

**Abriss und Neuplanung  
der „Esso-Häuser“,  
Hamburg**

Fallbeispiel

Sachanalyse, didaktische und  
methodische Hinweise

## ***Abriss und Neuplanung der „Esso-Häuser“, Hamburg***

### **Der Fall**

Ein stark sanierungsbedürftiger Gebäudekomplex aus den 1960er-Jahren mit 110 Wohnungen, einer Tankstelle, einem Hotel sowie Musikclubs, Kneipen und Kleingewerbe am Spielbudenplatz unmittelbar neben der Reeperbahn in Hamburg wird vom bisherigen Eigentümer an einen Investor verkauft, der den Abriss und die Neubebauung des Geländes plant. Sowohl Bewohner/innen, überwiegend alt eingesessen und mit geringen finanziellen Möglichkeiten, als auch gewerbliche Mieter der sogenannten „Esso-Häuser“ befürchten, aufgrund gestiegener Preise aus dem beliebten Stadtteil St. Pauli verdrängt zu werden, weil sie keine ihrem Budget entsprechende Wohnung oder Gewerbefläche in der Nachbarschaft finden. Sie fordern daher die Sanierung der bestehenden Immobilien und schlagen zur Finanzierung die Bebauung noch freier Flächen auf dem Areal vor. Zugleich kritisieren sie, dass weder der vorherige noch der aktuelle Eigentümer notwendige Sanierungsarbeiten durchgeführt und die Häuser somit bewusst habe verkommen lassen.

Unter Berufung auf ein Gutachten zur Gebäudesicherheit und zum Sanierungsbedarf argumentiert der Investor schließlich, eine Sanierung sei nicht rentabel. Wenig später melden im Dezember 2013 mehrere Bewohner der „Esso-Häuser“ nachts Erschütterungen; daraufhin werden die Gebäude sofort evakuiert, die Mieter dürfen anschließend wegen Einsturzgefahr nicht mehr zurückkehren. 2014 werden die Häuser abgerissen. Anschließend beginnt parallel zu den Verhandlungen zwischen dem zuständigen Bezirk Mitte und dem Investor über die Neubebauung ein sechsmonatiges Bürgerbeteiligungsverfahren in der sogenannten „PlanBude“, dessen Ergebnisse im Mai 2015 vorgestellt werden. Im Sommer 2015 beginnt der städtebauliche Wettbewerb. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann frühestens im Jahr 2017 mit dem Neubau begonnen werden.

In Hamburg sorgt der Fall nicht nur aufgrund der aktuellen Diskussionen über Gentrifizierung und Verdrängung für Aufsehen, sondern insbesondere auch aufgrund der exponierten Lage des Areals direkt an der Reeperbahn. Die für den Komplex namensgebende und inzwischen ebenfalls abgerissene Esso-Tankstelle, nächtliche Einkaufsmöglichkeit und Treffpunkt für Kiezgänger, hatte es aufgrund zahlreicher Fernsehreportagen zu bundesweiter Berühmtheit gebracht.

## ***Abriss und Neuplanung der „Esso-Häuser“, Hamburg***

### **Sachanalyse**

Der Fall illustriert in besonders anschaulicher Weise die Konflikte im Spannungsfeld zwischen Politik/Verwaltung, Investor und Anwohner/innen im Zusammenhang mit Aufwertungsprozessen und thematisiert die fortschreitende architektonische und gewerbliche Homogenisierung urbaner Quartiere. Zugleich zeigt das Beispiel, wenngleich der Fall noch nicht abgeschlossen ist, Verhandlungsoptionen und Lösungsmöglichkeiten auf, die sich zur Kompromissfindung unter Berücksichtigung aller herrschenden Interessenlagen eignen könnten. Nach den bisherigen Verlautbarungen der Akteure wird das umfangreiche Bürgerbeteiligungsverfahren zur Planung der Neubebauung von den Beteiligten positiv bewertet. Mit dem sogenannten „St.-Pauli-Code“ wurde zudem von Bürgern ein Sieben-Punkte-Papier erarbeitet, dessen Umsetzung die Identitätswahrung des Stadtteils sicherstellen soll und als auf andere Gebiete übertragbar gelten dürfte. Die konkrete Einigung im Fall der „Esso-Häuser“ konnte gelingen, weil zentrale Anliegen aller Akteure erfüllt wurden. Die Initiative setzte den Verzicht auf Eigentumswohnungen, einen hohen Anteil geförderter Wohnungen, die Bevorzugung inhabergeführter Betriebe bei der Vergabe von Gewerbeflächen sowie die Berücksichtigung sozialer Einrichtungen durch; der Investor bekommt die Möglichkeit, durch eine wesentliche Erhöhung der Bebauungsdichte trotz des hohen Anteils geförderter Wohnungen eine ausreichende Rendite zu erwirtschaften und dürfte seine Akzeptanz im Stadtteil signifikant erhöhen; der Bezirk Mitte erreicht die schnelle Schließung der Baulücke in exponierter Lage und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums.



## Didaktische und methodische Hinweise

Der Fall illustriert die wesentlichen Aspekte von Gentrifizierung aus sozialer, politischer und ökonomischer Perspektive. Es ist wesentlich, im Unterricht die (berechtigten) Interessen der Akteure gleich zu gewichten und dafür Sorge zu tragen, dass die Eigentumsrechte des Investors nicht negativ ausgelegt werden. Die Behandlung des Falls kann insbesondere dann fruchtbar sein, wenn es gelingt, den Aushandlungsprozess als kompromissbildendes Verfahren zwischen berechtigten Ansprüchen zu fokussieren. In diesem Sinne kann es ggfs. sinnvoll sein, die teilweise einseitig negative Darstellung der Profitinteressen des Investors durch die Bürgerinitiative zu relativieren bzw. auf strategische Komponenten in der Vorgehensweise von Akteuren hinzuweisen. Zur Einführung sollte unbedingt Bildmaterial der „Esso-Häuser“ genutzt werden.

### Akteure und Interessen:

- Bewohner/innen der „Esso-Häuser“:  
Forderten Erhalt und Sanierung des Komplexes, beschuldigen vorherigen und aktuellen Eigentümer, die Gebäude bewusst dem Verfall ausgesetzt zu haben; nach Räumung und endgültigem Abriss-Beschluss Forderung nach (insbesondere preislich) vergleichbaren Ersatzwohnungen in St. Pauli; Wunsch nach Erhalt der Nachbarschaftsstrukturen
- „Initiative Esso-Häuser“:  
Zusammenschluss aus Anwohner/innen und Recht-auf-Stadt-Bewegung mit dem ursprünglichen Ziel des Erhalts der Gebäude; Forderung nach einer Politik, „die sich an den Bedürfnissen der Menschen auf St. Pauli orientiert und nicht an den Profitinteressen der Immobilienwirtschaft“, insbesondere günstige Wohnungs- und Gewerbemieten
- Investor:  
Abriss der „Esso-Häuser“ und profitable Neubebauung; dabei lohnen sich hochwertige Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen besonders, Sozialwohnungen hingegen sind aus Investorensicht vergleichsweise unattraktiv
- Politik:  
Aufwertung des sanierungsbedürftigen Areals und Wahrung der Sicherheit der Bewohner/innen; Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Hamburger „Drittel-Mix“ (ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel geförderter Wohnungsbau, ein Drittel Eigentumswohnungen)

## Optionen für die Umsetzung des Themas im Unterricht

- a)** Der Konflikt ist aufgrund des Gegenstands und der Akteurskonstellation als Ausgangspunkt für alle in unserem Unterrichtskonzept zu „Mitte Altona“ vorgestellten Einheiten geeignet. Die Aushandlung über die Gestaltung der Neubebauung des Areals kann in einer simulierten Bürgerbeteiligungsveranstaltung ähnlich wie in der Grundlageneinheit (GE) zum Unterrichtskonzept „Mitte Altona“ veranschaulicht werden, und zwar unter Bildung von vier Gruppen als Repräsentanten der oben dargestellten Akteure sowie optional einer Moderationsgruppe. Dazu steht Textmaterial als Download zur Verfügung.
- 
- b)** Schrittweise Nachzeichnung des Falls durch Lektüre und Diskussion der Texte 1 bis 3 mit jeweiliger Diskussion, deren Fokus auf i) dem Spannungsfeld zwischen Sanierungsnotwendigkeit und Mietsteigerungen, ii) den wirtschaftlichen Interessen sowie iii) dem Aushandlungsprozess bzw. der Bürgerbeteiligung liegen kann.
- 
- c)** Die zur Verfügung stehende Textgrundlage kann auch als Startpunkt für eine weitere Recherche im Internet und vor Ort genutzt werden, zumal unabhängig von den „Esso-Häusern“ St. Pauli als einstmals einer der ärmsten Stadtteile Deutschlands ein exemplarisch bedeutsames Beispiel für die Aufwertung eines zentralen Quartiers ist.
- 
- d)** Ein Film dokumentiert den Kampf der Bewohner/innen und anderer Aktivist/innen gegen den Abriss der „Esso-Häuser“ bis zur Evakuierung; darin kommen alle Akteursgruppen, insbesondere Bewohner/innen zu Wort. Die Dokumentation ist per DVD erhältlich. Außerdem kann sich eine Anfrage bei den Filmemachern, nach der Vorführung für ein Gespräch zur Verfügung zu stehen, lohnen. Alle Informationen unter <http://www.buybuy-stpauli.de/>. Ein weiterer Film, der sich allgemein mit Gentrifizierung in St. Pauli auseinandersetzt, steht kostenfrei im Internet zur Verfügung: <http://www.empire-stpauli.de/online.php>.
- 
- e)** Der im Beteiligungsverfahren von Bürgern entwickelte sogenannte „St.-Pauli-Code“ als Essenz aus 2000 eingegangenen Beiträgen zeigt die Ansprüche von Anwohner/innen an den Stadtteil St. Pauli. Die sieben Punkte (bzw. eine Auswahl) können in Kleingruppen bearbeitet werden: Es handelt sich um sehr kurze Texte, die sich dazu eignen, von den Schülerinnen und Schülern interpretiert und durch eigene Vorstellungen ergänzt zu werden. Allerdings sollte die Liste der Wünsche und Forderungen nicht ohne eine Thematisierung der Sachzwänge und der Interessen anderer Akteure zum Unterrichtsgegenstand gemacht werden, ggfs. in einer weiteren Einheit. Dazu bieten sich zum Beispiel die hier bereitgestellten Unterrichtsmaterialien zu Gentrifizierung und zur Wohnungswirtschaft an. Auch der Umstand, dass das Bürgerbeteiligungsverfahren zu den „Esso-Häusern“ keinen Anspruch auf Repräsentativität stellt und keine homogene Gruppe aus der Gesamtheit aller Bürger bzw. Anwohner/innen existiert, sollte Berücksichtigung finden.
- 
- f)** Im Zusammenhang mit Debatten über Gentrifizierung, Privatisierung und „Eventisierung“ kann auch das Modell des Business Improvement Districts (BID) bzw. die Kontroverse um die Einrichtung solcher Gebiete thematisiert werden. In Hamburg existieren bereits eine Reihe solcher Initiativen. Erst 2014 wurde – zunächst mit einer Laufzeit bis 2019 – der „BID Reeperbahn+“ eingerichtet. Informationen dazu unter anderem auf der Internetseite des BID (<http://www.bid-reeperbahn.de/>), zur Kritik gibt es zahlreiche Medienberichte (zum Beispiel in der „taz“: <http://www.taz.de/!5086935/>).
-

Stadt! Macht! Schule! ist ein Projekt  
der Hamburger Stiftung für Wirtschaftsethik

**HAMBURGER STIFTUNG FÜR  
WIRTSCHAFTSETHIK**

Stadt! Macht! Schule! wird gefördert  
von der Robert Bosch Stiftung

**Robert Bosch Stiftung**

und der Stiftung Hamburger Wohnen

 **STIFTUNG  
Hamburger  
Wohnen**

### ***Impressum und Kontakt***

**Hamburger Stiftung für Wirtschaftsethik**

Max-Brauer-Allee 22

22765 Hamburg

040.87 87 905 70

info@stadtmachtschule.de

www.stiftung-wirtschaftsethik.de

www.stadtmachtschule.de

Projektlogo: Justar.nl

Gestaltung: IconScreen.de

### ***Lizenzhinweis***

Dieses Unterrichtsmaterial ist erschienen unter einer  
Creative Commons Lizenz (Namensnennung -  
Nicht-Kommerziell - Keine Bearbeitung 3.0)