DIE BAUGEMEINSCHAFT HÜTTEN & PALÄSTE

Interview: Hugo Polauke, 06.10.2025
Redaktionelle Mitarbeit: Karoline Pfalzgraf

EIN INTERVIEW MIT HEIKE LÜKEN & GERRIT PETERS

Es ist ein typisch bewölkter Montag in der Hansestadt Hamburg. Das Regenwasser der vergangenen Tage tröpfelt noch von den Bäumen, während ich den Holstenkamp entlang gehe. Als ich zu meiner Linken ein markantes Rotklinker-Gebäude sehe, weiß ich, dass ich an meinem Ziel angekommen bin: Der Baugemeinschaft Hütten & Paläste. Das denkmalgeschützte Klinkerensemble am Holstenkamp war früher ein Seniorenwohnheim.

Ich gehe durch den Rundbogen in den Hof, der von einer Gruppe eingeschossiger Wohnhäuser eingefasst wird. Hier warten Heike Lüken und Gerrit Peters bereits auf mich, um mir einen Einblick in die Entstehungsgeschichte und den Alltag dieser Baugemeinschaft zu geben. Sie öffnen mir die Tür und wir setzen uns gemeinsam an den Wohnzimmertisch...

Hütten & Paläste: Eingangssituation

Wie seid ihr das erste Mal mit dem Thema Baugemeinschaften in Kontakt gekommen und wie seid ihr dann bei Hütten und Paläste gelandet?

Heike: Ein Freund eines Freundes hat uns angesprochen und hat uns von der Möglichkeit erzählt, dass die Agentur für Baugemeinschaft dieses Grundstück ausgeschrieben hat. Das haben wir dann erstmal kontrovers diskutiert. Gerrit war gleich Feuer und Flamme, ich dagegen habe gesagt, auf gar keinen Fall! Wir waren auf der Suche nach Reihenhäusern und Wohnungen im Hamburger Westen, da war Bahrenfeld noch mit im Suchradius. Als wir dann einmal hier waren, waren wir total bezirzt von der Einzigartigkeit.

Wie ging es mit Hütten und Paläste los? Gab es da schon eine Stammgruppe zu der ihr dazugestoßen seid?

Heike: Zu Beginn gab es eher ein loses Interesse. Die Stammgruppe haben wir sozusagen mitgegründet. Unsere ersten Treffen der zukünftigen Baugemeinschaft haben wir in Gerrits Atelier an den Elbbrücken und später dann an der Stresemannstraße abgehalten. Damals waren wir ungefähr 10 Parteien. Nach dem Prinzip jeder kennt jemanden und spricht jemanden an kamen dann neue Mitglieder dazu. Wir waren schon einmal über 30 Parteien, als wir die Bewerbung für das Projekt bei der Agentur für Baugemeinschaften eingereicht haben. Das Denkmalamt hat dann allerdings die Pläne unseres Architekten vereitelt, wodurch der Quadratmeterpreis deutlich gestiegen ist. Dadurch sind viele abgesprungen und wir waren plötzlich nur noch vier Parteien. Wir haben dann aber gesagt, dass wir trotzdem weitermachen – auch zu viert.

Welchen weiteren Herausforderungen seid ihr begegnet?

Heike: Eine große Hürde kam eben durch den Denkmalschutz. Wir durften keinen einzigen Fahrradständer in den Hof bauen und auch keine sonstigen Anbauten, um mal draußen etwas wetterfest stehenzulassen.

„Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach zum Beispiel hat der Denkmalschutz durchkreuzt, was heute nicht mehr passieren würde.“

Die Gebäude gehörten früher zu einem Pflegeheim und standen schon seit 10 bis 15 Jahren leer, bevor wir hier ankamen. Von der Agentur für Baugemeinschaft wurden die Gebäude schon ausgeschrieben, doch kurz nachdem uns das Ensemble übergeben wurde, wurden hier obdachlose Jugendliche vom Bahnhof Altona einquartiert, die sich hier auch gut entwickelt haben. Wir haben uns gut mit ihnen verstanden, konnten allerdings mit dem Bauen nicht anfangen, schließlich musste erstmal der Verbleib der Jugendlichen geklärt werden. Das hat einige Zeit in Anspruch genommen, konnte dann aber zur Zufriedenheit aller geklärt werden.

„Wir waren in der Lage [...] an den entscheidenden Punkten Impulse zu setzen, die es möglich gemacht haben.“

Glücklicherweise konnten wir dafür sorgen, dass die Jugendlichen eins der Häuser gemeinsam mit Stattbau, unserem wirtschaftlichen Baubetreuer, sanieren und sich so dort ein lebenslanges Mietrecht sichern konnten. Das mussten wir aber selbst in die Hand nehmen und das hat uns sehr viel Zeit gekostet. Viele Familien mit kleinen Kindern haben das Projekt ab der zweiten Gründungsphase mit begleitet und deren Kinder waren schon in der Pubertät, als wir dann endlich einziehen konnten. Wir haben auch an anderer Stelle Zeit verloren. Das war in Teilen auch selbstverschuldet. Die Bauleitung in einem denkmalgeschützten Ensemble ist komplex, aber wir hätten uns hier mehr Geschwindigkeit und Entscheidungsfreude gewünscht. Das Bauen selbst hat unserer Ansicht nach deshalb auch zu lange gedauert.

Ihr wart anfangs schon 30 Parteien, durch Herausforderungen beim Denkmalschutz sind aber viele Parteien abgesprungen Wie habt ihr danach wieder neue Mitglieder gefunden?

Heike: Wir waren ja bei Stattbau und die wussten von unserer Situation. Per Mundpropaganda standen dann schnell wieder die ersten Interessenten vor der Tür. Ich habe eine Excel-Liste geführt und sehr viele Informationsabende im Atelier abgehalten und so versucht, Menschen für das Projekt zu begeistern. Irgendwann waren wir dann wieder ungefähr 15 Parteien und ab dem Zeitpunkt konnte jede Partei dann noch eine weitere Partei mitbringen. Dann funktioniert das Prinzip wieder, dass jeder jemanden dabei hat, mit dem er gerne zusammenwohnt. Daher wohnen hier heute auch viele Parteien sozusagen als Zweierteams.

Gerrit: Das hatten wir gar nicht so berechnet, es hat sich einfach natürlich entwickelt. Aber im Nachhinein kann man sagen, dass es so gut klappen kann. Das haben wir in den letzten 10 Jahren bewiesen. Als es darum ging, die einzelnen Wohneinheiten zu verteilen, hat sich das auch noch mal gemischt. Es war eben nicht so, dass befreundete Familien immer nebeneinander wohnten. Es gab keine Grüppchenbildung, sondern es hat sich auf dem ganzen Hof recht homogen verteilt und das hat die ganze Gruppe wiederum gestärkt.

Heike: Wir, als die vier Gründerparteien, haben uns vorbehalten uns unsere Wohnungen zuerst auszusuchen, da wir das ganze schon einmal erfolgreich durch die Bewerbung bei der Agentur bekommen haben. Die anderen Parteien konnten sich daraufhin dann verteilen. Das war aber nicht schwierig und hat zu keiner Auseinandersetzung zwischen den Parteien geführt.

Gibt es neben dem Zusammenwohnen mit den Jugendlichen irgendwelche Themen und Ideen, die das Konzept von Hütten und Paläste definieren?

Heike: Wir wollten mal ein generationenübergreifendes Wohnkonzept verfolgen und dafür altersgerechte Wohnungen oder auch Wohnungen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen etablieren. In jedem Haus gibt es Treppen, daher ist die Barrierefreiheit nicht gegeben und ein entsprechender Umbau war durch den Denkmalschutz nicht gut umsetzbar.

„Es geht nur darum, dass man sich hier gut versteht und zusammenleben möchte.“

Wir sind eine offene, recht homogene Gemeinschaft, aber wir haben kein globales Konzept gehabt. Davon haben wir uns verabschiedet, denn rein architektonisch kann man hier weder für Ältere noch für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen barrierefreie Wohnungen herstellen. Wir waren aber natürlich offen für Menschen mit Beeinträchtigungen oder höheren Alters. Heute leben wir hier einfach im Geiste gegenseitiger Rücksichtsnahme und gemeinsamen Zusammenhalts.

Hütten & Paläste: Innenhof

Gerrit: Abgesehen vom konzeptionellen waren unsere regelmäßigen Treffen strukturell total wichtig. In der Kernphase war es Standard, dass wir uns einmal in der Woche abends alle im Atelier getroffen haben. Dadurch hat die Gruppe zu sich gefunden. Es ist eine Festigkeit innerhalb der Gruppe entstanden. Das hat das ganze Projekt stabil werden lassen und dazu geführt, dass wir das echt erfolgreich zusammen durchgezogen haben.

„Praktisch alle wohnen hier auch 10 Jahre später noch und es ist völlig klar, dass hier auch keiner raus will.“

Man muss sich trotzdem immer klar machen, dass man hier nicht mit jedem unbedingt befreundet ist, aber alle halten ein strukturiertes, zugewandtes Verhältnis miteinander. Bisher konnten alle kleinen Streitfragen immer über das Plenum geklärt werden. Da war nichts dabei, was man nicht als Gemeinschaft geklärt bekommen hätte. Ich bin der Meinung, das liegt daran, dass wir es geschafft haben, frühzeitig regelmäßige Treffen abzuhalten.

Anmerkung: Zu diesem Zeitpunkt verlässt Gerrit Peters das Interview für einen Folgetermin.

Wie gestaltet sich das Zusammenleben in eurer Gruppe? Gibt es eine Art von Organisation?

Heike: In der Bauphase haben wir eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und nach Fertigestellung und zum Einzug eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) gebildet. Nach Baufertigstellung haben wir uns noch lange wöchentlich getroffen. Jetzt gibt es die WEG-Sitzung einmal im Jahr. Anschließend besprechen wir immer noch Dinge, die für uns wichtig sind. Wir haben auch ein jährliches Sommerfest und eine Weihnachtsaktion. Unseren E-Mail-Verteiler nutzen wir für offizielle und inoffizielle Dinge immer noch. Wir haben aktuell auch ein Bauvorhaben in der Gemeinschaft. Wir haben hier auf dem Gelände zwei Pavillons. Der eine ist bereits saniert und wird als Musikraum genutzt. Den zweiten müssen wir jetzt noch sanieren.

Würdest du dich wieder für eine Baugemeinschaft oder auch für speziell dieses Projekt entscheiden?

Heike: Ganz klar: Ja! Es ist allerdings ein langer und schmerzhafter Prozess gewesen. Wir sind Mitgründer und ich war lange Geschäftsführerin der Baugemeinschaft, habe etliche Infoveranstaltungen geführt und viele Leute kommen und gehen sehen. Ich hätte nicht gedacht, dass es so lange dauert.

„Acht Jahre vom ersten Protokoll bis zum Einzug ist eine ganz schön lange Zeit. Sowas muss schneller gehen.“

Ich bin Mitglied im Denkmalverein in Hamburg. Ich liebe alte Häuser und finde, dass historische Bausubstanz erhalten bleiben muss. Aber man muss auch überlegen, wofür Gebäude genutzt werden. Wenn wir kein Fahrrad in den Innenhof stellen dürfen oder auf den Terrassen keine Überdachungen gestattet sind, um etwas trocken stehen zu lassen, ist das nicht praktisch und familienkompatibel. Da sollte mehr auf die Vereinbarkeit geguckt werden. Aber ansonsten ja, ich würde unbedingt wieder einziehen, einfach weil zusammen wohnen großartig ist. Es gibt hier die Geschichte, dass jemand morgens nur zwei Zutaten für einen Kuchen hatte und mittags dann schon alles weitere beisammen hatte und seinen Kuchen backen konnte. Ich finde das beschreibt gut, wie hier das Zusammenleben ist.

Was würdest du anderen Gruppen, die aktuell noch im Prozess sind, als Empfehlung aussprechen?

Heike: Man darf selbstbewusst sein. Man ermöglicht Wohnraum und das ist eine Qualität in der Stadt. Dieses Wissen hätte ich mir für mich damals gewünscht.

„Baugemeinschaften tragen zur Stadtentwicklung, Stadterhaltung und Stadterneuerung bei und dürfen damit auch selbstbewusst auftreten.“

Vielen Dank für das aufschlussreiche Interview!