

Mieterversammlung „Wulffsche Wohnsiedlung“ der HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH

31. August 2011

Ergebniszusammenfassung der Versammlung am 25. August 2011

Gemeindesaal der Kirchgemeinde Ansgar, Wördenmoorweg 22

Beginn: 18.00, Ende: 19.40 Uhr

Teilnehmer: Gabriele Haas, Stephan Haas (beide HAWOBAU GmbH)
Christian Reißing, Thomas Scheib (beide GWG, Stuttgart)
Jörg Drefers (HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH)
Jörg Lewin (Plankontor Stadt und Land GmbH)
Martina Schenkewitz, Jörn Ewerlin, Ingrid Hamann, Nicole Schrape,
Mathias Wenzel (alle Mieterbeirat Wulffsche Wohnsiedlung)
Dr. Rolf Bosse (Mieterverein zu Hamburg)
Jens Usadel, Simon Henze (beide Büro KramerAlbrecht)
ca. 70 Bewohner aus der Wulffschen Wohnsiedlung

TOP 1: Begrüßung

Herr Drefers begrüßt die Teilnehmer der Mieterversammlung und drückt seine Freude über das erneut zahlreiche Erscheinen der Mieter aus. Anschließend übergibt er die Moderation an Herrn Usadel.

Herr Usadel erläutert nach einer Vorstellung der Vertreter auf dem Podium den geplanten Ablauf der Mieterversammlung. Vorgesehen ist zunächst ein Bericht zur Überarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan Langenhorn 73 durch den vom Bezirksamt beauftragten Stadtplaner Herrn Lewin. Anschließend stellt der Mieterbeirat seine bisherige Arbeit vor. Es folgt ein Austausch mit den Mietern über offene Fragen zur geplanten Erneuerung der Siedlung.

TOP 2: Vorstellung des aktuellen Bebauungsplanentwurfs / Weiteres Verfahren

Herr Lewin stellt zunächst das Verfahren seit der Öffentlichen Plandiskussion im Juni 2010 vor und erläutert anschließend die Inhalte eines überarbeiteten Entwurfs für den Bebauungsplan Langenhorn 73.

Nach der Vorstellung eines ersten Entwurfs in der Öffentlichen Plandiskussion bildete sich die Initiative „Stoppt Langenhorn 73“. Die von der Initiative im Bezirksamt vorgelegten ersten 3.000 Unterschriften bewirkten, dass die Bezirksversammlung keine neuen Beschlüsse zum Bebauungsplanentwurf treffen durfte. Da eine weitere Bearbeitung des Entwurfs aber zulässig ist, wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der Öffentlichen Plandiskussion und der Gespräche mit verschiedenen Beteiligten der erste Entwurf überarbeitet und im Frühjahr 2011 zusätzlich eine Variante des Entwurfs erstellt. Die Verwaltung und die Fraktionen in der Bezirksversammlung sprachen sich dafür aus, diese Variante zur Grundlage der weiteren Arbeit bzw. Diskussionen zu machen. Sollte das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden, ist in zwei Jahren mit seinem Abschluss zu rechnen.

Anhand einer Präsentation stellt Herr Lewin die aktuelle Entwurfsvariante vor, die sich deutlich vom ersten in der Öffentlichen Plandiskussion vorgestellten Entwurf unterscheidet:

- Die Baufelder sind an den heutigen Gebäuden orientiert, die städtebauliche Grundstruktur bleibt weitgehend erhalten. Dadurch werden Modernisierungsmaßnahmen an Altgebäuden und der Neubau als Ersatz bzw. in Ergänzung zu Altgebäuden erleichtert. Ausnahmen gibt es in der hinteren Bebauung Wulffsblöcken, wo je zwei kleine vorhandene Gebäude durch ein größeres Ge-

bäude ersetzt werden sollen. Mit der vorgesehenen Bebauung eines Garagenhofes wird ein Neubau ohne den Abriss von Bestandsgebäuden möglich.

- Vorgesehen sind nur noch Gebäude mit III Vollgeschossen, III + Staffel und IV Vollgeschossen. Eine im ersten Entwurf zum Teil noch vorgesehene Bebauung mit IV + Staffel entfällt. In den Randbereichen der Siedlung sind wegen einer möglichen Verschattung benachbarter Grundstücke nur dreigeschossige Gebäude vorgesehen. Die Gebäude sollen begrünte Flachdächer erhalten.
- Die maximalen Gebäudehöhen werden auf 11,0 m (u.a. in den Randbereichen) und z.T. auf 13,50 m über Geländeneiveau beschränkt, um z.B. in Teilbereichen zusätzliche Staffelgeschosse auszuschließen. Zum Vergleich: die Firsthöhe der heutigen Satteldächer beträgt ca. 11,00 bis 11,30 m über Erdniveau. Ziel ist auch eine möglichst geringe Verschattung der Wohnungen und Nachbargebäude.
- Die Baufelder werden mit Ausnahme der Baufelder 1 und 7 (zur Langenhorner Chaussee), die als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden, als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet können zusätzlich Nutzungen wie Geschäfte und Hotels ausgeschlossen werden.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt weiterhin mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt. Zum Vergleich: der erste Entwurf sah eine GFZ von 1,2 vor.
- Die Siedlung besitzt heute 550 Wohnungen. Der aktuelle Entwurf ermöglicht bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 Quadratmetern einen Neubau von 650 bis 680 Wohnungen (zum Vergleich: der erste Entwurf ermöglichte den Bau von 800 bis 850 Wohnungen).
- Die geplanten Baufelder sind 14 Meter tief und ermöglichen bei wahrscheinlichen Gebäudetiefen zwischen 11 und 12 Metern eine Fassadengestaltung mit Vor- und Rücksprüngen sowie eine Verschieben der Baukörper in begrenztem Umfang. Eine maximale Gebäudetiefe kann festgesetzt werden. Die im gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder sind 8,5 bis 9 Meter tief, wodurch Anbauten nur über Befreiungen möglich sind.
- 80% der Stellplätze für Mieter sind in Tiefgaragen vorgesehen (0,8 Stellplätze pro Wohneinheit). Garagenhöfe sind nicht mehr vorgesehen. Die Tiefgaragen ragen nicht über das Erdniveau hinaus, wodurch ebenerdige Hauseingänge und niedrigere Gebäude gewährleistet werden. Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen ebenerdig erreichbare Mietergärten erhalten. Zusätzlich sollen Parkplätze für Besucher im Straßenraum geschaffen werden.
- Die Verkehrsflächen werden zulasten der Privatflächen für eine Verbreiterung der Fahrbahn, die Anlage von Parkplätzen und die Anlage von Gehwegen auf beiden Fahrbahnseiten verbreitert. Die Straßenraumgestaltung erfolgt in Abstimmung zwischen Bezirk und Grundeigentümern.
- Die Baufeldausweisung berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand, besonders erhaltenswerte Bäume werden in ihrem Bestand gesondert gesichert.
- Das Flurstück 9250 (Nordwestecke Wulffsblöcken) wird als private Grünfläche festgesetzt (jetzt als Parkplatz ausgewiesen).
- Das breite, grün geprägte Eckgrundstück Wulffsgrund/Reekamp (Flurstück 351) bleibt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Der Mieterbeirat befürwortete in Gesprächen die Herstellung von behinderten- und familienge-rechten Neubauten mit ebenerdigen Erdgeschosswohnungen (kein Hochpaterre) und attraktiven Terrassen/Mietergärten.

Fragen und Anmerkungen der Mieter

► *Kann schon mit dem Straßenbau begonnen werden, bevor ein neuer Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist?* Herr Lewin: Dies ist nicht möglich, da hierzu private Flächen benötigt werden und die Stadt die Flächen erst kaufen wird, wenn gültiges Planrecht besteht. Anschließend wird nicht zwangsläufig sofort, sondern in Absprache mit dem Grundeigentümer und seinen Bau-maßnahmen mit Straßenbaumaßnahmen begonnen.

- ▶ *Muss die Straße für den Bauverkehr im vorderen Siedlungsbereich erweitert werden, wenn im hinteren Siedlungsbereich gebaut werden soll (z.B. Ersatzbauten für kleine Gebäude am Wulffsgang)?* Herr Lewin: Für den Bauverkehr sind verschiedene Maßnahmen denkbar, die vom Umfang und der Lage des Bauvorhabens in der Siedlung abhängen. Daher ist keine pauschale Antwort möglich.
- ▶ *Die Wohnungen in den Gebäuden zwischen Wulffstwiete und Wulfsblöcken haben heute bereits wenig Sonne. Bei einer höheren und tieferen Neubebauung haben hier die Wohnungen noch weniger Sonne.* Herr Lewin: Die Höhe der für die Verschattung maßgeblichen Firste der heutigen Gebäude beträgt 11,00 bis 11,30 Meter über Geländeniveau. Die neuen Gebäude mit Flachdächern sollen ähnlich hoch, am Rand der Siedlung sogar niedriger als der Bestand sein. Neue Gebäude mit vier Geschossen wären ca. 1,5 Meter höher als der Bestand. Mit Hilfe von Testmodellen soll die entstehende Verschattung minimiert werden.
- ▶ *Sind an den neuen Gebäuden Balkons vorgesehen?* Herr Lewin: Der Bau von Balkonen wird nicht im Bebauungsplan festgelegt, sondern anschließend in der Planung der späteren Gebäude.
- ▶ *Zur Reduzierung der Verschattung sollten die Bäume zurückgeschnitten werden.*
- ▶ *Ist es möglich, im Bebauungsplan die Anlage von Mietergärten zu sichern? Kann verhindert werden, dass die ausgewiesene Tiefe der Baufenster für Neubauten vollständig ausgenutzt wird?* Herr Scheib: Die heutigen Erdgeschosswohnungen liegen 1,2 bis 1,3 Meter über Geländeniveau. Die Planung sieht Erdgeschosswohnungen auf Geländeniveau vor. Die Anlage von Mietergärten ist sinnvoll und attraktiv. Herr Lewin: Im Bebauungsplan kann die maximale Gebäudetiefe festgesetzt werden. Herr Usadel: Eine vollständige Versiegelung von Außenflächen ist nicht zulässig.
- ▶ *Wo bleiben die Bewohner bei Abriss ihres Gebäudes?* Herr Scheib: Vor Neubaubeginn werden Gespräche mit den betroffenen Mietern und dem Mieterbeirat geführt und Ersatzangebote für betroffene Mieter vorgehalten. Daneben sieht der vorgestellte Entwurf Möglichkeiten zum Neubau auf Flächen vor, die bisher nicht bebaut sind. Herr Drefers: In der Siedlung werden durch die normale Mieterfluktuation regelmäßig Wohnungen frei, die für von Neubauten betroffenen Mieter genutzt werden können.
- ▶ *Bekommen alle Mieter bei Interesse Angebote für Neubauwohnungen?* Herr Usadel: Ja.
- ▶ *Die neuen Wohnungen werden im Durchschnitt größer und der Quadratmetermietpreis höher als heute liegen. Können sich die jetzigen Mieter die zukünftigen Mieten noch leisten?* Herr Usadel: Zu dem jetzigen Zeitpunkt lässt sich zu dem Mietniveau für Neubauwohnungen in der Siedlung noch nichts Verbindliches sagen.
- ▶ *Der eigene Quadratmetermietpreis liegt heute bei 5,98€ ohne Nebenkosten. Es gibt Informationen, wonach der zukünftige Preis nicht unter 10€ liegen wird. Ist es möglich, einzelne Gebäude zu erhalten, wenn die Mieter in dem alten Gebäude wohnen bleiben wollen?* Herr Usadel: Der genannte Mindestpreis zukünftiger Mieten ist aus der Luft gegriffen und kann, je nach Größe und Ausstattung der Wohnungen sowie möglicher staatlicher Förderung auch deutlich darunter liegen. Herr Drefers: Der Bebauungsplan schafft nur die Möglichkeiten für bauliche Veränderungen in der Siedlung. Erst nach der Schaffung neuen Baurechts soll in einem schrittweisen Prozess betrachtet werden, wo in der Siedlung im Baubestand Veränderungen notwendig sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Gebäude erhalten und modernisiert werden.
- ▶ *Ist in einem Teil der Siedlung der Bau von Sozialwohnungen geplant?* Herr Drefers: Nach Gesprächen mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt besteht bei den Eigentümern grundsätzlich die Bereitschaft auch zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau in der Siedlung.
- ▶ *Wo findet die Sondersitzung der Bezirksversammlung am 30. August statt?* Herr Lewin: Die Sitzung findet im Bezirksamt Hamburg-Nord im Großen Sitzungssaal, Robert-Koch-Straße 17, statt.

TOP 3: Bericht des Mieterbeirats

Frau Schenkewitz stellt die bisherige Arbeit des in der 2. Mieterversammlung am 18. Januar 2011 gewählten Mieterbeirats vor. Der damit als Vertretung der Mieter in der Siedlung legitimierte Mieterbeirat hat sich intensiv mit dem von Herrn Lewin vorgestellten Bebauungsplanentwurf auseinandergesetzt und in der Öffentlichkeit sich und seine Positionen zur baulichen Entwicklung der Siedlung vorgestellt. In einem neu eingerichteten Mietertreff im ehemaligen Kesselhaus trifft sich

der Mieterbeirat für Gespräche mit Mietern. Ein Fragebogen zu den Vorstellungen über die zukünftige Wohnsituation in der Siedlung wurde von vielen Mietern beantwortet. Schließlich bestätigten die Eigentümer auf Bitte des Mieterbeirats schriftlich, dass für den Fall des Umzugs in Neubauten mit allen Mietern individuelle Lösungen gesucht werden. Aufgrund der starken Arbeitsbelastung haben sich zwei Mitglieder aus dem Mieterbeirat zurückgezogen.

Herr Ewerlin stellt die Auswertung des Fragebogens mit Fragen zur gewünschten Wohnungsgröße, Anzahl der Zimmer und weiteren Extras der Wohnung vor. Ein Großteil der Mieter wünscht sich alten- und behindertengerechte Wohnungen. Fast alle Mieter wollen in der Siedlung wohnen bleiben und finden den Mieterbeirat wichtig. Die Mieter wohnen durchschnittlich über 18 Jahre in der Siedlung (Auswertung: siehe Anlage 2). Abschließend liest Herr Ewerlin das von Frau Schenkewitz erwähnte Antwortschreiben der Eigentümer vor (siehe Anlage 3)

Herr Usadel dankt Frau Schenkewitz und Herr Ewerlin für den Bericht aus dem Mieterbeirat. Er empfiehlt, weiter das Gespräch mit den Planern und Grundeigentümern zu suchen.

TOP 4: Fragen der Mieter / Verschiedenes

Ein neu in die Siedlung gezogener Mieter fragt, welche Ziele die Initiative „Stoppt Langenhorn 73“ verfolgt. Eine Mieterin beschreibt als Ziele der Initiative, die Mieter zu schützen, den Charakter der Siedlung zu erhalten und eine bauliche Vergrößerung der Siedlung zu verhindern. Ein Mieter schätzt, dass die meisten Mieter über eine Erneuerung der Siedlung froh sind. Herr Usadel empfiehlt, mit der Initiative direkt Kontakt aufzunehmen und nachzufragen.

Ein Mieter fordert, dass die Initiative sachlich bleiben und nicht Unwahrheiten wie die angebliche Verdoppelung der Geschossfläche behaupten sollte. Eine Mieterin verweist darauf, dass nach ihrem Wissen die Geschossfläche von 36.000 auf 60.000 Quadratmetern wachsen soll, was beinahe einer Verdoppelung entsprechen würde. Herr Lewin erläutert, dass nach aktuell 550 Wohnungen zukünftig 650 bis 680 Wohnungen möglich sind, was einer Erhöhung der Geschossfläche um ca. 60% entspricht. Nach seinen bisherigen Erfahrungen mit Neubauvorhaben werden aber die maximal möglichen Geschossflächen bei der konkreten Umsetzung überwiegend nicht voll ausgeschöpft. Herr Usadel empfiehlt, auf die Erfahrungen mit Neubauvorhaben zu vertrauen und sich konstruktiv mit den unterschiedlichen Vorstellungen zur Entwicklung der Siedlung auseinander zu setzen.

TOP 5: Verabschiedung

Herr Usadel drückt seine Freude über die zahlreiche Beteiligung der Mieter an der Versammlung aus. Er macht deutlich, dass Städte nie fertig sind und ständigen Wandlungen unterworfen sind: Entwicklung findet immer statt und sollte von allen Beteiligten gestaltet werden. Dies trifft auch auf die Entwicklung der Siedlung zu, die Mieter, Mieterbeirat und Grundeigentümer miteinander und vertrauensvoll gestalten sollten. Grundlage hierfür kann nur eine sachliche Auseinandersetzung sein.

Herr Usadel dankt den Teilnehmern und schließt die Sitzung um 19.40 Uhr.








Simon Henze, Büro KramerAlbrecht

Anlagen:

- 1) Auswertung der Feedbackrunde
- 2) Mieterbeirat: Auswertung des Fragebogens
- 3) Mieterbeirat: Antwortschreiben der Eigentümer zur Suche nach individuellen Lösungen für den Fall des Umzugs von Mietern in Neubauten.

Mieterversammlung „Wulffsche Siedlung“ der HANSA – Grundstücksverwaltung GmbH

am 25. August 2011, 18.00 bis 19.40 Uhr im Gemeindesaal der Kirchgemeinde Ansgar

	Sitzung am 10.12.2010	Sitzung am 25.08.2011	Sitzung am	Sitzung am
	4	22		
	24	17		
	17	8		
	23	9		
	4	2		
	5	0		
	6	1		

Kommentare aus der Sitzung am 25. August 2011

Gesicht 1 von 7

Gesicht 2 von 7

- sehr sachlich und verständlich.
- Waren Beteiligte der Bürgerinitiative anwesend oder bei der Planung dieser Veranstaltung mit einbezogen?

Gesicht 3 von 7

- Sehr informativ für mich als neuer Mieter. Abschlussrede zu lang

Gesicht 4 von 7

Gesicht 5 von 7

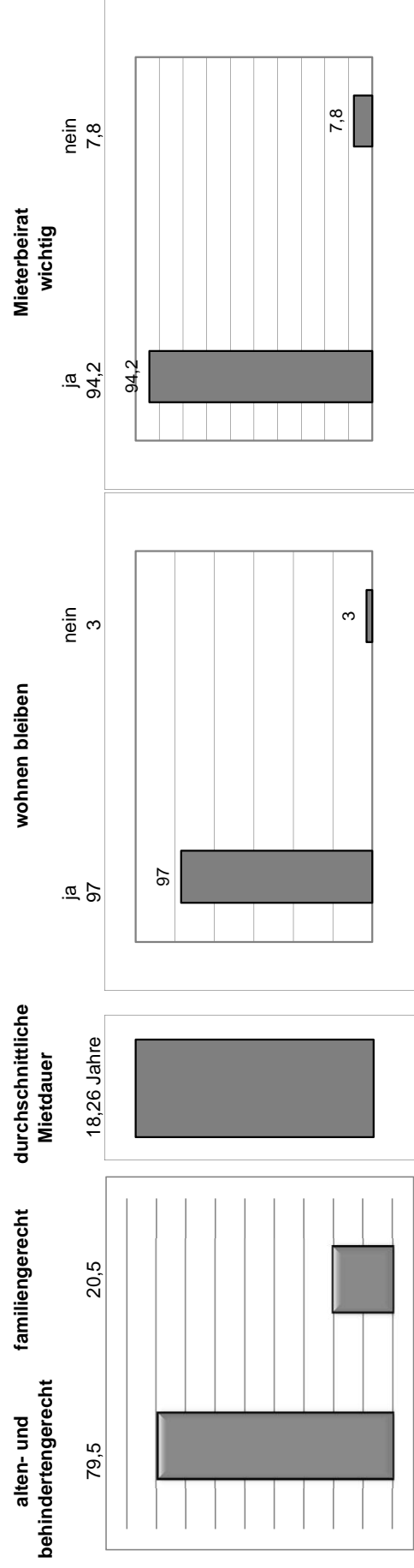
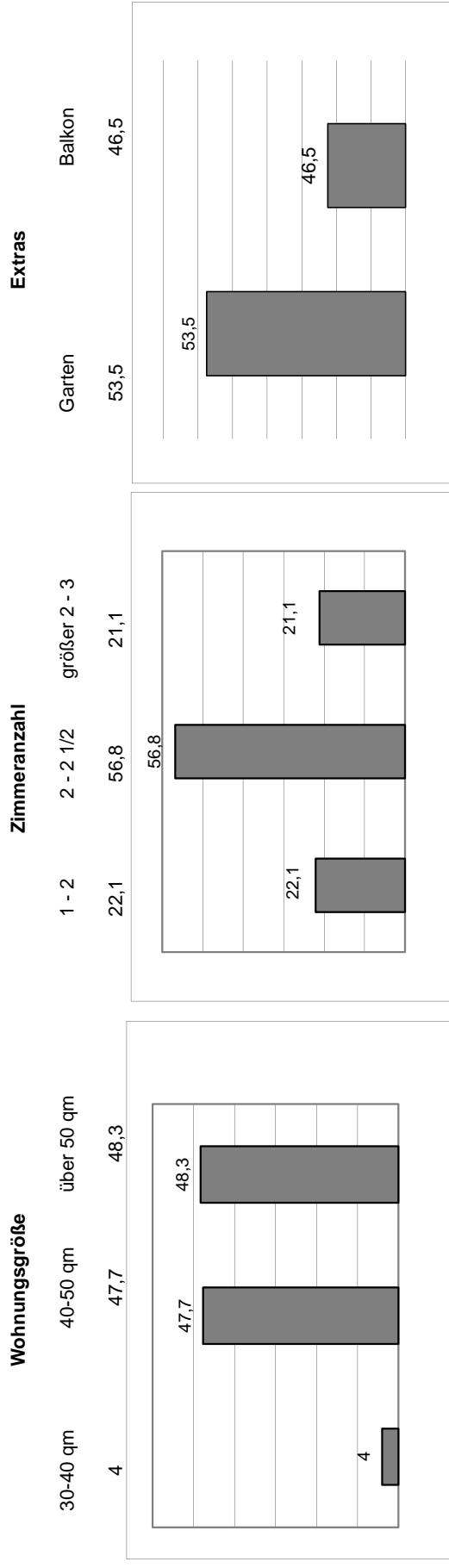
- Besser als bisher. Schön wäre es, die Investoren würden sich bereit erklären, einen Teil der Siedlung, der noch gut erhalten ist, energetisch zu sanieren! Es gibt auch Menschen, die „Antiquitäten“ lieben!

Gesicht 6 von 7

Gesicht 7 von 7

- Ich finde es schade, dass der Mieterbeirat nicht zu Gesprächen mit der Initiative bereit ist.

Anlage 2: Umfrage des Mieterbeirats bei den Mietern, wie sie sich die zukünftige Wohnsituation vorstellen (Angaben in %)



Über die einfache Beantwortung der gestellten Fragen hinaus wurden von 36 Mietern weitere Kommentare bezüglich der Wünsche bei Neubau abgegeben. 8 Mitbewohner haben ausschließlich beleidigende Kommentare abgegeben die kollektive an einem Tag in den Briefkasten eingeworfen wurden.

HANSA - Grundstücksverwaltung GmbH

Immobilienmanagement · Bewertung · Vermittlung



HANSA - Grundstücksverwaltung · Wulffsgang 4 · 22419 Hamburg

Mieterbeirat der Wulffschen-Wohnsiedlung
Frau Martina Schenkewitz
Herrn Jörn Ewerlin
Wulffstwiete 3a

22419 Hamburg

Wulffsgang 4
22419 Hamburg
Telefon: 040 – 2442419-70
Telefax: 040 – 2442419-99
www.hansa-grundstuecksverwaltung.de

Datum
17.08.2011

Sehr geehrte Frau Schenkewitz,
sehr geehrter Herr Ewerlin,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 15.8.2011.

Die AuH und die HAWOBAU-Gesellschaften als Eigentümer der Wulffschen-Wohnsiedlung haben sich als Aufgabe gesetzt, eine strukturelle Entwicklung ihrer Wohnsiedlung über einen sehr langfristig angelegten Zeitraum durch eine schrittweise und sozialverträgliche Neubebauung vorzunehmen. Die Sicherheit des dauerhaften und zukunftsfähigen Fortbestandes der Wohnanlage wird durch Schaffung von zeitgemäßen Wohnraum, alters- und familiengerechten Grundrissen und Wohnungsausstattungen - unter der Prämisse von bezahlbaren Mietpreisen - für unsere Mieter fortgeführt.

Die AuH und HAWOBAU werden alle erforderlichen Maßnahmen, in der voraussichtlich weit über 20-jährigen Entwicklungszeit des B-Plangebietes, mit der notwendigen Sorgfalt und sozialer Verantwortung durchführen.

Im Namen der Eigentümer der „Wulffschen-Wohnsiedlung“ können wir deshalb bestätigen, dass wir, im Rahmen der geplanten, langfristigen Neubebauung der Siedlung, mit den betreffenden Mietern zu gegebener Zeit persönliche Abstimmungen in Verbindung mit individuellen Lösungen darüber führen werden. Dabei werden unsere Gespräche und Verhandlungen umfassend die Frage aller relevanten Rahmenbedingungen einschließlich des künftigen Mietpreises umfassen.

Wir freuen uns auf die Fortsetzung der vertrauensvollen Zusammenarbeit und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH

T. Haas-Rickertsen, ppa. J. Drefers

Geschäftsführer: Thomas Haas-Rickertsen, Alexandre Pisani
Amtsgericht Hamburg HRB 25 222