

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

Woher wir kommen ...

## Unternehmen Hamburg, Leitbild „Metropolregion Hamburg Wachsende Stadt“



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

## Unser Geschäftsmodell als Bestandshalter



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

- bei SAGA GWG wohnen ca. 300.000 Menschen in rund 131.000 Wohnungen in Hamburg (15 %)
- Haushalte mit **Kindern** und Jugendlichen unter 18 Jahre:  
20 % bei SAGA GWG  
(16 % in ganz Hamburg)
- **Senioren** über 65 Jahre:  
14 % Haushalte bei SAGA GWG  
(17 % in ganz Hamburg)
- Haushalte mit **Migrationshintergrund**:  
weit über 30 % bei SAGA GWG  
(16 % Ausländer in Hamburg)



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

Anzahl Wohnungen: 820

## Nationalitäten:

Deutsche	rd. 62 %
Türken	rd. 17 %
EU	rd. 6 %
Islam (Orient/Asien)	rd. 5 %
Afrikaner	rd. 3 %
Sonstige	rd. 7 %

Fluktuation 2007 rd. 13 %

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

Ziele:

- Soziale Stabilisierung der Nachbarschaften
- Moderate Aufwertung der Siedlung
- Soziale Stabilisierung der Nachbarschaften
- Bedarfsgerechte Planung beim Umbau der Wohnanlagen –
- Sicherung eines auch in der Zukunft bezahlbaren Wohnraums
- Vermeidung von sozialen Verdrängungsprozessen

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



Das Wettbewerbsergebnis vom 9. April 2008:

1.Preis:

kfs-Architekten, Lübeck

mit

Andresen / Schlie

Landschaftsarchitekten,  
Lübeck

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



Mieterbeteiligung von Anfang an...

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

## **Mieterinformation und Mieterbeteiligung wird gewährleistet durch:**

- Interkulturelle Planungswerkstatt am Beginn des Prozesses (Sommer 2007) – Festlegung von Planungsprinzipien.
- Herausgabe Mieterbrief (erste Ausgabe im März 2009), ca. 2-3 mal im Jahr mit Informationen über das Weltquartier.
- Offener Gesprächs- und Informationsabend für alle Mieter im Weltquartier (jeweils am letzten Donnerstag im Monat).
- Mieterversammlungen zu jedem einzelnen Bauabschnitt.
- Sprechstunden der SAGA GWG und der WSH (Tochterunternehmen von SAGA GWG) vor Ort im Büro Weimarer Straße 81.
- Beteiligungsprojekte in der Umsetzungsphase sind in Planung.

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



## Modifizierter Entwurf unter Einbezug weiterer Preisträger:

Kopfbauten an der Neuhöfer Straße durch Gerber Architekten

Neubauten um den Gert-Schwämmle-Weg durch Knerer und Lang Architekten

Noch in der Diskussion befinden sich die Fläche des Welt-Gewerbehofes und die Bebauung der westlichen Seite der Veringstraße

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



Die mehrsprachigen Heimatforscher befragten die Mieter...

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

SAGA GWG informiert

## Gute Nachrichten für das Weltquartier

### Neue Grundrisse und günstige Mieten!

**Das Wohnviertel zwischen Welsumer Straße und Veduggstraße wird modernisiert – die Mieten bleiben günstig!**

Der Unterschied zwischen der bisherigen und der zukünftigen Wohnweise in der nun komplett modernisierten Wohnung beträgt im Schnitt nur 10 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche. Das sind bei einer Durchschnittswohnung (66 m<sup>2</sup>) nur 9 Euro pro Monat.

Die Mietpreise bleiben langfristig niedrig: Festpreis für mindestens 15 Jahre. Dabei erhöht sich der Quadratmeterpreis alle zwei Jahre um 1%.

Erweiternd kommt hinzu: Durch die umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen an den Häusern können Verbrauchskosten von etwa einem Drittel eingespart werden – bei entsprechend verteilten Heizkosten. Also: **Wen die Kaltkosten steigen, sinkt die Heizkosten stark, bleibt die Warmmiete, die Sie wirklich bezahlen, fast gleich.**

Insgesamt werden 78 Mio. Euro in das Weltquartier investiert. Dabei bekommen die Mieterwohnungen große Loggien oder Balkone, die Wohnräume werden durch Anbauten erweitert, die vorhandenen Durchgangszonen werden auf

geteilt und jede Wohnung bekommt eine Abstellkammer. Die neuen Grundrisse bringen mehr Platz in der Wohnung und die Mieter bekommen Badezimmer und vieles mehr.

	Deutliche Miete (Altbau)	Miete bei Neubaug Programmjahr 2009	Differenz
Ø Nettobalkenmeter	3,17 €	3,25 €	+ 0,08 €
Ø Nettobalkenmeter (Balken)	3,37 €	3,37 €	0 €
Ø Heizkosten	3,30 €	3,30 €	0 €
Ø Gesamtmiete (je m <sup>2</sup> )	3,28 €	3,42 €	+ 0,14 €

	Deutliche Miete (Altbau)	Miete nach Modernisierung	Differenz
2-Zimmer-Wohnung, 45 m <sup>2</sup>	ca. 373,00 €	ca. 370,00 €	+ 0,00 €
3-Zimmer-Wohnung, 65 m <sup>2</sup>	ca. 530,00 €	ca. 547,00 €	+ 0,05 €
4-Zimmer-Wohnung, 75 m <sup>2</sup>	ca. 621,75 €	ca. 621,00 €	+ 0,00 €

Das ist ein Beispiel, welches auf Verbrauchsdurchschnittswerten basierend wurde; abweichendes Mietverhalten und Preispränge bei Heizkosten können zu anderen Ergebnissen führen.

Ziel ist, günstigen Wohnraum zu erhalten, die Wohnungen den Bedürfnissen der Bewohner anzupassen und die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern.



Neue Wohnungen im Weltquartier  
Foto: SAGA GWG

SAGA GWG  
Geschäftsbüro Wilhelmsburg  
Schwermerweg 4, 21189 Hamburg  
Telefon: (0) 40: 4 26 96-25 00

SAGA GWG  
Mehr Hamburg

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

	Derzeitige Miete (Altbau)	Miete bei Neubezug Programmjahr 2009	Differenz
Ø Nettokaltmiete/m <sup>2</sup>	5,12 €	5,65 €	+ 0,53 €
Ø Betriebskosten (kalt)/m <sup>2</sup>	1,87 €	1,87 €	-
Ø Heizkosten/m <sup>2</sup>	1,30 €	0,90 €	- 0,40 €
Ø Gesamtmiete (warm)/m <sup>2</sup>	8,29 €	8,42 €	<b>+ 0,13 €</b>

	Derzeitige Miete (Altbau)	Miete nach Modernisierung	Differenz
2-Zimmer-Wohnung, 45 m <sup>2</sup>	ca. 373,05 €	ca. 378,90 €	+ 5,85 €
3-Zimmer-Wohnung, 65 m <sup>2</sup>	ca. 538,85 €	ca. 547,30 €	+ 8,45 €
4-Zimmer-Wohnung, 75 m <sup>2</sup>	ca. 621,75 €	ca. 631,50 €	+ 9,75 €



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



Umgestaltung des Weimarer Platzes ab Juni 2010

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



**Beispiel: Weimarer Str. 100-104 (Baujahr 1956)**

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

## Planungsablauf Weimarer Straße 100-104

- Erste Mieterversammlung im Januar 2009 (Vorstellung des Planungsablaufes und der neuen Grundrisse).
- Einige Mieter wollten gerne – vor allem unter Kostengesichtspunkten – ihre bisherige 2,5-Zimmer-Wohnung behalten. Nachfolgende persönliche Gespräche mit allen Mietern bestätigten dieses.
- Einige Senioren möchten aus Sicherheitsgründen lieber ins erste Obergeschoss ziehen.
- **Grundrisszuschnitte wurden in mehreren Planungsschritten angepasst:**

Wohnungsschlüssel					gesamt WE
	2	2,5	3	4	
alt	4	45	7		56
neu	9	25	14	4	52
neu in %	17,3%	48,1%	26,9%	7,7%	

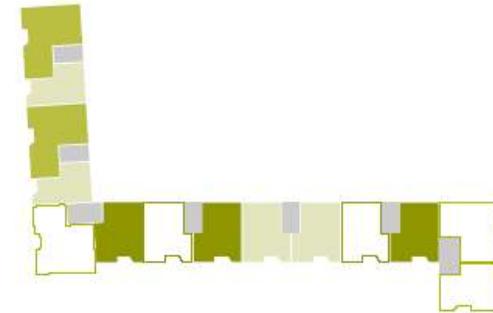
# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

Bestand	WELTQUARTIER HAMBURG - WILHELMSBURG
MIX	MODERNISIERUNG
Komfort_2	WEIMARER STR. 100-104
Komfort_1	



**1. Phase:**  
**Grundrisse 1. Obergeschoss**  
**Planung:**  
**Knerer und Lang Architekten**  
**GmbH, Dresden**



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

Bestand	WELTQUARTIER HAMBURG - WILHELMSBURG
MIX	MODERNISIERUNG
Komfort_1	WEIMARER STR. 100-104
Komfort_2	

## 3. Phase: Grundrisse 1. Obergeschoss



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

Beispiel: Weimarer Straße 80-98



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



## **Weimarer Str. 80-98**

Alt: 75 WE

Neu: 80 WE

Dachausbauten mit 1,5 – 2,5-Zimmer-  
Wohnungen

Loggien an allen Wohnungen

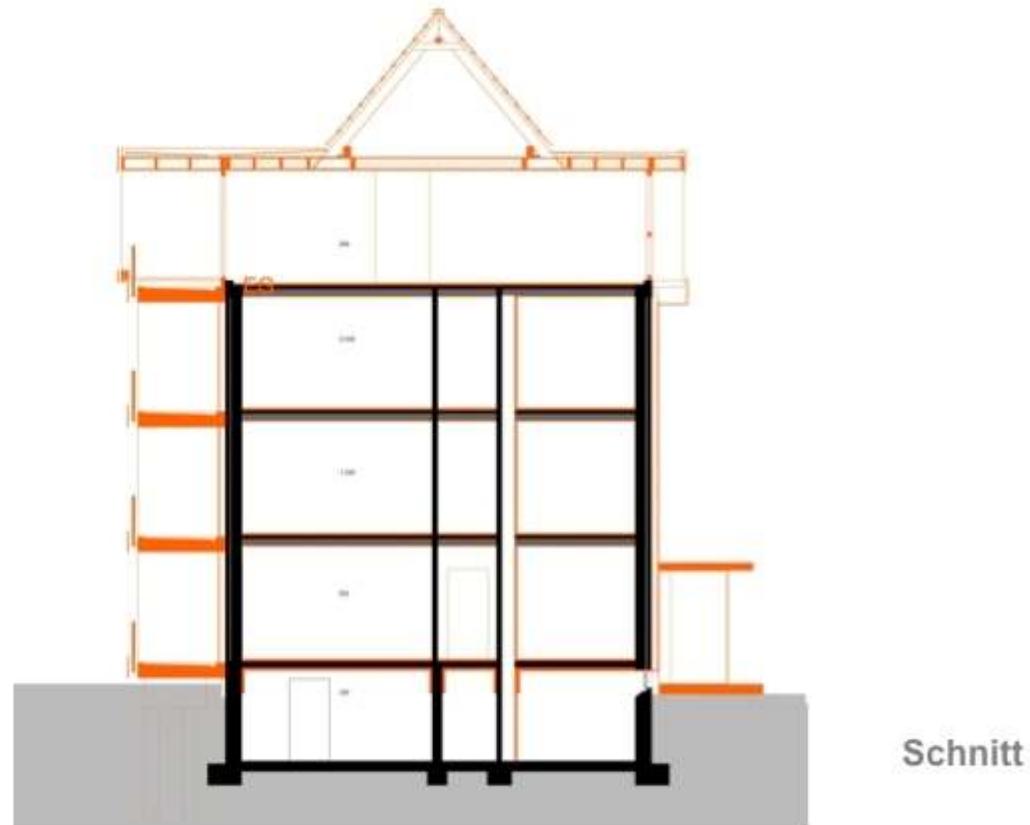
Wohnungsmix mit mehr größeren  
Wohnungen für Familien

Keine Durchgangszimmer mehr

Anfangsmiete 5,60.-€/m<sup>2</sup> netto-kalt

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



WELTQUARTIER UMBAUTEN

kfs krause feyerabend sippel partnerschaft

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



Musterwohnung

## WELTQUARTIER UMBAUTEN

kfs krause feyerabend sippel partnerschaft

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



WELTQUARTIER UMBAUTEN

kfs krause feyerabend sippel partnerschaft

# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH



# Weltquartier Wilhelmsburg

Ein Projekt der SAGA GWG in Kooperation mit der IBA Hamburg GmbH

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

