



Herzlich willkommen



Deshalb arbeiten wir weiter

Auf der Basis des
Letter of Intent:

Mindestens 2500 Wohnungen

Grünes urbanes Wohnen

Wesentlicher Finanzierungsbeitrag für den

Altonaer Deckel

Geht das unter einen Hut?



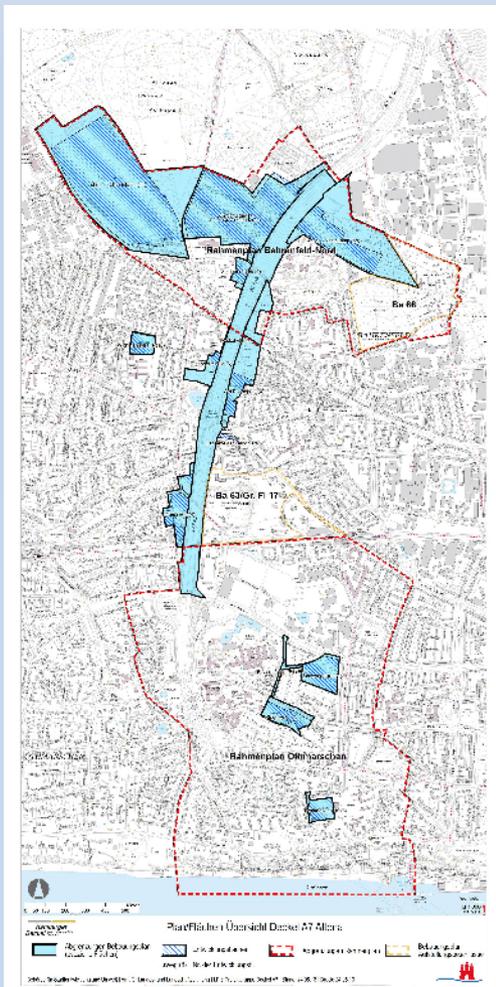
Aussage des Letter of Intent (LOI) zur Anzahl der Wohnungen

„Auf den Entwicklungsflächen sollen insgesamt mehr als 2.500 Wohneinheiten in Altona (inklusive Trabrennbahn) errichtet werden; ...

Eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungseinheiten wird angestrebt.“



Entwicklungsflächen in Bahrenfeld/ Othmarschen



- Die Entwicklungsflächen sind blau markiert
- Die schraffierten Bereiche innerhalb der blauen Flächen sind für Wohnungsbau vorgesehen
- Die Gesamtfläche für Wohnungsbau beträgt 537 000 qm (ermittelt aus dieser Karte aus dem Anhang des LOI)
- Davon sind die notwendigen Erschließungsflächen abzuziehen. Laut Vogelgutachten von 2004 ca . 15%.

Die bebaubare Fläche beträgt 456 000qm



Flächenbedarf pro Wohnung

- In Hamburg sind 2014 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 qm errichtet worden (Quelle: Mieterbund Hamburg)
- Dieser Wohnfläche sind die notwendigen Nebenflächen(Treppenhaus etc.) hinzuzurechnen:
Wohnfläche x 1,28 (laut Handreichung zur Bodenrichtwertkarte)

Durchschnittlich 100qm pro Wohnung

incl.Nebenflächen



Bebauungsdichte (Grundflächenzahl)



- Die geforderte Anzahl von WE erreicht man durch überwiegende Mehrfamilienhausbebauung
- Mehrere Beispiele einer akzeptablen Bebauungsdichte zeigen eine Bebauung von 30% der bebaubaren Fläche (hier im Beispiel bei 4 Geschossen in der Nähe des Elbe-Einkaufszentrums)



Bebauungsdichte



Beispiel: Othmarschenpark westlicher Bereich:
trotz ca 30% bebauter Fläche

**Empfindung quälender Enge wegen der 6 bis 10
Geschosse**

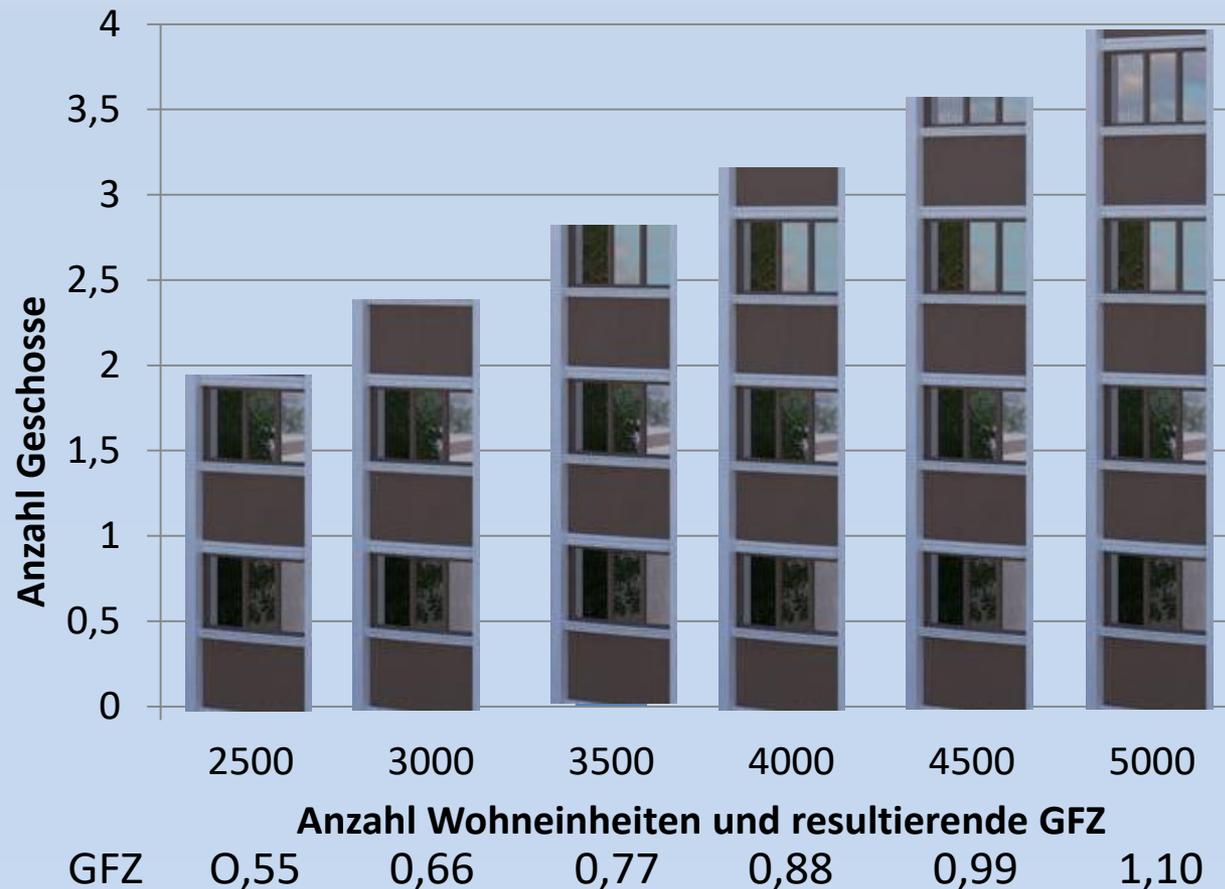


Quelle: Digitale Karte 1: 5000 Hamburg



Anzahl der Geschosse und GFZ

in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten bei 30% Bebauung der Grundstücke





Bodenpreise für Bahrenfeld/ Othmarschen

Die letzte ausführliche Untersuchung der Bodenpreise gibt es von Vogel (Gutachten im Auftrag der Baubehörde 2004)

Hierin werden für die damals benannten einzelnen Entwicklungsflächen Bodenwerte für Einzelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung ermittelt.

Aus diesen Werten wird für die weiteren Überlegungen ein durchschnittlicher Wert für Bahrenfeld herangezogen. Die zugrundeliegende GFZ ist 0,5

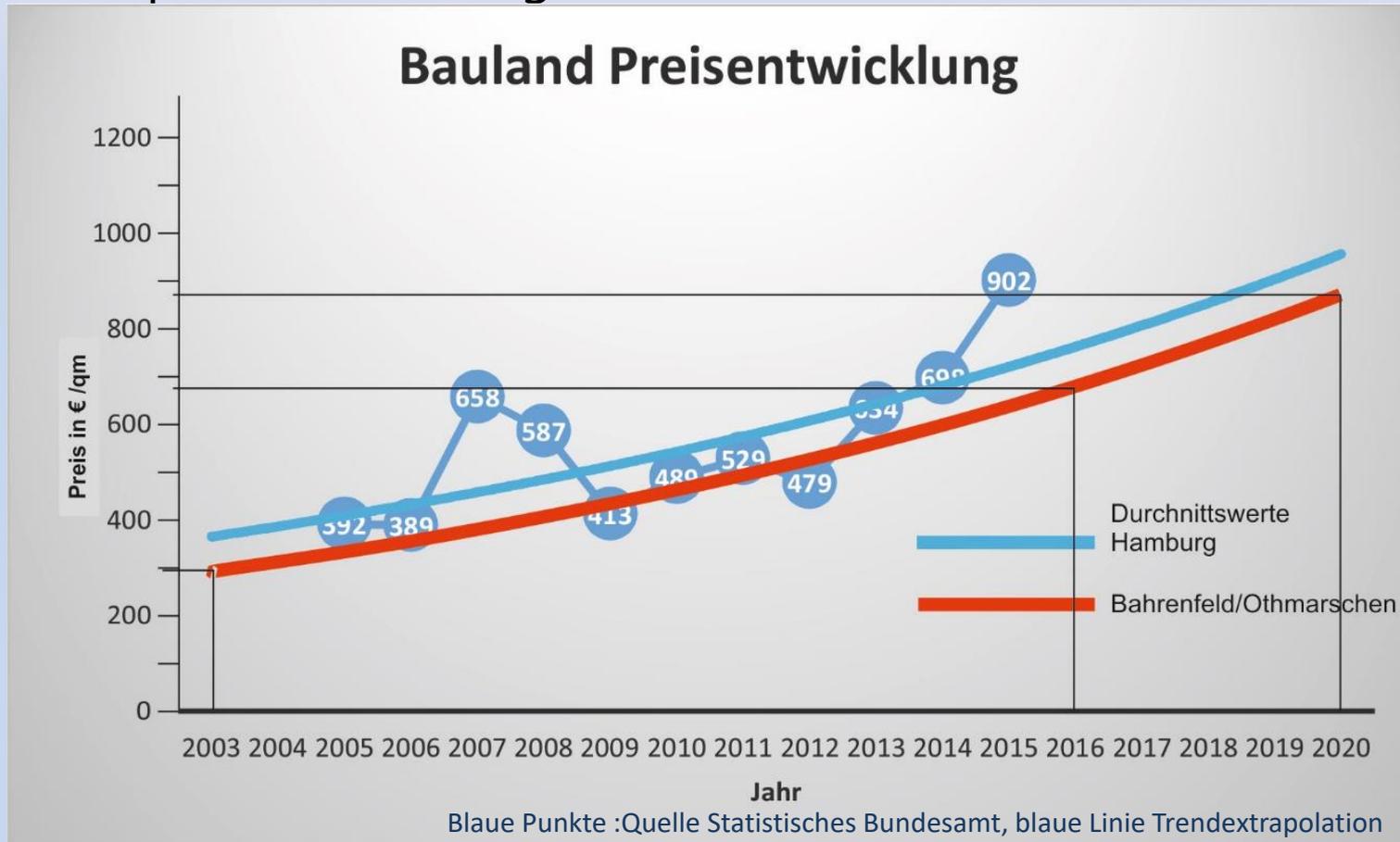
Mittlerer Wert Bahrenfeld 2004 = 315€ /qm

Das statistische Bundesamt veröffentlicht jährlich den durchschnittlichen Bodenpreis für Hamburg. Damit wurde die Zahl von 2004 mit einer Trendextrapolation auf den Stand 2015 hochgerechnet. Auf dieser Basis wird bis Baubeginn 2019/2020 eine weitere Steigerung der Preise angenommen. Damit ergibt sich:

mittlerer Bodenpreis Bahrenfeld 2020 = 880€/qm



Baulandpreisentwicklung Bahrenfeld/Othmarschen



2004: 315 €/qm 2016: 680 €/qm 2020: 880 €/qm
bezogen auf eine GFZ von 0,5



Kosten für den „Langen Deckel“ und Erlöse

Die Kosten für den Altonaer Ergänzungsdeckel sind durch die BWVI hochgerechnet auf den Baubeginn 2019/2020 mit 264,9 Mio €.

Wenn man diesen Betrag vollständig aus den Verkaufserlösen der Entwicklungsflächen decken will, ergibt sich ein notwendig zu erzielender Nettoerlös.

Baukosten für HH=264,9 Mio €

Dagegen stehen die Nettoerlöse aus dem Verkauf der Entwicklungsflächen



Bodenpreis bei Mehrfamilienhausbebauung in Abhängigkeit von der GFZ, also der Geschosszahl

(Beispiel Grundstücke am Kielkamp, Werte ermittelt aus BORIS)

GFZ	Preis/qm	Erschließung	Erlös/qm	Gesamterlös
0,5	680 €	27 €	653 €	297,8 Mio €
0,6	794 €	27 €	767 €	349,8 Mio €
0,7	904 €	27 €	877 €	399,9 Mio €
0,8	1.013 €	27 €	986 €	453,6 Mio €
0,9	1.120 €	27 €	1.093 €	498,4 Mio €
1,0	1.225 €	27 €	1.198 €	546,3 Mio €

Die Bodenrichtwertkarte für Hamburg (BORIS) zeigt, dass es einen engen Zusammenhang zwischen GFZ und Bodenwert gibt.

Die Erschließungskosten sind nicht wertabhängig. Sie sind hochgerechnet aus 1995 mit 27€/qm



Grünes urbanes Wohnen Gartenstadt des 21. Jahrhunderts im Westen

- Verzahnung von öffentlichem und privatem Grün
- Das öffentliche Grün öffnet und erweitert sich in die Kleingärten
- Die Kleingärten öffnen und erweitern sich ins öffentliche Grün
- Gleichberechtigte private Gärten und Kleingärten in der Stadt
- Durch eine angemessene dichte und hohe Bebauung Gefühl von Freiheit und Licht
- Vielfalt statt Monotonie in Bau- und Landschaftsform
- Menschbezogener Maßstab des Bau-Landschaftsensembles

variantenreich, durchgrünt und lebenswert bauen



Formenreich bauen

„Die Reduktion der Baukörper und ihrer unprofilierten Fassaden auf eine pure kubische Bauweise, ist nicht nur die Folge einer verarmten architektonischen Formensprache, sondern auch einer Profitmaximierung.“

Volkwin Marg GMP-Büro

(Abendblattinterview vom 15.10.2016)





Entwurf einer Gartenstadtbebauung





Hoch oder maßvoll





Ideenreich formverantwortlich bauen

„Die ökonomischen Rahmenbedingungen schaffen leider ein Alibi für Fantasielosigkeit. Die Architekten sind nicht mehr mit der formsprachlichen Tradition vertraut. Dadurch ist der Reichtum der Ausdrucksmöglichkeiten verlorengegangen... Das eigentliche Problem ist nicht das kubische Bauen...

Das Problem ist, dass man auch mit dem besten Werkzeug nur soviel kultivierte Gestaltung zustande bringt, wie sie uns als tradierte Kultivierung beigebracht worden ist.“

Volkwin Marg





Spaziergang durch das Quartier





Man kann also
den LOI einhalten
zugleich variantenreich, durchgrünt und
lebenswert bauen,
und einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung
des Deckels sicherstellen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit