

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

Fallbeispiel

Textmaterial für den Unterricht



Text 1

Hamburg-Zeitung | Februar 2013

„Esso-Häuser“ vor Abriss

Die sogenannten „Esso-Häuser“ am Hamburger Spielbudenplatz könnten schon in naher Zukunft abgerissen werden. In den vergangenen Jahren hatte es eine Debatte um den Zustand der Gebäude gegeben. Während der Investor Bayerische Hausbau, der das Areal 2009 erwarb, einen Neubau plant, fordert eine Anwohnerinitiative die Sanierung der Gebäude. Nun verfügte das Bezirksamt Mitte aus Sicherheitsgründen, dass die Bewohner/innen ihre Balkone nicht mehr betreten dürfen – es bestehe Einsturzgefahr.

Ginge es nach der Bayerischen Hausbau, wären die Plattenbauten aus den 1960er-Jahren mit ihren 110 Wohnungen sowie einem Gewerberiegel, der unter anderem eine Diskothek, ein Hotel und Kneipen beherbergt, bereits abgerissen. Der Widerstand aus dem Stadtteil hatte zunächst Erfolg, es kam zu Gesprächen der Beteiligten an einem „Runden Tisch“. Doch im Februar 2012 beendete der Investor den Dialogprozess, ohne dass es zu einem Ergebnis gekommen war. Sein Angebot, die Bewohner/innen könnten nach drei Jahren Bauzeit bei unveränderter Miete in den Neubau einziehen, hatten die Aktivisten aus St. Pauli zurückgewiesen. Ihr Vorschlag: Die „Esso-Häuser“ werden saniert, zudem könne die Bayerische Hausbau zusätzliche Sozialwohnungen auf freien Flächen des Grundstücks errichten. Diese Lösung wies der Investor zurück, weil sie sich für ihn nicht lohne.

Die „Esso-Häuser“ im Hamburger Rotlicht-Viertel gleich neben der Reeperbahn sind vor allem aufgrund der zu dem Komplex gehörenden Tankstelle bekannt, die als Treffpunkt für Anwohner/innen und Kiezbesucher/innen gilt. Die Häuser selbst – schmucklose Plattenbauten – haben für manche einen „besonderen Charme“, andere sehen in ihnen einen „Schandfleck“. Die „Initiative Esso-Häuser“, die gegen die Abrisspläne protestiert, fürchtet weitere einschneidende Veränderungen im Stadtteil. Ihr geht es darum, den Charakter St. Paulis zu erhalten. Das sei angesichts steigender Mietpreise, die sich viele Bewohner/innen der „Esso-Häuser“ nicht leisten könnten, jedoch unmöglich. Insgesamt, so kritisieren Aktivisten immer wieder, sterbe das „alte St. Pauli“ durch eine gleichförmige, moderne Architektur, die Verdrängung alt eingesessener Bewohner/innen, Geschäfte und Kneipen sowie eine zunehmende „Eventisierung“ durch Großveranstaltungen wie den Schlagermove.

Auch die Politik möchte vermeiden, dass anstelle der im Vergleich sehr günstigen Wohnungen in den „Esso-Häusern“ nun überwiegend hochpreisige Angebote geschaffen werden, befürwortet aber die Neubaupläne. Sie steht daher mit dem Investor in Verhandlungen und hatte von vornherein die Einbeziehung der Anwohner/innen in die Planungen gefordert. Die Bayerische Hausbau benötigt für die Umsetzung ihres Vorhabens sowohl eine Abrissgenehmigung als auch die Änderung des Bebauungsplans und ist deshalb auf die Zustimmung von Politik und Verwaltung angewiesen.

Der Abriss der Häuser aber ist nicht nur wegen der Neubaupläne des Investors wahrscheinlich, sondern auch aufgrund des schlechten Zustands der Gebäude, für den die Bewohner/innen den Vorbesitzer verantwortlich machen. Der habe sich nicht ausreichend um die Instandhaltung gekümmert. Eine der Folgen ist das nun verhängte Balkonverbot.

Quellen:

<http://www.taz.de/!5135319/>http://www.welt.de/print/die_welt/hamburg/article13858533/Esso-Haeuser-Bezirks-SPD-uebt-scharfe-Kritik.html<http://www.taz.de/Reeperbahn/!5101211/><http://www.initiative-esso-haeuser.de/presse.html>



Hamburg-Zeitung | Dezember 2013

Einsturzgefahr: „Esso-Häuser evakuiert“

Es war halb elf am Abend, als die Polizei kam und die Menschen aus ihren Wohnungen holte: Die „Esso-Häuser“ am Spielbudenplatz in Hamburg sind gestern evakuiert worden, die Bewohner/innen werden bis auf weiteres in Hotels und bei Verwandten untergebracht. Der Grund für die plötzliche Aktion: Mehrere Menschen, die in den „Esso-Häusern“ leben, hatten wegen Erschütterungen die Polizei informiert. Putz sei von der Decke gefallen, eines der beiden Häuser habe regelrecht gezittert. Jetzt heißt es dort: Betreten verboten.

Zwischen einer Anwohnerinitiative, der Politik und dem Eigentümer der „Esso-Häuser“ gibt es seit Jahren einen Streit um Abriss oder Sanierung der Gebäude. Nachdem ein „Runder Tisch“ kein Ergebnis gebracht hatte, sollte ein Gutachten klären, ob eine Instandsetzung möglich ist. Dabei wurden schwere Schäden an dem Gebäudekomplex festgestellt. In der Tiefgarage wurden Stahlstützen installiert, die schon länger gesperrten Balkone der Wohnungen mit Holzstützen gesichert. Dennoch sind sich Befürworter und Gegner des Neubaus in der Bewertung des Gutachtens uneinig.

Den Vorwurf der „Initiative Esso-Häuser“, es handle sich um ein Gefälligkeitsgutachten, das die Abrisspläne unterstütze, wies die Bayerische Hausbau als „haltlos“ zurück. Auch sei sie in den vier Jahren seit dem Erwerb der Gebäude – entgegen der wiederholt geäußerten Kritik – ihren Instandhaltungspflichten stets nachgekommen. Die Verantwortung für den maroden Zustand der Häuser liege beim vorherigen Eigentümer. In der Nacht der Evakuierung habe sich die Bayerische Hausbau um die Verpflegung der Bewohner/innen und um die Unterbringung in Hotels gekümmert.

Das Bezirksamt teilte in einer ersten Stellungnahme wenige Stunden nach der Evakuierung mit, eine Rückkehr der Bewohner/innen sei äußerst unwahrscheinlich, die Standsicherheit der Gebäude offensichtlich gefährdet. Die Ursache für die als erdbebenähnlich beschriebenen Erschütterungen der „Esso-Häuser“ ist weiter unklar. Unterdessen haben auf einer spontanen Demonstration 750 Teilnehmer/innen erneut gegen die Abrisspläne protestiert.

Die Bayerische Hausbau sieht sich in der Debatte Forderungen gegenüber, bis zu 100 Prozent Sozialwohnungen zu schaffen. Eine solche Lösung sei aus wirtschaftlichen Erwägungen jedoch ausgeschlossen, weil sie nicht rentabel sei, erklärte der Investor. Denkbar ist aber offenbar, die Rückkehr der bisherigen Bewohner/innen zu gleichen Mieten dadurch zu finanzieren, dass im Neubau mehr Wohnungen als bisher geschaffen werden, die dann zu Marktpreisen vermietet werden könnten.

Quellen:

<http://www.abendblatt.de/hamburg/article122941546/Einsturzgefahr-Esso-Haeuser-ueber-Nacht-evakuiert.html> (kostenpflichtig)

<http://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-mitte/article122967304/Rueckkehr-der-Mieter-in-die-Esso-Haeuser-ist-aussichtslos.html> (kostenpflichtig)

[http://www.wohnen-am-spielbudenplatz.de/detail.html?&tx_ttnews\[tt_news\]=18&cHash=4a65215eaf5bbc38e9987dfb445d086f](http://www.wohnen-am-spielbudenplatz.de/detail.html?&tx_ttnews[tt_news]=18&cHash=4a65215eaf5bbc38e9987dfb445d086f)

<http://www.buybuy-stpauli.de/esso-haeuser-chronologie/>



Hamburg-Zeitung | Mai 2015

Neubaupläne der „Esso-Häuser“: Viel Lob für die Bürgerbeteiligung

Am 7. Mai 2014 hatten die Abrissarbeiten der „Esso-Häuser“ auf dem Hamburger Kiez begonnen, nun ist der erste Teil eines Bürgerbeteiligungsverfahrens für die Neubebauung des Areals abgeschlossen worden. Mit dem Ergebnis äußerten sich sowohl die „Initiative Esso-Häuser“ als auch der Bezirk Mitte und der Investor Bayerische Hausbau zufrieden. Noch in diesem Sommer soll die Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs folgen, anschließend der Bebauungsplan beschlossen werden. Die Bauarbeiten könnten 2017 beginnen.

Nach jahrelanger Debatte und trotz großer Proteste im Stadtteil waren die „Esso-Häuser“ im Mai 2014 abgerissen worden. Immer wieder war es zu Konflikten zwischen Anwohner/innen und Investor gekommen. Die Bayerische Hausbau hatte sich angesichts des Widerstands gegen ihre Abrisspläne zunächst mit Aktivisten, Politik und Verwaltung an einen „Runden Tisch“ gesetzt, die Gespräche nach einiger Zeit aber aufgekündigt und Forderungen, ausschließlich Sozialwohnungen zu schaffen, als unwirtschaftlich zurückgewiesen. Die örtliche Bürgerinitiative hatte die Politik aufgefordert, den Bedürfnissen der Menschen vor Ort Vorrang gegenüber den Interessen des Investors einzuräumen und vor Verdrängung der Anwohner/innen sowie der Geschäfte und Clubs aufgrund steigender Mieten gewarnt.

Nun einigten sich alle Seiten in einem bislang beispiellosen Beteiligungsverfahren auf einen Kompromiss. Organisiert wurde der Prozess von der „PlanBude“, einer Initiative von Menschen aus dem Stadtteil. Es wurde vereinbart, dass 38,5 Prozent des neu zu schaffenden Wohnraums im geförder-ten Wohnungsbau entstehen – mit 5700 Quadratmetern so viel wie die gesamte Wohnfläche der ehemaligen „Esso-Häuser“. Weitere 11,5 Prozent werden an Baugemeinschaften und Genossenschaften vergeben. Die übrigen 40 Prozent entstehen im frei finanzierten Wohnungsbau als Mietwohnungen. Eigentumswohnungen wird es nicht geben. Diesbezüglich kam der Investor, der mit hochpreisigen Miet- und vor allem mit Eigentumswohnungen die höchste Rendite erzielen kann, den Interessen der Anwohner/innen entgegen. Außerdem wurden eine öffentlich nutzbare Dachlandschaft und der Bau eines Quartiersplatzes als Nachbarschaftstreffpunkt vereinbart.

Im Gegenzug stimmten die Anwohner/innen einer insgesamt wesentlich dichteren Bebauung zu, also mehr Wohnungen und mehr Gewerbefläche als zuvor. Gerade der im Verhältnis zum Wohnraum erhöhte Gewerbeanteil ist im Sinne der Bayerischen Hausbau. Dass insgesamt dennoch deutlich mehr als die zuvor bestehenden 110 Wohnungen entstehen, war Politik und Bezirksverwaltung wichtig, denn im Stadtteil besteht ein großer Bedarf an Wohnraum.

Mit der Vorstellung der Ergebnisse dürfe die Bürgerbeteiligung aber noch nicht beendet sein, betonte die „Initiative Esso-Häuser“. Noch seien nicht alle Details geklärt. Unter anderem fordert die Initiative ein Rückkehrrecht für alle ehemaligen Bewohner/innen der „Esso-Häuser“ und die Gründung eines Stadtteilbeirats, der bei wichtigen Entscheidungen im Planungs- und Umsetzungsprozess beteiligt wird.

Quellen (zugleich ergänzendes Material):

Pressemitteilung der „Initiative Esso-Häuser“: http://www.initiative-esso-haeuser.de/archive/pm_15_05_18_gekaempft_gefordert_geplant.htm

Pressemitteilung des Bezirksamts Hamburg-Mitte: <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/4498296/bam-20150518-zukunft-esso-haeuser-pm/>

„PlanBude“ zu den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung: <http://planbude.de/ergebnisse-und-erste-vereinbarungen-zwischen-planbude-bezirk-eigentuerer-mai-2015/>



Materialien und Ausgangspunkte zur eigenständigen Recherche:

Kommentierte Chronologie der Ereignisse auf der Internetseite zum Film „buy buy St. Pauli“:

<http://www.buybuy-stpauli.de/esso-haeuser-chronologie/>

Internetseite der „Initiative Esso-Häuser“:

<http://www.initiative-esso-haeuser.de/>

Internetauftritt der Bayerischen Hausbau:

<http://www.wohnen-am-spielbudenplatz.de/>

Bericht auf dem Internetportal hamburg.de:

<http://www.hamburg.de/stadtleben/4267020/esso-haeuser/>

„PlanBude“ zur Bürgerbeteiligung an der Neuplanung der „Esso-Häuser“:

<http://planbude.de/>

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)