

Wie der Eisenbahnbauverein Harburg eG zu einer eigenen Straße kam und Denkmalschutz und Nachverdichtung unter einen Hut bringt

Ein stolzes Projekt und gewiss demnächst ein Blickfang beim Weg in die Harburger City: 145 Wohnungen, davon 118 öffentlich gefördert, entstehen an der Bremer Straße in Hamburg-Eißendorf. Der Standort ist gut erschlossen: Neben Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen gibt es viel Grün, beginnend bei den Außenanlagen über die Schrebergärten im Göhlbachtal bis zum Stadtpark Harburg.



Nachhaltigkeit spielt ebenfalls eine wesentliche Rolle. Besonderer Wert wurde auf die Auswahl regenerativer, Ressourcen schonender Materialien gelegt. Visualisierung:

www.gerberarchitekten.de

Die 1921 gegründete Wohnungsgenossenschaft verfügt hier bereits über Wohnungsbestand – Siedlungshäuser aus ihrer Gründungszeit an der Bremer Straße und über 200 in den 1970er-Jahren gebaute Wohnungen am Gottschalkring. Fünf der Siedlungshäuser bleiben, komplett modernisiert, stehen. Wahrscheinlich noch im IV. Quartal 2023 ziehen die ersten Mieter in die neuen Wohnungen ein, bis Ende 2025 werden alle Wohnungen bezugsfertig sein. Das Gesamtvolumen für diesen Wohnungsneubau beträgt stolze 37 bis 38 Mio. Euro, davon fallen etwa 13 Mio. reine Baukosten im ersten Bauabschnitt an.

Vorstandsmitglied Joachim Bode sagte bei der Richtfestfeier, bei der nicht nur der Aufsichtsrat, Architekten und Handwerker, sondern auch zukünftige Mieter begrüßt wurden: „Wir leisten hier mit 145 Wohnungen einen Beitrag zur wachsenden Stadt Hamburg – durch den Abriss konnte am gleichen Standort mehr und zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig finden hier eine Baugemeinschaft für Senioren und eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Betreuungsbedarf Platz. Darüber freuen wir uns. Alle Mieter der Siedlungshäuser wurden mit Wohnungen versorgt. Wir sind dankbar, dass die Mitglieder diesen Prozess so gut unterstützt haben. Einige vorherige Bewohner werden hier einziehen, auch das ist natürlich möglich.“

Die Freude am fortschreitenden Baugeschehen wurde allerdings getrübt durch aktuelle Nachrichten aus der **Hamburger Wohnungspolitik**: Der Hamburger Senat hat nach zwei Jahren Verhandlungen mit den Hamburger Bürgerinitiativen „Keine Profite mit Boden und Miete“ eine Einigung erzielt. Beschlossen wurde, dass städtische Grundstücke nicht mehr verkauft und **jährlich mindestens 1000 öffentlich geförderte Wohnungen nur noch mit einer hundertjährigen Belegungs- und Preisbindung** geschaffen werden dürfen.

Sozialwohnungen werden also nicht mehr wie bisher nach 30 Jahren aus der Preisbindung fallen, sondern erst nach 100 Jahren.

Doch mit einer für hundert Jahre festgeschriebenen Belegungs- und Preisbindung, so Joachim Bode, könne eine Genossenschaft nicht planen und man wolle dies auch den Nachfolgern nicht aufbürden. „Wir werden uns ab 2024 aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau komplett zurückziehen. Und das gilt wahrscheinlich für alle Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Selbstverständlich wird der EBV weiterhin Wohnungen bauen, aber nicht mehr öffentlich gefördert. Freuen wir uns also über dieses Richtfest. Es wird vermutlich kein zweites dieser Art geben.“



DAS BUCH
ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN
Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Das Neubauvorhaben des EBV ist eine Nachverdichtung mit Besonderheiten:

- **Die 145 neuen Wohnungen** entstehen nach dem Abriss von zweigeschossigen, 1922/23 errichteten Siedlungshäusern. Mit dem Denkmalschutz wurde nach intensiven Gesprächen eine Einigung erzielt: fünf Häuser (die Hausnummern 126 bis 134) bleiben an der Bremer Straße stehen und wurden modernisiert – **Sprossenfenster mit Lärmschutz inklusive**. Alle Mieter wurden mit Wohnraum versorgt; diejenigen, die am Standort wohnen bleiben möchten, werden in die ersten fertig gestellten Wohnungen einziehen.
- **Im Zuge des Bauprojektes** wurde ein Grundstückstausch (Kauf und Verkauf) mit der Stadt Hamburg vereinbart, damit die Stadt an der Bremer Straße einen Radweg anlegen kann. Der EBV verkaufte einen Grundstücksstreifen und kaufte im Gegenzug die Bandelstraße, eine kleine, direkt am Neubau gelegene Straße. Sie bleibt noch 30 Jahre als Straße bestehen und kann dann vom EBV neu beplant werden.
- **Im Bauvorhaben** sind eine Baugemeinschaft und eine Wohngemeinschaft integriert. Der EBV freut sich, hier einer **Baugemeinschaft für Senioren („die Anbandeler“)** und einer **Wohngemeinschaft für Menschen mit Lernschwierigkeiten („Kasper Hauser“, Träger ist der Insel e.V.)** Wohnraum zu bieten. Einige Angebote, wie **ein geplantes Café**, werden auch dem Quartier zur Verfügung stehen.

Das Büro Gerber Architekten GmbH gewann den ausgeschriebenen Architekturwettbewerb und plante den Neubau in zwei Bauabschnitten. Im ersten entstehen 50 öffentlich geförderte Wohnungen, im zweiten die restlichen 90 Wohneinheiten, davon sind 63 öffentlich gefördert. Die Häuser haben fünf Etagen und jeweils einen Aufzug.

Dazu Prof. Dipl.-Ing. Eckhard Gerber: „Das teilweise unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble aus den 20er-Jahren wird durch passgenaue Elemente stimmig ergänzt und durch eine neue zusammenhängende Typologie gestärkt. Der Eingangsbereich in die Harburger Innenstadt wird durch ein charakteristisches Ensemble flankiert, das einen hohen Wiedererkennungswert gewährleistet.“ **Nachhaltigkeit spielt ebenfalls eine wesentliche Rolle. Besonderer Wert wurde auf die Auswahl regenerativer, Ressourcenschonender Materialien gelegt.** www.gerberarchitekten.de

Auch im Quartier tut sich eine Menge. Die Harburger Innenstadt und das östliche Eißendorf wurden als Fördergebiet im Bezirk Harburg definiert. Eißendorf-Ost soll sich laut Integriertem Entwicklungskonzept (IEK) zu einem „attraktiven Wohnstandort mit einer zeitgemäßen Wohnqualität“ entwickeln. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden dem EBV 0,6 Mio. Euro für die Aufarbeitung der Außenanlagen (Quartiersplatz) am Neubau Bremer Straße und dem vorhandenen Wohnungsbestand am Gottschalkring zur Verfügung gestellt. Der EBV stockt diese Summe auf 1,2 Mio. Euro auf. www.ebv-harburg.de

Die Bewohner des gesamten Quartiers Bremer Straße/Gottschalkring können sich über neu gestaltete Außenanlagen geplant für Ende 2023, und ausgestattet u.a. mit neuen Geräten und Fahrradladestationen, freuen. Und unter der Überschrift „Das Göhlbachtal macht sich frisch“ finden in unmittelbarer Nähe viele weitere Umbauarbeiten statt. Siehe auch www.mitteninharburg.de/#projekte

Bärbel Wegner