

Langenhorn 73 – der erste Bauabschnitt

Foto: Claus-Dieter Schmuck-Hirsch



Sie erinnern sich sicherlich noch - seit 2010 wurde um den Bebauungsplan der Wulffschen Siedlung in Langenhorn äußerst heftig gerungen, es gab Proteste der Mieter, es gab ein erfolgreiches Bürgerbegehren gegen die Erneuerung der Siedlung, die anschließende Evokation durch den Senat und nach vielen Diskussionsrunden und einem daraus resultierenden städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Freien und Hansestadt Hamburg konnte letzten Endes in 2014 ein rechtskräftiger B-Plan Langenhorn 73 verabschiedet werden.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltete neben der Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens auch die Absichtserklärung der Eigentümer, die Bestandsbauten umfangreich zu modernisieren oder Ersatzbauten zu schaffen. Weitere Verpflichtungen galten einer Quote für öffentlich geförderte Wohnungen in Neubauvorhaben sowie einer Sozialcharta zum Schutz der Bestandsmieter im Quartier.

Ein erster Schritt wurde 2015 mit einem städtebaulichen Wettbewerb besritten, in dessen Folge ein Gestaltungsleitfaden für die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung der Wulffschen Siedlung entwickelt wurde. Dieser gibt den Rahmen für die qualitätsvolle Gestaltung der Neubebauung und der Freiflächen vor. Bei diesem Wettbewerb wurden u.a. die Interessen der Mieterschaft des Quartiers durch einen Mieterbeirat vertreten, der seine Ideen sehr aktiv einbrachte. Ende 2018 wurde der Gestaltungsleitfaden von

der Stadt beschlossen und veröffentlicht. 2020 beauftragte die GWG-Gruppe, einer der Eigentümer der Siedlung, vor diesem Hintergrund ein Architekturbüro mit der intensiven Untersuchung des Altgebäudebestandes und Planung eines ersten Bauabschnittes.

Soweit zur Vorgeschichte. Die Neugestaltung der Wulffschen Siedlung wird nun sowohl durch Nachverdichtung als auch durch Abriss und Neubau der bestehenden Gebäude realisiert. Die Gebäude aus dem Baujahr 1951/1952 befinden sich in einem vergleichsweise schlechten baulichen Zustand, d.h. auch durch Modernisierung könnten die Gebäude nicht auf die aktuellen Anforderungen des Wohnungsbaus in Bezug auf Barrierefreiheit, Grundrissgestaltung und Energieeffizienz gebracht werden, weshalb nur durch Neubau attraktiver, barrierefreier und nachhaltiger Wohnraum im Sinne der zukünftigen energetischen Anforderungen entstehen kann. Die aktuelle Energiekrise und die Ziele der Bundesregierung zur Klimaneutralität veranschaulichen noch einmal ganz besonders, wie wichtig die energieeffiziente Bauweise von Gebäuden ist. Mit der Neubebauung wird zudem eine Aufwertung des Quartiers vorgenommen, ansprechende Freiflächen und Spielplätze werden zukünftig viel Komfort für die Bewohnerinnen und Bewohner bieten.

Und nun geht es nach dieser langen Vorlaufzeit tatsächlich mit dem ersten Bauabschnitt, den Gebäuden Wulffsgrund 20-32 los. Es wird eine Nachverdichtung eines bisher als Parkplatz genutzten Grundstücks mit einem sogenannten



Punkthaus mit voraussichtlich zwölf Wohnungen auf drei Etagen + Dachgeschoss mit Fahrstuhl sowie dem Abriss und der Neubebauung der zwei benachbarten Gebäuderiegel vorgenommen.

Insgesamt werden dabei 79 neue Wohnungen entstehen, 15 davon gefördert (1. Förderweg laut des städtebaulichen Vertrags). Von den Wohnungstypen entstehen überwiegend barrierefreie 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Auch wenige 1-Zimmer-Wohnungen und 5-Zimmer-Wohnungen wird es geben. Da der Bestand in diesem Abschnitt bisher nur 54 Wohnungen bietet, wird mit der Neubebauung zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum inkl. geförderter Einheiten geschaffen. Die drei Neubauhäuser sind als Effizienzhaus 55 geplant und sollen mit einer gemeinsamen Quartierstiefgarage für PKWs und Fahrräder unterkellert werden.

Gemäß Baugenehmigung fanden zur Vorbereitung der Abbrucharbeiten vor kurzem bereits Rodungsarbeiten statt. Der Abbruch beginnt voraussichtlich im Sommer. Der eigentliche Baubeginn der neuen Wohngebäude im ersten Bauabschnitt ist für den Spätsommer/Herbst 2023 geplant.

Beim gesamten Projekt hat das Wohl der Mieterinnen und Mieter natürlich höchste Priorität.

So wurde grundsätzlich auf die natürliche Fluktuation gesetzt, um so Schritt für Schritt einen Leerzug zu erreichen. Für die verbleibenden Mieter versuchte die GWG in jedem Einzelfall, Härtefälle oder Kündigungen vollständig zu vermeiden und die geplanten Maßnahmen sozialverträglich und gemäß dem bestehenden Mieterschutz zu gestalten.

Auf Nachfrage der Redaktion antwortete die Vertreterin der GWG: „Wir sind uns natürlich bewusst, dass ein Umzug für

die Bewohner mit zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden ist. Mit den Mieterinnen und Mietern, die aufgrund der Baumaßnahmen umziehen müssen, stehen wir laufend im Dialog, um passende, einvernehmliche Lösungen für den Übergang zu finden. Einige Mieterinnen und Mieter sind beispielsweise in andere Gebäude im Quartier in Langenhorn eingezogen, andere sind in weiteren Hamburger Quartieren der GWG untergekommen, z. B. in unserem neuen Quartier in Baakenhafen. Der Umzug wurde allen Mieterinnen und Mietern von der GWG finanziert. Zudem haben wir allen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern auch die Möglichkeit für einen Umzug in eine Neubauwohnung im Quartier Langenhorn nach dessen Fertigstellung angeboten.

Darüber hinaus informieren wir unsere Mieterinnen und Mieter stringent und transparent.

Direkt nach Einreichen des Bauantrags wurden beispielsweise alle Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung über die Baumaßnahmen informiert. In diesem Frühjahr planen wir zudem eine erneute Informationsveranstaltung. Zusätzlich stehen wir auf politischer Ebene in einem guten regelmäßigen Austausch mit Martina Schenkewitz (SPD).“

Für die aktuell nicht betroffenen Mieter der Siedlung und die im unmittelbaren Umfeld wohnenden Besitzer der Einzel- und Reihenhäuser wird es sicher eine anstrengende Zeit werden – Baulärm, erhöhtes Aufkommen von Baufahrzeugen auf den engen Straßen im Gebiet und nicht zuletzt mehr Schmutz durch den Abbruch werden die Folge sein und ganz sicher nicht bei allen auf Verständnis stoßen, aber mehr Wohnraum für Hamburg auf bereits versiegelten Flächen sollte uns das auf jeden Fall wert sein

Andrea Rugbarth.