

Gebäude und Umfeld

Faire Preise, beste Lage, attraktive Ausstattung: Das Neubauprojekt der Hamburger Heim von 1928 GmbH in Winterhude

Mitten im beliebten Hamburger Stadtteil Winterhude, zwischen Alster und Stadtpark, ist ein Neubau geplant. Wer denkt, es handelt sich um Eigentumswohnungen der gehobenen Preisklasse, liegt falsch. Alle Wohnungen werden ausschließlich zur Miete zu fairen Preisen angeboten. Die Ausstattung leidet darunter nicht im Geringsten: Von einer Tiefgarage für Autos und insbesondere auch Fahrräder, einem Innenhof mit großem Gartenbereich und dekorativen Bäumen bietet der Gebäudekomplex alles was das Mieterherz begehrt.



Visualisierung des Neubaus der Hamburger Heim von 1928 GmbH – Ansicht Krochmannstraße / Efeuweg.

Bislang steht auf dem Winterhuder Areal Krochmannstraße, Efeuweg, Beim Jacobstift noch ein Wohnkomplex aus den späten 1920er Jahren. Eigentümer der Gebäude ist die Hamburger Heim von 1928 GmbH. Die Gesellschaft gehört zu 100 Prozent der Stiftung Hamburger Hilfsspende, die soziale Einrichtungen und Projekte in Hamburg finanziell unterstützt. Im Herbst dieses Jahres soll ein erster Abschnitt des Komplexes abgerissen und ab Januar 2014 durch einen Neubau ersetzt werden. Denn die alten Gebäude weisen große Baumängel auf, wie beispielsweise Fassaden, die bereits mit Schraubankern quer durch das Gebäude gesichert wurden, sich aber trotzdem weiterhin bewegen. Da keinerlei statische Berechnungen aus der Bauzeit vorliegen, ist nicht nur die Beurteilung aktueller Schäden, sondern auch die Optimierung der Energieeffizienz äußerst schwierig. Aufgrund der Holzdecken und -böden sind außerdem heutige Anforderungen an den Brand- oder Schallschutz nicht umsetzbar. Nicht zuletzt lässt auch die Barrierefreiheit zu wünschen übrig, was vielen älteren Bewohnern sehr zu schaffen macht.

Angesichts der großen Mängel ist die Sanierung der bestehenden Gebäude wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Ein Neubau ist somit sowohl aus architektonischer als auch aus finanzieller Sicht die attraktivere Lösung. „Ziel dabei ist jedoch nicht eine Gewinnmaximierung, sondern der Erhalt des Mietwohnhauses, an dessen Standort die Hamburger Heim GmbH im Jahr 1928 unter sozialen Gedanken gegründet wurde“, betont Wilfried Russ, Geschäftsführer der Gesellschaft.

Mit 100 bis 110 Wohnungen stehen im Neubau sogar mehr Einheiten zur Verfügung. Der größte Teil der Wohnungen umfasst zwischen 50 und 75 Quadratmeter, einige wenige sind größer. Alle Treppenhäuser werden mit einem Fahrstuhl ausgestattet und über 80 Prozent der Wohnungen sind barrierefrei. Außerdem sollen im Kellergeschoß eine Tiefgarage für circa 100 Autos und ein separater Abstellbereich für rund 120 Fahrräder entstehen. Für ein angenehm grünes Wohnambiente wird der Innenhof – falls die vorhandenen Bäume nicht erhalten werden können – wieder mit neuen Bäumen bepflanzt.

Sanierung der bestehenden Gebäude wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll



Visualisierung des Neubaus der Hamburger Heim von 1928 GmbH – Ansicht Beim Jacobstift.

Alle Mieter und auch der Mieterbund wurden von Beginn der Planung miteinbezogen und regelmäßig über den Fortgang informiert. So konnte auch in der Planungs- und Umbruchzeit das gegenseitige Vertrauen gestärkt werden. „Ich bin sehr stolz darauf, dass sich in einer Umfrage über 90 Prozent der Mieter deutlich für den Neubau ausgesprochen haben“, sagt Wilfried Russ erfreut. Die ersten Umzüge sind bereits erfolgt. Die meisten Mieter des ersten Bauabschnitts können auch in der Umbauphase innerhalb des Bestandes der Hamburger Heim von 1928 GmbH wohnen bleiben.

Anna Bilger

Über 90 Prozent der Mieter deutlich für den Neubau ausgesprochen

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
