

# HANSA - Grundstücksverwaltung GmbH

Immobilienmanagement · Bewertung · Vermittlung



HANSA - Grundstücksverwaltung · Wulffsgang 4 · 22419 Hamburg

Offener Brief zum  
Bebauungsplan-Entwurf  
Langenhorn 73

Wulffsgang 4  
22419 Hamburg  
Telefon: 040 – 2442419-70  
Telefax: 040 – 2442419-99  
[www.hansa-grundstuecksverwaltung.de](http://www.hansa-grundstuecksverwaltung.de)

Ihr Ansprechpartner: Jörg Drefers

Datum: im November 2010

**Liebe Mieter und Bewohner der Wulffschen Wohnsiedlung,  
liebe Nachbarn der Wulffschen Wohnsiedlung,  
liebe Langenhorner,  
liebe Hamburger,**

die Diskussion um den Bebauungsplan-Entwurf Langenhorn 73 für das Gebiet im Umfeld des Wulffsgrunds wird bereits seit längerem öffentlich geführt. Sie wird von uns als selbstverständlicher Teil eines demokratischen Meinungsbildungsprozesses begrüßt. Wir als Vertreter der Eigentümer sowie die Eigentümer selbst möchten Ihnen auf diesem Wege einige Informationen über uns und unser Vorhaben vermitteln. Gleichzeitig wollen wir zu einer Versachlichung der Diskussion beitragen.

## **Transparente Eigentümerstruktur**

Die Siedlung befindet sich seit mehr als einem halben Jahrhundert im Eigentum der Familien Pisani und Rickertsen/Haas, und zwar über die Gesellschaften HAWOBAU Hamburger Wohnungsbau und –Verwaltung GmbH & Co sowie die Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH. Als neuer alleiniger Gesellschafter ist jetzt die Stuttgarter GWG-Unternehmensgruppe in die Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH eingetreten. Die GWG wiederum ist eine Beteiligungsgesellschaft der R+V Versicherungsgruppe. Als mittelständisches Tochterunternehmen der R+V verfügt die GWG-Gruppe über eine solide finanzielle Basis und tritt stets als verlässlicher Partner der Kommunen und Mieter auf. Aufgabe der GWG-Gruppe innerhalb dieses genossenschaftlichen Finanzverbundes ist es, die Gelder der Lebensversicherungskunden rentierlich und langfristig in Wohnimmobilien an attraktiven Standorten zu investieren. Die Wohnungen in Langenhorn werden daher nachhaltig und dauerhaft in der Fortsetzung der bisherigen Eigentümerphilosophie im eigenen Vermögen gehalten und bewirtschaftet.

## **Langfristige Orientierung für bezahlbaren Wohnraum**

Beide Eigentümer sind uneingeschränkt an einer langfristigen Entwicklung der Wulffschen Wohnsiedlung interessiert. Ihnen geht es um die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes bei gleichzeitiger Erhaltung gewachsener Strukturen, der Lebensqualität sowie des einzigartigen Gartenstadtcharakters mit starker Durchgrünung, der einen wertvollen Standortvorteil darstellt. Eine Umwandlung in Wohneigentum ist nicht vorgesehen.

# HANSA - Grundstücksverwaltung GmbH

Immobilienmanagement · Bewertung · Vermittlung

## Freiräume für mehr Qualität

Uns ist bekannt, dass der aktuelle Gebäudebestand nicht mehr ausreichend dem Wunsch vieler Mieter nach familien- und altersgerechtem sowie zugleich energetisch zeitgemäßem Wohnraum entspricht. Eine Beibehaltung des Status quo würde daher mittelfristig unweigerlich zu negativen Veränderungen auch für die Nachbarschaft führen. Die Möglichkeiten einer Sanierung der Wohngebäude haben wir geprüft. Dieser Schritt würde bei den meisten Wohneinheiten im Ergebnis zwangsläufig neubauähnliche Mieten nach sich ziehen, ohne jedoch den Standard von Neubauten zu bieten, und wurde daher von uns überwiegend verworfen. Bezahlbaren Wohnraum von hoher Qualität zu bieten – dieses Ziel erreichen wir vor allem durch eine moderate Erhöhung der Wohnungsanzahl. Und diese Veränderung in Richtung eines attraktiven Wohnangebots im Interesse unserer aktuellen Mieter sowie zukünftiger Mietergenerationen können wir nur durch eine Veränderung des aus dem Jahre 1962 stammenden Bebauungsplans ermöglichen. Denn dieser erlaubt keinerlei bauliche Erweiterung der Gebäude. Zudem benötigt Hamburg als wachsende Metropole neue Wohnungen. Art und Umfang von Erweiterungen bleiben unserer späteren Planung vorbehalten. Dabei gehen wir davon aus, dass die Siedlung als reines Wohngebiet erhalten bleibt.

## Sicherheit für unsere Mieter

Wir denken und handeln langfristig. Deshalb sind auch 90 Prozent unserer in den letzten Jahren geschlossenen Mietverträge in der Wohnsiedlung unbefristet. Ein kurzfristiger Komplettabriss der Häuser nach Inkrafttreten des derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplans ist folglich nicht vorgesehen. Alle Mietverträge behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Ein Abriss der Wohngebäude wäre ohne Zustimmung der Mieter ohnehin rechtlich nicht möglich, Mietverträge können nicht einseitig beendet werden.

## Konsens, Transparenz und Dialogbereitschaft

Wir nehmen die Einwendungen unserer Nachbarn ebenso ernst wie die Interessen unserer Mieter und sind offen für Anregungen. Wir gehen davon aus, dass diese selbstverständlich von der Behörde und durch das vom Bezirk beauftragte Planungsbüro im Rahmen des Abwägungsprozesses berücksichtigt werden. Unser Ziel ist ein möglichst breiter Konsens bei den Planungen zur Sicherung dieses attraktiven Wohnstandortes als Beitrag zum Gemeinwohl. Daher setzen wir auf Transparenz und werden Sie schon in Kürze unter [www.wulffsche-wohnsiedlung.info](http://www.wulffsche-wohnsiedlung.info) detaillierter und laufend über unser Vorhaben informieren.

Wir sind der Überzeugung, dass wir gemeinsam mit unseren Dialogpartnern die Weichen für eine positive Zukunftsentwicklung der Wulffschen Wohnsiedlung stellen werden, um langfristig für modernen, familien- und seniorengerechten Wohnraum auf höchstem energetischen Niveau zu sorgen und dabei gleichzeitig den besonderen Charakter des Areals zu erhalten.

Mit besten Grüßen

HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH



Thomas Haas-Rickertsen



ppa. Jörg Drefers