

Architekten-Porträt Das Büro GFHF plant Neubauten und Modernisierungen unter energetischen Aspekten Seite 50
Online Weitere Bilder zu Bauprojekten im Bezirk Wandsbek Abendblatt.de/wohnen-wandsbek

Wohnraum für Familien im Grünen

Serie, Teil 5: Anbauten und Aufstockungen sind im **Bezirk Wandsbek** erwünscht, deshalb will man die Grundeigentümer unterstützen

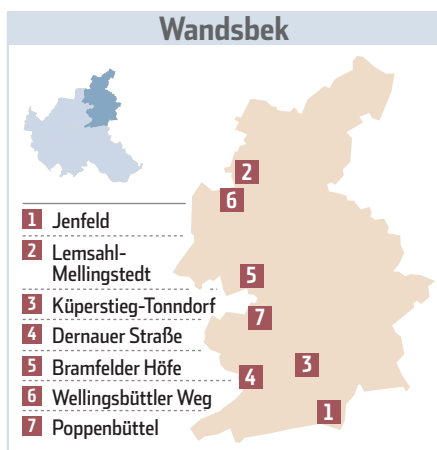


Hohe Bauqualität und eine stilvolle Ausstattung wie bei diesem Mehrfamilienhaus im Wellingsbütteler Weg 160 zeichnen viele Neubauprojekte im Bezirk Wandsbek aus. Fotos: PR

HOLMER STAHNCKE

„Familien mit Kindern, die im Grünen leben wollen, aber auch Menschen, die es in urbane, innenstadtnahe Wohnlagen zieht, finden dies alles in Wandsbek. Die einen im Alstertal, in Wohldorf-Ohlstedt, Volksdorf oder Rahlstedt, die anderen in Wandsbek oder Eilbek.“ Die Bezirksamtsleiterin Cornelia Schroeder-Piller ist froh, dass ihr Bezirk durch viele Neubaumaßnahmen in den vergangenen zwei Jahrzehnten familienfreundlich geworden ist. Auf vielen Konversionsflächen wie den Kasernen in Rahlstedt, der Trabrennbahn in Farmsen oder dem Polizeigelände in Wandsbek-Marienthal sind familienge-rechte Wohnungen entstanden.

Auf diesen Flächen konnte der Bezirk großzügig planen. Jetzt gehe es jedoch um intelligente Nachverdichtung, so Schroeder-Piller. Und die beginnt schon beim letzten großen Konversionsprojekt im Bezirk, der Lettow-Vorbeck-Kaserne. Hier werden vor allem Stadthäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser gebaut, ergänzt durch Geschosswohnungsbau. Zusätzlich zu den geplanten 720 Wohneinheiten sollen jetzt weitere 50 Wohnungen gebaut werden. Dazu Cornelia Schroeder-Piller: „Ich kann mir gut vorstellen, dass dort sowohl Einzelpersonen als auch Wohnungsbauvereine oder Bau-träger zum Zuge kommen.“ Wichtig sei ihr, dass Familien nach Jenfeld kommen. Die Grundlage ist durch einen ansprechenden städtebaulichen Entwurf



mit einer großen Grünanlage gelegt, der mit dem „International Urban Landscape Award“ ausgezeichnet wurde. In die Kritik ist dieser Entwurf geraten, weil durch ihn die Erschließungskosten pro Wohnung auf bis zu 55 000 Euro in die Höhe geschossen sind.

Auch wenn im Bezirk künftig keine weiteren großen Konversionsflächen zur Verfügung stehen, finden sich immer wieder Areale, auf denen sich mehr als 100 Wohneinheiten realisieren lassen. Beispiel Elfsaal in Jenfeld (1): Hier sollen auf einem Teil des Geländes des Pflegeheimes Holstenhof rund 120 Wohnungen entstehen. Auch am Hin-senfeld in Lemsahl-Mellingstedt (2) will das Unternehmen Robert Vogel 175 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppelhäusern und barrierefreien Garten-hofhäusern bauen. „Zielgruppe ist die Generation 50 plus“, sagt Schroeder-

Piller. Weitere 80 Seniorenwohnungen und 40 Mietwohnungen werden am Küperstieg in Tonndorf (3) fertiggestellt. „Die Baugenehmigung für den zweiten Bauabschnitt liegt bereits vor“, teilt die Bezirksamtsleiterin mit. Hier sollen 100 Reihenhäuser entstehen.

Doch auch durch einzelne Neubauten, Anbauten oder Aufstockungen kann neuer Wohnraum in nennenswerten Dimensionen gebaut werden. Dazu Schroeder-Piller: „Für Eilbek liegt ein Gutachten vor, nach dem man auf diesem Weg dort bis zu 400 neue Wohnungen bauen könnte. Da müssen wir auf die Grundeigentümer zugehen und ihnen unsere Unterstützung zusagen.“

Der Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gehört zum familienfreundlichen Bauprogramm in Wandsbek. „Häuser, die sich im Preis um die 300 000 Euro bewegen, scheinen für die Käufer finanzierbar zu sein“, hat die Bezirksamtsleiterin registriert. Doch es gibt auch Reihenhäuser, die weit unterhalb dieser Grenze angesiedelt sind. „Wir bauen nur Gebäude auf dem höchsten energetischen Standard und können so staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen“, sagt Frank Schütze, Verkaufs- und Marketingleiter bei Accentis. Die Kaufpreise bewegen sich aufgrund der Förderung um 240 000 bis 250 000 Euro. Demnächst wird Accentis in Wandsbek an der Dernaer Straße (4) bauen. „Da habe ich schon Anfragen, obwohl es nirgends publiziert wurde“, freut sich Schütze.

Groß ist auch die Nachfrage nach



Die Genossenschaft Dennerstraße hat in diesem Bau 58 Wohnungen erstellt.

teuren Wohnungen in den Gemeinden Wellingsbüttel (5) und Poppenbüttel (6). „In der Regel sind Wohnungen in diesen Lagen vor der Fertigstellung verkauft“, sagt Wolfgang Sattler, Geschäftsführer von ImmobilienHaus Hamburg. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen liegen hier zwischen 3500 bis 4500 Euro. „Wir könnten mehr verkaufen, wenn wir sie nur bauen könnten“, so Sattler. Das Problem ist das geringe Angebot. Die Projektentwickler sind darauf angewiesen, dass Häuser zum Verkauf angeboten werden, auf deren Grundstück ein Bau mit vier Wohnungen plus Penthouse möglich ist. „Weil in Wellingsbüttel für Eigentumswohnungen hohe Preise verlangt werden, können Bauträger in der Regel mehr für solch ein Grundstück bezahlen als Privatleute, die die Häuser renovieren würden“, weiß Sattler.



In den Bramfelder Höfen sollen 19 Wohnungen entstehen.

Modernere Geschosswohnungsbau findet auch außerhalb des Alstertals statt. Beispiele sind die „Bramfelder Höfe“ (7) von Interhomes mit 19 Wohnungen. Eine 94 m² große Wohnung kostet 225 950 Euro. Ähnlich der Neubau „Heidewinkel“ von Invest-Projektentwicklung, wo für eine 105 Quadratmeter große Wohnung ein Kaufpreis von 264 900 Euro verlangt wird.

Dass in Wandsbek nicht nur Eigentumswohnungen gebaut werden, ist nicht zuletzt den vielen Baugenossenschaften zu verdanken, die es im Bezirk gibt. So haben verschiedene Genossenschaften am Poppenbütteler Berg gebaut, darunter die Baugenossenschaft Dennerstraße Selbsthilfe, die in dieser begehrten Wohnlage 58 neue Wohnungen für ihre Mitglieder gebaut hat.

Nächste Woche: Bergedorf

BERATUNG

Kostenlose Informationen zum Thema Lüftung

Bei energetischen Sanierungen von Bestandsgebäuden und energieeffizienten Neubauten wird das Thema Lüftung immer wichtiger. Das EnergieBauZentrum bietet im Elbcampus (Zum Handwerkszentrum 1) zwischen dem 21. und 26. Juni die Möglichkeit, sich zum Thema individuell und kostenlos beraten zu lassen. Anmeldungen sind möglich unter energiebauzentrum@elbcampus.de oder Tel. 359 05-822. (HA)

STAMMTISCH

Austausch zwischen Eigentümern und Beiräten

Der Verein „Wohnen im Eigentum“ veranstaltet am 6. Juli um 19 Uhr in der „Schifferbörse“ (Kirchenallee 46) einen Stammtisch für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer. Themen sind unter anderem die Lebenszyklen von Baukonstruktionen, Baustoffe sowie die Rücklagenbildung, um bauliche Maßnahmen zu finanzieren. Interessenten können sich beim Verein unter Tel. 0228/721 58 61 oder unter der E-Mail info@wohnen-im-eigentum.de anmelden. Eine Mitgliedschaft im Verein ist nicht erforderlich. (HA)

WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

WK Hamburg informiert zu Modernisierungsfragen

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) informiert am 23. Juni von 18 bis 20 Uhr über Fördermittel zur Modernisierung von Mietwohnungen. Ebenso gibt es am 1. Juli zwischen 16 bis 20 Uhr Informationen zur Modernisierung von Mietwohnungen. Veranstaltungsort ist jeweils das Elbcampus. Anmeldungen erwünscht: www.wk-hamburg.de (HA)

ANZEIGE

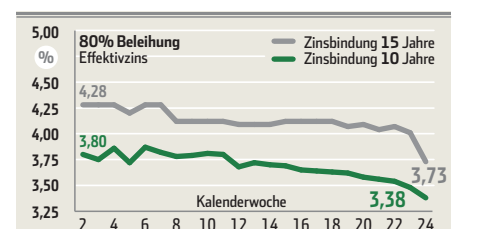
Baufinanzierung in Hamburg:
Ich bin 100 Banken
interhyp
Baufinanzierung
Interhyp Hamburg: Stadthausbrücke 1-3, 20355 Hamburg, 0 800 - 200 15 15 45, www.interhyp.de

GÜNSTIGES BAUGELD

Anbieter	Telefon	10 Jahre effektiv	15 Jahre effektiv
FinanzMarkt	040/ 63918382	3,38	3,73
Baugeld-Direkt-Vermittlung	0611/ 8809570	3,38	3,79
One Finance OFC	040/ 284102527	3,39	3,73
ASG BauFi	040/ 180090174	3,44	3,69
Fair Zins	04532/ 260674	3,44	3,80
MkIB	030/ 6408810	3,44	3,97
Hypo-Shop	040/ 36090490	3,46	4,17
BFdirekt	0711/ 225544140	3,47	3,90
Sparda-Bank Hamburg	01805/ 380150	3,48	3,84
Hüttig & Rompf	040/ 69657712	3,48	4,04

Angaben ohne Gewähr. Schätzkosten und Bereitstellungszinsen werden bei der Berechnung des Effektivzinses nicht berücksichtigt. Die Konditionen gelten für eine Beleihung bis zu 80 Prozent. Ein ständig aktualisierter Vergleich kann bei der Verbraucherzentrale Hamburg, Kirchenallee 22, 20099 Hamburg, angefordert werden (bitte eine formlose einmalige Einzugsermächtigung über 7,50 Euro beilegen). Der Abholpreis beträgt 5 Euro. Stand: 14.6.2010

DER ZINSTREND



Tag der Architektur in Hamburg mit kostenlosen Führungen

Am 26. und 27. Juni findet in der Hansestadt der Tag der Architektur und Ingenieurkunst statt. Insgesamt 42 kostenlose Führungen und Besichtigungen werden angeboten. Das Spektrum reicht von Fahrten in die Hafencity über die Begehung Hamburger Parks bis hin zu bereits erstellten oder noch in Planung befindlichen Projekten wie dem Wohnquartier auf der „Harburger Schlossinsel“. Auch ein Besuch in das Gängeviertel, das bekanntlich revitalisiert werden soll, und in das umgebaute Museum für Kunst und Gewerbe stehen auf dem Programm. Wer will, kann auch an einer Fahrradtour durch die Innenstadt teilnehmen unter dem Motto „Quo vadis?“. Kritisch beleuchtet werden hier die zahlreichen Umbauten, Aufstockungen, Abrisse und Neubauten. Die Anmeldungen für maximal zwei Touren und je zwei Personen müssen bis zum 23. Juni erfolgt sein – entweder mithilfe der Bestellkarte im hinteren Teil des in allen größeren Museen ausliegenden Programmheftes oder über die Webseite der Hamburgischen Architektenkammer www.akhh.de, wo unter dem Link „Aktuelles“ ein pdf-Dokument abrufbar ist. (be)

In Nachbarschaft mit Enten und Schwänen

Das besondere Objekt Hausboot am Eilbek-Kanal in bester Stadtlage zu mieten. Ausgestattet ist es wie eine moderne Wohnung



Unten liegen Schlafräume, das Bad und ein Wohnzimmer. Fotos: privat



Blick von der offenen Küche zum oberen Wohnraum und dem Oberdeck.

Wohl kaum eine andere Adresse kann in Hamburg mit einer ähnlichen Geschichte aufwarten wie dieses Domizil an der Uferstraße. Hier auf dem Eilbek-Kanal liegt das Hausboot „Peißnitz“. Das Schiff wurde 1970 in Mukrena an der Saale als Wohnschiff für Mitarbeiter des damaligen VEB Wasserstraßenbetriebs Magdeburg gebaut und war auf den Namen der Saale-Insel getauft, die mitten in der Stadt Halle liegt. Nach der Wende wurde das Schiff ausgemustert. 2005 konnte es der jetzige Inhaber Henning Bossow erwerben, der es dann zu einem Hausboot mit einer Wohnfläche von 110 m² umbaute – mit bemerkenswerten Detaillösungen. Der endgültige Ausbau erfolgte erst nach der Überführung nach Hamburg am jetzigen Liegeplatz.

Von Land betritt man das Hausboot über den schiffstypischen, umlaufenden Steg und kann so zur 40 m² großen Deckterrasse gelangen, die eine Verlängerung des großen Wohnraumes mit der offenen Küche darstellt. Hier spielt sich im Sommer das Leben ab, genießt man die Natur, beobachtet Enten und Schwäne – und ist mitten in der Stadt. Die offene Küche ist hochwertig mit In-

duktionsherd, Dunstabzugshaube und einer Backofen-Dampfgarer-Kombination ausgestattet, die Schrankfronten sind aus zartgelbem Glas.

Vom oberen Wohnbereich erreicht man das untere Deck über eine Metalltreppe, die wie ein Objekt im zentralen unteren Raum wirkt. Alle Zimmer dieses Decks haben normale isolierverglas-te Fenster, in quadratischer Form oder rund in Anlehnung an das klassische Bullauge. Alle quadratischen Fenster sind zudem mit einem innen liegenden, praktischen Sichtschutz ausgestattet.

Außer diesem Wohnraum gibt es auf diesem Deck noch zwei Schlafräume, einen geplanten Ankleidebereich, ein Gäste-WC mit historischen Elementen, einen Raum für die gesamte Haus- und Boottechnik sowie ein sehr gut durchdachtes und schön gestaltetes Bad mit einer Dusch-Wannen-Kombination. Mittelpunkt im Bad ist der indirekt beleuchtete Glaswaschtisch. Ebenso sind auch die Wände mit einer leicht grünlich schimmernden Glasfliese verkleidet, und die von innen beleuchteten Glasborde harmonieren mit der schimmernden Atmosphäre des Kanalwassers.

Die Hälfte des Bades, abgetrennt durch einen Handtuchtrockner, kann zum Einbau einer Sauna genutzt werden oder bietet Platz für Badmöbel und Sportgeräte. Ebenso sind Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner im Bad vorhanden.

Das Hausboot ist fest verankert und an alle nötigen Versorgungsleitungen der Stadt ständig angeschlossen. Mittels zweier Wärmepumpen werden die Räume sowohl gekühlt, gewärmt und auch das Brauchwasser erhitzt. Die Verteilung der Klimaenergie erfolgt im Wohnbereich über sämtliche Fußböden und über in den Außenwänden eingelegte Rohre. Durch diese Art der Klimatisierung kann vollständig auf den Einsatz klimaschädlicher Kühlmittel verzichtet werden. Ebenso sind Kabel-TV, Telefon- und Internetanschlüsse vorhanden.

„Dieses Hausboot ist wirklich in jeder Hinsicht durchdacht und angesichts der guten Adresse auch eine besondere Alternative zu anderen Mietobjekten“, sagt Maryke van de Sand von Wohnraum Hamburg, die das Objekt für eine monatliche Kaltmiete von 2200 Euro anbietet. (cbs)