

Einmal privat, immer privat! – Der Verkauf öffentlicher Gebäude auf Kosten des Gemeinwesens

Seit einigen Jahren gibt es einen Trend in Hamburg, wie auch in anderen Städten, öffentliche Gebäude an Privatinvestoren zu verkaufen. Jene Gebäude sind somit ein für allemal unwiderruflich Teil des kapitalistischen Immobilienmarktes und werden zugunsten der Investoreninteressen verschachert. Ein Beispiel für solch ein Vorgehen ist die Gehörlosenschule im Münzviertel, welche seit dem 01.04.2015 an den Privatinvestor Hanseatische BauKonzept (HBK) gegeben wurde und somit ein für allemal aus öffentlicher Hand gegeben wird. Doch was bedeutet dies genau und welche Probleme zieht dies mit sich?

Verkauf öffentlicher Gebäude

Die Wohnungsnot in Hamburg ist schon lange ein Problem. Olaf Scholz hatte vor seinem Amtsantritt 6000 neue Wohnungen versprochen – woraufhin er gewählt wurde. Nun mussten auf Teufel komm raus die angekündigten Wohnungen gebaut und vorhandene Gebäude umfunktioniert werden. Der Schritt, nun öffentliche Gebäude zu verkaufen und anstelle dieser Neubauten zu setzen war nur ein kleiner. Was sich zunächst nicht schlecht anhört, birgt jedoch fatale Folgen. Das Problem ist, dass diese öffentliche Gebäude bzw. Flächen unwiderruflich in die Marktverwertungslogik der Privatinvestoren eingegliedert sind und nie wieder der öffentlichen Hand - also uns allen - geschweige denn zukünftigen Generationen zur Verfügung stehen. Einmal privat, immer privat! Von nun an geht es nur noch um Gewinnmaximierung und ein Herausschlagen der größtmöglichen Rendite für die Investierenden.

Der eigentliche Grund jedoch, sich von öffentlichen Immobilien und Flächen zu trennen, ist das Bestreben der öffentlichen Hand Haushaltsdefizite zu reduzieren. Die Versprechungen von Olaf Scholz waren, durch die Verkäufe einen Investitionsschub für die Innenstadt auszulösen. Doch tatsächlich dienen jene Gelder vor allem dem Stopfen von Haushaltslöchern, um die Verschuldung der Stadt abzusenken. Es werden also die „Filetstücke“ der Stadt auf Kosten der Menschen, die in ihr leben, hergegeben, um Schulden abzugelten. Wenn wir dann hören, dass der Senat durch Planungs-Chaos und monatelangem Baustillstand bei Protzprojekten wie der Elbphilharmonie der Stadt ca. 700 Millionen Euro Extraschulden beschert, fragen wir uns: ist das gerecht!?

Des weiteren wird das noch vorhandene Potential einer (öffentlichen) Immobilie häufig nicht genutzt. Statt die Gebäude zu belassen und zu sanieren, wird es immer häufiger vorgezogen einen viel teureren Abriss dieser zu veranlassen und einen

stattdessen kostenintensiven Neubau hinzubauen. So auch auf dem Gelände der ehemaligen Gehörlosenschule. Vor dem unwiderruflichen Abriss (öffentlicher) Gebäude findet üblicherweise eine detaillierte Prüfung statt, ob eine Sanierung des alten Gebäudes oder ein Neubau die wirtschaftlichere Variante ist. Dass so eine Prüfung bei der Gehörlosenschule stattgefunden hat und der Abriss aller Gebäude die günstigere Variante ist, wagen wir zu bezweifeln!

Kaum ein Haus wird heute so konzipiert, dass es über Jahrzehnte oder gar Jahrhunderte bestehen kann, denn dies würde nicht in die kapitalistische Verwertungslogik von Gütern passen. Neubauten, die heute errichtet werden, sind meist dazu gemacht, in wenigen Jahren oder Jahrzehnten wieder abgerissen zu werden.

Zwischennutzung

Kommt nach Prüfung des Zustandes heraus, dass ein Neubau die rentablere Variante sei, vergehen meist noch Monate bis Jahre bis zum eigentlichen Baubeginn. Die Gebäude stehen bis zu diesem Zeitpunkt in fast allen Fällen leer. Das kollektive Zentrum im Münzviertel hat es geschafft, eine Zwischennutzung für einen kleinen Teil der leerstehenden Gebäude zu erreichen. Doch was ist mit den weiteren 8000 qm leerstehenden Schulgebäuden neben dem koZe? Wir fragen uns: wenn der Wohnraum doch so knapp ist, warum können die vorhandenen Räume nicht bis zum Abriss genutzt werden? Seit 01.04. diesen Jahres sind alle Winternotprogramme der Stadt geschlossen. Die Wohnungslosen sind wieder sich selbst überlassen und müssen auf der Straße schlafen. Geflüchtete erfahren nach wie vor keine Unterstützung durch die Stadt, müssen sich illegalisiert in der Stadt aufhalten und haben keinen festen Wohnraum.

Bürgerbeteiligung

Leider bleiben sämtliche Verhandlungsprozesse beim Verkauf öffentlicher Flächen stets im Dunkeln. Dabei finden wir: wenn sie schon verkauft werden, muss das Quartier mit seinen Anwohner_innen in den Prozess mit einbezogen werden.

Von Bürgerbeteiligung kann auch beim Verkauf der Gehörlosenschule im Münzviertel beim besten Willen nicht die Rede sein. Im Gegenteil: Um eine Bürgerbeteiligung vorzutäuschen, wurde vom LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) zu Beginn der Verhandlungen ein Fake-Wettbewerb ausgeschrieben, bei dem Studierende aus Hamburg Vorschläge für die Neubebauung des Grundstücks einreichen konnten. Tatsächlich fand dieser Wettbewerb jedoch zu einem Zeitpunkt statt, an dem schon lange feststand, dass die HBK das Grundstück bebauen würde. Es lag also von Anfang an kein Interesse vor, die Vorschläge aus dem Wettbewerb oder auch andere Beteiligungen durch Anwohner_innen in die Planung einfließen zu lassen.

Wenn schon keine Bürgerbeteiligung stattfindet beim Verkauf öffentlicher Gebäude, ist das mindeste, was verlangt werden kann, eine Transparenz der Prozesse und dass öffentlich wird, unter welchen Bedingungen die Gebäude verkauft werden. Sowohl das eine als auch das andere bleibt den Anwohnenden des Münzviertel bis heute verwehrt.

Der geplante Neubau

Doch damit nicht genug! Leider weist auch der Neubau, den die HBK plant, seine Tücken auf. Hier werden 487 neue Wohnungen gebaut, was sich im ersten Moment positiv anhört. Doch hier entsteht nicht, wie die HBK gern betont, „sozialer Wohnungsbau“. Zwar sind hier Senior_innen-Wohnungen und Studierendenappartments geplant, doch kann bei einer Miete von 500 Euro für ca. 15 qm für ein Studierendenzimmer, wie es die HBK plant, von sozial nicht die Rede sein. Zudem sind die Räumlichkeiten Studierenden nicht vorbehalten, da das Studierenden-Dasein nicht weiter geprüft wird. Es kann also letztlich jedermann und jederfrau diesen Wohnraum für sich beanspruchen.

Das kollektive Zentrum findet bisher keine Berücksichtigung in dem Bebauungsvorhaben der HBK. Die Konditionen, zu denen dies möglich wäre, machen eine Nutzung im Neubau jedoch auch keineswegs erstrebenswert. Eine Nutzung wäre nur zu übersteuerten Bedingungen möglich. Das koZe ist aber genau deshalb so erfolgreich und nutzbar für alle, da es bisher nur die Nebenkosten zahlen muss. Wir machen politische Arbeit und wollen nicht den Großteil unserer Kapazitäten darauf verwenden, die monatliche Miete mühsam zusammenzukratzen. Da die Bebauung der HBK jedoch lediglich auf Profit ausgelegt ist, passt das koZe schon nicht ins Konzept, bevor die alten Gebäude überhaupt abgerissen werden.

Zwar war von Anfang an für die Nutzung des alten Kita-Gebäudes auf der Fläche der alten Gehörlosenschule nur von einer Zwischennutzung für das koZe die Rede, doch sprechen die Anzahl der nutzenden Gruppen im koZe und die zahlreichen Raumanfragen, die uns jede Woche überhäufen, eine andere Sprache. Der Bedarf an Raum für soziale Projekte ist mehr als groß!

Was wir fordern

- Bezahlbarer und menschenfreundlicher Wohnraum! Dieser kann nur entstehen, wenn Städte und Politik endlich umdenken und nicht länger große innerstädtische (öffentliche) Bauflächen komplett an einen Privatinvestierende verschachern (weil es so bequem ist).
- Nebenkosten und sonst nichts! Viel zu oft mühen sich soziale Projekte (z.B. das Centro Sociale in der Schanze) monatlich damit ab, die völlig übersteuerte Miete zusammenzukratzen. Als Honorierung für das Engagement und die oft ehrenamtliche Arbeit, die diese sozialen Projekte für die Stadt leisten, sollte die Stadt von Mieten absehen. Das koZe ist hier (noch) als ein Positivbeispiel anzuführen, doch weiß niemand, wie lang dies noch von der HBK geduldet wird.
- Nutzung leerstehender Gebäude! Wie beispielsweise die alte Gehörlosenschule. Voll funktionierende Gebäude sollen denen, die sie brauchen, nicht länger vorenthalten werden. Der Bedarf ist da und die Gebäude stehen leer!