

Forwarddarlehen Woran man bei der Berechnung der Anschlussfinanzierung denken sollte Seite 51
 Online Mehr zu Einrichten, Architektur und Bauen Abendblatt.de/ratgeber/wohnen

Lückenfüller mit Ausstrahlung

Drei Projekte in Eimsbüttel und Winterhude zeigen, wie **Verdichtung** auf bislang wenig genutzten Flächen funktioniert. Die Vorteile überwiegen

ANETTE BETHUNE

Beim Wort Verdichtung fällt vielen zunächst nur Negatives ein: Grünes weicht Beton, Freiraum geht verloren, alles wird enger. Verdichtung kann jedoch auch mit Verschönerung einhergehen, insbesondere, wenn die Lücke für neuen Wohnraum genutzt wird. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt in der Hoheluftchaussee 21.

Wo früher ein in die Jahre gekommenes, hässliches eingeschossiges Klinkerbau zu sehen war, der sich nie in die lieblos zusammengewürfelte Nachbarschaft einfügte, ist jetzt ein Wohn- und Geschäftshaus mit markanter Glasfassade zu sehen. Das Projekt nennt sich Living Tower XXS und stellt so etwas wie die Altersvorsorge des Hamburger PR-Unternehmers Andreas Fischer-Appelt dar, wie er bei der



Andreas Fischer-Appelt baut den Living Tower XXS in der Hoheluftchaussee Bethune

Begehung des Gebäudes augenzwinkernd erzählt. Es ist sein erstes Wohnprojekt, in das er investiert. Und er will es gut machen, wie der Unternehmer betont. Noch allerdings sind die neun Mietwohnungen mit Flächen zwischen 70 und 120 Quadratmeter nicht bezogen, ebensowenig wie die Büroetage im ersten Obergeschoss und die Ladenfläche im Erdgeschoss. Dafür waren alle Flächen in kürzester Zeit vergeben. Ende Juni/Anfang Juli sollen die ersten Mieter bereits einziehen können.

Mit spitzer Feder habe man rechnen müssen, erzählt Fischer-Appelt. Es sei nicht leicht gewesen, die vielen Vorgaben der Genehmigungsbehörden in Einklang zu bringen mit dem Wunsch, bezahlbaren Wohnraum in einem architektonisch ansprechenden und energieeffizient ausgestatteten Gebäude zu erstellen. „Mir ist Architektur sehr wichtig“, sagt der Unternehmer. Stolz verweist er dabei auf den Preis, den 2004 der Firmensitz seiner Agenturgruppe „Waterloohain“ im Bezirk Eimsbüttel nach dem Umbau durch den Hamburger Architekten Carsten Roth erhalten hatte.

Dieses Mal hat er sich vom Hamburger Büro blauroom Architekten beraten lassen. Auch dieser Bau hat Chancen, so etwas wie Leuchtturmcharakter im Bezirk zu bekommen. Denn Architekt Volker Halbach, zugleich Vorsitzender des Bundes Deutscher Architekten (BDA) in Hamburg, hat sich etwas Besonderes einfallen lassen: Das sechsgeschossige Gebäude erhielt eine bewohnbare Doppelfassade. So verbergen sich hinter der verspiegelten Glasfront sogenannte Holzlaubenloggen



Der Neubau in der Tegethoffstraße mit Mietwohnungen Architekt Babis Tekeoglu

gien. „Sie fungieren auch als Pufferzone zwischen der stark befahrenen Straße und den dahinter liegenden Schlafräumen“, sagt Halbach. Zudem dienen sie bei Brandgefahr als schnelle Möglichkeit, das Gebäude gefahrlos zu verlassen.

Apropos Feuer: Bewusst hat sich Fischer-Appelt gegen eine Dämmung der Fassade mit Styroporplatten und damit gegen ein preiswertes und umstrittenes Verbundsystem entschieden. Stattdessen kam umweltfreundlichere Steinwolle zur Anwendung. Auch so können die künftigen Bewohner geruhsam schlafen: Eine integrierte Lüftungsanlage garantiert einen lautlosen und regelmäßigen Luftaustausch.

Die Wohnräume wurden indes zur straßenabgewandten ruhigen Südseite hin verlagert. Und hier überrascht tatsächlich, wie wenig man von der vierspurigen Ausfallstraße hört. Wer die Dachterrasse des 120 Quadratmeter großen Penthauses oder einen der Balkone der Mietwohnungen betritt, hört Vögel zwitschern und blickt in zum Teil begrünte Hinterhöfe.

Dass fast die gesamte Fläche des Grundstücks für die Bebauung genutzt werden konnte, wird an der großzügig ausgelegten Dachlandschaft im ersten Obergeschoss deutlich. So entstanden Erweiterungsflächen für ein Lebensmittelgeschäft im Nebengebäude. Allerdings musste das Gebäude ein wenig zurückgesetzt geplant werden. Dadurch soll mehr Platz für Fußgänger geschaffen werden, denn Bezirksamtsleiter Torsten Sevecke schwebt so etwas wie eine Planiermeile auch auf dieser Seite der Ausfallstraße vor – eine Vorgabe, die alle Investoren einhalten müssen, die hier bauen wollen.

Statt vier Loftwohnungen plant der private Investor jetzt elf Mietwohnungen für Singles, Paare und Studenten.

Im Gegenzug dürfen die Investoren in die Höhe gehen. Fischer-Appelt und das Büro blauroom wussten das zu nutzen, indem der Living Tower XXS sechs Etagen erhielt – und damit die maximal erlaubte Geschosshöhe. Auch dies untermauert ein wenig den Leuchtturmcharakter. Noch – denn weitere Wohnbauvorhaben sind auf dieser Seite der Hoheluftchaussee längst in der Entstehung.

Eine weitere hässliche Baulücke – ebenfalls in Eimsbüttel – verschwindet bald in der Tegethoffstraße. Hier plant Architekt Babis C. Tekeoglu im Auftrag von Grundstückseigentümer und Bauherr Michail Papadopoulos einen Neubau mit elf Wohnungen. Sie sollen Wohnflächen zwischen 25 und 55 Quadratmeter bieten. „Wir hatten ursprünglich vor, hier vier Loft-Wohnungen mit einem Penthaus und einer Büroetage im Erdgeschoss zu planen, und hatten dafür auch bereits eine Bau-



Noch wird die Fläche nur für diesen eingeschossigen Bau genutzt



Bald wird der Neubau an der Hoheluftchaussee mit der verspiegelten Glasfassade bezogen

Foto: Bethune

genehmigung vorliegen“, sagt der Architekt. Dann habe sich der Bauherr, der seit 35 Jahren mit Familie in Hamburg lebt, entschieden, doch eher bezahlbaren Wohnraum für Studenten oder Pärchen anzubieten.

Wenn alles gut geht und die Behörden kein Veto einlegen, soll der eingeschossige Bestand bald abgerissen und mit dem Bauvorhaben im Juli begonnen werden. „Der Neubau könnte dann voraussichtlich im Mai oder Juni 2016 bezogen werden“, freut sich Tekeoglu, der sich bereits seit gut zehn Jahren mit dem Thema „Baulückenmanagement“ beschäftigt.

Seiner Meinung nach gibt es noch viel „ungenutztes Potenzial“ in Hamburg, um Wohnraum zu errichten. „Zum Beispiel auf so manchem Dachboden“, ergänzt der Architekt. Auch deshalb plant er für circa zwei Wochen – vor Abbruch des Bestands in der Tegethoffstraße – dort eine Info-Box einzurichten. Hier will er Grundstückseigentümern und Hausbesitzern zeigen, wie Flächen genutzt werden können. Zugleich soll dort über Baurecht und Fördermittel informiert wer-



Hinter der Glasfassade verbergen sich Holzlaubenloggien blauroom Architekten

den. Denn nicht jede Baulücke kann ohne weiteres bebaut werden. Das zeigt eine Planung in der Sierichstraße. Dort wird zunächst das Räumungskommando anrücken, um das Gelände auf mögliche Gefahren zu untersuchen. Danach hofft Architekt und Investor Bernd Gruber ein Gebäude errichten zu können, dass sich von seiner Höhe und seinem gesamten Erscheinungsbild harmonisch in sein Umfeld anpasst. „Das war mir wichtig. Ich habe den Neubau nur ein wenig moderner interpretiert als die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Nachbarschaft“, sagt der 75-jährige Architekt.

PSD BauGeld zu Top-Konditionen!

1,39% + Bis 30.06.2015:
 z.B. p.a. geb. Sollzinssatz, eff. Jahreszins 1,40%
 Stand 26.05.2015
 Forwarddarlehen die ersten 12 Monate ohne Zinsaufschlag

Beispielrechnung: Darlehensbetrag 200.000 Euro, 1,39% p.a. geb. Sollzinssatz, eff. Jahreszins 1,40%, Sollzinsbindung 10 Jahre, Auszahlungssatz 100%, monatliche Rate 565,00 Euro, anfängliche Tilgung 2%, Belegungsauflauf 60%, Laufzeit ca. 38 Jahre.

Mehr dazu unter www.psd-nord.de/psdbaugeld



040 / 530 530

ANZEIGE

NACHRICHTEN

SANIERUNG

Risse an der Hausfassade jetzt beheben lassen

Aus Setzrissen an alten oder neuen Fassaden können sich Bauschäden entwickeln, die bedenklich sind. Sie sollten fachmännisch behoben werden. Das rät die Wüstenrot Bausparkasse, die eine Modernisierungsoffensive gestartet hat, die für solche Vorhaben besonders günstige Konditionen bietet. (HA)

RECHTSPRECHUNG

Mieter müssen keine Grundreinigung machen

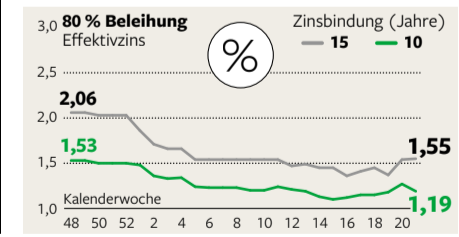
Ist eine besenreine Übergabe der Wohnung vereinbart, bedeutet dies lediglich, dass sie im sauberen Zustand zurückzugeben ist, nicht jedoch eine Grundreinigung. Auf ein entsprechendes Urteil des BGH (Az.: VIII ZR 124/05) weist der Mieterverein München hin. Renovierungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen sind dadurch nicht ausgeschlossen. (dpa)

GÜNSTIGES BAUGELD

Anbieter	Telefon	10 Jahre effektiv	15 Jahre effektiv
Baufi Direkt	0611/3355-111	1,19	1,55
Dr. Klein	0451/14083333	1,27	1,67
Hüttig & Rompf	040/696577-12	1,30	1,65
baufi-nord.de	04534/298470	1,36	1,77
FM-FinanzMarkt	040/6391838-2	1,38	1,63
hypo-hamburg.de	040/688915050	1,38	1,81
Hypo-Help	040/36090490	1,39	1,74
Baugelddirekt Vermittl.	0611/880957-0	1,39	1,75
MKIB online	030/6408810	1,41	1,66
HypothekenDiscount	0800/6008060	1,43	1,80

Angaben ohne Gewähr. Schätzkosten und Bereitstellungszinsen werden bei der Berechnung des Effektivzinses nicht berücksichtigt. Die Konditionen gelten für eine Beleihung bis zu 80 Prozent. Ein ständig aktualisierter Vergleich ist für 5 Euro als Download unter www.vzh.de verfügbar oder direkt bei der Verbraucherzentrale, Kirchenallee 22, 20099 Hamburg, abzuholen. Stand: 26. Mai 2015

DER ZINSTREND



Spielgeräte im Garten eines Mietshauses nicht immer erlaubt

Ein Mieter darf Spielgeräte im Garten eines Mehrfamilienhauses nur dann dauerhaft aufstellen, wenn dieser seiner Wohnung zugewiesen ist. Handelt es sich um einen Gemeinschaftsgarten, ist die Nutzung eingeschränkt. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hin. Sollte der Garten gemeinsam mit der Wohnung vermietet worden sein, gibt es Spielräume: Eine kleine Schaukel oder ein Sandkasten dürfen aufgebaut werden. Wird der Garten von allen genutzt, darf der einzelne Mieter keine permanenten Änderungen ohne Zustimmung des Vermieters vornehmen. (dpa)

Kein Pardon bei Schrottimmobilien

Misstände in Mietwohnungen werden in Hamburg mithilfe des Wohnraumschutzgesetzes geahndet

Überfüllte Wohnungen, kaputte Bäder, verrottete Installationen. Immer wieder sorgen solche, meist von Zuwanderern bewohnte, Häuser für Schlagzeilen. Kommunen können Immobilien für unbewohnbar erklären – und sie tun es. So haben Städte wie Gelsenkirchen, Köln oder Duisburg seit Inkrafttreten des neuen Wohnungsaufsichtsgesetzes vor rund einem Jahr bereits einige Male zu dieser Maßnahme gegriffen. Mit dem neuen Gesetz hat Nordrhein-Westfalen Kommunen ein Mittel in die Hand gegeben, um gegen Immobilienbesitzer vorzugehen, die ihre Wohnungen überbelegen oder die

Häuser stark vernachlässigen. Die Wohnungsämter können bei Misständen Bußgelder von bis zu 50.000 Euro verhängen oder die Immobilie für unbewohnbar erklären. Die Wohnungen müssen dann geräumt werden.

Auch Hamburg hat ähnliche Eingriffsinstrumente, wie die Stadtentwicklungsbehörde auf Nachfrage betont. Diese ergeben sich aus den Paragraphen 3, 4 und 7 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes. „Werden Mindestanforderungen nicht erfüllt, so kann die Wohnraumschutzdienststelle Instandsetzungsarbeiten anordnen“, sagt Sprecher Magnus-Sebastian Kutz.

Beispielsweise wenn Heizungsanlagen, Bäder oder Treppen nicht ordnungsgemäß genutzt werden können.

Paragraf 7 regelt, dass für jede Person im Grundsatz mindestens 8 bis 10 Quadratmeter vorhanden sein müssen. Hamburg habe ausweischend der Wohnraumschutzstatistik nur neunal diese Paragrafen anwenden müssen. „Überbelegung ist derzeit eher von untergeordneter Bedeutung“, sagt Kutz. Hingegen wurden auf Grundlage der Paragraphen 3 und 4 in 279 Fällen Maßnahmen ergriffen. (be/dpa)

www.hamburg.de/wohnraumschutz

Emil von Elling
 Premium-Fachwerkhäuser seit 1921

Besuchen Sie unsere Musterhausausstellung!
 Mo. - Fr. 10 - 15 Uhr, So. 13 - 17 Uhr
 und nach Vereinbarung

Emil von Elling & Sohn GmbH
 Borstelster Weg 62-70, 21423 Winsen/Luhe, Telefon: 0 41 71 - 70 52-0
www.emil-von-elling.de

ANZEIGE