

Kommunalwirtschaft

Sonderdruck

Hamburg startet einzigartiges ÖÖP-Projekt zur Modernisierung von 32 Schulen im Süden der Stadt

Moderne Schulen in starken Quartieren

von Carl Mario Spitzmüller, Hamburg

Mit einem ersten Spatenstich beginnt am 31. Oktober 2007 das Modernisierungsprogramm für 32 Schulen in Hamburgs Süden. GWG Gewerbe, ein SAGA GWG Tochterunternehmen, baut im Harburger Phoenixviertel das neue Stadtteil-Schulzentrum in der Maretstraße.

An diesem sonnigen Spätherbsttag besichtigen Hamburgs Schul- und Sportsenatorin Alexandra Dinges-Dierig und Stadtentwicklungssenator Axel Gedaschko die erste Baustelle des auf 25 Jahre vereinbarten Programms „Modell Hamburg Süd“ zur Modernisierung und Bewirtschaftung von Schulen. Im Beisein von Vertretern des Bezirks, dem Vorstand von SAGA GWG, sowie der Geschäftsführung von GWG Gewerbe zeigt sich besonders der Harburger Schulleiter Hermann Krüger begeistert von den kommenden Verbesserungen für seinen Schulstandort: „Unsere Schule hat die Modernisierung dringend nötig, die Bausubstanz ist an vielen Stellen marode und die Ausstattung nicht mehr zeitgemäß. Als im letzten Jahr das Angebot der GWG Gewerbe kam, haben wir nicht mal einen Tag gebraucht, um uns dem Modernisierungsprogramm anzuschließen.“ Auch Schülervertreter und Elternratsmitglieder erklären den anwesenden Journalisten ihre uneingeschränkte Zustimmung für das Projekt.

„Wir haben uns viele Jahre für eine Verbesserung der Situation an der Schule eingesetzt, ich kann es kaum glauben, dass nun mit dem Spatenstich der erste Schritt gemacht worden ist“, sagt Petra Heitmann, die Vorsitzende des Elternrates. „Besonders positiv finde ich, dass wir, nachdem GWG Gewerbe den Auftrag bekam, zu einem Gespräch geladen wurden, bei wir unsere eigenen



Symbolischer Spatenstich mit (v. l.) GWG-Gewerbe-Chef Joachim Thurmann, dem stellvertretenden Bezirksamtsleiter Dierk Trispel, Elternvertreterin Petra Heitmann, Schülersprecherin Kristina Ehrlich, dem Schulhauswart, Schulleiter Herman Krüger, Schulsenatorin Alexandra Dinges Dierig und Stadtentwicklungssenator Axel Gedaschko

Vorstellungen einbringen konnten.“ Schülersprecherin Kristina Ehrlich freut sich ebenfalls über die Modernisierung ihrer Schule, auch wenn sie die Fertigstellung zumindest als Schülerin nicht mehr erleben wird: „Ich mache im Frühjahr meinen Realschulabschluss, aber für die Jüngeren ist das natürlich ein wichtiger Schritt. Und für Harburg sowieso.“

Der Spatenstich in der Maretstraße markiert den Beginn des größten Schulmodernisierungsvorhabens, das es in Hamburg je gegeben hat: Im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP) hat die Behörde für Bildung und Sport die GWG Gewerbe, ein 100-Prozent-Tochterunternehmen von SAGA GWG, mit der Modernisierung und Bewirtschaftung von 32 Schulen in den Stadtteilen Wilhelmsburg, Finkenwerder und Harburg beauftragt. Das Aufwertungsprogramm betrifft Lerngebäude für rund 17.500 Schüler. Der Kostenrahmen dieses für die Schulen freiwilligen Projektes „Hamburg Süd“ beträgt 650 Millionen Euro inklusive Finanzierungskosten über 25 Jahre.

Diese langfristige Zusammenarbeit stellt als Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft einen eigenständigen Hamburgischen Ansatz dar, der auf die besonderen Rahmenbedingungen zugeschnitten ist. Ein Großteil des Vertragsvolumens, etwa 270 Mio. Euro, entfällt auf Sanierungs-, Neubau- sowie Erweiterungsbauleistungen. Die Investitionen sollen schon bis Anfang 2013 durch GWG Gewerbe abgeschlossen sein. Im Juni 2007 wurde der Vertrag über umfangliche Investitionen und die laufende Bewirtschaftung der Schulen bis ins Jahr 2032 zwischen der städtischen GWG Gewerbe und der Behörde für Bildung und Sport vertraglich vereinbart.

Die Schule in der Maretstraße, die zurzeit noch mit der benachbarten Schule Bunatwiete eine Einheit bildet, macht den Anfang bei diesem Großvorhaben: Neben der Sporthalle soll dort bis November 2009 ein Schulgebäudekomplex für 800 Schüler bis zur 10. Klasse entstehen. Der Standort Bunatwiete wird später aufgegeben. „Der dreistöckige Neubau wird mit Fachräumen, einer Pausenmehrzweckhalle mit Essensausgabe sowie einem Verwaltungstrakt optimal auf zeitgemäßen Ganztagsbetrieb ausgerichtet sein“, erklärt der Sprecher der Geschäftsführung von GWG Gewerbe, Joachim Thurmann. „Zu den insgesamt 6.000 Quadratmeter Nutzfläche wird ebenfalls, etwas abseits vom Schulbetrieb, ein Freizeitzentrum als Stadtteil-Begegnungsstätte gehören, das unter anderem Übungs- und Gruppenräume, Beratungsangebote sowie eine Cafeteria enthalten soll.“

Das neue Schulzentrum Maretstraße wird in der Bewirtschaftung durch GWG Gewerbe mindestens ein Viertel weniger Heizenergie verbrauchen als die heutigen Schul- und Sportgebäude. In Zahlen: Die neuen Gebäude werden pro Jahr 75 Tonnen des Klimakillers Kohlendioxid (CO₂) weniger emittieren, was sieben voll beladenen LKW entsprechen würde. Zum Leistungspaket der GWG Gewerbe gehören konsequente Maßnahmen zur Verringerung von CO₂-Emissionen.

GWG Gewerbe bewirtschaftet, verwaltet und betreut fremde und eigene Kommunal- und Gewerbeimmobilien seit den frühen



Quartiersentwicklung auf der Veddel: Deutschlands erster Quartierskünstler Olafur Gislason lebt und arbeitet per Stipendium für zwei Jahre mitten im Stadtteil im eigens von SAGA GWG eingerichteten Atelier mit Wohnung

1990er-Jahren. Das spezialisierte Tochterunternehmen von SAGA GWG erfüllt die hohen Ansprüche an wertorientierte Bewirtschaftung und Entwicklung von Gewerbeobjekten, ist aber auch im Verkauf und in der Vermietung von Immobilien tätig und erbringt entsprechende Beratungsleistungen. GWG Gewerbe ist erfahren in der Objektentwicklung zur langfristigen Wertsteigerung von Immobilien nach Lebenszyklusmodellen und im Facility Management von öffentlichen Gebäuden auch in sensiblen Bereichen. Innovative Dienstleistungskonzepte ermöglichen umfangreiche und kostengünstige Bauleistungen mit einer optimalen energetischen Ressourcennutzung.

Mit der Modernisierung der Schulen trägt SAGA GWG zur sozialen und städtebaulichen Aufwertung von Quartieren in Hamburgs Süden bei. Dort stellt das Unternehmen als größter Vermieter der Hansestadt knapp ein Fünftel seines Bestandes; das sind rund 21.000 modernisierte Wohnungen. Dieses Modell passt konsequent zur Unternehmenspolitik von SAGA GWG, die positive Entwicklung von Quartieren ganzheitlich zu fördern.

Der Vorstandsvorsitzende von SAGA GWG, Lutz Basse, sieht in dem Schulprojekt auch einen wesentlichen Baustein für das qualitative Wachstum der Elbmetropole. „Pädagogisch und bautechnisch gut gestellte Schulen sind ein wesentlicher Faktor für Familien bei der Wahl ihrer Wohngegend“, erläutert Basse. „Und wir wollen familiengerechte Quartiere erhalten, stärken und fördern. Dabei unterstützt die Zusammenarbeit zwischen Stadt und städtischem Unternehmen in mehrfacher Hinsicht die Leitzielsetzung der Stadt. Diese Kooperation im Sinn einer strategischen Partnerschaft beinhaltet die Aufwertung von Quartieren, die Modernisierung von Schulen, die Nutzung der immobilienwirtschaftlichen Kompetenz der Unternehmen und damit die Förderung von Bildung, Wohnen, Wirtschaft und Arbeit. Diese Partnerschaft auf Basis einer langfristigen Wirtschaftsplanung kennzeichnet den „Hamburger Weg“ zum Nutzen der Menschen in den Quartieren.“

Etwa 300.000 Menschen wohnen bei SAGA GWG. Gemessen am Hamburger Durchschnitt sind die Bewohner deutlich jünger als sonst in Hamburg, der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt höher (30 Prozent), der Seniorenanteil ist deutlich geringer und der Anteil ausländischer Mieter ist doppelt so hoch wie der Hamburger Schnitt (16 Prozent).

Gerade in den kinderreichen Quartieren liegt das besondere Potenzial für städtisches Wachstum. Angesichts des allgemeinen demografischen Wandels mit steigender Überalterung und Tendenzen zur Vereinzelung müssen diese Viertel mit der Kraft zum Wachstum sozial und städtebaulich besonders gefördert und entwickelt werden. Den Ansprüchen von Familien, Haushalten mit Kindern und Zuwanderern widmet sich SAGA GWG mit großer Aufmerksamkeit.

SAGA GWG investiert jährlich rund 200 Mio. Euro in die Modernisierung der Wohnungsbestände. Rund ein Drittel dieser Investitionen wird gezielt zur Förderung von familiengerechtem Wohnraum eingesetzt. Die Beispiele reichen von modernisierten oder neu gebauten Reihenhaussiedlungen über umfangliche Wohnumfeldverbesserungen mit neuen Grün- und Spielflächen zur Wohnanlagen aus dem Bestand, die durch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen nun genau den Bedürfnissen von Haushalten mit Kindern entsprechen und sich reger Nachfrage erfreuen.

Familiengerechte Wohnungen müssen heute auch Veränderungen in der Bewohnerstruktur eines „Haushalts mit Kindern“ unterstützen. Vielfach gestalten Paare ihr Zusammenleben zeitlich begrenzt, was in der Folge zu allein erziehenden Erwachsenen führt, die übergangsweise mit Kindern in einer Wohnung bleiben oder sich mit neu gefundenen Partnern und gegebenenfalls deren Kindern zu neuen Lebensgemeinschaften zusammenschließen. Diese verbreitete Form der Patchwork-Familie erfordert flexible Wohnangebote.

SAGA GWG hat sich auf diese Anforderungen eingestellt. Demnach gelten als familien- oder elterngerecht grundsätzlich Wohnungen mit drei und mehr Räumen. Das Angebotspektrum beginnt bei 60 m² und führt bis zu großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bis 100 m². So betrachtet sind etwa 40 Prozent des Wohnungsbestands von SAGA GWG als familiengerecht einzustufen: das sind rund 53.000 Wohnungen und Reihenhäuser der insgesamt 135.000 Wohneinheiten und Gewerbeobjekten im Bestand. Die Mieten sind vergleichsweise günstig und liegen in der Regel unter den jeweiligen Mittelwerten des örtlichen Mietenspiegels. Jedes Jahr kommen etwa 12.000 Wohnungen über normale Fluktuation neu auf den Markt.

Stabile Nachbarschaften sind die Voraussetzung, um Menschen, insbesondere Familien, in der Stadt zu halten. Gleichzeitig sind integrationsfähige Quartiere die Einladung an qualifizierte Zuwanderer aus aller Welt. Diese Menschen braucht die wachsende Stadt Hamburg für die Gestaltung ihrer Zukunft. Der städtische Konzern SAGA GWG engagiert sich in besonderem Maße für die Quartiersentwicklung in baulicher wie in sozialer Hinsicht mittels gezielter und zukunftsorientierter Modernisierungen der Wohnungsbestände und flankierenden Maßnahmen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur in den Nachbarschaften.



Architektengrafik des geplanten Stadtteil-Schulzentrums Maretstraße (Architekten Wischhusen)

Die Unternehmenspolitik von SAGA GWG orientiert sich auch an den Anforderungen einer ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung, um die rentable Vermietbarkeit der Bestände nachhaltig zu sichern. Die Aufgabe und zugleich der Erfolg des Geschäftsmodells von SAGA GWG besteht darin, Balance zu halten zwischen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und dem sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren. Zusammengefasst: Im Fokus stehen die verantwortungsvolle und nachhaltige Entwicklung von Vermögenswerten sowie zukunftsfähigen und lebenswerten Wohngebieten.

Diese spezifische Ausprägung ist das Alleinstellungsmerkmal des Geschäftsmodells von SAGA GWG als Systemvermieter und Bestandhalter. Es ist getragen durch die Interessenidentität von Shareholder und Stakeholder – in beiden Rollen ist das die Stadt Hamburg. Der Anspruch des Gesellschafters an das Unternehmen, gleichermaßen den standort-, wohnungs- und haushalts-politischen Anforderungen der Freien und Hansestadt gerecht zu werden, findet seinen Ausdruck in einem strategischen Partnermodell, dem „Hamburger Weg“.

Aus der Aufgabenstellung zur Stärkung der Stadtqualität leitet sich die langfristige strategische Positionierung von SAGA GWG her:

1. Das Unternehmen ist Stadtentwicklungspartner, Quartiersentwickler und immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum
2. Das Unternehmen arbeitet überdurchschnittlich ertragsreich im Gesamtportfolio der unternehmerischen Beteiligungen der Stadt
3. Das Unternehmen ist Großinvestor, Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze
4. Das Unternehmen sichert über seine Vermögensposition und die Vermögenswertentwicklung auch die Zukunftsverpflichtungen der Stadt

Diese strategische Ausrichtung ist aus einem verantwortungsbewussten Rollenverständnis von SAGA GWG erwachsen, das sich über viele Jahre und in enger Verflechtung mit den Geschicken der Hansestadt entwickelt hat.

Der Konzern bindet seine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Konzepte der gezielten Quartiersverbesserung ein trägt damit bei zum gesellschaftlichen Ausgleich, zur Inwertsetzung ganzer Stadtteile und nicht zuletzt zur wirtschaftlichen Entwicklung Hamburgs als Investor und Auftraggeber. Im Einzelnen:

Vermietung: SAGA GWG unterstützt nachbarschaftliches Wohnen über ein flächendeckendes Netz von 20 Geschäftsstellen mit quartiersbezogener Wohnungsvermietung und 300 Hauswarten in den Bezirken. Die Vermietung von Gewerbeobjekten in Wohngebieten trägt zur Nahversorgung bei und ist besonders für die wachsende Zahl älterer Bewohner im nahen Wohnumfeld wichtig.

Mieterbeteiligung: SAGA GWG bindet die Mieter im Rahmen von Kundenbefragungen und bei Modernisierungsmaßnahmen aktiv in die Qualitätsentwicklung ein und stärkt damit das Verantwortungsgefühl und die Identifikation mit dem eigenen Stadtteil.

Gemeinschaftseinrichtungen: Das Unternehmen vermietet 270 Sonderobjekte an Kindertagesheime, Kinder-, Jugend- und Mietertreffs, Seniorenclubs, Bücherhallen, Stadtteilmuseen, Mütterberatungsstellen, Gemeinschaftsräume, Häuser der Jugend, Sozialstationen und weitere soziale Einrichtungen. Wichtige soziale Arbeit wird dabei auch durch finanzielle Förderungen unterstützt. Manches soziale Projekt wird so erst möglich.

Zielgruppenorientierte Wohnformen: SAGA GWG bietet zielgruppenorientierte Wohnangebote speziell für Familien oder für Senioren im Rahmen von betreutem Wohnen an. Mit rund 2.300 seniorengerechten Wohnungen in 22 Seniorenwohnanlagen zählt das Unternehmen zu den großen Anbietern dieser Wohnform in Hamburg. Darüber hinaus wird das städtische Förderprogramm für studentisches Wohnen genutzt: mit großem Erfolg im Stadtteil

Veddel, wo inzwischen 300 Studenten wohnen (vorher weniger als 10). Das erfolgreiche Projekt wird seit 2006 auch in Wilhelmsburg verwirklicht.

Beratung und Betreuung: SAGA GWG bietet den Mietern Beratungs- und Betreuungsleistungen bei Modernisierung, drohendem Wohnungsverlust und Zahlungsverzug. Auch damit werden zusätzliche Beiträge zur Stabilisierung „überforderter Nachbarschaften“ geleistet.

Quartiersmanagement und Stadtteilmarketing: SAGA GWG arbeitet aktiv in zahlreichen Gremien, wie z. B. Stadtteilkonferenzen und Sanierungsbeiräten sowie mit Initiativen, Vereinen, Wohlfahrtsverbänden, Kirchen, Beschäftigungsträgern und Unternehmen quartiersbezogen zusammen und beteiligen sich an öffentlichkeitswirksamen Aktionen, um das Image der betroffenen Stadtteile weiter zu verbessern und so Entwicklungsperspektiven zu erschließen.

Hausbetreuer (Conciergen): SAGA GWG betreibt rund 100 Hausbetreuerlogen. Diese Conciergen verbinden die Qualifizierung und den Einsatz von Langzeitarbeitslosen aus den betroffenen Wohnquartieren sowie deren Vermittlung in den ersten Arbeitsmarkt mit wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen. Sie haben sich als Instrument zur Verbesserung der Wohnqualität durch Sauberkeit und Sicherheit in benachteiligten Wohngebieten umfassend bewährt.

Über das Tochterunternehmen CHANCE werden im Rahmen von befristeten „1-Euro-Jobs“ auch Hausbetreuerpositionen für ältere Langzeitarbeitslose und für Akademiker mit Migrationshintergrund besetzt, die ihre jeweils besonderen Kenntnisse sehr zum Nutzen der Mieter in die Quartiersarbeit einbringen.

Kunst, Kultur und Sport: SAGA GWG veranstaltet im Rahmen des eigenen

Sportprogramms „move!“ regelmäßige, kostenfreie und professionell geleitete Sporttreffs in etwa 20 Stadtteilen für Jugendliche mit Fußball, Boule, Klettern, Fahrradtraining und einem Hochhauslauf. Dabei wird auch mit örtlichen Sportvereinen kooperiert. Außerdem präsentieren die Unternehmen – mit Unterstützung von Sponsoren – Kulturveranstaltungen, Konzerte, Kunstausstellungen und Kunstaktionen, um die Wohnqualität zu steigern und die Identifikation mit dem Quartier zu verbessern. SAGA GWG präsentiert das größte deutsche Nachwuchsfestival für Comedians, das im Januar gleichzeitig in zehn Stadtteilen stattfindet, den Hamburger Comedy Pokal.

Investitionen: SAGA GWG investiert jährlich rund 200 Mio. Euro in Instandhaltung, Modernisierung, Umbau, Aufstockung, Dachgeschossausbau und in die infrastrukturelle Aufwertung vorhandener Standorte. Rund 80 Prozent der Aufträge werden von Hamburger Betrieben ausgeführt. Damit wirkt das Unternehmen als Großinvestor, Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze.

Eigentumswohnungsvertrieb: SAGA GWG bietet Wohnungen und Reihenhäuser aus dem Bestand zum Kauf für Mieter und Selbstnutzer. Damit wird die Bildung von Wohneigentum, insbesondere für junge Familien und Schwellenhaushalte gefördert, was die Eigentumsquote der Stadt erhöht und auch zur Stabilisierung der betroffenen Quartiere beiträgt. Im Jahr werden um 300 Wohneinheiten veräußert. Blockverkäufe sind ausgeschlos-



Ortsschild für „Hamburgs Süden“. Frei erfunden und Teil einer Imagekampagne von SAGA GWG für die Region südlich der Elbe

sen. Auch darüber sichert das Unternehmen seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zusätzlich ab.

Sparsame Energienutzung und ökologische Verantwortung:

Im Rahmen umfangreicher energetischer Gebäudemodernisierungen wurden zwischen 1995 und 2005 rund 65.000 Wohnungen mit modernen Fassaden-Wärmedämmssystemen ausgestattet, um damit nun den gesamten Bestand auf ein zeitgemäßes Energieverbrauchsniveau zu entwickeln. Die Gebäudemodernisierungen zwischen 1995 und 2005 führten zu Energieeinsparungen von mehr als 30 Prozent. Zusätzlich wurden durch neue Brennwertkessel-Gas-Heizanlagen Spareffekte erzielt, die sich auf insgesamt 340 Millionen KWh eingesparter Heizenergie pro Jahr summieren; das entspricht einer jährlichen Ersparnis von 60.000 Tonnen Kohlendioxid (CO₂) gegenüber dem Verbrauch von 1995.

Außerdem wirken sich laufende Maßnahmen zur Müllvermeidung (Müllmanagement) und zur umweltfreundlichen Abfallentsorgung Ressourcen schonend und Kosten senkend aus. Durch einen sparsamen Ressourcenverbrauch und eine aktive Beteiligung am Klimaschutz handelt SAGA GWG ökologisch verantwortungsvoll und ökonomisch zum Vorteil der Mieter, um möglichst günstige Betriebskosten anzubieten.

Zurück in den Süden: Die Region südlich der Norderelbe wird immer noch von manchen unterschätzt, hat dabei besondere Stärken als Wirtschaftsraum und bietet viel Lebensqualität beim Wohnen mit besonderen Grün- und Wasserbezügen. In die eigenen etwa 21.000 Wohnungen dort investierte SAGA GWG seit 1995 mehr als 360 Mio. Euro. Diese Investitionen sollen durch eine nachhaltige Vermietbarkeit der Bestände abgesichert sein. Durch zugkräftige Projekte wie beispielsweise das Förderprogramm Studentenwohnen auf der Veddel und in Wilhelmsburg ist ein positiver Imagewandel eingeleitet worden.

Im Hafentadtteil Veddel unterstützt ein weiteres Projekt den Imagewandel: Deutschlands erster Quartierskünstler lebt und arbeitet per Stipendium von SAGA GWG für zwei Jahre mitten auf der Veddel. Für diese Aufgabe wurde der renommierte Aktionskünstler Olafur Gisla-son aus 120 Bewerbern ausgewählt. Der 44-jährige entwirft mit den Nachbarn in seinem neu eingerichteten Atelier Veddel-Kunst. Vier weitere Künstler arbeiten in dem speziell dafür umgebauten Gebäudekomplex aus den 1920er-Jahren mit Mehrzweckhalle und Gastronomiebereich. Damit hat SAGA GWG auch einen weiteren Treffpunkt für Studenten und langjährige Bestandsmieter im Quartier geschaffen. Die Veddel gilt heute, im vierten Jahr der Aktivitäten, bei jungen Hamburgern und in der Presse als „Studentenviertel“.

Wichtige Impulse für die Entwicklung des Südens gehen auch von der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg 2013 und der Internationalen Gartenbauausstellung (IGS) aus, die Ihr Planungsgebiet auf der Elbinsel Wilhelmsburg haben. SAGA GWG ist offizieller Partner von IBA Hamburg 2013 und IGS und beteiligte sich als Förderer und Sponsor an Aktivitäten des IBA-Kultursommers und unterstützt eine Planungswerkstatt für Wohnumfeldgestaltung im SAGA-Gebiet am Weimarer Platz. Dort, mitten auf der Elbinsel und in direkter Nachbarschaft zum Entwicklungsgelände von IBA und IGS, plant das Unternehmen eine umfassende städtebauliche Aufwertung des Wohngebiets südlicher Reiherstieg. Vorbehaltlich von Gremienentscheidungen sollen rund 900 Wohneinheiten aus den 1930er Jahren mit Wiederaufbauten aus den 1950ern durch Modernisierung, Abriss von Teilen und Neubauten zu einem neuen grünen Viertel mit Wasserbezug umgestaltet werden. Familiengerechte Wohnungen mit parkähnlich gestalteten Grünzügen sollen entstehen. Wohnen am Wasser kann für viele Bewohner durch Öffnung des Quartiers mit Wegen zum Kanal hin erreicht werden. Damit würde eine umfassende Revitalisierung des heute gleich-

förmigen und eher eintönigen Straßenzugs im südlichen Verlauf der Veringstraße für etwa 65 Mio. Euro möglich werden.

Moderne Schulen in starken Quartieren: Die Partnerschaft mit der Stadt zur Bewirtschaftung und Modernisierung von Schulen ergänzt das Engagement von SAGA GWG, städtebaulich und sozial benachteiligte Quartiere im Rahmen des städtischen Leitprojekts „Sprung über die Elbe“ aufzuwerten.

Die Schulleitungen gewinnen durch die Partnerschaft mit GWG Gewerbe Zeit zurück für die Verwirklichung ihrer pädagogischen Zielsetzungen. Die Schulen werden wieder in die Lage versetzt, Ort für Begegnung und kulturelle Auseinandersetzung zu sein. Die Institution Schule gewinnt im Stadtteil wieder an Stellenwert.

GWG Gewerbe kümmert sich in enger Abstimmung mit den Schulleitungen um die Bewirtschaftung und Modernisierung. Nach den laufenden Planungen besorgt GWG Gewerbe neben den Investitionen auch die laufende technische Instandhaltung und den Betrieb der Gebäude, das Betriebskosten-Management sowie die Reinigung und Pflege der Außenbereiche und schließt Verträge mit Energielieferanten. Als erfahrener, kompetenter und vor allem auch langfristig verlässlicher Partner in der Bewirtschaftung öffentlicher Immobilien leistet GWG Gewerbe selbst die Investitionen und erhält für seine Dienste eine festgelegte jährliche Gebühr von der Stadt.

Diese Kooperation kann ein Modell werden für städtische Wohnungsunternehmen, um sich neue Geschäftsfelder zu erschließen und die eigenen besonderen Kompetenzen als Stadt- und Quartiersentwickler lohnend einzusetzen.

Der Leiter der Unternehmensentwicklung von SAGA GWG, Christian Pape, nennt die Vorteile: „Besondere Erfolgsfaktoren dieser Öffentlich-Öffentlichen-Partnerschaft liegen in dem besonderen Nutzen durch die hohe Interessenidentität von der Kommune als Auftraggeber für Quartiersentwicklung zur Aufwertung von Wohnvierteln sowie der Kommune als Gesellschafter und nicht zuletzt der städtischen Gesellschaft als Auftragsnehmer. Vereinbart sind sowohl maßstäbliche und nachprüfbar Servicelevels als auch finanzielle Anreize des Systems.“

Schon im ersten Jahr der Zusammenarbeit beginnt GWG Gewerbe an vierzehn Schul-

standorten mit der konkreten Arbeit, erteilt Bauaufträge für Modernisierung und Neubau und lässt die Bauarbeiten beginnen.

Für das neue Stadtteil-Schulzentrum in der Maretstraße ist die neue Sporthalle seit November im Bau. Die Spielfeldfläche der Halle wird 45 x 27 Meter bei einer Hallenhöhe von 7 Metern betragen. Fertigstellung ist im Sommer 2008 vorgesehen.

Der Baubeginn für die ganze Schule mit Freizeitzentrum mit rund 5.130 Quadratmetern Nutzfläche ist im August 2008, Fertigstellung im November 2009. Die Baukosten werden sich auf 15,7 Mio. Euro belaufen.

Entworfen hat das Stadtteil-Schulzentrum das Hamburger Architekturbüro Rainer Wischhusen, das sich mit Schulbauten in Hamburg und Niedersachsen einen Namen gemacht hat. Im Rahmen von PPP-Projekten wurden in Niedersachsen schon Schulen-Projekte realisiert. Der Schulbaukörper entwickelt sich L-förmig und damit entlang der Maret- und Baererstraße und nimmt weitgehend Rücksicht auf den vorhandenen wertvollen Baumbestand. Die gewählte Dreigeschossigkeit ist funktional, städtebaulich verträglich und für den Schulbetrieb gut geeignet. Mit etwas Abstand zum Schulbaukörper wird die Stadtteilbegegnungsstätte erstellt. Die skizzierten Maßnahmen werden dazu beitragen, dass Hamburg der Brückenschlag zwischen dem Norden der Stadt über die neue, zentrale Hafen City in den wieder entdeckten Süden gelingt. So nutzt das Wohnungsunternehmen im Sinn einer ganzheitlichen und verantwortungsvollen Stadt- und Quartiersentwicklung die Chancen, die sich zur Entwicklung von lebendigen Stadtlandschaften bieten.

