

Zusammen bauen lohnt sich Baugemeinschaften für Familien in Hamburg



Hamburg

Behörde für
Stadtentwicklung
und Umwelt

Wachsende Stadt – Grüne Metropole am Wasser





Hamburg

Behörde für
Stadtentwicklung
und Umwelt

Stadtplanung & Flächennutzung

Bauen & Wohnen

Natur & Stadtgrün

Erneuerbare Energien & Umweltschutz

Mobilität & Verkehr



Gemeinsam besser bauen

Als Grüne Metropole am Wasser vereint Hamburg urbane Lebensart und naturnahes Wohnen. Die steigenden Einwohnerzahlen zeigen deutlich: Unsere Stadt wirkt anziehend, und immer mehr Menschen wollen in Hamburg wohnen. Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität setzen wir daher im Rahmen unseres Zukunftskonzeptes der Wachsenden Stadt konsequent in die Tat um.

Unsere Stadt zeichnet sich durch eine große Zahl unterschiedlicher Wohnformen und -angebote aus. Ein wesentlicher und zugleich besonders attraktiver Baustein der Hamburger Wohnvielfalt sind die Baugemeinschaften. Sie sind eine interessante Variante für Menschen, die sich individuell gestaltete Wohnungen in einer lebendigen Nachbarschaft wünschen – und das zu erschwinglichen Preisen. Gerade junge Familien mit Kindern können sich auf diese Weise den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen.

Hamburg möchte Sie dabei unterstützen, Baugemeinschaften zu gründen. Denn eine hohe Wohnqualität und funktionierende Nachbarschaften bringen sowohl den Bauherren als auch der Stadt Vorteile.

Auf dem Weg zum eigenen Haus gibt es Vieles zu überlegen und zu beachten. Mit der Agentur für Baugemeinschaften helfen wir Ihnen, geeignete Grundstücke zu suchen und die richtigen Ansprechpartner zu finden. Erste Informationen und Eindrücke, wie Sie individuell und zugleich kostengünstig in Hamburg bauen können, gibt Ihnen dieser Leitfaden.

Ich wünsche Ihnen viel Vorfreude bei der Lektüre!

Senator Dr. Michael Freytag,

Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg



Inhalt

Ratgeber: die Baugemeinschaft – von der Idee bis zum Einzug

- 08 **Einleitung** Wohnen, wie es passt:
in der Baugemeinschaft
- 10 **Organisation** Freunde, Bekannte und Kollegen:
in der Gruppe bauen
- 12 **Grundstückssuche** Den passenden Ort finden:
der Weg zum Grundstück
- 14 **Architekten und Baubetreuer** Die hohe Kunst:
viele Wünsche unter ein Dach bringen
- 16 **Finanzierung, Förderung und Rechtsform** Gutes
Klima für kleine Baulöwen: zusammen bauen schafft Werte
- 24 Lebendige Wohnkultur im Schanzenviertel: **„MAX-B“**
- 25 Soziale und ökologische Ideen in die Tat umsetzen:
„Strese100“
- 26 Im Einklang mit der Natur: **„Brachvogel Iserbrook“**
- 27 Leben in historischem Ambiente: **„Greves Garten“** in
Bergedorf
- 28 Eine Hausgemeinschaft für Familien: **„tilsamans“**
- 29 Naherholung vor der Haustür: **„Wohnen im Park“**
- 30 Kinderglück im Park: **„Junges Wohnen“** und **„Villa
Friedrichsberg“**
- 31 Energie sparen im Klinkerkleid: **„Jarrestraße 68“**
- 32 Ein 50er-Jahre-Bau verwandelt sich: **„Falkenried 10“**
- 33 Adressen
- 35 Impressum

Beispiele: Baugemeinschaften mit selbst genutztem Wohneigentum

- 20 Neue Nachbarschaft belebt die HafenCity:
die **„Bürgerstadt AG“**
- 21 Senioren und Familien unter einem Dach: **„Die Tarpens“**
und **„De olen Smugglers“**
- 22 Mit S-Bahnanschluss: **„Autofreies Wohnen“** in
Klein Borstel
- 23 Nachbarschaft im Grünen: **„GOFI“** in Klein Borstel



Ratgeber: die Baugemeinschaft – von der Idee bis zum Einzug

Wohnen, wie es passt: in der Baugemeinschaft

Wer träumt nicht von der eigenen Wohnung mitten in der Stadt – nah dran am pulsierenden Leben Hamburgs, in angenehmer Nachbarschaft, mit hoher Wohnqualität zu einem fairen Preis. Baugemeinschaften sind der ideale Weg, den Traum Wirklichkeit werden zu lassen.

In einer Baugemeinschaft schließen sich Bauwillige zusammen, die selbst genutztes Wohneigentum schaffen wollen – und dabei ihre Wohnung wie auch die Nachbarschaft aktiv mitgestalten möchten. Hamburg fördert Baugemeinschaften seit vielen Jahren und mit wachsendem Erfolg. Damit bietet die Stadt gerade auch jungen Familien die Möglichkeit, eine eigene Wohnung zu erwerben, die genau ihren Bedürfnissen entspricht. Baugemeinschaften besitzen dabei drei zentrale Vorteile:

Wohnen, wie es passt: In einer Baugemeinschaft sitzen Sie mit am Planertisch – und können flexibel Ihr neues Heim mitgestalten. Die Grundrisse der künftigen Wohnung können meist individuell auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche zugeschnitten werden. Auch besondere Ideen wie ein Gemeinschaftsraum oder ein Gästezimmer für alle, eine Sauna, eine Werkstatt oder eine „Spielwiese“ für die Kinder können häufig realisiert werden. In einer Baugemeinschaft besteht die Chance, besonders familien- und kinderfreundlich zu bauen: z. B. genügend Platz für Kinderkarren einzuplanen, Kinderzimmer in der passenden Größe zu bauen und die Grundrisse so zu gestalten, dass sie sich den verändernden Bedürfnissen anpassen lassen.

Zusammen bauen lohnt sich: Bei einer Baugemeinschaft zahlen Sie nur das, wofür Sie sich selbst entschieden haben. Private Baugemeinschaften bauen oft – verglichen mit dem Kauf von einem Bauträger – kostengünstiger. Mit ökologischer und energiesparender Bauweise reduzieren die Projekte nicht selten die Energiekosten. Damit ist die Baugemeinschaft eine echte Alternative für Familien mit kleinerem und normalem Geldbeutel.

Nachbarschaft inklusive: In der Baugemeinschaft gibt es die Nachbarschaft inklusive. Sie wählen selbst, mit wem Sie gemeinsam planen, bauen und wohnen möchten. Schon vor dem Einzug in die eigenen vier Wände hat die Arbeit am Projekt die neuen Nachbarn miteinander bekannt gemacht.



Die Agentur für Baugemeinschaften – Wir lotsen Sie durch. Auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden brauchen Sie mitunter Geduld, einen langen Atem und die Unterstützung durch Profis. Die Freie und Hansestadt Hamburg bietet Familien ein weit gefächertes Angebot an Unterstützung, um individuelles und zugleich nachbarschaftliches und kostengünstiges Bauen zu realisieren. Sie unterstützt private Baugemeinschaften finanziell mit dem Hamburger Wohnungsbauprogramm, mit der Bereitstellung von städtischen Grundstücken und beratend durch die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Die Agentur für Baugemeinschaften ist seit 2003 die zentrale Anlaufstelle für alle, die sich für das Bauen in einer Baugemeinschaft interessieren. Die Mitarbeiter der Agentur begleiten Sie von der ersten Idee bis zur Realisierung. Sie erläutern Ihnen, wie die Verfahren in der Verwaltung und bei der Finanzierung ablaufen, wie Sie eine passende Baugruppe finden und wo es freie Grundstücke gibt. Die Agentur kooperiert mit erfahrenen Architekten und Baubetreuern, die die jeweiligen Interessen der Gruppen wahrnehmen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen zeigen, wie Sie zum nachbarschaftlichen Wohneigentum kommen. Dies gilt für Wohneigentum im Geschosswohnungsbau, in Reihenhäusern oder anderen Wohnformen. Wir erläutern Ihnen die Modalitäten, geben Tipps und nennen Ihnen Ansprechpartner. Auch wenn Sie als Hausgemeinschaften in anderen Rechtsformen, wie z.B. der Genossenschaft im geförderten Wohnungsbau ein Bauprojekt realisieren möchten, stehen wir Ihnen als Ansprechpartner gern zur Verfügung. Außerdem stellen wir Ihnen einige Projekte vor, die in den letzten Jahren erfolgreich in Hamburg realisiert wurden oder derzeit in Planung und im Bau sind.

Von der Leitidee bis zum Einzug

Die Agentur für Baugemeinschaften bietet:

- **Beratung zu Verfahrenswegen**
- **Vermittlung von Interessenten**
- **Informationen über Grundstücksangebote und Planungsstände**
- **Kooperation mit Architekten und Baubetreuern**
- **Finanzierungs- und Förderungsinformationen gemeinsam mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt**
- **Hilfen durch die Wege der Verwaltung**
- **Beratung bei Zuschüssen für ökologische Bauweisen**

Freunde, Bekannte und Kollegen: in der Gruppe bauen

In einer Baugemeinschaft verwirklichen Sie gemeinsam mit Freunden und Bekannten Ihre Wohnträume. Ihre Gruppe sollte möglichst gut organisiert sein.

Am Anfang einer Baugemeinschaft steht oft der Wunsch von Freunden und Bekannten, miteinander nachbarschaftlich zu wohnen – und dafür ein gemeinsames Bauvorhaben zu realisieren. Oft geht die Initiative von einer kleinen Gruppe aus, die sich weitere Mitstreiter im Bekanntenkreis, unter Arbeitskollegen oder durch Kontakte in Vereinen, Kindertagesstätten und Schulen sucht.

Zunächst geht es meistens um Ihre Wünsche und Wohnträume, um individuelle Bedürfnisse und Interessen. Es werden erste Pläne geschmiedet und beraten, wie diese umgesetzt werden könnten. Ein wichtiger Faktor dabei ist die Größe der Baugemeinschaft. Für die Umsetzung von Bauvorhaben in Gemeinschaft haben sich pragmatische Gruppengrößen bewährt – das sind Gruppen, in denen ein guter persönlicher Kontakt und kurze Entscheidungswege möglich sind. Meist variiert die Größe zwischen drei und zwanzig Haushalten.

Sie können sich für ein Grundstück mit einer „Startgruppe“ bewerben. Wenn Sie z. B. planen, zwölf Wohnungen zu bauen, ist es ratsam bis zur Planungsphase mit etwas weniger Haushalten zu beginnen. Ihr Architekt kann prüfen, ob alle auf einem Grundstück Ihren Wünschen gemäß Platz finden. Nach der Phase der Vorplanung kann die „Startgruppe“ erweitert werden. Es hat sich für die Gruppen bewährt, Listen mit Interessenten zu führen, die nachrücken, wenn jemand abspringt.

Zu bedenken ist, dass auch die Planungsphase bereits Kosten verursacht. Spätestens bei der Ausführungsplanung sollte die Gruppe vollständig sein. Die finanziellen Belastungen für die Startgruppe sind sonst zu hoch. Nicht vergebene Wohnungen vorzuhalten ist teuer – denn die gesamten Baukosten müssen von den vorhandenen Nutzern vorfinanziert werden.



Der Erfolg einer Baugemeinschaft hängt stark davon ab, wie sich die Baugruppen organisieren. Jörg-Michael Sohn von der Projektgruppe Saarlandstraße gibt Ihnen Tipps aus der Praxis:

- ▶ **Die Gruppe der zukünftigen Bewohner** ist das wichtigste Instrument im Planungsprozess. Gehen Sie sorgsam mit ihr und ihren Mitgliedern um. Verwenden Sie so viel Mühe auf die Entwicklung der Gruppe wie auf die technische Planung.
- ▶ **Schaffen Sie Klarheit** darüber, wie Entscheidungen getroffen werden: Wer ist stimmberechtigt, wie verbindlich sind Entscheidungen für alle, welche Mehrheiten sind notwendig, welche Entscheidungen müssen schriftlich formuliert werden.
- ▶ **Wählen Sie eine funktionsfähige Leitung** aus drei bis fünf Personen aus, die möglichst alle unterschiedlichen Bewohner vertreten kann. Diese Steuergruppe muss das Vertrauen der Gruppe besitzen. Sie sollten Entscheidungen für die gesamte Gruppe und nicht nur für Einzelne treffen. Getroffene Entscheidungen sollten verbindlich sein.
- ▶ **Für spezielle Fachthemen** sollten Experten angesprochen werden, z. B. Finanzberater, Architekten, Rechtsanwälte und Projektentwickler. Den Rat der Experten sollten Sie sorgfältig abwägen, auch dort gibt es unterschiedliche Meinungen.
- ▶ **Für ein gemeinsames Bauprojekt** brauchen Sie einen langen Atem. Aber es lohnt sich: Später mit Leuten zusammen zu leben, mit denen man gemeinsam geplant, gestritten und Erfolge erkämpft hat, gibt eine unvergleichliche Wohnatmosphäre, die man nirgends kaufen kann.

Den passenden Ort finden: der Weg zum Grundstück

Baugemeinschaften haben heute bessere Chancen, ein städtisches Grundstück für ihre Planung zu erhalten: wie Sie an ein passendes Grundstück kommen.

Die Agentur für Baugemeinschaften unterstützt die Gruppen bei der Suche und der Bewerbung für geeignete Bauflächen. Die Chancen, ein städtisches Grundstück zur Planung zu erhalten, haben sich für Baugemeinschaften in den letzten Jahren deutlich verbessert: Es werden rund 15 Prozent der städtischen Wohnbauflächen für Baugemeinschaften reserviert. Die Agentur für Baugemeinschaften bietet diese Flächen den einzelnen Gruppen an.

Ob und in welcher Form ein Grundstück bebaut werden kann, muss die Gruppe zunächst mit der Stadtplanungsabteilung, der Bauprüfungsabteilung und dem Naturschutzreferat des zuständigen Bezirkes klären. Grundstücke können von der Stadt Hamburg oder privaten und institutionellen Eigentümern erworben werden.

Die Grundstücke im Besitz der Stadt Hamburg verwaltet die Liegenschaftsverwaltung der Finanzbehörde. Baugemeinschaften können ein Grundstück entweder kaufen oder im so genannten Erbbaurecht erhalten, das ihnen eine Nutzung über mehrere Generationen zusichert. Die Grundstückspreise für Eigentumswohnungen liegen zwischen 350 und 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in begehrten Lagen auch deutlich darüber.

Der Weg von der Idee bis zur Anhandgabe eines städtischen Grundstückes läuft in der Regel so ab:

- ▶ Die Bewerbergruppe ist anfangs eine **Interessengemeinschaft**, die Wohnungen als Eigentumswohnungen bauen und selbst nutzen möchte.
- ▶ Die Gruppe reicht bei der Agentur für Baugemeinschaften frühzeitig eine **Bewerbung** mit folgenden Informationen ein: Ein Konzept (max. 2 Seiten), u. a. mit der geplanten Anzahl der Wohneinheiten, den Nutzungen und besonderen inhaltlichen Zielen sowie Angaben über bevorzugte Lagen



in Hamburg, einen Ansprechpartner und Aussagen zum vorhandenen Eigenkapital. Planer, Betreuer oder Investoren können sich nicht um ein städtisches Grundstück bewerben.

- ▶ Wenn die Agentur für Baugemeinschaften über ein **Auswahlverfahren** nach standortbezogenen, wohnungspolitischen, städtebaulichen und sozialen Kriterien ein Projekt für ein Grundstück ausgewählt hat, führt sie mit der Liegenschaftsverwaltung ein Gespräch mit dem Ziel, das Grundstück für die entsprechende Gruppe zu reservieren.
- ▶ Im nächsten Schritt erhält die Baugemeinschaft nach Zustimmung der Kommission für Bodenordnung das **Grundstück zur Planung** anhand. Es findet kein Gebotsverfahren, sondern eine Vergabe zum Verkehrswert statt.
- ▶ Die Anhandgabe erfolgt in der Regel für ein Jahr. In diesem Zeitraum soll die Baugemeinschaft – auf Grundlage des Vorentwurfes – eine **Baugenehmigung** erwirken und die **Finanzierung** klären.
- ▶ Dafür wählen Baugemeinschaften einen Architekten aus, der einen **Entwurf für die Bebauung** entwickelt. Ein Architektenwettbewerb muss nur in Ausnahmefällen, wie z. B. bei Grundstücken in der HafenCity oder anderen exponierten Lagen, durchgeführt werden.
- ▶ Der **Verkauf** erfolgt unmittelbar vor Baubeginn, nach dem Erhalt der Baugenehmigung und der Sicherung der Finanzierung. Der Verkauf erfolgt ohne Makler direkt an die späteren Wohnungseigentümer.

Die hohe Kunst: viele Wünsche unter ein Dach bringen

Ob ein Bau gelingt, hängt bei Baugemeinschaften stark von Architekten und Baubetreuern ab. Sie müssen die Wünsche der Gruppe in realisierbare Pläne übersetzen.

Für eine Baugemeinschaft spielen die Architekten und Baubetreuer eine besonders wichtige Rolle. Denn sie müssen in einem langen Prozess mit vielen Beteiligten eine hohe gestalterische Qualität zu bezahlbaren Kosten entwickeln, den Gruppenprozess mit organisieren und die Finanzierbarkeit sicher stellen.

Der Architekt leistet mehr als bei gewöhnlichen Bauvorhaben: Wichtige Kriterien für die Auswahl des Architekten sind deshalb, ob dieser mit einer Gruppe kooperieren und ihre Ideen in realisierbare Pläne übersetzen kann. Die Entwürfe für das Gebäude und die Wohnungen werden in vielen Gesprächen und Planungsworkstätten der Gruppe vorgestellt und gemeinsam weiter entwickelt. Viel hängt davon ab, wie der Architekt technische oder statische Notwendigkeiten erläutert und Entscheidungen der Gruppe vorstrukturiert.

In der Vorbereitung des Projektes klärt der Architekt mit der Stadtplanungs- und der Bauprüfungsabteilung, ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann. Während der Ausführungsplanung stellt er die Rückkopplung zu den Wünschen der Baugemeinschaft sicher. Und während des Baues koordiniert er die Eigenleistungen der Baugemeinschaft und die Sonderwünsche einzelner Nutzer.

Eine Baugemeinschaft benötigt auch eine professionelle Begleitung für die Projektorganisation, die Finanzierung und die rechtlichen Fragen. Spätestens wenn die Anhandgabe des Grundstückes erfolgt, sollte ein **wirtschaftlicher Baubetreuer** beauftragt werden. Er arbeitet eng mit dem Architekten zusammen und übernimmt die Aufgabe,

► **qualifizierte Beratung** bei allen auftretenden rechtlichen und steuerlichen Fragen und bei der Rechtsformgestaltung zu vermitteln, bzw. diese im angemessenen Rahmen auch selbst zu gewährleisten.



- ▶ die Voraussetzungen für eine etwaige **öffentliche Förderung** zu prüfen und den **Finanzierungsplan** aufzustellen,
- ▶ die vorläufige **Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung** zu erstellen, die Baugemeinschaft über die sich ergebenden **Belastungen** zu beraten und sie auf erkennbare Risiken hinzuweisen,
- ▶ den **Zahlungsplan für Eigen- und Fremdmittel** aufzustellen,
- ▶ die Anträge zur Beschaffung der **Finanzierungsmittel** insbesondere von Förderungen zu bearbeiten,
- ▶ die **Darlehensverträge** zu prüfen und die **Dingliche Sicherung** vorzubereiten,
- ▶ die **Versicherungen** im Namen und für Rechnung des Bauprojektes abzuschließen,
- ▶ **die Rechnungen** unter kaufmännischen Gesichtspunkten zu prüfen, den **Zahlungsverkehr** abzuwickeln und die **Buchhaltung** für das Bauvorhaben zu führen,
- ▶ **die Rechte der Baugemeinschaft** in Absprache mit dieser gegenüber den Behörden, Darlehensgebern, Architekten, Ingenieuren, Bauausführenden, Lieferanten und anderen wahrzunehmen.

Gutes Klima für kleine Baulöwen: zusammen bauen schafft Werte

Ein wichtiger Meilenstein für den Erfolg einer Baugemeinschaft ist die maßgeschneiderte Finanzierung. Dabei spielen auch die Rechtsform und Selbsthilfeleistungen eine Rolle.

Die Freie und Hansestadt Hamburg unterstützt Baugemeinschaften bei der Finanzierung ihres Bauvorhabens auf vielfältige Weise. Dies gilt für Baugemeinschaften, die für ihre Mitglieder Wohnungen als Eigentumswohnungen oder auch in einer anderen Rechts- oder Verfügungsform wollen.

Für Baugemeinschaften, die für ihre Mitglieder Eigentumswohnungen im Neubau errichten oder durch Umbau von bestehenden Gebäuden schaffen wollen, bietet die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) insbesondere folgende Finanzierungsangebote:

- ▶ ein **Zwischenfinanzierungsdarlehen**, um den gemeinsamen Ankauf eines Grundstücks und des Gebäudes vorzufinanzieren,
- ▶ ein anfangs **zinsloses Baudarlehen**, dessen Höhe gestaffelt ist nach Einkommen und Familiengröße,
- ▶ **Aufwendungsdarlehen**, um die monatliche Belastung zu senken,
- ▶ eine **Kinderzimmerzulage** als Baukostenzuschuss von 8.000 Euro pro Kind für Familien, die die Einkommensgrenzen für zinslose Baudarlehen überschreiten,
- ▶ zinsgünstige **Darlehen** der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), z.B. zum ökologischen Bauen, die die WK für die Bauparteien bei der KfW abrufen.

Mit diesen Finanzierungsangeboten ist es vielen Bauinteressierten möglich, bereits mit einem Eigenkapital von zehn Prozent der Gesamtkosten zu bauen. Als Minimum an Eigengeld sind 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erforderlich.

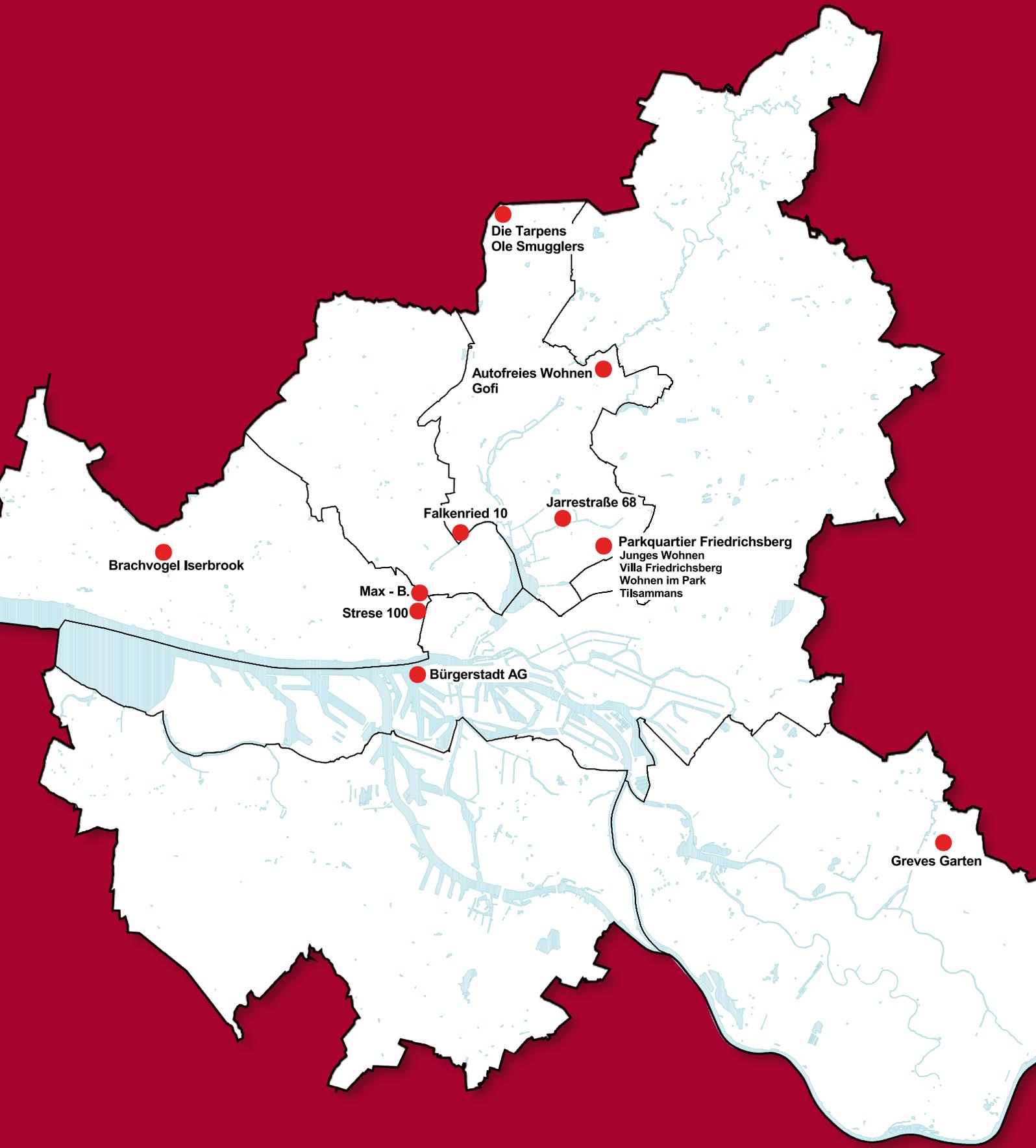


In der Planungsphase ist die Organisation- und Rechtsform der Baugemeinschaft in der Regel die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR - gemäß §§ 705 ff BGB). Mit dem Kauf des Grundstücks oder eines bestehenden Gebäudes muss sich die Baugruppe bereits im Klaren sein, wie sie nach Abschluss der Bauarbeiten die Wohnungen vergeben will und welche Rechte die einzelnen Mitglieder dann in Bezug auf ihre Wohnung und die gemeinsamen Bereiche des Hauses haben sollen. Ist individuelles, selbst genutztes Wohnungseigentum das Ziel, so wird mit dem Kaufvertrag bereits eine Teilungserklärung unterschrieben, die die jeweiligen Wohnungen einzelnen Bauparteien als so genanntes Sondereigentum zuweist und die gemeinschaftlichen Gebäude- und Grundstücksteile als anteiliges Gemeinschaftseigentum ausweist. Für jede Wohnung wird ein Grundbuchblatt angelegt; jede Eigentumswohnung kann selbständig verkauft und beliehen werden.

Möchte die Baugruppe im Hinblick auf die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft in der Zukunft rechtlich gesicherte Mitsprachemöglichkeiten, z.B. bei der Vermietung oder Weiterveräußerung von Wohneigentum haben, so sind zusätzliche vertragliche Regelungen nötig oder andere Rechtsformen – wie die Genossenschaft, die GbR mit gegenseitiger Vermietung der Wohnungen oder Rechtsformkombinationen – die bessere Wahl.

Da jede der Rechtsformen Vor- und Nachteile bietet, sollte die Baugemeinschaft mit ihrem Baubetreuer die für sie beste Lösung ermitteln. Bei Bedarf sollten ein Vertragsjurist und ein Steuerberater hinzu gezogen werden.

Durch Selbsthilfe beim Bau können die Kosten eines Projektes zusätzlich gesenkt werden. In Selbsthilfe können – sofern gute handwerkliche Fähigkeiten bei den Mitgliedern der Baugruppe vorliegen – z.B. nicht tragende Innenwände erstellt werden, Maler-, Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten übernommen werden, Sanitärobjekte angebracht oder die Freiflächen bepflanzt werden. Der mögliche Selbsthilfeanteil sollte aber realistisch angesetzt werden, um Überforderungen zu vermeiden und die Arbeitsabläufe der Baufirmen nicht zu verzögern.



Die Tarpens
Ole Smugglers

Autofreies Wohnen
Gofi

Brachvogel Iserbrook

Falkenried 10

Jarrestraße 68

Parkquartier Friedrichsberg
Junges Wohnen
Villa Friedrichsberg
Wohnen im Park
Tilsammans

Max - B.
Strese 100

Bürgerstadt AG

Greves Garten

Beispiele: Baugemeinschaften mit selbst genutztem Wohneigentum



Neue Nachbarschaft belebt die HafenCity: Die „Bürgerstadt AG“

Am Kaiserkai im Sandtorhafen errichtet die „Bürgerstadt AG“ Hamburg gemeinsam mit der Baugemeinschaft Baufeld 10 ein Gebäude in der HafenCity. Mit dem Projekt möchten die Initiatoren die innere Stadt als Lebensraum zurück gewinnen.

Nach einem Architekturwettbewerb entwickelten die Architekten das Gebäude und die Wohnungsgrundrisse im engen Dialog mit den künftigen Bewohnern. Der anspruchsvoll gestaltete Baukörper mit 24 Wohnungen in fünf Geschossen und einem Staffelgeschoss soll im Herbst 2007 fertig gestellt werden.

Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe der geplanten Elbphilharmonie am künftigen Traditionsschiffhafen Sandtorhafen. Von der Terrasse gelangen die Bewohner direkt zum Kaiserkai und von der gemeinsamen Dachterrasse aus können sie das künftige Panorama der HafenCity hautnah erleben.

Das Niedrigenergiehaus verfügt über große Fensterflächen und einen Wintergarten sowie über Ladenflächen, Atelier und Gastronomie. Die teilweise behindertengerechten Wohnungen sind 81 bis 140 Quadratmeter groß und überwiegend als Maisonnetten konzipiert.

Fakten:

Projekt „Bürgerstadt AG“
Kaiserkai Baufeld 10
20457 Hamburg

Anzahl Wohnungen: 24

Wohnungsgrößen: 81-140 m²

Architektur: LOVE
Architecture and Urbanism,
Graz; über NormalNull,
Hamburg

Kontakt:

Bürgerstadt AG Hamburg
c/o Patriotische Gesellschaft
von 1765
Tel.: 040 - 36 66 19
E-Mail: hamburg@buerger-
stadt.de



Senioren und Familien unter einem Dach: „Die Tarpens“ und „De olen Smugglers“

In der Baugemeinschaft „Die Tarpens“ wollen Familien, Singles und Senioren ab Frühjahr 2007 unter einem Dach wohnen. Das generationsübergreifende Projekt plant in der Langenhorner Chaussee, Am Bärenhof, ein Gebäude mit 25 Wohnungen und einer Gemeinschaftswohnung.

Die Wohnungsgrundrisse sind vielfältig: Die neun 2- bis 3-Zimmerwohnungen sind 50 bis 85 Quadratmeter, die sechs 4-Zimmerwohnungen 90 bis 100 Quadratmeter und die 5-Zimmer-Wohnungen im Staffelgeschoss rund 100 Quadratmeter groß – alle mit Terrasse oder Balkon. Der Gemeinschaftsraum steht allen Mitgliedern zur Verfügung.

Im benachbarten Projekt „De olen Smugglers“ leben insbesondere ältere Menschen zusammen. Hier gibt es einen Gymnastikraum sowie zusätzlich eine Werkstatt. Eine integrierte ambulante Servicestation und ein Quartiers-Büro stehen den Bewohnern wie auch dem Stadtteil zur Verfügung. Zum Projekt gehört eine Wohngemeinschaft mit 400 Quadratmetern für an Demenz erkrankte Menschen, die von der Martha-Stiftung betreut wird.

Die künftigen Bewohner des Hauses beteiligen sich in allen Planungsphasen intensiv an der Gestaltung ihres neuen Zuhauses. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Huke-Schubert haben sie in Workshops und Einzelsitzungen unter anderem die Grundrisse und Ausstattungen der Wohnungen sowie die Gestaltung der Freiflächen geplant. Bauherr ist die Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark eG.

Aufgrund der Besonderheit des Projektes, einen engen Stadtteilbezug herzustellen, haben das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und die Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz das Bauvorhaben als Modellprojekt finanziell unterstützt.

Fakten:

Projekt „Die Tarpens“/„De olen Smugglers“

**Langenhorner Chaussee 675
22419 Hamburg**

Anzahl Wohnungen: 47

Wohnungsgrößen: 42-107 m²;

Architektur:

**Beata Huke-Schubert,
Architekturbüro GbR in Kooperation mit Knaack & Prell**

Kontakt:

**Martina Zimmermann,
Tel.: 040 - 527 94 63,**

E-Mail: mzimmermann@

compu-max.de, („Die Tarpens“),

Lieselotte Oppermann,

Tel.: 040 - 523 31 91,

(„De olen Smugglers“)



Mit S-Bahnanschluss: „Autofreies Wohnen“ in Klein Borstel

In der Baugruppe Autofreies Wohnprojekt am Kornweg haben sich Menschen zusammen geschlossen, die gemeinsam ohne Auto leben möchten. Ihr Vorbild ist das seit Jahren gut funktionierende autofreie Wohnprojekt in der Hamburger Saarlandstraße. Alle Mitglieder des Projektes verpflichten sich, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Anstelle von Parkplätzen werden Ruhezeiten, Spielwiesen und Gärten für die Bewohner, insbesondere die Kinder, geschaffen. Für die seltenen Gelegenheiten, in denen ein Auto benötigt wird, wollen die Bewohner ein Car-Sharing organisieren.

Fakten:

Projekt „Autofreies Wohnen“
Kleine Horst
22337 Hamburg
www.autofreieswohnen.de/kornweg

Anzahl Wohnungen: ca. 60

Wohnungsgrößen: 50-130 m²

Architektur:
NeuStadt Architekten

Kontakt:

Volker Kuhlmann
Tel.: 040 - 27 87 66 35
E-Mail: Volker@alpha-consult-hamburg.de

Bereits 60 Menschen aus rund 25 Haushalten sind von der Idee begeistert und haben sich der Gruppe angeschlossen. Dazu zählen Menschen aus allen Altersgruppen, darunter Einzelpersonen und Paare, Familien und Eltern erwachsener Kinder. Rund um einen grünen Hof, den „Dorfplatz“ des Quartiers, sollen 60 Genossenschafts- und Eigentumswohnungen in zweigeschossigen Häusern mit Staffelgeschossen entstehen. Die Wohnungen werden in Größe und Ausstattung nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner entworfen. Terrasse, Balkon oder Dachterrasse gehören dabei zur gängigen Ausstattung.

Im Frühjahr 2006 hat die Erschließung des Grundstückes auf dem ehemaligen Anzuchtgarten des Ohlsdorfer Friedhofes begonnen. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2007 geplant. Das Baugebiet des Projektes liegt mitten im Grünen im Stadtteil Klein Borstel, zwischen dem Naherholungsgebiet Alster und dem Landschaftspark Ohlsdorfer Friedhof.



Nachbarschaft im Grünen: „GOFI“ in Klein Borstel

Ebenfalls auf dem Gelände der ehemaligen Anzuchtgärtnerei des Friedhofs Ohlsdorf entstehen bis zum Frühjahr 2008 die Häuser des Wohnprojektes GOFI. In der Kleinen Horst im Stadtteil Klein Borstel werden etwa 40 Wohnungen zwischen 45 und 130 Quadratmetern errichtet.

Das Projekt wird Menschen verschiedener Altersstufen und Lebensformen unter einem Dach vereinen. Die tragende Idee des Projektes: Es soll eine Nachbarschaft entstehen, die Nähe ermöglicht, aber auch Distanz wahrt. Gemeinsame Interessen können, müssen aber nicht, innerhalb und außerhalb des Projektes gepflegt werden.

In dem Projekt stehen rund zwei Drittel der Wohnfläche für Familien, Paare und Singles zur Verfügung. Auf dem anderen Drittel werden die „Luzie`s“ wohnen, ein generationsübergreifendes Projekt für Frauen. Der Gemeinschaftsraum ist zum gemeinsamen Innenhof hin orientiert und Außenanlagen sind naturnah gestaltet.

In den sechs zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss entstehen Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 7.200 Quadratmetern. Die Wohnungen besitzen flexible Grundrisse in umweltgerechter Bauweise. Ein Drittel der Wohnungen wird in individuellem Eigentum errichtet, etwa zwei Drittel werden in genossenschaftlichem Besitz entstehen. Die Kosten pro Quadratmeter Eigentum betragen rund 2.500 Euro.

Fakten:

Projekt „GOFI“ Klein Borstel
Kleine Horst
22337 Hamburg

Anzahl Wohnungen: 40

Wohnungsgrößen: 45-130 m²

Architektur: Architekten Möller
Seifert

Kontakt:

Diethelm Zeller

Tel.: 040 - 641 92 19

**E-Mail: diethelm@zeller-
hamburg.de**



Lebendige Wohnkultur im Schanzenviertel: „MAX-B“

Jahrelang lag die Fläche brach, nur ein Autohändler und der Musikclub „Kir“ nutzten das Grundstück. Jetzt entsteht an der Max-Brauer-Allee in Altona ein lebendiger Mix aus Wohnen und Arbeiten mit über 8.000 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche. Ab Sommer 2006 ziehen über 200 neue Bewohnerinnen und Bewohner in die insgesamt 105 Miet- und Eigentumswohnungen. Am Rande des Schanzenviertels entstehen außerdem ein Café, Praxis- und Büroräume. Im Projekt MAX-B haben sich insgesamt neun Baugemeinschaften zusammengefunden, die ihre jeweiligen Gebäude einzeln geplant und das Ganze mit einem stimmigen Gesamtkonzept versehen haben.

Fakten:

Projekt „MAX-B“
Max-Brauer-Allee 231-247
22769 Hamburg

Anzahl Wohnungen:
51 Genossenschaftswohnungen,
54 Eigentumswohnungen

Wohnungsgrößen:
45-147 m², 2-8 Zimmer

Architektur: Architekturbüro
Iris Neitmann

Kontakt:

Ingrid Lempp
Tel.: 0173 - 243 99 70
E-Mail: ingrid.lempp@gmx.de

Der wichtigste Ort der neuen Gemeinschaft wird der Garten sein, der drei ineinander übergehende Innenhöfe umfasst. Dort befinden sich die Gärten der Erdgeschosswohnungen sowie gemeinschaftliche Sitzplätze und drei Kleinkinderspielplätze. Zusätzlich besitzt jedes der neun Häuser einen Gemeinschafts- und einen Fahrradraum. Die Anlage hat ein zentrales Blockheizkraftwerk sowie eine Tiefgarage. Die Gebäude haben überwiegend fünf Ebenen, mit Balkonen oder Dachterrassen in den Obergeschossen. Fünf der neun Gebäude entstehen im individuellen Eigentum, vier als Genossenschaftswohnungen.

Eine besondere Herausforderung stellt die Lage an der stark befahrenen Straße und an der nahen Bahntrasse dar. Gelöst wurde das Problem der Lärmbelastung dadurch, dass fast alle Aufenthaltsräume auf die Hofseite orientiert sind. Die Räume zur Straßenseite bekommen Lärmschutzfenster. Die Bauzeit betrug etwa 15 Monate, der Einzug ist für den Sommer 2006 geplant.



Soziale und ökologische Ideen in die Tat umsetzen: „Strese100“

Die Projektgruppe „Strese100“ ist Mitte der 90er Jahre entstanden, um selbst bestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen in der Stadt zu ermöglichen. Das Grundstück Stresemannstraße 94-106 liegt zwar an einer der Hauptverkehrsstraßen Hamburgs – hat aber einen direkten Bezug zum schönen Paulsenplatz und befindet sich nahe dem Wohlerspark.

Die 26 Parteien des Projektes möchten unterschiedliche Haushaltsformen unter einem Dach integrieren und sich gegenseitig im Alltag helfen. Es soll eine vielfältige und bunte Nachbarschaft entstehen, die das Großstadtmilieu in diesem Stadtteil widerspiegelt.

Um eine soziale Integration zu fördern, entstehen Mietwohnungen und Wohnungen mit eigentumsähnlichem Dauerwohnrecht unter einem Dach. Auch die Altersstruktur ist breit gestreut: zwischen dem jüngsten und dem ältesten Mitglied der Gruppe liegen über 70 Jahre. Unter den künftigen Bewohnern sind Singles, Paare, Alleinerziehende mit ihren Kindern, Familien und Wohngemeinschaften. Studenten, Arbeitnehmer und Selbständige gehören dazu sowie Kinder und Rentner.

Insbesondere ökologische Ansätze sollen gemeinsam in die Tat umgesetzt werden: Viele Gruppenmitglieder wollen auf ein Auto verzichten und es soll eine Holzpellet-Anlage zum Heizen genutzt werden. Der Verein Strese100 e.V. wird eine Food-Coop (Lebensmittel-Einkaufsgemeinschaft) initiieren, die eine Anlieferung auch gerade von ökologisch produzierten Lebensmitteln organisiert.

Die Gruppe hat sich der Dachgenossenschaft Wohnreform eG angeschlossen. Die persönlichen Bedürfnisse der künftigen Bewohner auch bei der Gestaltung des Wohnumfeldes wurden bei der Planung berücksichtigt. Noch im Jahr 2006 möchte die Gruppe das Grundstück erwerben und mit dem Bau beginnen.

Fakten:

Projekt „Strese100“
Stresemannstraße 94-106
22769 Hamburg
www.strese100.de

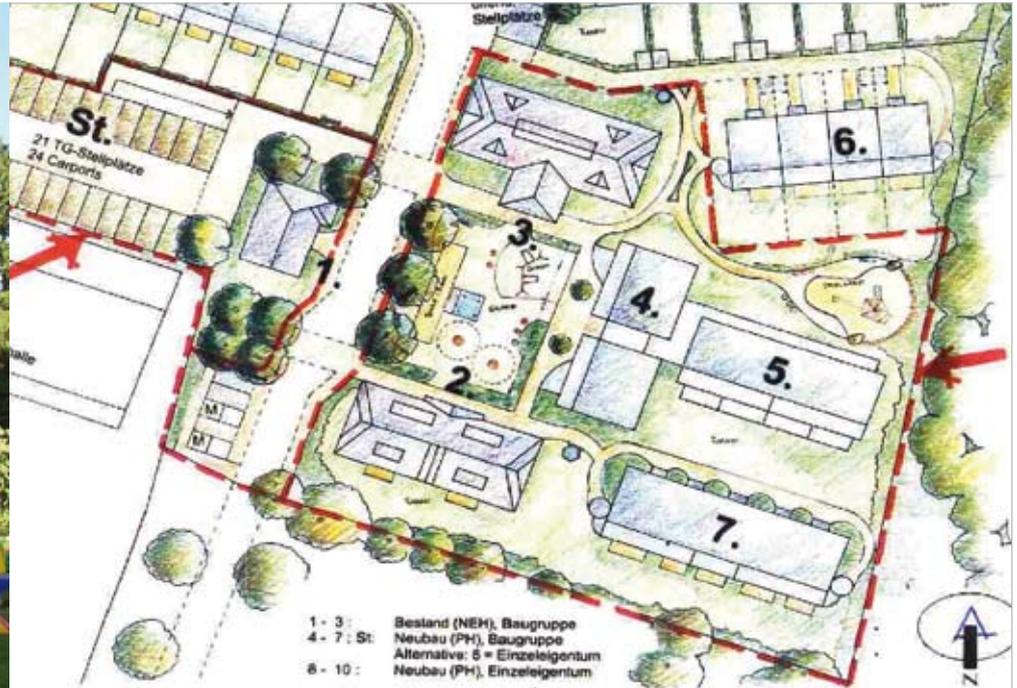
Anzahl Wohnungen: 26

Wohnungsgrößen: 50-115 m²

Architektur:
Hartfil-Steinbrinck,
Peter Schubert

Kontakt:

Telefonische Info-Ansage :
040 - 850 33 44
E-Mail: wohnen@strese100.de



Im Einklang mit der Natur: „Brachvogel Iserbrook“

Bis Ende 2007 möchte das Wohnprojekt „Brachvogel Iserbrook“ 32 Wohnungen an der Osdorfer Landstraße errichten; zehn in Bestandsgebäuden und 22 in Neubauten. Die Gebäude sind Niedrigenergie- und Passivhäuser, die in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind, um die Solarenergie nutzen zu können. Das Projekt will auf 2.500 Quadratmeter Wohnfläche mehrere Generationen miteinander verbinden: Alt und Jung, Familien, Singles und Paare bringen ihre Ideen und Wünsche für das Zusammenleben ein.

Neben einem Gemeinschaftshaus entstehen fünf Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. In die Neubauten werden teilweise Fahrstühle eingebaut. Die Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern haben eine Größe von 36 bis 130 Quadratmetern und sind mit kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung versehen. Die Restwärmeversorgung für die Heizung sowie für Warmwasser erfolgt über eine Heizungszentrale. Die Gebäude sind mit Regenwasser-WCs ausgestattet.

Alle Neubauten erhalten begrünte Dächer und es werden umweltverträgliche Baumaterialien mit hoher Lebensdauer und geringem Instandhaltungsaufwand verwendet. In der Mitte der Siedlung liegen ein zentraler Platz und ein großer Spielplatz – beide sind autofrei.

Die Häuser befinden sich in genossenschaftlichem Eigentum, der Eigenanteil beträgt 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete für die Wohnungen ist einkommensabhängig.

Fakten:

Projekt „Brachvogel Iserbrook“

Osdorfer Landstr. 390-392

22589 Hamburg

www.brachvogel-eg.de

Anzahl Wohnungen: 32

Wohnungsgrößen: 36-130 m²

Architektur: Christiane Gerth

Kontakt:

Ekkehard Gomm

Tel.: 040 - 38 61 12 97

E-Mail:

ekkehardgomm@gmx.de



Leben in historischem Ambiente: „Greves Garten“ in Bergedorf

„Greves Garten“ ist ein historisches Gebäude-Ensemble im Zentrum von Bergedorf, das vielen Menschen im Stadtteil ans Herz gewachsen ist. Das Ziel der Baugemeinschaft „Greves Garten eG“ ist der Erhalt des rund 4.700 Quadratmeter großen Areals mit seinen drei Häusern und drei Stadtvillen.

Auf dem Gelände setzt die Gruppe ihr Konzept von generationen-übergreifendem Wohnen in die Tat um. Dafür schafft sie auch neuen Wohnraum: die Dächer der sechs Altbauten werden ausgebaut und Balkone neu errichtet. Mit den zwei Häusern, die neu gebaut werden, entstehen bis Anfang 2007 insgesamt 32 Wohnungen – und das ganz in der Nähe der Bergedorfer Fußgängerzone am Sachsentor.

„Greves Garten“ ist Teil einer viel genutzten grünen Achse, die von der Mitte Bergedorfs nach Osten verläuft. Das Projekt möchte die ruhige Wegeverbindung als Alternative zu den viel befahrenen Straßen im Umkreis erhalten. Als Beitrag zu einer guten Nachbarschaft entsteht ein Mietercafé, das auch für Anwohner der umliegenden Quartiere offen ist. Bereits heute wird ein Haus auf dem Gelände von einem Wohnprojekt genutzt.

Fakten:

Projekt „Greves Garten“
Mohnhof 20
21029 Hamburg
www.greves-garten.de

Anzahl Wohnungen: 32

Wohnungsgrößen: 42-166 m²

Architektur:

Stefan Roehr-Kramer
(Neubauten),
Dohse + Stich (Altbauten)

Kontakt:

Werner Jürges
Tel.: 040 - 73 93 74 64
E-Mail: info@greves-garten.de



Eine Hausgemeinschaft für Familien: „tilsamans“

Das Projekt „tilsamans“ besteht aus mehreren Familien mit Kindern bis zum Alter von zwölf Jahren. Die Familien planen keine klassische Wohngemeinschaft mit gemeinsamer Küche, sondern möchten sich als Hausgemeinschaft gegenseitig unterstützen. Das Ziel ist es, Kinderbetreuung und die Berufstätigkeit beider Eltern besser miteinander zu vereinbaren: Größere Kinder können schon mal alleine in der Wohnung sein, weil es Ansprechpartner im Haus gibt, und Eltern können - wenn nötig - spontan etwas erledigen, weil die Nachbarn auf die Kinder aufpassen.

Die Baugemeinschaft wird ein Gebäude im Parkquartier Friedrichsberg errichten, das bereits Ende 2007 fertig gestellt sein soll. Die Gruppe plant zwölf Wohnungen im individuellen Wohneigentum in einem dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss. Die Maisonette-Wohnungen sind zwischen 100 und 140 Quadratmetern groß und haben überwiegend einen Gartenanteil, Balkon oder Dachterrasse. Das Gebäude wird energieeffizient nach KfW40-Standard gebaut und verfügt über einen Aufzug und eine Tiefgarage.

Die Familien in der Baugemeinschaft verbindet zudem der hohe Anspruch an die moderne und urbane Architektur des Gebäudes, die im Inneren die individuellen Ansprüche der Haushalte berücksichtigen wird. Noch in 2006 soll mit dem Bau im Parkquartier Friedrichsberg, inmitten des alten Baumbestandes, begonnen werden.

Fakten:

Projekt „tilsamans“
Parkquartier Friedrichsberg
22089 Hamburg
www.tilsammans.de

Anzahl Wohnungen: 12

Wohnungsgrößen: 100-140 m²

Architektur:

Fusi & Ammann Architekten

Kontakt:

Sonja Kraft und
Matthias Schulze-Kraft
Tel.: 040 - 42 18 02 14
E-Mail: tilsamans@gmx.de



Naherholung vor der Haustür: „Wohnen im Park“

Im Projekt „Wohnen im Park“ (W.I.P.) haben sich 29 Personen unterschiedlichen Alters zusammen getan. Es sind Paare mit bereits erwachsenen Kindern sowie Familien mit kleineren Kindern und Singles. Die gemeinsame Idee: in gutem nachbarschaftlichen Kontakt mit Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen gemeinsam den Alltag zu gestalten – mitten in der Stadt und trotzdem ruhig im Grünen gelegen.

Dazu bietet das Grundstück im Parkquartier Friedrichsberg ideale Voraussetzungen. Mit seinem alten Baumbestand, auf dem parkartigen Gelände des ehemaligen AK Eilbek gelegen, strahlt der Ort einen gewachsenen und einladenden Charakter aus. Neben einer allein stehenden Blutbuche entsteht ein L-förmiges Gebäude mit zwei Baukörpern, von denen einer im individuellen und einer im genossenschaftlichen Eigentum errichtet werden. Ein großer Gemeinschaftsraum zum Wohn- und Spielhof hin dient als Treffpunkt in dem Gebäude, das im Passivhaus-Standard gebaut werden soll. Geplant ist, die Freiflächen naturnah zu gestalten und das Regenwasser oberflächlich und sichtbar abzuleiten. Rund um die Gebäude verschiedener Baugemeinschaften bietet die Parkanlage Naherholung direkt vor der Haustür.

Insgesamt entstehen 14 genossenschaftliche Wohnungen des Wohnvereins Hamburg von 1902 sowie zehn Eigentumswohnungen in einem viergeschossigen Gebäude mit einem Staffelgeschoss.

Fakten:

Projekt „Wohnen im Park“
Parkquartier Friedrichsberg
22089 Hamburg
www.wip.webhop.org

Anzahl Wohnungen: 24

Wohnungsgrößen: 50-110 m²

Architektur:

Dohse + Stich Architekten

Kontakt:

Helga Wagner und
Fabian Bittner
Tel.: 040 - 43 25 13 13
E-Mail: fabianbittner@web.de



Kinderglück im Park: „Junges Wohnen“ und „Villa Friedrichsberg“

Fakten:

Projekt „Junges Wohnen“
Parkquartier Friedrichsberg
22089 Hamburg

Anzahl Wohnungen: 27

Wohnungsgrößen: 80-110 m²

Architektur: Plan-R-Architek-
tenbüro Joachim Reinig

Kontakt: Eva Höcherl
Tel.: 0173 - 612 38 85

Fakten:

Projekt „Villa Friedrichsberg“
Parkquartier Friedrichsberg
22089 Hamburg

Anzahl Wohnungen: 10

Wohnungsgrößen: 70-110 m²

Architektur: Petra Diesing,
NeuStadtArchitekten

Kontakt:

Nicolette Beuthe-Arnheim
Tel.: 040 - 29 82 03 14,
E-Mail: Beuthe-Arnheim@web.de

„Unser Ziel ist es, für die Kinder ein nicht-anonymes Umfeld zu schaffen, in dem sie viele Spielkameraden und Bezugspersonen haben“, beschreibt Eva Höcherl das Konzept des Wohnprojektes „Junges Wohnen“. Im Parkquartier Friedrichsberg möchte die Baugemeinschaft bis zum Jahr 2008 familiengerechte Wohnungen schaffen.

Die Gruppe aus Paaren unterschiedlichen Alters mit und ohne Kinder plant von Anfang an mit an ihren Häusern und Wohnungen. In drei viergeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoss entstehen 27 Wohnungen. Eine Dachterrasse und Gemeinschaftsräume sowie ein Spielzimmer und eine Spielfläche für Kinder im Innenhof werden von allen Bewohnern genutzt. Sämtliche Außenanlagen sind schwellenfrei konzipiert. Das Wohnprojekt hat sich als genossenschaftliche Hausgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG angeschlossen.

In der benachbarten „Villa Friedrichsberg“ entsteht im individuellen Eigentum ein 10-Familienhaus für Menschen verschiedener Altersgruppen, denen familienfreundliches Wohnen von Jung und Alt am Herzen liegt. Sie planen, ein energiesparendes und barrierefreies Gebäude zu errichten. Großzügige Balkone und hohe Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. Auf dem ca. 1.500 Quadratmeter großen Grundstück mit altem Baumbestand gibt es ausreichend Platz zum Spielen, Grillen und Nachbarn treffen.



Energie sparen im Klinkerleid: „Jarrestraße 68“

„Wir freuen uns über nette und engagierte Nachbarn, die auch Lust haben, gegenseitig mal auf die Kinder aufzupassen“, wirbt die Baugemeinschaft Jarrestraße 68 für die letzten beiden freien Wohnungen. Die jungen Familien stammen vorwiegend aus Winterhude und haben sich über den Kindergarten oder die Kirchengemeinde kennen gelernt. Der Bau mit elf Wohnungen soll in 2006 begonnen und im Jahr 2007 fertig gestellt werden.

Das geplante Gebäude mit einer Wohnfläche von insgesamt 1.150 Quadratmetern passt mit seiner modernen Klinkerfassade gut in die Jarrestadt. Die großzügigen Wohnungen, mit raumhohen Fenstern und 15 Quadratmeter großen Balkonen, sind individuell geplant und den Wünschen der Bewohner angepasst. Mit einer Grundfläche von durchschnittlich 105 Quadratmetern eignen sie sich für Familien mit Kindern.

Im ruhigen Innenhof mit einem Gemeinschaftsgarten liegt ein Kinderspielplatz in Rufweite. Die große Dachterrasse können alle Bewohner nutzen. Das Haus wird in energieeffizienter Bauweise nach KfW40-Standard errichtet und verfügt über eine umweltfreundliche Holz-Pelletheizung.

Fakten:

Projekt „Jarrestraße 68“

Baugemeinschaft Jarrestraße

Jarrestraße 68

22303 Hamburg

Anzahl Wohnungen: 11

Wohnungsgrößen: 90-125 m²

Architektur: Plan-R-Architektenbüro Joachim Reinig

Kontakt:

Heiko Kruse

Tel.: 040 - 41 00 34 93



Ein 50er-Jahre-Bau verwandelt sich: „Falkenried 10“

Auch Häuser aus den 50er Jahren können so umgebaut werden, dass sie sich für Baugemeinschaften eignen. Das beweist das Projekt im Falkenried 10 in Hamburg-Eppendorf, das von der Lawaetz-Stiftung umgebaut und modernisiert wurde. Im November 2005 haben fünf Familien ihr Eigentumswohnprojekt mit einer Wohnfläche von insgesamt 473 Quadratmetern bezogen.

Das viergeschossige Mehrfamilienhaus wurde 1956 in Klinkerbauweise errichtet. Zum Zeitpunkt der Übergabe waren alle Wohnungen im Haus unvermietet und instandsetzungsbedürftig. Grundrisse, Ausstattung, Haustechnik und Wärmedämmung entsprachen nicht dem heutigen Standard.

Fakten:

**Projekt „Falkenried 10“
Falkenried 10
20251 Hamburg**

Anzahl Wohnungen: 5

Wohnungsgrößen: 72-100 m²

Architektur:

**Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
Stadtentwicklung und Projekt-
management**

Kontakt:

**Johann Daniel Lawaetz-
Stiftung, Karsten Wagner
Tel.: 040 - 39 99 36 - 20**

Die Lawaetz-Stiftung baute das Gebäude unter Erhalt der tragenden Elemente komplett um: Die zwölf Kleinstwohnungen wurden in fünf Maisonettewohnungen mit Wohnflächen zwischen 72 und 120 Quadratmetern umgewandelt und z. T. um Balkone oder Terrassen ergänzt. Auf einem Teil der Dachfläche entstand eine gemeinschaftlich genutzte Terrasse und auf der Außenfläche ein gemeinsam genutztes Fahrradhaus.

Der Umbau des Hauses wurde u. a. gefördert durch das Zentrum für Energie-, Wasser- und Umwelttechnik (ZEWU) sowie die Handwerkskammer Hamburg.

Adressen

Behörden

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Agentur für Baugemeinschaften,
Wexstraße 7 | 20355 Hamburg
Tel.: 040 - 428 40 - 23 33 | Fax: 040 - 428 40 - 84 62
E-Mail: baugemeinschaften@bsu.hamburg.de
www.baugemeinschaften-hamburg.de (ab 08.2006)

Freie und Hansestadt Hamburg
Finanzbehörde Hamburg
Liegenschaftsverwaltung
Dammthorstraße 14 | 20354 Hamburg
Tel.: 040 - 428 23-40 06 (Geschäftsstelle) | Fax: 040 - 428 23 - 41 31
www.hamburg.de

Passivhaus-Begleitung:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Arbeit und Klimaschutz
Heike Sünemann
Billstraße 84 | 20539 Hamburg
Tel.: 040 - 428 45 - 41 20 | Fax: 040 - 428 45 - 20 99
www.hamburg.de

Finanzierung

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
Besenbinderhof 31 | 20097 Hamburg
Tel.: 040 - 248 46 - 0 | Fax: 040 - 248 46 - 432
www.wk-hamburg.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
Palmengartenstraße 5-9 | 60325 Frankfurt am Main
Informationszentrum:
Tel.: 01801 - 33 55 77 (Ortsstarif) | Fax: 069 - 743 16 43 55
E-Mail: iz@kfw.de
www.kfw-foerderbank.de

Verbraucherzentrale Hamburg
Kirchenallee 22 | 20099 Hamburg
Telefonische Beratung „Baufinanzierung“ Montag 10-13 Uhr
Persönliche kostenpflichtige Beratung nach Vereinbarung
Tel.: 040 - 24 832 - 220 | Fax: 040 - 248 32 - 290
E-Mail: info@verbraucherzentralehamburg.de
www.verbraucherzentralehamburg.de

Baugeldvergleich im Internet:
www.baugeld-vergleich.de

Architektenkammer

Hamburgische Architektenkammer
Grindelhof 40 | 20146 Hamburg
Tel.: 040 - 44 18 41 - 0 | Fax: 040 - 44 18 41 - 44
E-Mail: info@ak-hh.de | www.ak-hh.de
Bei der Agentur für Baugemeinschaften kann eine Liste von Architekten angefordert werden, die Erfahrungen mit Baugemeinschaften haben.

BDA Bund Deutscher Architekten Hamburg
Stephansplatz 5 | 20354 Hamburg
Tel.: 040 - 413 33 - 0 | Fax: 040 - 413 33 - 123
E-Mail: Roscher@t-online.de
www.bda-hamburg.de

Baubetreuer

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Max-Brauer-Allee 69 | 22765 Hamburg
Tel.: 040 - 38 90 10 - 0
Fax: 040 - 38 90 10 - 137
www.altoba.de

ASK-Hassenstein + Pfadt GmbH
Lange Reihe 29 | 20099 Hamburg
Tel.: 040 - 28 08 78 - 0 | Fax: 040 - 28 08 78 - 22
www.ask-hamburg.de

Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark eG
Tannenweg 62 | 22415 Hamburg
Tel.: 040 - 53 10 91-0 | Fax: 040 - 53 10 91-30 - 40
www.fluwog-nordmark.de

Buergerbau AG
Poststr. 2 | 79098 Freiburg
Tel.: 0761 - 400 53 - 60 | Fax: 0761 - 400 53 - 89
E-Mail: info@buergerbau.de
www.buergerbau.de

ConPlan GmbH
Weberstraße 1 f | 23552 Lübeck
Tel.: 0451 - 871 11 36 | Fax: 0451 - 871 11 34
E-Mail: info@conplan-gmbh.de
www.conplan-gmbh.de

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
Neumühlen 16-20 | 22763 Hamburg
Tel.: 040 - 39 99 36 - 0 | Fax: 040 - 39 99 36 - 90
E-Mail: info@lawaetz.de
www.lawaetz.de

Privatbau GmbH
für Baubetreuung Hamburg
Glockengießerwall 19 | 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 32 01 02 - 0 | Fax: 040 - 32 01 02 - 30
E-Mail: info@privatbau.de

Stattbau Hamburg
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Neuer Kamp 25 | 20359 Hamburg
Tel.: 040 - 43 29 42 - 0 | Fax: 040 - 43 29 42 - 10
E-Mail: Stattbau-HH@t-online.de
www.stattbau-hamburg.de
Allg. Projektberatung für Wohngruppeninteressierte
jeden 1. Freitag im Monat 14-16 Uhr

STEG Stadterneuerungs- und
Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
Schulterblatt 26-36 | 20357 Hamburg
Tel.: 040 - 43 13 93 - 0 | Fax: 040 - 43 92 75 - 8
E-Mail: steg@steg-hh.de
www.steg-hh.de

Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG
Försterweg 46 | 22525 Hamburg
Tel.: 040 - 540 00 60 | Fax: 040 - 54 00 06 30
www.langenfelde.com

Wohnverein Hamburg von 1902 eG
Angerstraße 3 | 22087 Hamburg
Tel.: 040 - 25 19 27 - 0 | Fax: 040 - 25 19 27 - 21
E-Mail: info@wv1902.de
www.wohnungsverein1902.de

Rechtsberatung

Hanseatische Rechtsanwaltskammer
(Liste von Vertragsjuristen)
Bleichenbrücke 9 | 20354 Hamburg
Tel.: 040 - 35 74 41 - 0 | Fax: 040 - 35 74 41 - 41
E-Mail: info@rechtsanwaltskammerhamburg.de
www.rechtsanwaltskammerhamburg.de

Sonstige

Arche Nora e.V.
Neue Lebens- und Wohnformen für Frauen auch im Alter
Kontakt: Gerda Hallberg
Unzerstraße 18 | 22767 Hamburg
Tel.: 040 - 220 26 45 | Fax: 040 - 220 26 45

Beratungszentrum für technische Hilfen
Barrierefrei Leben e.V.
Richardstraße 45 | 22081 Hamburg
Tel.: 040 - 299 95 60

HafenCity Hamburg GmbH
Brooktor 11 | 20457 Hamburg
Tel.: 040 - 37 47 26 - 0 | Fax: 040 - 37 47 26 - 26
E-Mail: info@HafenCity.com
www.HafenCity.info

Verein autofreies Wohnen e.V.
Frau Rose Scharnowski
Osterstraße 58 | 20259 Hamburg

Tel.: 040 - 27 80 83 61 | Fax: 040 - 27 80 83 62
E-Mail: info@autofreieswohnen.de
www.autofreieswohnen.de

„Wohngemeinschaft Jung+Alt e.V.“
Beim Schlump 55 | 20144 Hamburg
Tel.: 040 - 41 35 02 55
Info-Treff jeden 1. Mittwoch im Monat 19.30 Uhr (Ort erfragen)

Wohnprojekterverwaltung
P 99 GmbH,
Manuel Osorio
Löwenstraße 21a | 20251 Hamburg
Tel.: 040 - 420 54 21

HSH N Projektmanagement und Consult GmbH
20019 Hamburg
Hotline: 040 - 32 56 88 88 | Fax 040 - 32 56 88 88 - 50
E-Mail: zentrale@hshn-pmc.de
www.eigenheimprogramm.de

Literatur / Links

Gemeinsam Bauen – Gemeinsam Wohnen
Rechtliche und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für
Gruppenprojekte im Neubau
Christian Kuthe/Wilhelm Mermagen/Albert Schepers
Wohnbund /VWP

Stiftung Warentest, Handbuch Bauen, Berlin, 1999
Mit nützlichen Hinweisen für den Weg zum eigenen Haus
www.stiftung-warentest.de

Hamburger Taschenbuch 2006 für Haus- und Grundeigentümer
Herausgegeben vom Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
Glockengießerwall 19 | 20095 Hamburg
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
www.grundeigentuemerverband.de

F. Heinzmann, Die freie Bauherrengemeinschaft
praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster
MK-Verlag, ISBN 3-9806440-1-4

Freihaus
Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen
zu bestellen bei:
Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Neuer Kamp 25 | 20359 Hamburg
Tel.: 040 - 43 29 42 - 0 | Fax: 040 - 43 29 42 - 10
E-Mail: Stattbau-HH@t-online.de
Zum Herunterladen im Internet unter: www.stattbau.de

www.wohnbund.de
Homepage des Verbandes zur Förderung wohnpolitischer
Innovationen e.V.
Mit Projektbörse, Wohnbund-Informationen zum Herunterladen
und vielen nützlichen Links

www.bautips.de
Das Informationsforum für Bauherren, Modernisierer und
Selbstermacher des Fachzeitschriften-Verlags

Impressum

Kontakt:

Agentur für Baugemeinschaften

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Wexstraße 7 | 20355 Hamburg
Tel.: 040 - 428 40 - 23 33

E-Mail: Baugemeinschaften@bsu.hamburg.de
www.baugemeinschaften-hamburg.de (ab 08.2006)



Impressum:

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg,
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Stadthausbrücke 8 | 20355 Hamburg

www.bsu.hamburg.de

V.i.S.d.P.: Kristina v. Bülow

Konzept & Text: www.super-urban.de
Gestaltung: Andrea Lühr

Druck: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auflage: 6.000
Juni 2006

Abbildungsnachweis:

Enver Hirsch (Titelbild, S. 4, S. 9, S. 15) | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg (S. 3, S. 18, S. 32 rechts)

Freie und Hansestadt Hamburg (S. 20 links) | Andrea Lühr (S. 11, S. 17) | Ewald Rothstein (S. 6, S. 32 rechts) | Iris Neitmann (S. 13, S. 24) | LOVE architecture and urbanism zt GmbH (S. 20 rechts) | Beata Huke-Schubert /archimodus.de (S. 21) | NeuStadtArchitekten (S. 22 Modell, S. 30 Ansicht) | Architekturbüro Möller Seifert (S. 23) | Hartfil-Steinbrinck (S. 25) | Architekturbüro Christiane Gerth (S. 26) | Fusi & Ammann Architekten (S. 28) | Dohse & Stich Architekten (S. 29) | Plan-R-Architektenbüro Joachim Reinig (S. 31 rechts) | www.bildarchiv-hamburg.de (S. 31 links)

Alle weiteren Fotos wurden uns freundlicher Weise von den Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt.

Anmerkung zur Verteilung:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Europa-, Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Information oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Zur besseren Lesbarkeit wurde in der gesamten Broschüre auf die Differenzierung in männliche und weibliche Form verzichtet.



Behörde für
Stadtentwicklung
und Umwelt

Stadthausbrücke 8
20355 Hamburg

Billstraße 84
20539 Hamburg

www.bsu.hamburg.de