

PROJEKTE | 14.02.2019

Von **Friedhelm Feldhaus**

## Saga und Hamburg Team bauen 800 Wohnungen in Hamburg-Hamm

In diesem Artikel:

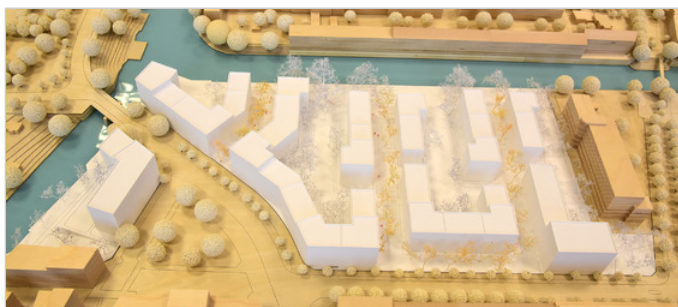
Städte: **Hamburg (Hamburg)**

Projekte: **Osterbrookhöfe**  
**Hamburg**

Unternehmen: **Hamburg Team**  
**Gruppe, Saga GWG,**  
**Bäderland Hamburg,**  
**zillerplus Architekten und**  
**Stadtplaner, Grabner Huber**  
**Lipp**

Personen: Thomas Krebs,  
Peter Jorzick, Michael Ziller,  
Falko Droßmann, Andreas  
Brinckmann

Immobilienart: Wohnen,  
Freizeit und Wellness,  
Infrastruktur



Das Modell des Quartiers, das von Rückerskanal (l.) und Südkanal (oben) eingefasst wird. Rechts das Schulgebäude der Ganztagschule Osterbrook.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus

**Mit dem Projekt Osterbrookhöfe im Stadtteil Hamm im Hamburger Osten bauen das städtische Unternehmen Saga und der Projektentwickler Hamburg Team 800 Wohnungen, davon 60% preisgedämpft oder gefördert. Die bestehenden Sportplätze und Kleingärten auf dem Areal werden in das Projekt integriert bzw. in der Nachbarschaft neu angelegt.**

"Das ist ein Musterbeispiel für eine funktionierende Kooperation", erklärt Falko Droßmann, Leiter des Bezirksamts Hamburg-Mitte. "Wir gehen in einem großen Maßstab daran, Stadtraum neu zu ordnen, so dass nur Gewinner bleiben."

### Die Mieten sind teils auf 8 Euro/qm gedämpft

Nach über drei Jahren Abstimmung der verschiedenen Interessen, der Bürgerbeteiligung und nach einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren steht das Ergebnis fest. Auf dem Areal des Ernst-Fischer-Sportplatzes an der Wendenstraße sowie auf den Flächen der angrenzenden Kleingärten werden ab 2020 nach einem Entwurf von zillerplus Architekten, München, und grabner huber lipp Landschaftsarchitekten, Freising, über 800 Wohnungen mit rund 75.000 qm BGF errichtet.



Der Ernst-Fischer-Sportplatz vom SC Hamm 1902 wird samt Kleingärten überbaut und mit zwei Spielfeldern als Kunstrasenplatz neben dem Asche-Bad neu entstehen.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus

Die städtische Wohnungsgesellschaft Saga baut 440 Wohnungen, davon 80 bis 100 im ersten Förderweg geförderte Seniorenwohnungen sowie 340 auf 8 Euro/qm Miete preisgedämpfte, aber frei finanzierte Mietwohnungen. Hier soll das kostensparende seriell gefertigte Saga-Systemhaus zum Einsatz kommen. "Viele Haushalte in den östlichen Stadtteilen sind in einer Sandwich-Position", erklärt Thomas Krebs, Vorstandssprecher von Saga. "Der Verdienst ist zu hoch für geförderte Wohnungen, aber zu gering, um Mieten von 12 Euro/qm und mehr zu bezahlen."

Der Hamburger Projektentwickler Hamburg Team realisiert etwa 100 auf 9,90 Euro/qm preisgedämpfte, frei finanzierte Mietwohnungen - mit einem Schwerpunkt auf größeren, familienorientierten Wohnungen. "Wir wollen die Rückwärtsbewegung bei der Preisentwicklung anschieben", illustriert Peter Jorzick, Geschäftsführer von Hamburg Team, das gemeinsame Ziel, günstigen Wohnraum ohne staatliche Fördermittel zu realisieren. Zudem baut Jorzick etwa 230 Eigentumswohnungen und etwa 30 frei finanzierte Mietwohnungen ohne Mietdeckel.

### **Der gordische Knoten wird "aufgeknüpft"**

In der Bewertung des Projektprozesses sind sich Krebs und Jorzick als Vertreter der Projektgesellschaft Osterbrookhöfe mit Droßmann einig. "Wir hatten alle besonders herausfordernden Themen dabei", sagt Krebs und zählt auf: "Kleingärten, Sportplätze, ein Schwimmbad und eine Schule - und das alles im Dialog mit dem Bürger." Tatsächlich lag der Prozess auch mal ein Jahr lang auf Eis, weil sich rot und grün im politischen Raum nicht einig waren, ist nach der Veranstaltung zu hören.

"Es ist der Versuch, den gordischen Knoten nicht durchzuschlagen, sondern aufzuknüpfen", illustriert Jorzick den Angang. "Das Ziel ist eine win-win-Situation für möglichst viele."

Regelrecht ins Schwärmen gerät Siegerarchitekt Michael Ziller. "Wir hatten deutschlandweit noch nie einen solchen Prozess, geleitet vom Gemeinwohl in dem alles miteinander verbunden wird." Tatsächlich unterstreicht Jorzick: "Ohne Bäderland hätten wir das Karussell nicht drehen können." Die beiden überbauten Fußballplätze werden auf dem Areal des benachbarten, von der städtischen Gesellschaft Bäderland betriebenen Asche-Bads neu errichtet. Dabei wird das sanierungsbedürftige Freibad zum Ganzjahresbad aufgerüstet, erklärt Andreas Brinckmann, Abteilungsleiter Unternehmensstrategie bei Bäderland. Das Asche-Bad entstehe als



**Peter Jorzick, Heiko Droßmann und Thomas Krebs (v.l.) finden Gefallen am Ergebnis des jahrelangen Prozesses.**

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus

Quartiersbad in kleinerem Rahmen neu und sei Zentrum des künftigen Sportkomplexes.

---

---