

Gebäude / Umfeld

Keep it simple – Pilotprojekt „8-Euro-Mietwohnungen“ am Hamburger Bramfelder Dorfgraben gestartet

Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 und die Karl Danger Grundstücksverwaltung bauen am Bramfelder Dorfgraben 154 Wohnungen, die nach den Vorgaben des Hamburger Senats pro Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr als acht Euro Anfangsnettokaltmiete kosten dürfen. Das Pilotprojekt soll eine Ergänzung zu der klassischen öffentlichen Förderung von Sozialwohnungen sein.



So sollen sie mal aussehen, die Wohnungen, die der Wohnungsverein Hamburg von 1902 und die Karl Danger Grundstücksverwaltung am Bramfelder Dorfgraben bauen. 154 Wohnungen, die nach den Vorgaben des Hamburger Senats pro Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr als acht Euro Anfangsnettokaltmiete kosten dürfen. Visualisierung Wohnungsverein Hamburg von 1902

Als erstes erfolgt die Räumung der Erschließungsflächen und der Baufelder. Unmittelbar danach beginnen die naturnahe Verlegung des Bramfelder Dorfgrabens sowie der Bau einer Erschließungsstraße, die den Namen „Am Dorfgraben“ erhalten wird und nach Abschluss der Arbeiten in den Besitz der Stadt übergeht. „Mitte des Jahres wollen wir dann mit dem Hochbau anfangen“, so Cristian Carl Danger, Geschäftsführer der Karl Danger Grundstücksverwaltung. Die Grundsteinlegung ist für August/September geplant, die Fertigstellung bis Ende 2019.

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Wohnungsverein Hamburg wurde 1902 als Beamtenbauverein zu Hamburg gegründet. Die größten Wohnungsbestände liegen östlich der Alster in den Stadtteilen Hamm, Horn, Borgfelde und Eilbek. Die Genossenschaft besitzt rund 2.700 Wohnungen in allen Bezirken nördlich der Elbe und hat ca. 3.400 Mitglieder. www.wv1902.de

Ganzheitliche Quartiersentwicklung für alle Bevölkerungsgruppen

Für die beiden Investoren, sprich die Familie Danger und die Genossenschaft, ist es das dritte gemeinsame Bauprojekt. Im Rahmen des „Quartiers Dorfgraben“ verpflichten sie sich, die Mieten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren – auch bei Mieterwechsel – nicht über acht Euro pro Quadratmeter steigen zu lassen. Danach gelten die Regelungen zur Erhöhung der Miete nach dem BGB. Staffelmieten werden über einen Zeitraum von 15 Jahren ausgeschlossen. Die Wohnungen dürfen nicht in Eigentum umgewandelt werden. Es entstehen neun 3- bis 4-geschossige Gebäude mit insgesamt 154 Wohneinheiten in einer Mischung von 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (insg. rund 12.000 m² Wohnfläche). Alle Häuser, die auf Basis der Entwürfe der Hohaus Hinz & Seifert Architekturgesellschaft, Hamburg, errichtet werden, erhalten eine Klinker-Fassade und werden mit Balkon oder Terrasse sowie Einbauküche ausgestattet. Tiefgaragen stehen zur Verfügung. Darüber hinaus sind großzügige Grün- und Gartenflächen vorgesehen. Die Haltestelle „Bramfelder Dorfplatz“ der für 2027 geplanten neuen U-Bahn-Linie 5 ist nur 200 Meter entfernt.

Alle Sparpotenziale ausschöpfen

„Die Höhe der Baukosten beeinflusst in der Regel maßgeblich die Höhe der Nettokaltmiete, die ein Bauherr am Markt dauerhaft erzielen muss, damit sich die Investition für ihn als wirtschaftlich tragfähig darstellt“, so Danger. „Um bei acht Euro Kaltmiete pro Quadratmeter dennoch im grünen Bereich zu bleiben, müssen wir einsparen, wo es nur geht, ohne dabei Abstriche an der gewohnten Qualität zu machen.“ Das gelinge unter anderem mit einer Wiederholung von Grundrissen und Gebäuden, einfachen Tragwerksstrukturen, der Vermeidung von Versätzen, dem Verzicht auf Aufzüge und teilweise Keller sowie der Vereinheitlichung von Fensterformaten.

„Die Grundidee ‚Keep it simple‘ ist uns wichtig“, ergänzt Claus Dietrich Scholze, Mitglied des Vorstands im Wohnungsverein von 1902. „Gut und günstig wollen wir auch hier bauen. Als Bestandshalter, die sich seit Generationen am Hamburger Wohnungsmarkt engagieren, legen wir gleichwohl Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit, also gute und attraktive Architektur, pfiffige Grundrisse und klassische Materialien.“ Der Produktlebenszyklus von Neubauten des Wohnungsvereins von 1902 liege laut Scholze bei mindestens drei Generationen, sei also auf Minimum 80 Jahre ausgelegt.

Thomas Ritzenhoff, Bezirksamtsleiter Wandsbek: „Mit diesem Modellvorhaben wollen wir zeigen, dass attraktiver und trotzdem bezahlbarer Wohnungsbau in Hamburg möglich ist – auch ohne öffentliche Förderung.“

Rüdiger Stettinski

Karl Danger Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG

Die Karl Danger Grundstücksverwaltung ist ein Immobilienunternehmen in der dritten Generation und befasst sich mit dem Bau und Kauf sowie der Vermietung und Verwaltung von Wohnimmobilien des eigenen Familienbestandes. Annähernd der gesamte Wohnungsbestand wurde öffentlich gefördert errichtet. Die Karl Danger Grundstücksverwaltung versteht sich als langfristig ausgerichteter Bestandshalter und ist Mitglied sowohl im Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen sowie dem genossenschaftlichen Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen. www.karldanger.de

Wir zeigen Sie von Ihren

besten

Seiten.

Image-Kommunikation,
Mietermagazine,

Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de