



Lawaetz-Stiftung

# STADTENTWICKLUNG UND PROJEKTMANAGEMENT





Marktstraße

## ■ Stadtentwicklung und Projektmanagement – Baugemeinschaften, Wohnen mit Zukunft



*Karsten Wagner  
(Leitung)*



*Zeliha Yazici*



*Peter Havemann*



*Philippa Dorow*



*Werner Jürges*



*Christian Diesener*



*Bettina Haegele*



*Manuel Menzel*



*Sybille Vogelsang*



*Ingolf Goritz*

### Unsere Motivation

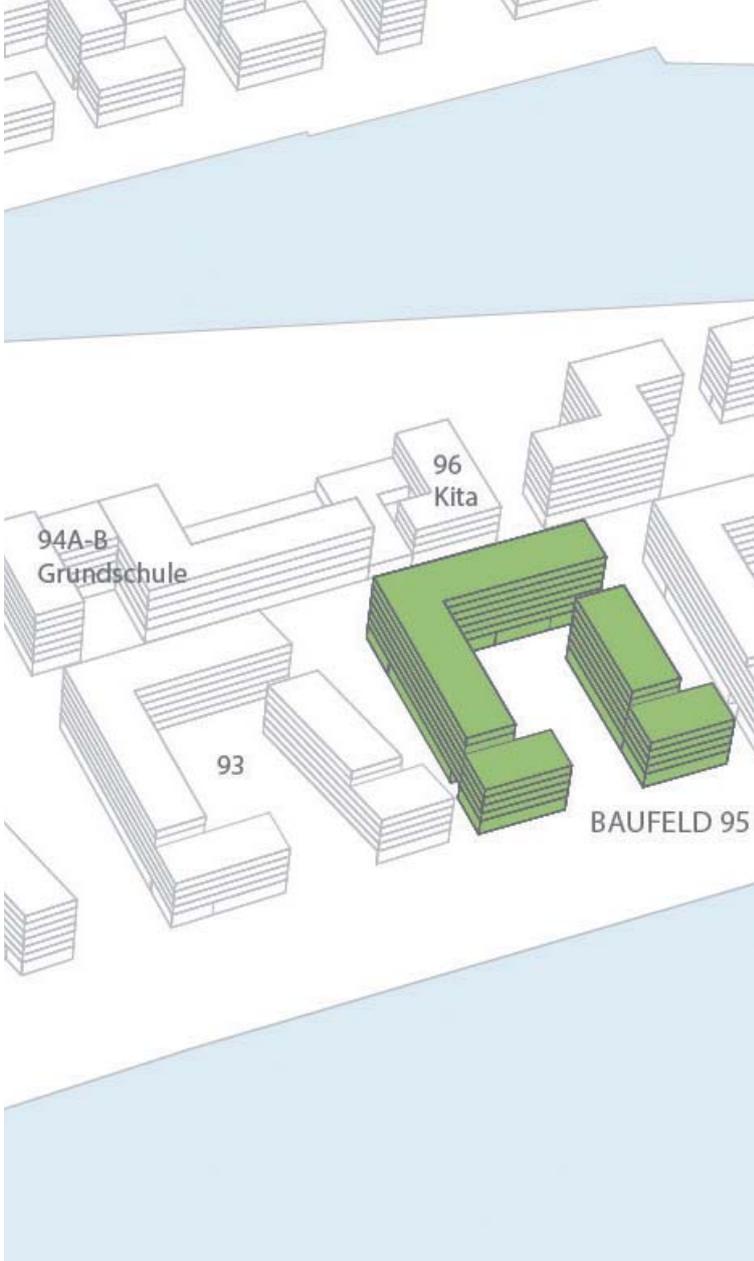
Wie in nahezu allen deutschen Ballungszentren ist die Nachfrage nach Wohnraum auch in Hamburg ungebrochen. Gleichzeitig führt das historisch niedrige Zinsniveau dazu, dass sich Anlagen in Wohnimmobilien einer immer höheren Beliebtheit erfreuen. Die hohe Nachfrage ermöglicht es Investoren, mit ihren Immobilienprojekten hohe Renditen zu erzielen, entsprechend hart wird um die interessanten Lagen gerungen und die Schwächsten fallen hinten runter. Träger im sozialen Bereich, Wohnprojekte und Sozio-Kulturelle-Projekte haben größte Schwierigkeiten, einen Zugang zum Immobilienmarkt zu finden, um ihre Zielgruppen versorgen zu können.

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat sich in seinem Wohnungsbauprogramm zum Ziel gesetzt, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu bauen, um so die vorhandene Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage zu verringern. Zwar werden von den 6.000 neuen Wohnungen jährlich mindestens 2.000 öffentlich gefördert, um sie für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen zugänglich zu machen, dennoch haben die derzeitigen Förderrichtlinien nicht mehr das qualitative Niveau der Förderperioden der 1980er und 1990er Jahre. Zudem genügt das nicht im Geringsten, um den Auslauf der Förderbindungen im Wohnungsbestand entgegen zu wirken. Auch die kur-

zen Bindungsdauern der öffentlichen Förderung tragen an dieser Stelle zu einer Verschärfung der Situation bei.

Auch Banken, die seit der Finanzkrise einer stärkeren Regulierung unterliegen, scheinen bei der Finanzierung von Projekten im sozialen und kulturellen Bereich immer höher werdende Hürden zu errichten, die zu deutlich höheren Auflagen und Kosten führen. Die mittlerweile erreichte Komplexität von Antrags-, Bewilligungs- und Auszahlungsprozessen stellen Träger im sozialen und kulturellen Bereich vor teilweise nicht mehr leistbare Aufgaben.

Hier bedarf es starker und erfahrener Partner, wie der Lawaetz-Stiftung, die sich den Herausforderungen gerne stellt und gemeinsam mit ihren Kunden die „besonderen“ Projekte auf den Weg bringt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teams Stadtentwicklung und Projektmanagement, die fast alle seit Jahrzehnten in ihrem Arbeitsfeld tätig sind und über eine umfangreiche Methoden- und Fachkompetenz verfügen, wollen gemeinsam mit ihren Kunden die Herausforderungen annehmen. Es geht darum, tragfähige Lösungen für soziale und kulturelle Projekte, ganz im Sinne des Leitbildes der Lawaetz-Stiftung „innovativ für das Gemeinwohl“, zu entwickeln und umzusetzen. Denn gerade diejenigen Projekte, an die sich gewöhnliche Projektentwickler nicht herantrauen, sind unsere Motivation!



## Unser Arbeitsschwerpunkt

Die Schwerpunkte unserer Arbeit liegen in der treuhänderischen Abwicklung, insbesondere der wirtschaftlichen Baubetreuung und der individuell mit den zukünftigen Nutzern/innen abgestimmten Projektentwicklung. In der Projektentwicklung legen wir immer ein großes Gewicht auf nachhaltige Energiekonzepte und eine Förderung durch Programme der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg). Entsprechend entwickeln wir vorrangig Häuser mit familiengerechten Wohnungen im bundesweit anerkannten KfW-Effizienzhaus Standard.

Zu einem besonderen Themenfeld hat sich die Beratung sozialer Träger für die Entwicklung ihres eigenen Immobilienbestands entwickelt. Viele soziale Einrichtungen müssen die Richtungsentscheidungen treffen, sich von einzelnen Immobilien zu trennen oder die Standorte neu zu entwickeln. Wir versuchen stets mit den jeweiligen Trägern Ideen zu entwickeln, wie selbst scheinbar unattraktive Immobilien zur langfristigen Sicherung ihrer sozialen Ziele eingesetzt werden können, ohne dass sie sich von diesen trennen müssen.

Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Förderung von Wohnraumversorgung für junge Familien, mit denen wir in Hamburg Projekte entwickeln, die auch finanziell zu stemmen sind. Wir sind zudem darauf spezialisiert, Häuser im günstigsten Marktsegment zu bauen. Bei der Mehrzahl unserer Projekte versuchen wir Menschen mit Wohnraum zu versorgen, die auf eine soziale Betreuung angewiesen sind. Zudem unterstützen wir Menschen, die mit ihrem Entwicklungspotenzial eine sozial stützende Funktion für ihren Stadtteil haben. Besonders gut lassen sich diese Ansprüche aus unserer Sicht mit Baugemeinschaftsprojekten verwirklichen. Solche Projekte erweisen sich immer wieder als besonders integrationswillig und integrationsfähig in den jeweiligen Stadtteilen.

### Ihre Ansprechpartner/innen in der Abteilung Stadtentwicklung und Projektmanagement:

**Karsten Wagner**, Tel. 040/ 39 99 36- 22,  
wagner@lawaetz.de

**Philippa Dorow**, Tel. 040/ 39 99 36- 21,  
dorow@lawaetz.de

**Peter Havemann**, Tel. 040/ 39 99 36- 25,  
havemann@lawaetz.de

**Werner Jürges**, Tel. 040/ 39 99 36- 26,  
juerges@lawaetz.de

**Zeliha Yazici**, Tel. 040/ 39 99 36- 23,  
yazici@lawaetz.de

**Christian Diesener**, Tel. 040/ 39 99 36- 29,  
diesener@lawaetz.de

**Bettina Haegele**, Tel. 040/ 39 99 36- 24,  
haegele@lawaetz.de

**Sybille Vogelsang**, Tel. 040/ 39 99 36- 27,  
vogelsang@lawaetz.de

**Manuel Menzel**, Tel. 040/ 39 99 36- 28,  
menzel@lawaetz.de

**Ingolf Goritz**, Tel. 040/ 39 99 36- 19,  
goritz@lawaetz.de



## Unser Mehrwert für die Stadt

Die von uns begleiteten und initiierten Projekte bieten insbesondere für junge Familien die Möglichkeit der genossenschaftlichen oder individuellen Eigentumsbildung innerhalb der Stadt Hamburg. Das soll auch für Menschen möglich sein, die dieses aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Mittel sonst nur im Hamburger Umland realisieren könnten.

Viele unserer Projekte tragen zu Konfliktlösungen in problematischen Stadtteilen bei oder schließen vorhandene Angebotslücken, die zwar augenscheinlich vorhanden sind, deren Beseitigung die lokale Politik und Verwaltung aber vor unüberwindbare Hürden stellen. Durch unsere Erfahrung und die Fähigkeit, Herausforderungen aus unterschiedlichen Perspektiven betrachten zu können, schaffen wir es stets, tragfähige Konzepte und Lösungen zu entwi-

ckeln. Es gelingt uns immer wieder beispielsweise sozialen Trägern trotz stetig steigender Immobilienpreise Zugang zu Immobilien zu verschaffen, mit denen sie in die Lage versetzt werden, ihre gesellschaftlichen Aufgaben zu erfüllen. Die Verknüpfung von wohn-, sozial-, und arbeitsmarktpolitischen Zielsetzungen in unseren Projekten leistet in der Regel einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und Aktivierung in den jeweiligen Stadtteilen und Sanierungs- bzw. anderen Entwicklungsgebieten der Stadt. Auch die behutsame Erneuerung und damit der Erhalt von Kulturgütern ist ein wesentlicher Teil unserer Arbeit, deren Umsetzung, bei gleichzeitig vertretbaren Kosten und Preisen, ein hohes Maß an planerischer Kreativität erfordert.

## Was zeichnet eine Baugemeinschaft aus?

Fast immer nimmt die Bedeutung der Wohnung zu, wenn Menschen eine Familie gründen. Plötzlich spielen die Umgebung, die Verkehrsbelastung, die Infrastruktur und Menschen, die bei der Betreuung der Kinder unterstützen könnten, eine große Rolle. Nicht nur, dass gerade in Großstädten wie Hamburg immer mehr Menschen ihre Kinder alleine oder in Patchwork-Familien großziehen (müssen), auch für die klassische Kleinfamilie steht das familiäre Umfeld für Unterstützungsleistungen oft gar nicht oder nur sehr begrenzt zur Verfügung. Und wenn die Träume groß genug sind, dann kommt manchmal die Idee: Warum alleine bleiben, statt sich zusammen zu tun und gemeinsam zu planen und zu bauen?

In Baugemeinschaften finden sich Menschen zusammen, die gemeinsam mit anderen Menschen genossenschaftlich und/oder im Eigentum bauen wollen.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Baugemeinschaft entscheidet selbst, was und wie gebaut wird. Hierdurch

wird kostengünstiger und familienorientierter gebaut. Die Nachbarschaft setzt sich aus den Baugemeinschaftsmitgliedern zusammen, aus gleichgesinnten Menschen in ähnlicher Lebenslage mit gemeinsamen Interessen.

In Hamburg gibt es seit über 30 Jahren Erfahrungen mit Baugemeinschaften. Diesen geht es nicht nur darum, ein Dach über dem Kopf zu haben. Für sie ist die Wohnung, das eigene Haus und die Hausgemeinschaft meist der Lebensmittelpunkt, in dem – neben dem Job – die meiste Zeit verbracht und in den viel Arbeit und Energie gesteckt wird. Die Stadt Hamburg fördert die Ideen von Baugemeinschaften durch verschiedene öffentlich geförderte Angebote der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI). So konnten mittlerweile mehr als 150 Projekte mit Baugemeinschaften als Genossenschaften oder im Einzeleigentum realisiert werden. Bundesweit ist dies einmalig.



Fähre e.V., Heimfelder Straße

## Unsere Bauvorhaben 2013-2015

### Beispiele der fertig gestellten Projekte

#### Die Fähre e.V. - Ein Wohnhaus für psychisch kranke Menschen in Hamburg-Heimfeld

Der Verein Die Fähre e.V. wurde 1972 von Mitarbeitern der Sozialbehörde und von Ärzten der Sozialpsychiatrie in Ochsenzoll gegründet, um die Trägerschaft eines Wohnhauses für psychisch kranke Menschen im Graumannsweg zu übernehmen. Da das Gebäude im Graumannsweg nach über 40 Jahren Nutzung durch den Verein den heutigen Ansprüchen unter anderem Bezug auf Brandschutzauflagen und einer mäßig wirtschaftlichen Kapazität nicht mehr genügte, erwarb Die Fähre e.V. Ende 2012 das ehemalige Hauptzollamt Hamburg-Stade in Hamburg-Heimfeld. Das Wohnhaus »Die Fähre« richtet sich mit seinem Angebot einer sozialpsychiatrischen Rehabilitationsmaßnahme an Menschen mit einer psychischen Erkrankung, die sich unterstützt durch ein differenziertes Hilfsangebot im beschützten Rahmen stabilisieren und sich auf ein selbständiges Leben vorbereiten wollen.

Das ehemalige Hauptzollamt wurde zu einer Übergangs-, Wohn-, und Nachsorgeeinrichtung für 24 psychisch erkrankte Menschen mit einer Wohn- bzw. Nutzfläche von rund 900 m<sup>2</sup> umgebaut. Je nach den einzelnen Bedürfnissen besteht die Möglichkeit in Einzelapartments mit eigenem Nassraum und einer kleinen Küche oder gemeinsam in einer Wohngemeinschaft zu wohnen. Darüber hinaus wurden Gruppenräume für therapeutische Maßnahmen sowie notwendige Büros in dem Gebäude untergebracht.

Die Baumaßnahmen schließen einen Anbau ein, der als Begegnungsstätte in den Stadtteil hinein wirken soll. Durch großzügige Glasfronten wurde hier ein Bereich geschaffen, der sich zu Stadtteilstellen oder Veranstaltungen des Vereins einladend für Passanten darstellt. So soll eine offene Kommunikation in den Stadtteil gefördert werden.

Die Gesamtkosten des Projektes (inklusive Grundstück) lagen bei etwa 3.750.000 Millionen Euro brutto.

Die Leistung der Lawaetz-Stiftung bestand in der wirtschaftlichen Baubetreuung. Das Gebäude wurde zum 15.12.2014 fertig gestellt und an die Nutzer übergeben.



### Handwerkerhof Ottensen

Vor dem Hintergrund, dass kleine und mittlere Handwerksbetriebe in Altona zunehmend unter Druck geraten bezahlbaren Gewerberaum anzumieten, haben sich 16 Betriebe aus Handwerk und Dienstleistung zusammengeschlossen, um auf dem Gelände in der Bahrenfelder Straße 227 in Hamburg-Ottensen einen Handwerkerhof als Neubau zu errichten.

Realisiert wurde das Projekt auf einem städtischen Grundstück von 1.080 m<sup>2</sup> Größe in zentraler Lage. Errichtet wurde ein 4-geschossiges Gebäude in Stahlbeton-Holz Hybridbauweise mit 1.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die unteren drei Geschosse werden ausschließlich von Handwerksbetrieben genutzt, in der vierten Etage wurden 360 m<sup>2</sup> Büroraum hergestellt. Für eine flexible Grundrissgestaltung sind die Flächen auf allen Geschossen stützenfrei.

Das Bauvorhaben wurde am 01.12.2014 begonnen und am 01.02.2015 fertig gestellt. Inzwischen sind alle Einheiten bezogen. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug netto 2,9 Millionen Euro einschließlich Grundstücks-, Gebäude- und Baunebenkosten. Finanziert wurde mit der GLS Bank. Der Mietpreis liegt bei etwa 7,- Euro für die Handwerker und für die Büroflächen bei rund 12,- Euro netto kalt.

Trägersgesellschaft für dieses Projekt ist die Handwerkerhof Ottensen GmbH. Diese GmbH-Form ist aufgrund einer Besonderheit in der Gesellschafterstruktur der Genossenschaftsform gleichgestellt und hat zwei Gesellschafter. Der Verein Handwerkerhof Ottensen e.V., in dem alle zukünftigen Nutzer Mitglied sind, und das Mietshäuser Syndikat. Die Leistung der Lawaetz-Stiftung umfasste die wirtschaftliche Baubetreuung des Projektes.

*Handwerkerhof Ottensen, Ecke Gaußstraße/Bahrenfelder Straße*





Gojenbergsweg, Häuser 2 & 3

### Mehrgenerationenwohnen Gojenbergsweg – Miet- und Eigentumswohnungen in Bergedorf

Das Grundstück im Gojenbergsweg 21 wurde lange von dem Allgemeinen Krankenhaus Bergedorf (AK) als Hubschrauberlandeplatz genutzt. Es liegt idyllisch an einem Grünzug in der Nähe des Bergedorfer Zentrums in einem gewachsenen Wohngebiet. Im Jahr 2008 bewarben sich die Genossenschaft „Greves Garten eG“ und die Institution „Leben mit Behinderung Hamburg GmbH“ bei der Agentur für Baugemeinschaften um das Grundstück. Nach dem Zuschlag erfolgte die Projektentwicklung in einer engen Kooperation zwischen beiden Akteuren.

Die Häuser 2 und 3 mit insgesamt 28 Miet- und 13 Eigentumswohnungen mit 3.055 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden von der Baugemeinschaft als IFB-Effizienzhaus-40 Gebäude errichtet. Alle Wohnungen besitzen Passivhaus-Eigenschaften, haben einen barrierefreien Zugang und eine bodengleiche Dusche als Standard. Für gemeinschaftliche Aktivitäten wurde ein Gemeinschaftshaus gebaut. Eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen sorgt für eine Entlastung der Außenräume. Für die Erstellung von Haus 1 konnte als Eigentümerin und Bauherrin die Bergedorf-Bille eG gewonnen werden, die hier 13 Wohnungen für Menschen mit Behinderung errichtet hat. Für die Architektur wurde das Büro WRS engagiert.

Bewohnt wird das Haus von einer gemischten Gemeinschaft mit hoher Gruppenidentität. Mit großem Einsatz

diskutierten 33-jährige Eltern mit 74-jährigen Senioren über Wärmedämmung und Spieleinrichtungen. Die Erfahrungen der Älteren und die Dynamik der Jüngeren haben viel zu dem optimierten Ergebnis beigetragen. Nach dem Bezug der Wohnungen sollen gegenseitige Hilfestellungen weitergeführt und im Alltag konkret umgesetzt werden.

Die Architekten des Büros WRS haben Gebäudetypen entwickelt, die sowohl geringe Gebäudetiefen für gut belichtbare kleine Wohnungen ermöglichen, als auch große Wohnungen für Familien mit Kindern wirtschaftlich umsetzbar machen.

Bei der Finanzierung trat neben der Hamburger Investitions- und Förderbank die Hamburger Sparkasse (HASPA) auf. Die HASPA konnte sowohl den Eigentümern als auch den zukünftigen Mietern ein attraktives Angebot machen: für die Genossenschaftsanteile von rund 250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche hat die HASPA zinsgünstige Darlehen der KfW vermittelt.

Nach Fertigstellung der Gebäude im Spätsommer 2013 haben alle neuen Eigentümer und Mieter ihre Wohnungen bezogen. Die Bewohner der Leben mit Behinderung GmbH sind im Sommer 2014 in das Gebäude der Bergedorf-Bille eG eingezogen.

**Nochtspeicher & Genossenschaft Gnadenkoppel - Kultur & Wohnraum für St. Pauli**

Im September 2013 wurde der Nochtspeicher fertiggestellt. 21 Monate lang hatte die Lawaetz-Stiftung den Keller und das Erdgeschoss des 160 Jahre alten Nochtspeichers mit 347 m<sup>2</sup> Nutzfläche saniert. Die Lawaetz-Stiftung hatte diesen Gebäudeteil erworben, um hier ein kulturelles Angebot für den Stadtteil dauerhaft anzubieten. In Zusammenarbeit mit den Mietern und dem Kulturverein „Nocht e.V.“ findet ein nach Tagen aufgeteiltes Kulturprogramm statt: Montags das „Lawaetz-Forum“, mit Veranstaltungen zu Themen rund um die Architektur. Dienstags bestimmt das Thema Literatur die jeweiligen Veranstaltungen. Der Mittwoch ist einer Singer- und Songwriter-Reihe vorbehalten und donnerstags finden Tanzstunden statt. An den übrigen Tagen werden die Räumlichkeiten von den Betreibern für diverse Veranstaltungen vermietet, damit sich das Ganze trägt.



In den Obergeschossen des Speichers sind fünf Wohnungen für lokale Künstler entstanden, die hier teilweise zur Miete, teilweise im Eigentum wohnen.

Weiterhin sind auf dem Areal in zwei Gebäuden 19 genossenschaftliche Wohnungen der neu gegründeten Gnadenkoppel e.G. errichtet worden. Bewohner sind überwiegend Menschen, die bereits vorher im Stadtteil St. Pauli gewohnt haben und sich seit Jahren kennen. Die drei Läden in den Erdgeschosszonen der beiden Häuser werden von der LP Projekt-Management GmbH, einer Tochter der Lawaetz-Stiftung, betrieben und sind an Nutzer vermietet, die der Kreativkultur zuzuordnen sind.

*Ansicht Nochtspeicher*



*Kulturfläche Nochtspeicher*



*Integrations- und Familienzentrum, Ansicht Rostocker Straße*

## Beispiele der in Bau befindlichen Projekte

### Integrations- und Familienzentrum St. Georg

Seit März 2013 ist die Lawaetz-Stiftung Projektpartner des Bezirksamtes Hamburg-Mitte für die Realisierung des Schlüsselprojektes IFZ – Integrations- und Familienzentrum St. Georg im Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Mit dem Bauvorhaben soll die Arbeit des Hauses der Jugend „Schorsch“ in Trägerschaft der evangelischen Kirchengemeinde St. Georg-Borgfelde gesichert werden. Das derzeitige Gebäude aus den 1960er Jahren weist einen erheblichen Instandsetzungstau auf und ist energetisch eine Katastrophe. Ein Abbruch und der Neubau sind bereits im Entwicklungskonzept für das Quartier als einzig vernünftige Alternative umfänglich öffentlich dargestellt und von der Politik beschlossen worden.

Außer dem Haus der Jugend Schorsch sollten weitere Bedarfe in dem Gebäude untergebracht werden, die im Einklang mit den baurechtlichen Nutzungsvorgaben stehen und die die Gesamtwirtschaftlichkeit der Investition und der Bewirtschaftung des Gebäudes sicherstellen.

Auf dieser Grundlage hat die Lawaetz-Stiftung in Abstimmung mit den Projektpartnern im Bezirksamt, der evangelischen Kirchengemeinde und der BASFI sowie dem Büro GAWS-Architekten ein Konzept entwickelt, das zusätzlich zum Schorsch Apartments für Auszubildende, drei WGs für Jugendliche mit Betreuungsbedarf und Beratungsräume für die Aidsseelsorge enthält.

Hamburger Betriebe haben Schwierigkeiten, Ausbildungsplätze zu besetzen. Erschwerend kommt hinzu, dass Jungerwachsene Schwierigkeiten haben, in Hamburg bezahlbaren Wohnraum zu finden und deshalb vielfach eine Ausbildung nicht antreten können. Dem soll mit einer überschaubaren und dennoch wirtschaftlich darstellbaren Anzahl von 46 Apartments an dieser zentralen Stelle Hamburgs entgegengewirkt werden.

Hamburg braucht für Jugendliche und Familien, die sich in einer persönlichen Krise oder Notsituation befinden, dezentral befristete Wohnmöglichkeiten. Auch diesem Bedarf wird an dieser Stelle Rechnung getragen.

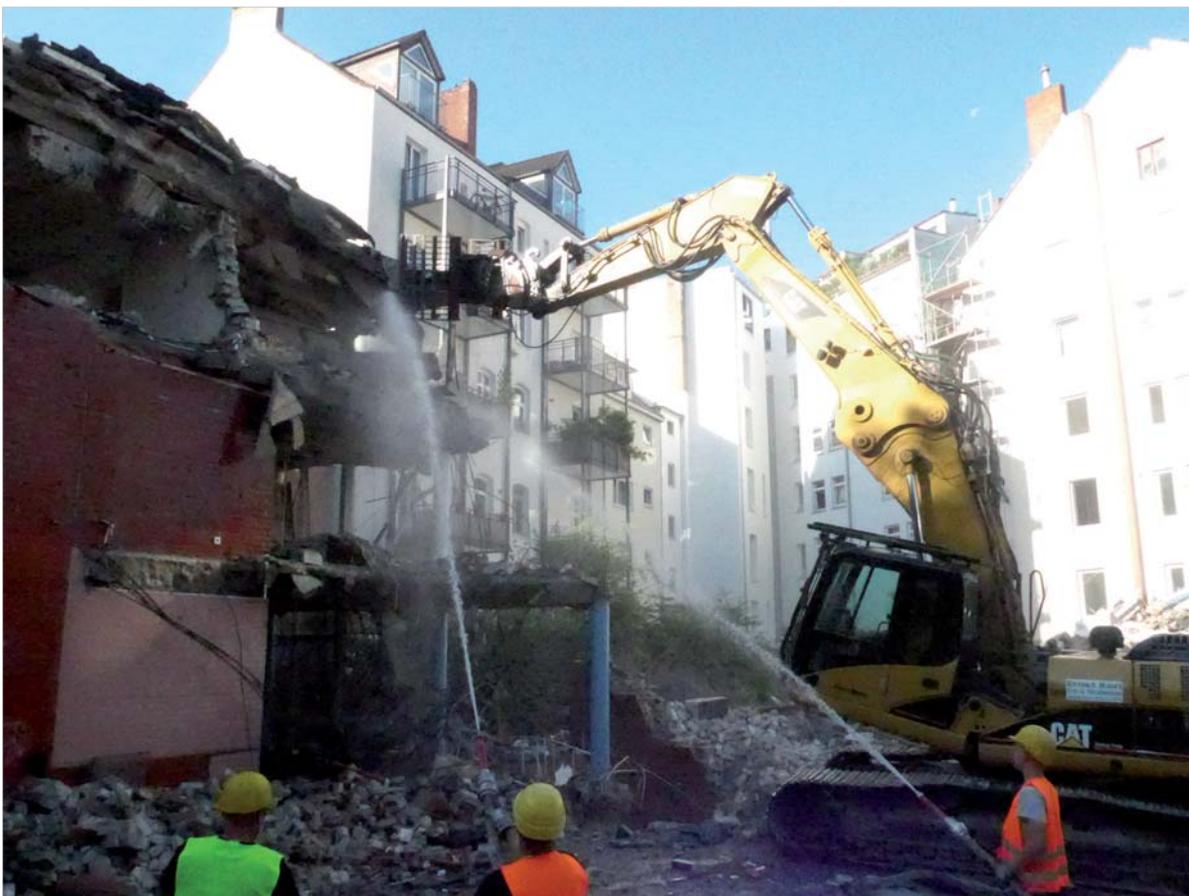
Durch die Integration der Aidsseelsorge in das IFZ soll die aktuelle Präventionsarbeit für Jugendgruppen ausgebaut und vor allem in Kooperation mit dem Schorsch um den wichtigen Bereich Sexualpädagogik und Partnerschaftsfragen erweitert werden.

St. Georg als bunter, multikultureller Stadtteil ist Anziehungspunkt für unterschiedliche kulturelle, ethnische und soziale Gruppen. Hierin liegt die Chance, verschiedene Communities in einem Center miteinander ins Gespräch zu bringen und damit einen aktiven Beitrag zur Integration zu leisten.

Im Dezember 2013 wurde das Konzept von der behördlichen Lenkungsgruppe des RISE-Programms beschlossen und der Bauantrag eingereicht. Die Baugenehmigung liegt seit Juli 2015 vor. Das Investitionsvolumen beträgt rund 10 Millionen Euro.

Der Lawaetz-Stiftung wurde das Grundstück von der Stadt übertragen. Sie wird Bauherrin sein und die wirtschaftliche Baubetreuung übernehmen. Eigentümer sind die Lawaetz-Stiftung und die Lawaetz-Stadtentwicklungs GmbH. Sie sind auch die zukünftigen Vermieter und Verwalter des Gebäudes für die sozialen Einrichtungen.

*Abrissarbeiten im Juli 2015. Das Gebäude aus den 1960er Jahren wird durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt*



## Beispiele der in Planung/in Bauvorbereitung befindlichen Projekte

### Stadthäuser Finkenau - hochwertige Stadthausarchitektur im Eigentum

Das Projekt „Stadthäuser Finkenau“ wird wie das Projekt „Vier für Finkenau“ Teil des neuen Wohnquartiers in der Finkenau. Gebaut wird eine 156 Meter lange Hauszeile auf dem Baufeld 6, zwischen der Oberaltenallee im Norden und dem Eilbekkanal im Süden.

2013 hat sich die Baugemeinschaft „Finken und Uhlen“ unter Regie der Lawaetz-Stiftung auf das begehrte Grundstück in zentraler Lage in Uhlenhorst beworben. Bereits für diese Bewerbung wurden vier verschiedene Architekturbüros ausgesucht, von denen wiederum 12 unterschiedliche Entwürfe erarbeitet wurden. Es handelt sich um die Büros Kraus Schönberg Architekten, DFZ Architekten, Adam Khan Architects und APB. Architekten. Die Bewerbung konnte gegen mehr als 20 anderer Angebote freier Investoren überzeugen, so dass Mitte April 2014 die Anhandgabe für das rund. 4.900 m<sup>2</sup> große Grundstück erfolgte.

Geplant ist ein Neubau von 24 Stadthäusern, von denen zehn als Einfamilienhäuser und 14 als Stadthäuser mit

jeweils zwei Maisonette-Wohnungen realisiert werden. Jedes der 24 Häuser ist ein individueller Entwurf. Alle Stadthäuser haben drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, wobei die Wohnfläche von 175m<sup>2</sup> bis zu 335m<sup>2</sup> je Haus reicht. Alle Stadthäuser verfügen über einen Garten und eine Dachterrasse sowie teilweise eine Garage im Erdgeschoss. Zusätzlich entsteht eine Tiefgarage unter der gesamten Hauszeile.

Die Leistung der Lawaetz-Stiftung umfasst die wirtschaftliche Baubetreuung der 38 Eigentümerhaushalte der Baugemeinschaft. Der Kaufpreis des Grundstücks beträgt 6.370.000 Euro. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 24,5 Millionen Euro. Der Bauantrag wurde im März 2015 eingereicht und das Grundstück soll im Herbst 2015 gekauft werden. Der Baubeginn ist für Ende 2015 geplant und der Bezug der fertigen Stadthäuser soll Ende 2016/Anfang 2017 erfolgen.

*Stadthäuser Finkenau*



**Das Baugemeinschaftsprojekt „Vier für Finkenau“ wird Teil des neuen Wohnquartiers in der Finkenau (Baufeld 11) direkt am Eilbekkanal.**

Die Baugemeinschaft „Vier für Finkenau“ ist ein Zusammenschluss von vier verschiedenen Gruppen (Familienhafen, mittendrin, TrauMhauS, Nordlicht). Jede einzelne Gruppe setzte sich unterschiedlich zusammen und verfolgte unterschiedliche Schwerpunkte, sodass die Baugemeinschaft heute aus Einzelpersonen, Paaren und Familien, aus Menschen mit und ohne Handicap besteht. Dank des Vereins „TrauMhauS Wohnprojekt e.V.“ werden Menschen, welche an Multipler Sklerose (MS) erkrankt sind und aufgrund ihrer (Geh-) Behinderungen eine barrierefreie oder rollstuhlgerechte Wohnung benötigen, in das Projekt integriert.

Zusammen mit der Bestandsgenossenschaft Hamburger Wohnen e.G. hat die Baugemeinschaft Vier für Finkenau sich beworben und Mitte Dezember 2013 den Zuschlag für das etwa 4.360m<sup>2</sup> große Grundstück erhalten. Im Februar 2014 wurde von der Baugemeinschaft und der Bestandsgenossenschaft Hamburger Wohnen e.G. das Architekturbüro Huke-Schubert Berge Architekten ausgewählt.

Das Baugemeinschaftsprojekt ist geplant als ein aus vier eigenständigen mehrgeschossigen Baukörpern bestehendes Projekt, wobei jedes Haus einem eigenen Fassadenkonzept folgt. Insgesamt entsteht dadurch eine Wohnfläche von 4.267 m<sup>2</sup>. Mehr als 2/3 dieser Wohnfläche entfallen auf öffentlich geförderten genossenschaftlichen Wohnraum. Es handelt sich dabei um 41 Wohneinheiten aufgeteilt auf drei Häuser. In einem weiteren Haus entstehen 15 Wohnein-



Vier für Finkenau

ten als Wohnungseigentümergeinschaft. Die Eigentumswohnungen sind überwiegend Familienwohnungen, die Mietwohnungen überwiegend für kleinere Haushalte. Im genossenschaftlichen Bereich werden acht rollstuhlgerechte Wohnungen insbesondere für die Gruppe der MS-Kranken realisiert. Außerdem entsteht ein Gemeinschaftsraum für die gesamte Baugemeinschaft.

Die Lawaetz-Stiftung hat gemeinsam mit den Wohnprojektgruppen das Konzept entwickelt, übernimmt die wirtschaftliche Baubetreuung der 15 Eigentümerhaushalte sowie die Umsetzungsberatung für die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen e.G. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt etwa 16 Millionen Euro. Der Bauantrag wurde im Dezember 2014 gestellt. Der Baubeginn ist für den Sommer 2015 und der Bezug für Ende 2016 geplant.



Baakenhafen, Baufeld 95



Hamburg Leuchtfuehr, Baakenhafen

**Hamburg Leuchtfuehr - Wohn- und Betreuungshaus für chronisch kranke Menschen am Baakenhafen**

Die gemeinnützige Organisation Hamburg Leuchtfuehr baut ein Wohn- und Betreuungshaus für körperlich chronisch kranke Menschen zwischen 18 und 55 Jahren. In der Bietergemeinschaft mit den Genossenschaften Hamburger Wohnen eG und der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer Genossenschaft eG hat Hamburg Leuchtfuehr Ende 2014 für sein Projekt den Zuschlag in der HafenCity am Baakenhafen (Baufeld 95) bekommen. Die Genossenschaften errichten auf dem Grundstück rund 110 Wohnungen, sowohl frei finanziert als auch gefördert.

Hamburg Leuchtfuehr plant etwa 25 barrierefreie Woh-

nungen, in der die Bewohner während aller Phasen ihrer Erkrankung wohnen bleiben können, wo sie bei Bedarf Unterstützung erhalten und in eine Hausgemeinschaft eingebettet sind, die ihnen Eigenständigkeit und gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht. Gemeinschaftsflächen im Haus sollen Raum für soziale Begegnungen schaffen. Im Erdgeschoss wird zudem eine psychosoziale Beratungsstelle einziehen.

Das Projekt finanziert sich aus öffentlichen Mitteln sowie Spenden. Die Lawaetz-Stiftung hat Hamburg Leuchtfuehr bereits in der Bewerbungsphase betreut und übernimmt im Rahmen der Planungs- und Bauphase die wirtschaftliche Baubetreuung. Die Fertigstellung ist für 2018 geplant.

## Was ist ein Baubetreuer?

Die Baubetreuung ist eine Dienstleistung, in der sich der Baubetreuer um die Vorbereitung und Durchführung von baulichen Maßnahmen im Namen und auf Rechnung des Bauherrn kümmert.

## Die Baubetreuung der Lawaetz-Stiftung umfasst folgende Leistungen:

### Projektentwicklung

Wir wirken bei der Suche nach passenden Grundstücken und der Suche nach interessierten Mitgliedern und Partnern der Baugemeinschaft mit. Auch eine Beratung im Gruppenfindungsprozess und zu Fragen der Selbstorganisation wird von uns angeboten.

### Verträge für Rechtsformen

Die Lawaetz-Stiftung hat für die verschiedensten Rechtsformen und Konstellationen Verträge von Juristen vorbereiten lassen. Entsprechend reichen wir an unsere Kunden vertragliche Grundlagen für eine Planungs- und Bau-GbR, eine WEG oder eine Genossenschaft weiter, unterstützen bei der Teilungserklärung und übernehmen bei Bedarf weitere Verwaltungsaufgaben für die Baugemeinschaft.

### Bonitätsprüfung

Da die Finanzierung das maßgebliche Element für die Projektumsetzung ist, prüfen wir stets die Finanzen aller Teilnehmenden, um finanzielle Risiken frühzeitig zu minimieren.

### Die Grundstücke

Wir überprüfen die Angemessenheit eines Kaufpreises, bewerten Boden-, Rechts-, sowie Baurisiken und begleiten beim Abschluss des Kaufvertrages.

### Das Kernstück unserer Arbeit, die wirtschaftliche Baubetreuung

Gegenstand ist die detaillierte Aufstellung der Gesamtkosten, das Führen der Rechnungslisten und die treuhänderische Abwicklung des Zahlungsverkehrs. Dazu zählen auch eine laufende Kostenverfolgung und deren regelmäßiger Versand, die Aufstellung von Zeit-Kostenplänen sowie die langfristige Berechnung der Wirtschaftlichkeit und des Cash-Flows des Projektes. Wir unterstützen unsere Kunden bei der Finanzierung (Eigentum) und der Finanzierungsbeschaffung (Genossenschaft), vertreten die Bauherren gegenüber Behörden, den Architekten und ausführenden Firmen und schließen die notwendigen Versicherungen ab. Neben der Aufstellung einer Schlussabrechnung zum Ende der Bauzeit, nehmen wir Standardkostenzuordnungen auf alle Beteiligten vor und rechnen individuelle Sonderwünsche unserer Kunden ab.

### Planungsverträge

Mit den unterschiedlichen Fachplanern, wie Bodengutachtern, Architekten, Statikern, Prüfingenieuren und Haustechnikingenieuren sowie weiteren Gutachtern und Ingenieuren, schließen wir im Namen der Kunden/Bauherren die Verträge ab.

### Bauverträge und Bauleistungen

Für die verschiedenen Gewerke schließen wir die Verträge und wickeln die Schlussrechnungen ab. Sowohl mit Generalunternehmern als auch mit Einzelgewerken. Darüber hinaus übernehmen wir vertragliche Angelegenheiten in Bezug auf Erschließung, Abbruch, die Außenanlagen, Hausanschlüsse und der Wärmeversorgung. Wir nehmen Baustellentermine zur Klärung vertraglicher Fragen wahr und nehmen auf Wunsch am Bauausschuss teil. Zusätzlich übernehmen wir bei Bedarf auch sonstige Vertragsangelegenheiten, wie beispielsweise zu Wege- und Überfahrrechten, der Nutzung des öffentlichen Raumes, sowie Versicherungsabschlüssen und eine Nachbetreuung nach Fertigstellung und Bezug.

### Allgemeiner Rahmen

Alle unsere zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben einen Fachabschluss für die angebotenen Tätigkeiten und verfügen über langjährige Erfahrungen im Bereich der Baubetreuung. Unser Büro ist ganzjährig Mo. – Fr. von 9-17 Uhr besetzt (außer an Feiertagen).

Die Lawaetz-Stiftung ist ein nach ISO 9001:2008 zertifiziertes Unternehmen. Sie hat eine Zulassung nach Makler- und Bauträgerverordnung, wird jährlich geprüft und führt für die Kunden versicherte Treuhandkonten nach international anerkannten Standards. Die oben genannten Leistungen werden individuell je Projekt vereinbart und können im Umfang abweichen. Das Honorar für die Baubetreuung liegt zwischen 1,5% und 3,5% der Brutto-Baukosten (100er bis 600er Kosten), je nach Höhe der Bausumme sowie der vereinbarten Aufgaben.



Chemnitzstraße



## IMPRESSUM

### **Johann Daniel Lawaetz-Stiftung**

Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts

Neumühlen 16–20, 22763 Hamburg

Telefon + 49 40/ 39 99 36- 0

Telefax + 49 40/ 39 99 36- 90

[www.lawaetz.de](http://www.lawaetz.de)

V.i.S.d.P.: Karin Schmalriede

### **Fotos und Grafiken:**

Cover: Städtebauliches Konzept Baakenhafen: HafenCity GmbH

Seite 2-3: Bo Lahola Photography & Design

Seite 4: büro lucherhandt,

Seiten 7-6: Bo Lahola Photography & Design

Seite 8: Jürgen Schmidt,

Seite 9: Anselm Gaupp

Seite 11: GAWS Architekten

Seite 12: HUK-SCHUBERT BERGE ARCHITEKTEN

Seite 13: Städtebauliches Konzept Baakenhafen: HafenCity GmbH

büro lucherhandt, Hamburg Leuchtfeier gGmbH

Seite 15 und Rückseite: Bo Lahola Photography & Design

### **Layout**

Ulrike Hartmann, Bo Lahola Photography & Design