben dann aber auch gemerkt, dann kamen irgendwelche Pizzaboten und Sachen, wo wir einfach nicht mehr hinter stehen konnten. Es gibt ja auch den inhaltlichen Wunsch unserer Gruppe, etwas inklusives, etwas wo wir hinter stehen können, da hinzukriegen. Und dann kommen, wie war das jetzt. Genauso kommen im Gestaltungsvertrag oder wie das Ding heißt, drin, dass wir, da stand drin wir stellen einen Car-Sharing Platz her. Entweder mit Cambio zusammen oder organisieren das selbst. Und auch davon, in der Zwischenzeit hatte sich was diese Sache angeht die Situation völlig verändert. Da sind unheimlich viele Anbieter auf den markt gekommen in den Jahren, in denen wir gebaut haben. Dass wir heute eigentlich niemanden mehr finden, der, also Cambio wird da keinen Platz mehr einrichten, weil man kriegt an jeder Ecke jetzt ein Auto geliehen. Und auch da hat die Agentur gesagt ne, das ist schon Bestandteil dieses Vertrags. Gucken Sie mal, wie Sie das irgendwie hinkriegen. Und wir haben da auch jetzt eine Lösung gefunden. Wir arbeiten mit einem Anbieter aus den Vier Landen zusammen. Dorfstromer. Da fehlt jetzt noch der Mindestumsatz bis wir das beschließen können. Und das machen wir mit den Leuten von, ah nicht (Baugemeinschaft), sondern (Baugemeinschaft) zusammen.*

A: Ja das heißt ja aber auch, dass die Agentur für Baugemeinschaften positioniert und präsentiert sich ja als Ansprechpartner für Baugemeinschaften und geben Hilfeleistungen und Hilfestellungen. Wo hören die denn dann auf?

*B: Stimmt, die hören eigentlich dann auf, wenn sie das ausgeschrieben haben.*

A: Also sie organisieren den Prozess, das Verfahren.

*B: Ja zu Anfang auch (..) könnt ihr das vielleicht so machen oder so machen Aber haltet euch daran, genau was in der Ausschreibung steht. Aber so richtig, sage ich mal, Prozessbegleitung, das hat man eher durch den Baubetreuer.*

A: Wie du ja schon ansprachst, wenn dann mal eben Probleme auftreten, oder irgendetwas zu klären ist, dann läuft ihr da nicht unbedingt laufende Türen ein? Dann heißt das eher, klärt das erstmal intern und dann können wir dazu was sagen.

*B: So ungefähr ja. Ja. Würde ich so sagen.*

A: Und die Baubetreuer, ich glaube die Lawaetz macht das bei euch?

*B: Das hat bei uns die Lawaetz gemacht. Es gibt noch eine andere, aber die sind gar nicht so zahlreich gesät. Hast du die anderen Namen noch im Kopf? Ich komme gerade nicht drauf.*

A: Stattbau.

*B: Ja genau, Stattbau. Und dann gibt es noch einzelne Leute die das machen ja.*

A: Genau weil da ist eigentlich mein Eindruck aus den vorigen Interviews, dass die sehr kompetent sind und eigentlich auch mit Rat und Tat, mit Expertise, die dann fehlt zur Seite steht.

*B: Ja wirklich, ganz großartig.*

A: Das heißt was Kommunikation und was solche Themen angeht, technische Fragen und bauliche Fragen und so weiter, da ist dann

*B: Auch finanzielle Fragen, die machen mit einem auch das Finanzkonzept für die Bewerbung. Also eigentlich wird die Bewerbung, was man dann bei der Agentur für Baugemeinschaften vorträgt, das wird ganz eng abgestimmt mit der Lawaetz, mit dem Baubetreuer.*

A: Und war das von der Betreuung ausreichend, oder gab es da noch Punkte wo es gehakt hat?

*B: Hm jetzt so im Rückblick, hier und da. Ne eigentlich das war super und auch sehr wichtig. Ohne so etwas glaube ich kriegt man das nicht hin. Also das wäre auch toll, wenn du zum Beispiel die (Name) mal interviewst noch.*

A: Ja, die ist von Stattbau oder Lawaetz?

*B: Großartig. Von Lawaetz.*

A: Schreibe ich mir mal auf.

*B: Ja (Name).*

A: Ja werde ich mal nachforschen.

*B: Unter dem Dach der Lawaetz hatten wir zum Beispiel auch eine Initiative für die autofreie Entwicklung dieses Quartiers. Da waren dann 14 oder 15 verschiedene Baugemeinschaften drin, die alle autofrei planen wollen. Dann haben wir sozusagen ein eigenes Plenumssystem gehabt, um dieses Quartier zu entwickeln. Und das hat dann immer auch in der Lawaetz-Stiftung stattgefunden. Das war also noch weit vor jeder Bewerbung. Und da, das ist sozusagen ein Prozess, der vor dem ganzen noch gelagert war. Da ging es ganz stark um den Beteiligungsprozess der Stadt. Und der war zwar irgendwie*

*da, aber man hatte immer das Gefühl, das letzte zu sagen haben dann doch die Investoren. Und die Beteiligungsmodalitäten werden sich ja um so Quartiere zu entwickeln, jetzt zum Beispiel das Holsten Quartier, da hoffe ich, dass das besser geworden ist. Da fehlte noch viel.*

A: Ja, das knüpft so ein bisschen an eine Frage hatte. Und zwar inwiefern ihr denn euer Wohnprojekt umsetzen konntet, nach euren Vorstellungen. Vielleicht könntest du das kurz beschreiben. Ich habe schon gelesen, es geht bei euch um Singles, Paare und Familien. Aber was ihr euch eigentlich vorstellt nach dem Einzug und inwiefern ihr das eigentlich, diese Vorstellung umsetzen konntet.

*B: Diese Vorstellung ändert sich ja jedes Mal wenn man wechselt in eine andere Gruppe. Ich bin ja jetzt zum Beispiel in eine Gruppe gegangen, die dann auch schon Vorstellungen hatte. Die ja denen man sich dann so anschließt. Zum Beispiel bei (Baugemeinschaft) war auch eine Baugemeinschaft dabei, die hieß Klein und Gemein. Das heißt eher kleine Wohnungen zu planen und viel Gemeinschaftsfläche. Und das ist noch so ein bisschen bei uns noch enthalten, noch mit drin. Und bei der früheren (Baugemeinschaft) und (Baugemeinschaft) war es ganz wichtig Autofreiheit zu haben. Auch ich glaube wir haben nur noch einen oder zwei Parkplätze bei uns im Haus, für ich glaube Wechselfälle des Lebens. Und alle anderen fahren mit dem Fahrrad.*

A: Und solche Fragen, jetzt bei (Baugemeinschaft) zum Beispiel, werden die dann einfach mehrheitlich entschieden? Im Rahmen von Gruppentreffen? Oder wie homogen läuft so ein Prozess ab? Da sind ja schon relativ viele Leute und Individualisten auch beteiligt.

*B: Ja, also es gibt bei so wichtigen Entscheidungen haben wir einen, so verschiedene Quoren entwickelt. Wenn es so finanzielle Sachen geht, müssen irgendwie eine Zwei-Drittel-Mehrheit da sein. Wenn es um hmhm geht so viel und so viel. Aber diese, das habe ich gerade nicht parat, weil das wissen immer nur ein paar Leute, die in solchen Sachen denken. Da muss ich passen. Aber das ist fast wie ein kleines Parlament. Oder wie so ein, das ist schon sehr gut entwickelt. Auch wir hatten ein Abstimmungsmodell auf Doodle entwickelt, damit wir schneller sind. Und sowas dann auch einzufügen in die, was sind wir jetzt, eine Bau Gbr. Damit das dann auch alles rechtlich bindend ist. Und auch bei der, gleichzeitig jetzt schon diese Wohnungseigentümerversammlung, da gibt es ja auch eine Satzung. Das ist schon sehr demokratisch. Und habe ich jetzt deine Frage beantwortet?*

A: Ja, ich kann nur vielleicht als Zusatz, woher die rührt. Mir wurde jetzt schon ein paar Mal erzählt, das dieser Gruppenbindungsprozess zu Anfang ziemlich komplex ist und da auch viel Fluktuation ist. Da viele Leute abspringen. Und dass da sich eigentlich viele, ja so ein bisschen Führung und Hilfestellung gewünscht hätten. Einfach um gewisse Prozesse aufzusetzen und Strukturen zu

entwickeln. Inwiefern das bei euch ein Problem war, oder ihr da sozusagen eigentlich gut ich sage mal Strukturen und auch Leute in der Gruppe hattet, die das übernommen haben.

*B: Ich kann mir vorstellen, dass bei kleineren Gruppen, oder auch je nach dem wie die zusammengesetzt sind, dass dieser Bedarf besteht, ja. Bei uns waren so starke Persönlichkeiten da drin, dass das gut funktioniert hat. Ich meine jetzt nicht starke Persönlichkeiten, die jetzt einfach gesagt haben, wir machen das jetzt so und so. Sondern die schauen konnte, welche Qualität bringt jeder mit? Wo kann er sich einbringen? Und dass das auch gefördert wird. Denn nicht jeder ist ja einer der da so groß schwätzt. Und wenn man dann merkt, da ist jemand der kann das und das gut. Und der kann gut Protokoll schreiben, und der das. Bei mir ist es eher so dieses soziale verbinden, wer kann was. Und zu gucken, dass das soziale System funktioniert. Das ist so mein Schwerpunkt. Ich schreibe deshalb aber nie Protokoll.*

A: Ja so hat jeder wahrscheinlich dann seine Aufgaben und seine Arbeitsabläufe.

*B: Ja.*

A: Hattet ihr eigentlich mit dieser Kontaktbörse, hattest du da jemals etwas mit zu tun?

*B: Ja das war, ach so diese Kontaktbörse. Im Internet.*

A: Ja die ist relativ neu ins Leben gerufen. Für Menschen, individuelle Menschen, die nicht jetzt schon fertige Gruppen, sondern einfach Menschen, die sich interessieren.

*B: Die eine Gruppe suchen. Aber so eine Website und eine Sammlung von Baugemeinschaften, die sich da kurz vorstellen konnten, gab es bei der Agentur immer schon. Vielleicht heißt das jetzt Kontaktbörse. Das kann sein. Sowas gab es jedenfalls vorher auch. Und da legte man so sein Konzept ab und, oder konnte auch da durchgucken und sagen okay da kann ich bei dem anrufen, da bei dem. Wenn jetzt neue Leute kommen, die sowas suchen, da war es für uns eigentlich nur wichtig da präsent zu sein. Weil wir auch dachten, okay wenn wir da präsent sind, dann sind wir schon mal als Baugemeinschaften zusammen unterwegs, Wir haben damals auch eine Website, eine gute Website gehabt wo wir uns für Baugemeinschaften eingesetzt haben. Wo wir informiert haben. Wo wir richtig aktiv gepostet haben mit Blog und hin und her. In Bezug auf, das ist noch gar nicht gefallen der Begriff, am liebsten hätten wir mit der Mietshäuserinitiative zusammengearbeitet. Aber die war damals von der Förderung in Hamburg nicht zugelassen. Mittlerweile ist da wohl auch ein Weg gefunden, dass man damit auch planen kann.*

A: Das heißt also diese Finanzierungsmodalitäten zu Anfang, oder wenn es dann aktuell wird, das ist schon ein Knackpunkt irgendwie? Da eine Form zu finden.

*B: Ja da hat dann die Lawaetz geholfen, wie man so etwas finanzieren kann. Oder habe ich dich richtig verstanden?*

A: Solche Finanzierungsfragen, sind das denn eigentlich Gruppenprozesse? Also wird das gruppenübergreifend organisiert oder einzeln? Also schaut da jeder für sich, oder wird das irgendwie gruppenübergreifend organisiert?

*B: Wie ist das gewesen? Ich glaube, dass da die Lawaetz-Stiftung so Modellrechnungen hatte aus anderen Erfahrungen. Dass die gesagt haben, bei so und so viel Quadratmeter so und so viel kostet das, wenn ihr jetzt eine Genossenschaft gründet, dann müsst ihr so und so viel, da muss jeder pro Quadratmeter ungefähr so und so viel zahlen. Die haben Modelle gehabt, wo wir uns sozusagen einklinken konnten. Das haben wir mit Sicherheit nicht selbst entwickelt. Das übersteigt auch jeden, da muss schon ein Experte mit bei sein.*

A: Das heißt da war der Baubetreuer dann die Lawaetz.

*B: Ja da kann man sicher sein.*

A: Ja interessant. Wo ich jetzt noch so ein bisschen drauf schiele, ist die Verbindung oder ich sage mal die Kontakte zur Agentur für Baugemeinschaften. Weil die ja sozusagen auf dem Papier recht groß sind und die ja auch den ganzen Prozess organisieren. Also das Bewerbungsverfahren für Grundstücke. Könntest du da mal kurz zusammenfassen, wie das ablief, beziehungsweise auch ich sag mal flexibel genug war für eure Wünsche und Anforderungen?

*B: Ja also vielleicht so im Dialog. Also ich könnte jetzt mal so anfangen. Die Agentur für Baugemeinschaften ist ja eine politische Entscheidung. Und im letzten Koalitionsvertrag stand ausdrücklich drin, dass Baugemeinschaften gefördert werden sollen. Und damals stand glaube ich auch noch drin Kleingenossenschaften, dass die gefördert werden. Ich weiß gar nicht, wie es jetzt im neuen Koalitionsvertrag, was da jetzt in Bezug darauf drinsteht. Die Agentur für Baugemeinschaften ist so lange ein ganz wichtiger Player bis man ein Grundstück hat. Wenn man das hat, ist sie fast unwichtig geworden. Dann ist es jetzt nur noch mal zum Schluss, dass sie abnicken muss, ja ihr habt die Auflagen erfüllt, zieht mal ein, ne Aber wenn es dann um das Bauen geht, dann hat man mehr mit der Lawaetz, also mit dem Baubetreuer und mit den Architekten zu tun. Aber vorher ist schon das der Dreh- und Angelpunkt. Die hatten sich auch in die Planungsprozesse, da waren die auch immer vertreten. Aber es war nie klar, warum sie welche Grundstücke so und nicht anders ausschreiben. Das war sehr undurchsichtig. Und jedes Mal wenn ein Grundstück ausgeschrieben war, natürlich hängt das auch von den Investoren ab, die da in der ganzen Geschichte dieses ganzen Grundstücks, dass das so und so ausgeschrieben wird. Aber das war immer irgendwie eine Überraschung, wenn dann was*

*ausgeschrieben wurde. Wir haben uns auch zwischenzeitlich auch mal auf Wilhelmsburg auf ein Projekt beworben. Aber auch da wieder nur ein Teil, weil nicht alle nach Wilhelmsburg wollten. Das hat dann auch wieder nicht geklappt. Ja. Jetzt nochmal zu der Agentur. Frage noch mal weiter.*

A: Genau, diese Ausschreibungen. Grundstücks Ausschreibungen, die kommen dann ja mit gewissen Anforderungen und Vorgaben, die erfüllt werden müssen.

*B: Und je genauer man die erfüllt, desto eher hat man da wohl auch eine Chance. Und es hieß dann auch immer wenn man sich schon mal beworben hat, beim zweiten Mal kriegt man es dann vielleicht. Da waren dann so die wildesten Theorien was wichtig war, damit man dann wirklich auch mal einen Zuschlag kriegt.*

A: Gut dass heißt aber auch da wird dann viel spekuliert und weniger..

*B: Ja da wird viel spekuliert. Wir haben damals sogar, als wir uns dann in Wilhelmsburg bei der Agentur vorgestellt haben, vorher geübt. Wer sagt was. Wir haben sogar jemanden mitgebracht, eine Clownin, die zwischendurch irgendwie immer dieses Gremium, das dann da vor einem saß, mit amüsierenden Fragen, ja wir haben ein richtiges Theater sozusagen aufgeführt. Und dann haben die gesagt, so eine Bewerbung hatten wir hier noch nie. Und trotzdem haben wir es nicht gekriegt.*

A: Gut, das heißt da wird dann viel probiert. Aber so richtig wissen was jetzt genau gefragt ist, also abgesehen von den schriftlichen Anforderungen, die irgendwo festgehalten sind, ist das nicht so klar ne.

*B: Ja da man nachher nicht eine dezidierte, man darf zwar mal nachfragen, aber an kriegt nicht ein dezidiertes Ergebnis. Warum hat der eine es gekriegt und der andere nicht. Das ist immer, ich weiß nicht wie viele Leute saßen da? Sieben, acht Leute. Was die sich da für Notizen machen. Wie die das voten. Das ist alles spekulativ.*

A: Gut aber nun zu (Baugemeinschaft). Da ist ja nun eigentlich der Bau fast fertig. Und da hattet ihr sicherlich bestimmte Vorstellungen, wie das aussehen soll. Also rein baulich und so weiter. Und inwiefern deckte sich das denn mit den Vorgaben? Also musstet ihr da große Abstriche machen was eure Vorstellungen angeht? Oder war das eigentlich deckungsgleich?

*B: Da bin ich eigentlich zu spät dazugekommen, um das zu beantworten.*

A: Ja okay. Macht ja nichts.

*B: Ich weiß, dass wir in der alten, also (Baugemeinschaft), wollten wir gerne einen Holzbau haben. Und kamen dann in diese Holzbaudiskussion, die in diesem Prozess, dass dieser Holzbau so langsam erst*

salonfähig wird auch für mehrgeschossiges Bauen. Wegen Brandschutz und und und. Was da alles so dranhängt. Es gibt ja jetzt einige Holzbauten auch, oder wird es geben, in der, da hinten bei der neuen, hinter der Elphi. Irgendwas mit Hafen.

A: Baakenhafen?

B: Baakenhafen, ja kann sein. Dass da ein größerer Holzbaukomplex hinkommt. Da hatten wir uns einen Architekten aus Berlin ausgesucht, die da spezialisiert sind. Und da ist es oft dann eher eine finanzielle Frage, ob man die Vorstellungen realisieren kann oder nicht. Wir mussten auch ein, so ein, wenn man dann so einen Zuschlag auf dieses Gebiet gekriegt hat, das weiß ich jetzt noch, dann mussten wir einen Wettbewerb durchführen. Unter drei verschiedenen Architekten, die sozusagen eine Entwurfsplanung machen. Ne Entwurfsplanung, wie heißt denn das, die so einen Entwurf machen. Und den hat dann der Oberbaudirektor mit einem Gremium abgenickt. Die haben einen ausgesucht. Und mit dem Architekten mussten wir dann planen. Das heißt, das ist mehr, wie das Haus dann von außen aussieht, das ist mehr dann wieder Facharbeit von Architekten gewesen.

A: Ach so, das heißt das Mitspracherecht von Seiten..

B: Da hatten wir überhaupt kein, Mitspracherecht nur insofern, dass wir sagen wir brauchen einen Gemeinschaftsraum, wir brauchen einen großen Fahrradabstellplatz. Und die Wohnungen eher so, dass sie, so war es bei uns, an die Maße des sozialen Wohnungsbaus herankamen. Also was steht einem zu? Wie viel Quadratmeter steht einem zu? Ich glaube als Genosse im Genossenschaftsmodell hätten mir so 50 Quadratmeter zugestanden. Jetzt habe ich eine Wohnung gekriegt, die hat 62. So viel hätte ich gar nicht gebraucht, aber so sind im Haus dann die Schnitte ausgefallen.

A: Und was diese Punkte anging, da habt ihr dann eure Wünsche und Vorstellungen geäußert und die wurden dann abgenickt oder nicht, oder wie läuft das?

B: Die Architekten habend dann versucht, danach zu planen. Aber für diesen städtebaulichen Wettbewerb, da war dann Vorschrift. Da gab es auch wieder Vorschriften. Hier soll auf jeden Fall in Klinker gebaut werden. Und unten die Geschosshöhe war vorgegeben. 4 Meter für Geweberäume. Da gab es bestimmte Vorgaben, die die Architekten erfüllen mussten.

A: Ja und hat das bei euch intern für ich sage mal Diskussionen und Dissonanzen gesorgt?

B: Die Vorgaben?

A: Genau, oder wird das dann einfach hingenommen, weil man eh keine Wahl hat?

*B: Ja hingenommen, weil man eh keine Wahl hat. Und solche Prozesse, solche Punkte sind ganz oft der Fall gewesen. Dass man immer dachte, ja ist jetzt so. Entweder mach's, friss oder stirb. Und solange dann das eigentliche Ziel des sozialen Zusammenleben Wollens nicht beeinträchtigt ist, frisst man das dann.*

A: ist das denn letztendlich gelungen? Ist es denn, du kannst ja für dich vielleicht sprechen, zu deiner Zufriedenstellung gelungen? Entspricht das deinen Vorstellungen?

*B: Joa. Auf jeden Fall. Meine Vorstellungen sind vom Baulichen gar nicht so wichtig. Mir ist wirklich das Soziale, das mit netten Leuten in einem Haus zu wohnen, das ist das Wichtigste.*

A: Und da habt ihr euch aber schon eben, also wie gut kennt ihr euch jetzt schon?

*B: Ich würde sagen, wir kennen uns sehr gut. Und als diese ursprüngliche Gruppe dieser Eigentümer, die so aus verschiedenen Baugemeinschaften kamen, dann gesagt haben wir müssen jetzt auffüllen, da haben die echt einen komplexen Bewerbungsprozess gestartet. Es gab so, wo sich alle vorstellen mussten. Ich glaube zweistufig. Wo man sich präsentieren musste, als Interessent für eine bestimmte Wohnung. Das war sehr gut. Und das habe ich teilweise dann auch selber auch noch mitgekriegt, weil auch mal noch nochmal jemand abgesprungen ist. Und wir mussten dann noch einen neuen suchen. Und wenn die sich dann vorstellen, dann liest man die Konzepte von den einzelnen Leuten. Passt das? Passt das zu uns? Man ey der hat ein Bild mit der Kamera mit so einem Stiel gemacht. Ne die wollen wir nicht. Also da kamen die wildesten Sachen so. Aber dann trotzdem kommt durch die Masse der Leute ein gutes Ergebnis zustande. Also jedes Mal, das hat gestimmt ne.*

A: Also die Nachfrage ist einfach schon enorm, auch gerade wahrscheinlich in Altona.

*B: Die Nachfrage ist ganz hoch ja. Auf jeden Fall.*

A: Ja spannend auf jeden Fall. Weil das schon ein Thema war für andere Baugemeinschaften, das sehr groß war.

*B: Das habe ich jetzt akustisch oder inhaltlich nicht ganz verstanden.*

A: Weil dieser Prozess, dieser Gruppenfindungsprozess und diese Homogenität zu schaffen und da sozusagen zueinander zu finden, das war für viele Baugemeinschaften wohl ein ganz schöner Angang. Das eben so zu meistern, weil da viel Fluktuation war. Deshalb fragte ich.

*B: Da muss ich sagen, da hab ich in allen Baugemeinschaften wo ich drinnen war, vielleicht hab ich da auch viel mitgebracht habe, damit das so gut funktioniert hat. Das ist gerade eine interessante Frage. Also kann ich durch alle Baugemeinschaften sagen wo ich drinnen war, dass das gut funktioniert hat.*

*Aber ich kann mir das andere auch vorstellen. Du das hör ich auch immer mal wieder, dass das ganz schön schwierig ist, zusammenzufinden ja.*

A: Auch dieser Punkt, dass es ja doch sehr lange dauert. Und man da doch sehr viel Arbeit und Herzblut und so weiter reinstecken muss.

*B: Ja, viele Familien haben diese Zeit nicht. Oder Leute, die echt beruflich da mal sehr eingespannt sind. Oder den systemrelevanten Stellen arbeiten haben oft nicht diese Zeit da reinzustecken.*

A: Ja verstehe.

*B: Ja, es ist wirklich eine Zeitfrage.*

A: Also eine Zeitfrage, eine Geldfrage.

*B: Wenn es dann dazu führt, dass man sagt okay ich ziehe hier so viele Vorteile auch nebenbei noch raus, dass ich Freunde dadurch gewinne, dann hat das sozusagen einen Mehrwert. Ob ich jetzt nun zum Kegeln oder Fußball spielen gehe, da kann ich nun sagen ich mache Baugemeinschaften. Toll. Macht unheimlich Spaß.*

A: Ja okay spannend.

*B: Letztlich glaube ich, dass auch dieser Drittel-Mix den es ja in Hamburg gibt für Baugebiete, ich vergleiche das immer mit Beton. Wenn man Beton mischt, da sind ja ganz unterschiedlich dicke Kiesel drin. Und dadurch wird Beton so hart und so stabil. Und je inhomogener ein Baugebiet ist, mit Eigentümern, mit Baugemeinschaften, mit Sozialwohnungen, desto stabiler ist es nachher. Und das ist schon eine tolle Vorgabe von der Stadt Hamburg. Das muss ich schon sagen. Der Drittmix ist richtig. Und wenn sie schlau wären, würden sie die Baugemeinschaften noch mehr stärken, weil man da engagierte Leute hat, die sich für was einsetzen. Die was wollen. Und nicht nur irgendwelche Leute, die irgendwie wohnen wollen. Und billig wohnen wollen oder so.*

A: Ganz interessant, dass du das sagst. Dadurch dass ich den großen Neubaugebieten in Hamburg jetzt ja auch immer mehr Raum sozusagen für Baugemeinschaften. Reserviert wird. Und ihr in der Mitte Altona eigentlich in einem der Prestigeprojekte jetzt eigentlich einzieht. Also die Mitte Altona hat ja für Hamburg schon politisch eine Bedeutung.

*B: Ja und wenn das dann jetzt fertig ist. Das hat eine große Bedeutung auch in Hinblick auf Inklusion. Das inklusivste Baugebiet Europas, so etwas wird dann bestimmt in der Zeitung stehen.*

A: Ja genau. Und da wäre meine Frage ob das für euch als Gruppe jetzt eher eine Chance war, auf so einen Zug aufzuspringen, in so ein Projekt einzusteigen, oder ob das auch, ja, dadurch dass es so

politisch ist, mit Vorgaben kommt, die das ganze auch schwieriger machen. Ist das Fluch oder Segen Teil so eines Prestigeprojekts zu sein?

*B: Ah Fluch oder Segen. Ich glaube, das war bei uns anders. Wir kommen alle aus Altona. Wohnen alle hier in diesem Bereich. Und wollten alle hier bleiben. Und dann gab es kein anderes Baugebiet. Also ob das jetzt Prestige war oder nicht, das haben wir vielleicht damals noch gar nicht wahrgenommen, als das geplant wurde.*

A: Ja die Frage, also ich kenne ja nun Altona, ich bin auch Hamburger, aber ich bin nun nicht so da in diese Prozesse involviert. Aber was ich mich da fragte ist eben, hat man da das Gefühl, dass da so viel Wichtigkeit drinsteckt, dass da eben viel auch umgesetzt wird und einem viel geholfen wird? Wo man vielleicht an einem anderen Ort in Hamburg nicht so viel Unterstützung hätte, politisch. Oder ob dadurch irgendwie die Augen so drauf sind, dass man doch mehr erfüllen muss. Weil das muss sitzen sozusagen, also Mitte Altona soll bitte passen.

*B: Aha gute Frage.*

A: Aber das ist wahrscheinlich auch nur eine Gefühlsfrage.

*B: Das ist auf jeden Fall eine Gefühlsfrage, die ich mir auch so noch überhaupt nicht gestellt habe. Fühl ich mich gerade nicht so, weiß ich noch nicht. Kann man natürlich diskutieren.*

A: Ja dann lassen wir das einfach.

*B: Ja kann ich nicht so sagen. Dieses Wort Prestigeprojekt ist mir noch relativ fremd. Wenn das von außen jemand sagt. Da gehöre ich jetzt zu? Das war mir noch gar nicht so bewusst.*

A: Ja vielleicht ist die Wortwahl nicht ideal. Was ich meine ist, dass so ein innerstädtisches Projekt, mit so einer sozialen und inklusiven Tragweite. Und mit all dem was da sozusagen die Stadt sich vorstellt. Und das hat ja eine Außenwirkung. Und ich denke mal..

*B: Ganz bestimmt. Diese Frage ist richtig. Und ich glaube auch, dass da mehr hingeguckt wird, als wenn da in der Jenfelder Au ein Sack Reis umfällt, so ungefähr. Und deshalb haben wir hier auch die Autofreiheit noch nicht hingekriegt, weil die Stadt noch nicht so weit ist. Wir haben uns Projekte in Kopenhagen und Amsterdam angeguckt. Da ist eine ganz andere Kultur, Hintergrund, Geschichte und und und. Und da ist man in dieser Hinsicht viel weiter. Und in 10 Jahren und in 20 Jahren wird es vielleicht ein autofreies Wohnprojekt auch in der Mitte der Stadt möglich sein. Wenn es dann überhaupt noch Flächen gibt. Ja weiß ich nicht.*

A: Ja genau, also deshalb das Wort Prestigeprojekt ist sicherlich nicht so passend gewesen.

*B: Aber ich weiß was du meinst. Ich bin sehr gespannt, was aus dem Holsten-Projekt wird was nebenan jetzt geplant wird. Da hat man versucht man jetzt Innenhöfe etwas größer zu machen, weil das eine Kritik war, dass das bei uns alles so klein ist. Aber das führt dann gleichzeitig dazu, dass da siebengeschossig gebaut wird. Und man weicht dann in die Höhe aus. Die Investoren haben immer noch die gleiche Macht und die gleiche Kraft. Das hat sich noch nicht geändert.*

A: Ja ach so genau. Und was eben vielleicht zuletzt, was mich aber interessier weil du ja viele Kontakte hast in die Szene und auch selber schon eine Weile engagiert bist, an welchen Stellen du sagen würdest, könnte dieser ganze Prozess oder die Rahmenbedingungen verbessert werden. Fällt dir aus eigener Erfahrung etwas ein, wo du sagst, naja da könnten die Dinge oder da sollten sie vielleicht ein bisschen einfacher laufen. Da könnte noch etwas mehr Unterstützung da sein. In die Richtung.

*B: Müsste man natürlich jetzt immer so auf dem Horizont betrachten, wo man gerade ist. Damals bei der Bewerbungsphase mit der Agentur, mehr Transparenz. Ich glaube in erster Linie ist es schon was, was auch durch diese Gruppe Wem gehört die Stadt oder Recht auf Stadt immer wieder thematisiert wird, wer hat hier die Macht. Oder wer hat die, wer bestimmt was gemacht wird. Wenn man jetzt so grundsatzpolitisch da ran geht, dann kann man da an diesen Pfeffersäcken schon verzweifeln. Und einzelne Details wüsste ich jetzt nicht. Da bin ich echt jetzt zu weit weg schon.*

A: Aber das ist ja schon mal interessant. Als Mitglied einer Baugemeinschaft oder Baugemeinschaft selber auf so einer abstrakten Ebene, dass da was die Entscheidungsprozesse und -strukturen, Machtstrukturen angeht, man eben nicht so Mitspracherecht hat, wie man sich das so vorstellt.

*B: Ne hat man nicht. Und da hat man auch nicht so das Gefühl, dass das von der Stadt gewollt ist. Also das ist wirklich auch so ein Punkt, jetzt komme ich langsam wieder so hin in diese Denke, dass wir uns da damals tierisch darüber aufgeregt haben, diese Beteiligungsprozesse. Als wenn die nur auf dem Papier stattgefunden hätten und immer nur so ein ganz bisschen. Und dann saßen da die Leute von ICE und wie diese großen Investoren alle hießen. Die mussten dann zu diesen Plenen erscheinen. Aber in Wirklichkeit werden die, hatten wir immer das Gefühl, dass die großen Deals in irgendwelchen Hinterzimmern noch gemacht werden. Und wenn man da mal so das Gefühl hat, die Bürger, die dort wollen, die dort leben, die bekommen mehr wie ein. Ich hab jetzt dieses Buch, da hatten wir ja drüber geschrieben. Diese Selbstverantwortung.*

A: Commons.

*B: Ja. Diese Commons. Wenn man das stärkt. Da steckt so viel Potential drin. Also die kommunale Intelligenz sozusagen, die in den Menschen drinsteckt. Wenn die Stadt die mehr nutzen würde, würde vieles einfach und leichter gehen.*

A: Aber nur damit ich das richtig verstehe. Diese Beteiligungsverfahren, damit meinst du jetzt nicht explizit dieses Bewerbungsverfahren der Agentur?

*B: Ne. Ne. Nicht das Bewerbungsverfahren. Das waren so Quartiersentwicklung würde ich sagen. Das meine ich mit Beteiligungsverfahren.*

A: Und wart ihr denn da auch als geschlossene, oder als Baugemeinschaft vertreten oder als privat?

*B: Da waren wir damals als 15 Baugemeinschaften oder 14 als autofreie, wie hieß denn das, autofreie Mitte Altona oder so, so ein Zusammenschluss. Da hatten wir einen Architekten, der hat sogar Pläne entwickelt, wie so etwas aussehen kann. Richtig professionell vorgestellt. Und wir sind dann auch zu den Politikern gegangen. Zu den einzelnen Parteien, haben dort vorgesprochen. Also wir haben richtig sozusagen Basisarbeit gemacht, um irgendetwas durchzusetzen.*

A: Ja genau. Das heißt aber im Umkehrschluss, dass diese Zusammenarbeit mit der Agentur, oder wenn man das so nennen möchte, um solche Projekte voranzutreiben und umzusetzen, jetzt eigentlich, das ist jetzt keine Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Oder das ist jetzt nichts, das man sage ich mal als Player großartig mitgehört wird, sondern man fügt sich dann eben diesen Prozessen?

*B: Man fügt sich in diese Prozesse, weil man eben einer von ganz vielen ist. Und da kaum eine Chance hat zu sagen, wenn ihr das jetzt so macht, dann bewerben wir uns nicht. Ja dann bewirbt euch nicht. Und dann hm. Also das war, ja, also das war hier und da frustrierend. Aber wenn man die Frustration als soziale Gruppe erfährt, kann man damit auch wieder mit umgehen. Und das fand ich so das Spannende. Das ist ja im normalen Leben auch so, dass man immer wieder hin und her. Und immer wieder Kompromisse machen muss. (..).*

A: Ja ich finde es nur gerade interessant, weil es ja irgendwie paradox ist. Also Hamburg als Stadt möchte Baugemeinschaften unterstützen. Und durch diese Unterstützung und die große Nachfrage können sie sich dann aber eigentlich auf eine Position zurückziehen, die sie am meisten wollen. Und alle anderen eigentlich ja weniger.

*B: Ja würde ich sagen. Das stimmt.*

A: Eigentlich ist es ja ein bisschen paradoxer Zusammenhang. Aber gut, das ist vielleicht nur noch mal ein Gedankengang für mich. Aber das ist spannend auf jeden Fall.

*B: Ja ist auch spannend, das nochmal zu reflektieren jetzt durch deine Fragen. Soll ich dir den (Name), noch ansprechen?*

A: Gerne.

*B: Wenn du ihm sagst ich hätte ihn empfohlen. Entweder er sagt ich habe überhaupt keine Zeit, oder keine Lust, oder weiß ich nicht. Ich kann ihm auch nochmal sagen, dass das gut ist. (Name).*

A: Ja gut aber das ist doch spannend. Dann würde ich den nochmal kontaktieren.

*B: Ja bestell dem mal einen schönen Gruß von mir. Wir brauen auch zusammen Bier.*

A: Ja dann mache ich gerne und ich werde ihm mal eine SMS schicken. Vielleicht hat er ja Zeit und Lust nochmal kurz mit mir zu sprechen. Ja aber vielen Dank, dass du dir Zeit genommen hast.

*B: Ja schön. Der hatte auch schon mal eine Anfrage aus Kopenhagen. Einer dänischen Uni, die sich gefragt haben, warum gibt es sowas bei uns nicht. Warum gibt es das nur in Deutschland? Da ging es mehr ums Genossenschaftswesen. Da weiß ich aber gar nicht, ob wir da mal in Kontakt gekommen sind. Ich erinnere mich nur, dass es da mal so eine Anfrage gab.*

(Nachgespräch)

## Transcript Interview SBG5

*Note: Interviewee's responses in italics*

*B: Ja (Name) hier, schönen guten Abend.*

A: Guten Abend Herr (Name). Luca hier. Luca Sommer.

*B: Jawoll. Ja die Verbindung geht ja ganz gut ne.*

A: Ja ich höre Sie gut. Können Sie mich auch gut hören?

*B: Ja geht alles gut. Vielen Dank.*

A: Super. Passt es Ihnen denn gerade noch gut?

*B: Ja wunderbar. Kein Problem Ich war ja darauf eingestellt. Habe mir hier mein Telefon schon bereitgelegt. Und meinen Kopfhörer, damit das mit der Verständigung vielleicht noch ein bisschen besser klappt.*

A: Klasse. Ja da kann ja immer mal was dazwischenkommen, aber wenn es passt, dann ist es umso besser.

*B: Ja, ja, ne alles gut.*

A: Ja zu Beginn hätte ich noch eine organisatorische Sache und eine Frage. Und zwar organisatorischer Art die Frage, ob Sie die Einverständniserklärung, die ich auch Frau Blohm-Glaser und so weiter, zukommen lassen hab, ob Sie die bekommen haben. Oder schon mal gesehen haben.

*B: Da bin ich jetzt gerade überfragt ehrlich gesagt. Die können Sie mir gerne nochmal zuschicken, wenn das nötig tut sozusagen.*

A: Ja genau, würde ich Ihnen dann nochmal schicken. Da geht es eigentlich nur noch mal darum, dass ich erkläre, naja dass die Informationen und der Inhalt des Gesprächs eben eventuell verwendet wird. Vor Publikation dann nochmal abgefragt würde und ja sozusagen keine Daten oder Namen oder Sonstiges vorkommen. Ob Sie damit einverstanden sind.

*B: Ja. Kann ich dann, wenn Sie mir die zuschicken, kann ich das einfach beantworten sozusagen. Ich bin mit einverstanden?*

A: Genau, da würde ich Sie bitten das zu unterschreiben. Entweder genau digital, oder sonst würde ich das Ihnen auch postalisch irgendwie zukommen lassen. Wie das Ihnen lieber ist.

*B: Da ist ja Ihre Adresse ist ja drauf, ne?*

A: Genau. Der Einfachheit halber, ich bin zwar gerade in Groningen, aber könnten Sie das an meine Familie in Hamburg schicken. Dann muss das nicht hier ganz rüber. Das würde ich dann mitliefern. Und genau, aber da steht das alles auch nochmal dezidiert drin. Auch dass Sie jederzeit, wenn das Ihnen irgendeine Frage nicht zusagt, oder wenn Sie sich ganz von der Geschichte zurückziehen wollen, dass das natürlich kein Problem ist und so weiter. Dass Sie da jegliche Freiheiten haben, sich da auch wieder zurückzuziehen.

*B: Ne klar, das können Sie mir gerne zuschicken. Am besten ich gebe ich Ihnen nachher nochmal, oder gleich meine E-Mail-Adresse. Ah ne die haben Sie ja.*

A: Die glaube ich habe ich nicht. Ich glaube..

*B: Die hatte ja nur die Telefonnummer gegeben, ne. Dann gebe ich die Ihnen. Und dann können Sie das einfach per Mail schicken. Das ist ja einfacher.*

A: Genau klasse.

*B: Ich unterschreibe das dann Ihnen in Kürze. Und schicke es dann an die Adresse, die Sie gerne haben möchten.*

A: Wollen Sie die gerade durchgeben die E-Mail-Adresse?

*B: Ja das ist (E-Mail-Adresse)*

A: Genau ich würde dann nämlich das aufzeichnen, wenn das für Sie in Ordnung ist, damit ich das eben im Nachhinein auswerten kann.

*B: Ja klar.*

A: Zweite Sache, haben Sie noch irgendeine Frage vorweg?

*B: Nö, erstmal nicht genau. Ich muss nochmal gucken, wie die Fragen sind. Denn ich habe ja nun zwei Wohnprojekte. Die so ein bisschen überlappen. Aber sonst können Sie ja gegebenenfalls noch immer nachfragen.*

A: Genau. Ja interessanterweise, (Name) war ja so nett mich mit Ihnen in Verbindung zu bringen. Und wenn ich richtig informiert bin, sind Sie Gründungsmitglied von (Baugemeinschaft) gewesen.

*B: Genau. Ich bin einer von denen, die bei der Gründung dabei waren. Und jetzt aus heutiger Sicht, der letztverbleibende sozusagen. Also alle anderen, die jetzt bei (Baugemeinschaft) dabei sind, waren kein Gründungsmitglied, sondern sind dann irgendwann halt dazugekommen.*

A: Ja. Sind Sie denn momentan immer noch bei (Baugemeinschaft)?

*B: Ich bin noch bei (Baugemeinschaft), aber nur als Fördermitglied. Ich habe Ende 2015 mich entschieden, nicht in der Neuen Mitte Altona wohnen zu wollen. Weil das ein Stadtteil ist, der mir gar nicht gefällt. Und daraufhin habe ich gesagt, ich will auf keinen Fall da wohnen. Aber ich finde das Projekt generell gut. Will es also auch unterstützen, mit ein bisschen Geld. Aber auch mit Initiative meinerseits. Deswegen bin ich dann Fördermitglied. Also ich nehme auch weiterhin an den Besprechungen teil. Oder jetzt ja Telefonkonferenzen, dass ich schon relativ auf dem Laufenden bin, was passiert. Aber ich möchte da halt auf keinen Fall wohnen.*

A: Aha, verstehe. Genau dann würde mich noch interessieren, inwiefern Sie als Gründungsmitglied nochmal kurz vielleicht beleuchten können, inwiefern es von Anfang an ein Anliegen war, sich einer Bestandsgenossenschaft anzuschließen. Oder ob vielleicht auch eine Wohnungseigentümergeinschaft oder eine Kleingenossenschaft infrage gekommen ist.

*B: Ja also es ist ja so, dass die Idee (Baugemeinschaft) entstehen zu lassen kam von einer Initiative. Wir haben hier in Hamburg einen Tandemverein. Tandemclub Weiße Speiche heißt der. Und da fahren viele blinde und sehbehinderte Fahrer. Also der hinten der ist eben blind und der vorne eben sehend. Und da kennen sich halt einige Menschen. Und da hatte halt einer die Idee, der spätere Vorsitzende, hat dann sich mal mit so ein paar Leuten unterhalten. Wie würdet ihr das denn finden, wenn man nicht nur zusammen Fahrrad fahren, sondern auch zusammen wohnen würde. Die Kombination blind, sehbehindert und sehend. Dadurch ist auch der Name (Baugemeinschaft) entstanden. Und das fanden einige gut. Ich war dabei. Und dann gab es halt erstmal eine Sitzung. So wie das so ist, ob man das überhaupt machen will. Und dann haben wir irgendwann gesagt wollen wir machen. Und dann haben wir einen offiziellen deutschen Verein gegründet, wie sich das gehört. Und das ist dann, in ich glaub Februar, also Anfang 2013 gewesen. Und da haben wir uns dann halt eine Satzung gegeben. Und was man da alles so machen muss. Und haben da die ersten Schritte getan, mit Homepage und Werbung und was man da alles so tut. Und die Frage Genossenschaft ja oder nein, oder Eigentümer. Da war von vornerein klar, dass damals nur die Bestandsgenossenschaft infrage kam. Einfach aus finanziellen Gründen.*

A: Ja.

*B: Weil ja bei den Kleingenossenschaften war und sind die Einstiegshürden finanzieller Art ziemlich hoch. Das hätten viele, die damals dabei gewesen wären nicht gekonnt. Und bei Eigentümer sowieso. So dass es also klar war, dass also wenn wir es überhaupt hinbekommen, was ja gar nicht klar war, dass das nur geht mit einer Bestandsgenossenschaft.*

A: Ah ja verstehe.

*B: Und dann haben wir halt, wir haben ja in Hamburg relativ viele Wohnungsbaugenossenschaften. Die haben wir alle kontaktiert. Und da sind dann zwei, drei so ein bisschen in die engere Wahl gekommen, die Interesse signalisiert hatten. Und dann letztendlich die Altoba, die es ja nun auch geworden ist. Die hat dann das größte Interesse signalisiert, weil es ein solches Projekt im Bundesgebiet noch nicht gegeben hat. Und die wollen sich natürlich auch immer so ein bisschen sozial betätigen. Und dadurch ist eben dann die Zusammenarbeit mit der Altoba entstanden.*

A: Ja. Die Anzahl an Genossenschaften, die so etwas anbieten, ist die groß genug? Also war es ein Problem da eine geeignete zu finden, oder kann man da eigentlich aus mehreren wählen.

*B: Ne also wir hatten alle angeschrieben. Und ich glaube, wir hatten vielleicht zwei oder drei, die Interesse signalisiert hatten. Also erstmal ein Erstinteresse sozusagen. Ob das dann passiert wäre, das steht noch auf einem anderen Blatt. Aber die anderen, die hatten dann eigentlich kein Interesse, oder hatten selbst Projekte. Und man muss halt auch gucken, wir hatten dann auch überlegt, wo wollen wir denn gerne wohnen? Das war dann auch noch so eine Frage. Da hatten wir dann einen Workshop und hatten dann verschiedene Standorte. Und so ist es halt dann letztendlich die Neue Mitte Altona geworden. Das ist ja ein ganz neuer Stadtteil in Hamburg.*

A: Ja genau. Was mich interessieren würde noch, weil Sie das schon teilweise ansprachen, die Finanzierung, die hängt ja auch ein bisschen damit zusammen, was man sich eben leisten kann. Wie ist denn sozusagen ihr Eindruck? Oder können Sie erläutern, inwiefern es auch ein Anliegen war, einen Gegenentwurf zum traditionellen Wohnungsmarkt darzustellen? Weil vielleicht auf dem herkömmlichen Wohnungsmarkt die Angebote eben nicht da waren. Vielleicht auch mit Blick auf die spezifischen Herausforderungen, die einige Mitbewohner und Mitbewohnerinnen haben.

*B: Ja das war natürlich eines der Hauptanliegen war, geförderten Wohnraum natürlich zu schaffen. Für die Leute, die das eben finanziell nicht so können. Und das Hauptargument war aber auch die gegenseitige Hilfeleistung. Also dass eben, wenn ein Blinder mal jemanden braucht, um was vorzulesen. Oder zum Einkaufen, oder was auch immer. Dass man sich halt kennt. Und dass man halt seinen ganzen Nachbarn kennt. Und einfach dann mal fragen kann, wenn was ist. Und im Gegenzug, wenn dann mal ein sehendes Pärchen ins Theater möchte und jemanden braucht, der auf das Kind aufpasst. Also so dieses gegenseitige Miteinander, das war schon wichtig. Und das eben in der Kombination blind, sehbehindert, sehend. Dass sich eben jeder im Rahmen seiner Möglichkeiten einbringen kann.*

A: Ist das ein akuter Mangel, der in Hamburg sonst so, also eine Wohnform, die so etwas leisten kann, gibt es das sonst? Oder muss das dann schon sozusagen selber über eine Baugemeinschaft in die Hand genommen werden?

*B: Sie meinen jetzt mit dem blind, sehbehindert?*

A: Genau. Ich sage mal eine Art des Wohnens, die diesen Anforderungen, diesen Bedürfnissen, die aber eben alle haben, sozusagen Rechnung leistet.

*B: Ja also bezogen jetzt auf die Kombination, also auf die speziellen Herausforderungen blind, sehbehindert, sehend ist es also die erste und nach wie vor einzige. Weil, wir hatten uns auch relativ schnell überlegt, dass wir ein paar Dinge bei (Baugemeinschaft) in den späteren Wohnungen anders haben wollen als das bei normalen Wohnungen der Fall ist. Dass man eben verstärkt Wert legt auf Kontrast zum Beispiel. Und das ist dann schon was, was bei vielen anderen Wohnungen nicht so ist. Und natürlich auch das Generationsübergreifende. Das ist auch etwas, das ich bei meinem jetzigen Wohnprojekt habe, wo ich jetzt wohne. Das hat also mit Behinderten, Blinden, oder Behinderten im Allgemeinen überhaupt nichts zu tun. Und das war jetzt eigentlich meine Herausforderung, dass ich da mich einfach ganz normal einfüge in die Gesellschaft. Und mich eben da so gut engagiere, wie es geht. Und da ist jetzt der Fokus eigentlich auch auf diesem generationsübergreifendem, und auch ein bisschen auf ökologischem Gedanken natürlich. Und bei meinem jetzigen Wohnprojekt ist es auch so, da haben wir Eigentümer und Mieter.*

A: Welches ist denn das eigentlich?

*B: Ja genau, mein jetziges Wohnprojekt, wo ich jetzt wohne, das nennt sich (Baugemeinschaft). (Baugemeinschaft) .de ist die Internetadresse.*

A: Ja, eine letzte Nachfrage hätte ich aber noch zu (Baugemeinschaft) wenn das in Ordnung ist.

*B: Ja natürlich.*

A: Und zwar hatte mich noch interessiert, inwiefern das abläuft. Also dass man sozusagen intern erst die eigenen Vorstellungen in ein Konzept übermittelt. Also wie da der Prozess ist. Wo vielleicht auch Herausforderungen sind. Und wie das dann abgestimmt wird mit der Agentur für Baugemeinschaften. Oder der Stadt. Inwiefern sich diese Vorstellungen decken, oder man eben mit diesem Konzept dann das auch umsetzen kann.

*B: Ja zunächst entwickelt man ja mal Dinge selbst, die man haben will. Optimal in Arbeitsgruppen. Und dann haben wir zum Beispiel diese Dinge, was Kontrast betrifft, oder auch mit anderen Dingen, die da entstehen werden. Die haben wir dann primär mit dem Bauherren, also der Altoba besprochen. Und da gab es dann, als es dann wirklich losging, da gab es dann später auch Treffen mit den jeweiligen Architekten. Das hat dann die damalige Leitung gemacht. Der erste und zweite Vorsitzende. Die waren dann immer da. Und die haben dann im Prinzip mit den Architekten und mit den Bauherren die*

*Abweichungen zum Normalfall besprochen zum Beispiel. So bringt man dann die Ideen in die Planung eigentlich.*

A: War das eine gute Zusammenarbeit mit der Altoba? Und wurden da sozusagen Ihre Wünsche und Bedingungen erfüllt? Oder gab es da auch irgendwo Punkte, wo es Schwierigkeiten gab?

*B: Also im Großen und Ganzen war das ganz gut gelaufen. Wir haben da einige Workshops bei denen gemacht, wo die sich Gedanken gemacht haben. Oder die da ging es zum Beispiel auch um so ein Leitsystem. Oder auch Kontrast und Farben. Wo sie uns verschiedene Dinge vorgelegt haben und wir dann sagen konnten, was für uns das Bessere ist. Oder wo auch ganz neue Ideen nochmal entwickelt worden sind. Also die waren bemüht, sagen wir mal so.*

A: Und das wurde dann gemeinschaftlich auch teilweise entwickelt durch Workshops?

*B: Ja genau.*

A: Okay. Und dann zuletzt kommt ja aber doch noch das Bewerbungsverfahren auf städtische Grundstücke, das dann ansteht. Wo die Agentur für Baugemeinschaften ja sozusagen dann relevant wird, als Akteur. Und diese Grundstücke kommen ja generell mit Anforderungen wohnungspolitischer Art. Also gewisse Dinge, die umgesetzt werden müssen. Deckte sich das mit Ihren Vorstellungen, oder gab es a auch bestimmte Punkte, wo es schwer vereinbar war was die Stadt wollte und was sie als Gruppe wollten?

*B: Also da weiß ich nur, es waren ja in der Neuen Mitte Altona eine ganze Menge Grundstücke, die anhand gegeben werden. Und da gab es von der Stadt Hamburg eine Vorgabe, wie viel Prozent dieser Gesamtfläche an Eigentumswohnungen gebaut werden können. Und wie viel auch an sozialen Wohnungsbau gehen soll. Und wie viel Prozent an Wohnprojekte gehen sollen. Das war also ganz gezielt auf Wohnprojekte ausgeschrieben. Also dieses ganze Gebäude, wo die jetzt mal wohnen werden. Und die Altoba hat dieses Grundstück von der Stadt letztendlich nur bekommen, weil wir ein Wohnprojekt waren und halt noch etwas Besonderes dazu. Und da unser Wohnprojekt nicht so groß ist, also von der Menge an Menschen, waren da noch Wohnungen übrig in diesem Haus. Und da ist dann später noch ein zweites Wohnprojekt, die da auch noch Wohnungen haben.*

A: Okay.

*B: Wir hatten mit der Auswahl also so gesehen nichts zu tun, aber es war klar von der Stadt Hamburg, dass sie Wohnungsraum in einer gewissen Menge zu Verfügung stellen, nur geförderter Wohnungen, und von dieser Anzahl wiederum einen gewissen Prozentsatz nur an Wohnprojekte, oder an spezielle Geschichten.*

A: Ja okay, aber das heißt bauliche Bestandteile, wie zum Beispiel Kontraste oder Dinge haptischer Art, die konnten dann so umgesetzt werden und standen nicht in Konflikt mit irgendwelchen Bebauungsplänen oder irgendwelchen Bestimmungen?

*B: Genau. Die konnten wir umsetzen. Also das haben wir ja schon immer gesagt dann. Und das wurde dann mit eingebaut.*

A: Verstehe. Gut, dann habe ich auf jeden Fall was (*Baugemeinschaft*) angeht schon ein sehr rundes Bild. Dadurch, dass ja die ehemaligen oder immer noch Mitstreiter und Mitstreiterinnen schon sehr viel ausgeführt haben. Dann würde mich noch interessieren, wie das jetzige Wohnprojekt, wie das sozusagen kam.

*B: Ja.*

A: Das war, nicht (*Baugemeinschaft*), oder?

*B: (Baugemeinschaft).*

A (*Baugemeinschaft*) genau. (*Baugemeinschaft*) gibt es glaube ich auch.

*B: (Baugemeinschaft) gibt es auch, aber das ist (Baugemeinschaft).*

A: Okay (*Baugemeinschaft*). Und handelt es sich da auch um eine Baugemeinschaft, oder ein Wohnprojekt anderer Art?

*B: Eh das ist auch eine Baugemeinschaft. Und da ist es so, also die wurden Ende 2012 gegründet. Oder haben sie sich gegründet. Und dieses Grundstück hier wo wir jetzt wohnen, das gehörte ehemals eben auch der Stadt. Und das wurde dann ausgeschrieben speziell eben für Baugemeinschaften. Und da hat man sich damals auch beworben. Und hat dann irgendwann den Zuschlag bekommen. Und dann ging es ja um Bebauungspläne, die dann irgendwie wieder anders werden sollten. Das war noch alles vor meiner Zeit. Das war noch alles anders gedacht. Und dann hatte das schon ganz gut Fahrt aufgenommen und drohten eigentlich wieder zu scheitern, weil die Stadt plötzlich deutlich mehr Geld für das Grundstück haben wollte. Sodass der Quadratmeterpreis, der am Anfang veranschlagt war, der dann in keinster Weise zu halten war. Und dadurch sind dann relativ viele Menschen, die damals Mitglied waren, wieder ausgestiegen. Weil die gesagt haben das wird uns zu teuer. Und dadurch war das Projekt wiederum ja gefährdet, weil ja eine gewisse Menge an Menschen brauchen, um das in dem Fall dann zu finanzieren.*

A: Und das wurde dann kommuniziert über die Agentur?

*B: Das wurde, ja da hatten wir, genau das ging über die Stadt. Und später, als es dann losging, hatten sich hier die, Stattdbau als Baubetreuer. Die haben dann hier alles was die ganzen Verträge betrifft, oder die ganzen Sachen die später kamen, das lief dann alles über Stattdbau.*

A: Haben sie sich dann aber als Gruppe an jemanden von der Stadt gewandt, als sozusagen diese neuen Rahmenbedingungen entstanden sind, dass es teurer werden sollte? Gab es da einen Austausch, woran das liegt? Oder eine Art von transparentem Darlegen?

*B: Ja. So genau weiß ich das nicht. Aber in der Chronik habe ich gelesen, dass als das dann sehr deutlich erhöht wurde, dass man also signalisiert hat, dass man da Gesprächsbedarf hat, weil das einfach zu teuer ist. Und dieser ganze Prozess mit der Stadt, der hat wohl sehr lange gedauert. Mit diesem Hin und Her. Und dann haben die aber signalisiert, dass die auch gesprächsbereit sind. Und haben dann am Ende auch wieder ein bisschen nachgegeben. Man hat sich dann irgendwo so im oberen, zwischen Mitte und etwas mehr getroffen. Und dadurch konnte das Projekt dann letztendlich starten.*

A: Ja ich meine mich zu erinnern gelesen zu haben, dass diese Grundstücke zum Verkehrspreis dann angeboten werden. Und da frage ich mich jetzt gerade, wie der Spielraum eigentlich ist. Also legt die Stadt dann trotzdem den Preis dann mehr oder minder fest, wie es ihnen beliebt? Also wissen Sie dazu was?

*B: Ne das weiß ich nicht, weil das war vor meiner Zeit.*

A: Okay verstehe.

*B: Ich bin hier quasi eingestiegen im Januar, Februar 2016. Und das war der Zeitpunkt, als sie das Grundstück von der Stadt gerade sicher hatten.*

A: Ja okay.

*B: Also von dem, also ich habe das nur von der Chronik eben gelesen. Aber habe diese Zeit nicht live miterlebt.*

A: Das heißt inwiefern die Agentur gesprächsbereit war, gut das hatten Sie schon angedeutet, aber wie da dieser Austausch war. Und inwiefern man sich dann auf etwas einigen konnte und die eigenen Wünsche einbringen konnte, da wissen Sie auch nichts Näheres zu?

*B: Ne. Ich kann, ich weiß nur, dass es ein langer Prozess war. Und da ist also viel Zeit ins Land gegangen. Wo man lange nicht wusste, ob das Projekt denn nun klappen wird oder nicht. Weil die Agentur immer nicht gesagt hat, wie viel Geld sie jetzt wirklich haben wollen.*

A: Okay. Ein langer Prozess, das ist eigentlich auch ein gutes Stichwort, weil dieses Bewerbungsverfahren ja doch eine ganze Reihe von Schritten beinhaltet und sich über eine ganz schöne Zeit zieht. Aus Ihren Erfahrungen, was für Unsicherheiten, oder auch irgendwie, naja inwiefern muss man da doch ganz schön etwas einbringen? Und inwiefern stellt es auch eine Herausforderung dar, diesen Prozess zu durchlaufen?

*B: Man muss auf jeden Fall viel Zeit einplanen. Weil man ja im Vorhinein nicht weiß. Also man weiß ja immer gar nicht, ob man überhaupt ein Grundstück findet, in so einer großen Stadt wie in Hamburg. Es gibt ja viele Menschen, die das vielleicht machen wollen, die aber nie ein Grundstück bekommen. Von daher weiß man das ja nicht. Man weiß es ja erst, wenn man diese Anhandgabe von der Stadt bekommt. Und vorher weiß man gar nicht, ob das überhaupt klappen wird. Es kann eben auch sein, dass das nicht funktioniert. Und wenn es dann klappt, dann ist es immer noch natürlich ein langer Weg, weil je nachdem wie schnell auch die andere Seite mit der Verarbeitung ist. Und letztendlich selbst in der eigenen Gruppe, was ist da für eine Manpower vorhanden. Da sind ja nicht immer Ingenieure und Bauleute dabei. Was kann da jeder so dazu eisten, wenn man da irgendwelche Sachen ausfüllen muss. Inwieweit braucht man Hilfe und so.*

A: Von wem kann man denn in solchen Fällen Hilfe bekommen?

*B: Bei (Baugemeinschaft) hatten wir uns jetzt immer, wenn irgendwas war an Altoba gewandt. Und hier vom (Baugemeinschaft), da hatten wir ja nachher die Stattdbau als Betreuer. Als Baubetreuer.*

A: Das heißt, das waren dann vornehmlich die Baubetreuer?

*B: Ja genau. Da lief also ganz viel drüber wenn man also nicht wusste, was man da jetzt machen soll, ne.*

A: Und hat die Agentur dann eigentlich eine andere Aufgabe noch, als diesen Prozess zu organisieren und durch das Verfahren zu führen? Also gibt es noch Punkte oder Schritte, wann die noch relevant sind, also man sich an die wendet, zum Beispiel mit Problemen oder Herausforderungen, die aufkommen?

*B: Ja ich würde die im Zweifelsfall erstmal alles fragen. Und dann müssen die dann sagen, ob das was ist was die bearbeiten. Und wenn nein, an wen man sich da halt wenden muss. Weil die sind ja die Profis. Wir sind ja in dem Moment die Laien. Wissen das nicht. Machen das das erste Mal und wahrscheinlich auch das einzige Mal. Und dann müssen die halt sagen wer ist zuständig.*

A: Genau, also die vermitteln schon dann and die Stellen?

*B: Ja. Also die vermitteln und die lenken die Kontakte, sowas halt, ne. Die machen dann ja später auch die ganzen Verträge haben die gemacht. Wie mit den ganzen Baufirmen zum Beispiel. Da weiß man ja gar nicht, mit den Ausschreibungen, wie muss man das machen. Was muss man da so bezahlen. Wo behält man Geld zurück? Das haben die alles gemacht. Das weiß man als Einzelperson ja gar nicht.*

A: Okay, also da ist quasi Ihr Resümee aus den zwei Projekten, dass sie da schon auch ein offenes Ohr haben und man sich da mit allen möglichen Problemen an sie wenden kann und dann auch Hilfe sozusagen geleistet wird?

*B: Ja.*

A: Gut. Dann die Bedingungen generell für Baugemeinschaften, oder gemeinschaftliche Wohnprojekte dieser Art in Hamburg, wie würden Sie die bewerten?

*B: Ich würde sagen, das Hauptproblem in so einer großen Stadt ist das Finden eines geeigneten Grundstücks. Das ist das größte Problem. Und dann kommt es eben darauf an, wie sie das gestalten wollen. Wollen Sie das nur als Eigentümermodell haben? Oder als Kleingenossenschaft? Da haben Sie dann die finanzielle Einstiegshürde ist dann sehr hoch. Oder machen sie es mit jemandem zusammen? Oder machen sie ein gemischtes Modell, wie wir es hier zum Beispiel haben im (Baugemeinschaft). Das sind also Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Und die Mietwohnungen, die wurden erstellt von einer Baugenossenschaft, von den Buchdruckern. So und das sind also die Mieter, die in diesen Wohnungen wohnen, die sind ganz normal genossenschaftliche Mitglieder bei den Buchdruckern. Mit entsprechenden Mieten, je nachdem was sie eben als Einkommen haben. Was gefördert wird, oder eben auch nicht. Und sie sind darüber hinaus dann auch noch Mitglied bei uns im Verein.*

A: Okay. Ich glaube, diese Mischformen die konnte man nicht immer sozusagen umsetzen so.

*B: Das kann sein das weiß ich nicht.*

A: Würden Sie sagen, vereinfacht das sozusagen die Bedingungen, um so ein Projekt zu realisieren? Wenn man auch die Chance hat, so ein gemischtes Projekt zu realisieren?

*B: Ich denke mal, dass man, also in vielen Punkten weiß ich, dass man sich auch mit den Buchdruckern nochmal zusammengeschlossen hat, die haben ja schon viel häufiger Häuser gebaut. Und wenn es auch dann darum ging später, die passenden Firmen zu finden, da haben die auch viel mehr Erfahrung. Und da kann man sich auch vielleicht ein bisschen Arbeit ersparen und kann mit dem Know-how von denen auch partizipieren.*

A: Ja verstehe. Noch einmal kurz vielleicht einen Schritt zurück. Ganz zu Anfang sogar, weil ich das da noch gar nicht wirklich gefragt hatte. Der Gruppenfindungsprozess zu Anfang, da wurde mir mitgeteilt von verschiedensten Seiten, dass das teilweise recht schwierig ist. Weil eben Leute abspringen und weil das ein sehr langer Prozess ist. Und weil eben auch noch nicht ganz klar ist, inwiefern es denn überhaupt realisiert wird. Also da Unsicherheiten mit im Spiel sind. Würden Sie das bestätigen?

*B: Ja. Ja. Genau. Der Findungsprozess, also wir haben ja ein Auswahlverfahren, in beiden Projekten sozusagen. Und da muss man halt eine gewisse Anzahl von Malen an den Veranstaltungen teilnehmen. Und dann gibt es ja so ein Aufnahmegespräch. Und dann entscheiden ja letztendlich alle, also das Gremium, ob sie denn der Meinung sind, dass der neue Bewerber zu uns allen passt oder nicht. So und das dauert schon mal ein paar Monate. Und je nachdem wie dringend jetzt die persönliche Situation ist, dass man eine Wohnung braucht, oder dass man sich vielleicht auch nicht immer so einbringen kann, weil man Schicht arbeitet, oder was auch immer, kann das schon sein, dass man entsprechend abspringt. Oder zum Beispiel bei (Baugemeinschaft), wenn man eben nicht weiß, wann sind die Wohnungen überhaupt fertig. Dann kann das schon sein ja.*

A: Im Umkehrschluss ist es dann aber sicherlich auch sehr wichtig, dass man eine gute interne Organisation und demokratische Strukturen hat. Also diese Auswahlverfahren und allgemein Entscheidungsprozesse, dass die gut organisiert sind, oder?

*B: Ja. Und das weiß ich, dass die Menschen, die das machen, das ist immer sehr viel Arbeit. Gerade wenn es dann auch so geballt kommt. Wenn man vielleicht eine gewisse Anzahl an Menschen braucht. Und man muss mit denen telefonieren. Die haben Fragen. Man muss Mails schreiben. Man muss die einladen. Muss sich mit denen unterhalten. Und und und. Also das ist schon sehr aufwendig. Und ich weiß, dass es oft dann auch so war, dass sie ein gutes Gefühl hatten bei einem Bewerber. Dass der Interesse hatte. Und dann hat der sich dann doch nicht wieder gemeldet. Also da muss man mit vielen Enttäuschungen zurechtkommen.*

A: Ja verstehe. Ist das so, also könnte man an dieser Stelle auch noch mehr Unterstützung leisten von Seiten der Stadt, der Agentur vielleicht? Also da Prozesse aufzusetzen und Expertise zu liefern?

*B: Ich glaube, das muss man selber machen.*

A: Ja okay.

*B: Also was besser geht, das gibt es in Hamburg ja auch. Also ein Mal im Jahr, da gibt es so Workshops. Wo sich einerseits verschiedene Baugemeinschaften treffen, die noch Leute suchen. Und wo ich mir als Interessent angucken kann, was gibt es denn so an Baugemeinschaften. Es gibt ja welche, die wollen in*

*der Stadt wohnen. Die anderen die wollen auf dem Land sein. Wiederum andere die wollen vielleicht nur für Frauen was machen, oder für Senioren. Und wenn man zu solchen Veranstaltungen öfter mal hingeh, da kann man sich mit diesen Leuten, die ja in diesem Moment schon viel weiter sind als man selbst, kann man sich gut unterhalten. Und kann so manchen Fehler, den man sonst so machen würde, möglicherweise vermeiden. Also man muss manchmal einfach nur mal fragen bei anderen, die schon weiter sind, wie habt ihr denn das und das gemacht?*

A: Gut, also sich sozusagen persönlich ins Gespräch zu kommen, sich persönlich zu treffen und voneinander zu lernen ist dann schon eine gute Möglichkeit, um solchen Problemen vorzubeugen?

*B: Genau.*

A: Gut dann würde mich zuletzt eigentlich wirklich nur noch interessieren, wenn Sie mal kurz rekapitulieren würden, also wenn Ihnen etwas einfällt, an welcher Stelle sozusagen die Bedingungen noch verbessert werden könnten in Hamburg. Sei es im Hinblick auf Finanzierung, auf Kommunikation, also auf kommunikativer Ebene, Betreuung durch den Baubetreuer. Ob Ihnen da etwas einfällt. Wo Sie sich damals vielleicht gedacht haben, ach da hätte ich mir jetzt noch ein bisschen Unterstützung gewünscht oder so.

*B: Ja also das generelle Problem was ich ja schon sagte ist ja das Grundstücksproblem. Und ansonsten ist es halt, wenn man so einen Verein gründet, man muss ein paar Leute haben, die sehr viel Zeit haben. Und auch das nötige Wissen, bestimmte Dinge voranzutreiben. Und man muss eine demokratische Struktur haben. Das bedeutet, dass eben Dinge mit einfacher Mehrheit, oder mit Zwei-Drittel-Mehrheit auch entschieden sind. Und man muss nicht immer alles bis zum allerletzten Moment ausdiskutieren, dann wird nichts fertig.*

A: Ja das glaube ich.

*B: Genau. Und vielleicht was auch wichtig ist. Wenn man Dinge beschließt, dass man sagt man macht das jetzt erstmal so. Ein Jahr. Und wenn man nach einem Jahr sieht, das ist nun doch nicht mehr so gut, oder die Bedingungen haben sich geändert, dass man dann auch die Größe haben muss, Dinge wieder neu zu denken.*

A: Ja verstehe. Dass sozusagen intern da zu reflektieren auch.

*B: Genau. Genau.*

A: Gut. Dann bin ich mit meinen Fragen eigentlich weitestgehend am Ende.

*B: Ja ich hoffe, dass da so ein bisschen was für Sie dabei war.*

A: Ja absolut. Da habe ich nochmal was (*Baugemeinschaft*) angeht, nochmal einen sehr guten Eindruck bekommen. Und auch eben was ihr anderes Projekt angeht. Und so ein bisschen abstecken können, naja was ist eigentlich wichtig und wo liegen vielleicht auch die Schwierigkeiten, die hatten Sie ja angesprochen. Da geht es dann um Finanzierung, um die Rechtsform.

*B: Genau.*

A: Genau. Größtenteils. Und eben generell überhaupt ein Grundstück zu finden.

*B: Ja das ist zumindest in der Stadt schon das größte Problem, weil wir das halt nicht viel haben.*

A: Ja. Jetzt ist es ja so, dass in den großen Neubaugebieten und Entwicklungsgebieten relativ große Flächen dann auch ausgeschrieben werden und reserviert werden. Aber die Nachfrage ist sicherlich immer noch größer. Also was man liest und hört, bewerben sich ja immer mehrere Gruppen auf ein Grundstück, sodass da ja fast schon eine Art Wettkampf herrscht.

*B: Genau. Da setzt sich im Zweifelsfall, wenn die finanziellen Möglichkeiten ja gleich sind, dann setzt sich der durch, der die beste Idee auch hat. Und das war damals einer der ganz großen Vorteile von (Baugemeinschaft). Da haben wir uns gegen viele andere Gruppen durchgesetzt, weil es diese Idee vom gemeinschaftlichen Wohnen in der Form halt noch nirgendwo gegeben hat. Wenn sie so etwas haben, was noch nicht 25 andere gemacht haben, Wohnen für Senioren oder sowas. Das machen viele andere auch. Dann ist das natürlich immer ganz gut. Oder wenn sie einen besonderen ökologischen Ansatz haben. Oder autofrei. Oder irgendwas, was natürlich auch gerne en vogue sein darf, dann verschafft ihnen das natürlich Vorteile.*

A: Ja klar. Ist es auch vorgekommen, dass Sie sich mal mit einer Gruppe beworben haben auf ein Grundstück und es nicht bekommen haben?

*B: Ja das weiß ich nicht. Hier ist es ja, wo ich jetzt wohne, bin ich ja eingestiegen, wo sie das Grundstück schon hatten. Und hier bei (Baugemeinschaft) ging das ja letztendlich über die Altoba. Also von daher weiß ich nicht, was da vorweg schon gelaufen ist was nicht geklappt hat.*

A: Ja ne wunderbar. Ich fragte nur, weil es teilweise mit berichtet wurde, dass das ein bisschen undurchsichtig sein kann. Dass da so ein bisschen die Transparenz fehlte. Aber dann haben Sie da ja keine eigenen Erfahrungen.

*B: Ne da kann ich nichts zu sagen.*

A: Gut dann wunderbar, dann sage ich vielen Dank für die ganzen Informationen und für die Zeit.

*B: Gerne. Und wenn noch etwas ist, können Sie sich gerne melden.*

A: Super, dann herzlichen Dank. Dann mache ich das. Und würde Ihnen dann eben noch diese Einverständniserklärung zukommen lassen. Und die können Sie mir per Mail oder an die Adresse, die ich dann mitschicken werde, einfach zukommen lassen. Es eilt jetzt auch nicht unbedingt. Also Sie müssen sich da jetzt kein Bein ausreißen.

*B: Das kriege ich hin.*

A: Gut dann vielen Dank und einen schönen Abend noch. Wenn irgendwas sein sollte, melden Sie sich gerne. Zögern Sie nicht, wenn Sie eine Frage haben oder so, sich zu melden.

*B: Na klar. Mache ich. Vielen Dank und dann erstmal viel Erfolg bei Ihrer Arbeit und bei den weiteren Befragungen.*

A: Danke, vielen Dank.

*B: Gerne. Tschüss.*

A: Tschüss.



university of  
 groningen

faculty of spatial sciences

Luca Vincent Sommer

Tel.: +49 176 43401312

Email: L.v.sommer@student.rug.nl

### Einverständniserklärung / Consent form

Sehr geehrte Damen und Herren,

liebe Mitgliederinnen und Mitglieder Hamburger Baugemeinschaften,

im Zuge meiner Masterarbeit untersuche ich die Herausforderungen von Baugemeinschaften in Hamburg. In diesem Kontext würde ich mich sehr freuen, im Rahmen eines Interviews von ihren Erfahrungen im Umgang mit internen und externen Herausforderungen zu erfahren, mit denen Sie sich im Rahmen Ihres Wohnprojekts konfrontiert sahen. Ziel meiner Arbeit ist es, die Hamburger Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften zu evaluieren und Lösungsansätze zu entwickeln, um zum Abbau bestehender und zukünftiger Herausforderungen für Baugemeinschaften und Baugruppen beizutragen.

Die Interviews können wahlweise telefonisch, oder per Videoanruf durchgeführt werden. Alle Informationen und Daten würden selbstverständlich anonymisiert und vertraulich behandelt. Die Aufnahmen dieser Interviews werden einzig für meine eigene Forschung verwendet und auf einer sicheren universitätseigenen Datenbank gespeichert. Nach Forschungsabschluss werden die Aufnahmen gelöscht. Des Weiteren steht es Ihnen frei, Ihre Teilnahme an der Forschung jederzeit und ohne Angabe von Gründen zurückzuziehen .

Die Masterarbeit wird von Dr. Emma Puerari ([e.puerari@rug.nl](mailto:e.puerari@rug.nl)) betreut. Falls Sie weitere Fragen haben, erreichen Sie mich unter den oben genannten Kontaktdaten.

Ich willige ein, dass die Inhalte des Interviews und einzelne (anonymisierte) Zitate im Rahmen der Forschung verwendet und als Quelle angegeben werden können. Im Fall einer möglichen Publikation der Forschung würden Sie erneut kontaktiert und in Kenntnis gesetzt.

Name TeilnehmerIn:.....Name Wissenschaftler.....

Unterschrift TeilnehmerIn:.....Unterschrift Wissenschaftler.....

Herzliche Grüße,

Luca Sommer

## Appendix H Operationalisation Co-production Challenges in Housing

Stakeholder(s)	External tensions			Intra-organisational tensions
	Societal	Political	Economic	
<b>GOV</b>	<p><b>New needs and lifestyles:</b> Ageing and shrinking population; diversification of society and housing demand; changing needs and lifestyles; renaissance of urban living (Ache &amp; Fedrowitz 2012; Brandsen &amp; Helderma 2011; Pestoff 2009; Tummers 2011); societal demands for support of co-housing (Droste 2015)</p>	<p><b>Political (Pestoff 2009): Dominant government logics/centres of power (Frantzeskaki et al. 2016); reduction of public financial support because of austerity measures (Czischke 2018); Deregulation of housing (Uhlig 2007)</b></p>	<p><b>Economic (Pestoff 2009): Dominant market logics/centres of power (Frantzeskaki et al. 2016); Pressures to finance changing household dynamics and ageing of society (Härtel 2007)</b></p>	<p><b>Lack of appropriate governance structures</b> in the form of cross-sectoral departments (Droste 2015); Inadequate operational systems of housing allocation/planning procedures (Tummers 2011); GOV bound to procedures and regulations for building permits and finance that are not adapted to collectives as clients (Tummers 2011)</p>
<b>CI</b>	<p><b>Emancipation of women (Tummers 2016); Ageing population (Tummers 2016); Longing for more community life and support (Kläser 2006); sharp decline in living standards and housing exclusion (Czischke 2018); perceived as gentrifiers by society, policy-makers and administrations (Droste 2015)</b></p>	<p><b>Crises of welfare state, social security systems &amp; social housing (Uhlig 2007); State withdrawal from direct provision of housing and funding (Czischke 2018); Societal demands for participation and custom-made solutions (Zeulevoet 2016; Tummers 2016)</b></p>	<p><b>Gentrification (Scheller and Thörn 2020, Rising rents (Scheller and Thörn 2020), High energy/heating costs (Scheller and Thörn 2020; Tummers 2016; Kläser 2006; Zeulevoet 2016); Market failure (Czischke 2018; Kläser 2006); worsening of acute housing crises by global financial and economic crisis in 2008 (Czischke 2018)</b></p>	<p><b>Internal organisation/group formation (Ache and Fedrowitz 2012; Cramer 2007) ; organisation and administration (Kläser 2006); aligning wishes needs &amp; ambitions is difficult and time consuming (Zeulevoet 2016); tension between privacy and collectivity (Wassede 2020); conflicting interests (Agentur für Baugemeinschaften 2019); different needs and aspirations (BBSR 2008); inertia of decision-making processes (BBSR 2008)</b></p> <p><b>Lack of capacity (Ache and Fedrowitz 2012) :</b> finding building plot; building design; developing a financial framework; finding appropriate legal form; managing the building; Lack of financial resources and struggles to get bank loans (Zeulevoet 2016); certain level of education and network capabilities required (Tummers 2011); overwhelming amount of information (Cramer 2007)</p> <p><b>Lack of leadership and disillusion, (Cramer 2007)</b></p> <p><b>Mental stress:</b> Burnout of users (Birchall and Simmons 2004, cited in Bovaird 2007); underestimation of required effort (BBR 2009); insecurities (timeframe, building plot, financial risk); intensive demanding way of living (Tummers 2011; 2016); uncertainty (Cramer 2007)</p>

					Inter-organisational tensions				
					Ideas & Visions	Procedures & Finance	Concept & Design	Laws & Regulations	
GOV / CI					<p><b>Different goals, objectives &amp; values</b> (Brandsen and Helderman 2011); Taylor 2003, cited in Bovaird 2007); <b>Lack of understanding/support</b> of planning departments regarding goals &amp; models of housing initiatives (Tummers 2011); <b>Mistrust</b> between the stakeholders (Czischke 2018); <b>Government's behaviour perceived as patronising</b> (Droste 2015); <b>Need to compromise</b> in order to fit and conform to system in which they operate (Frantzeskaki et al. 2016)</p>	<p><b>Procedures &amp; Finance:</b> procedures not geared to dealing with CSOs (Zeulevoet 2016); lengthy and bureaucratic procedures (Cramer 2007); institutional and financial procedures not suited (Zeulevoet 2016); <b>Financing:</b> equity capital (Heyden 2007); financial restrictions (Scheller &amp; Thörn 2020; Tummers 2016); financial relationship with GOV threatens independence and legitimacy (Verschuere et al. 2012); <b>Communication &amp; responsiveness:</b> Inflexibility/ slackness of response by civil servants/ delays/ extensive bureaucracy (Bakker et al. 2012; Droste 2015); procedures and communicational structures not geared to dealing with CSOs (Zeulevoet 2016); communicational barriers in the form of technocratic, bureaucratic, administrative language (Uhlig 2007);</p>	<p><b>Design:</b> conflict over design matters (Zeulevoet 2016); <b>Transaction costs:</b> High transaction costs for citizens (time/effort) lowers ease of involvement (Verschuere et al. 2012; Zeulevoet 2016); <b>Unequal power relations:</b> lengthy, bureaucratic solutions dictated by gov/public sector (Cramer 2007); Lack of autonomy results in forced adaptation to GOV rules &amp; legislations (Scheller &amp; Thörn 2020);</p>	<p><b>Planning regulations, guidelines &amp; legal obligations:</b> Restrictive formal and informal regulations, guidelines &amp; legal obligations (Scheller &amp; Thörn 2020); Inflexible legal frameworks and planning regulations (Droste 2015; Zeulevoet 2016); Rigid definition of housing standards in building laws (Tummers 2011); obstacles relating to housing norms, zoning plans, energy performance, certified technology (Tummers 2016); Complexity of building regulations -&gt; hard to understand (Tummers 2011); <b>Frictions with current institutional frameworks</b> (Tummers 2016);</p>	