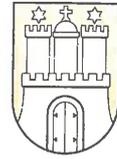


**STADTENTWICKLUNG  
IN HAMBURG**



Freie und  
Hansestadt  
Hamburg

**B1**

# ALLERMÖHE

**WOHNEN AM WASSER**



**Baubehörde**

STADT  
BÜRO  
HAMBURG

## Die Lage von Allermöhe im Stadtgebiet



Karte von Hamburg und Umgebung 1 : 50 000 verkleinert auf 1 : 150 000

## Vorwort

Westlich von Bergedorf entsteht in den Vier- und Marschlanden – in Allermöhe – ein neues Wohngebiet, in dem neue Erkenntnisse des Wohnungs- und Städtebaus umgesetzt werden: Bauen nach ökologischen Gesichtspunkten, Häuserhöhen unter der Baumkronengrenze, Mischung von Miethäusern und Eigenheimen, Ausnutzung der Lage am Wasser für die Wohnatmosphäre, durchgrüntes Wohnumfeld, Fußgänger- und Radfahrerfreundliche Wegeführungen und manches mehr.

Diese Broschüre stellt den neuen Stadtteil vor und informiert Bewohner wie Bauinteressenten über Einrichtung des Stadtteils und seine Qualitäten.

Sie will nicht nur die Gelegenheit bieten, sich näher mit dem bundesweit beachteten Projekt Allermöhe zu beschäftigen, sondern auch weiterführende Informationen für diejenigen geben, die sich selbst für das Wohnen oder Bauen in Allermöhe interessieren. Und die Broschüre ist auch eine Erfolgsbilanz:

Allermöhe entwickelt sich zu einem sehenswerten Muster modernen Städtebaus, in dem sich die Bewohner schnell einleben und wohlfühlen können.

*Eugen Wagner*  
Eugen Wagner, Senator

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
Kurzer Abriss der Entstehungsgeschichte des neuen Wohngebietes Allermöhe	2
Grundgedanken der Planung – Übersicht	4
Städtisches Leben in Bergedorf und kurze Wege zur City Hamburgs	5
Wohnen im Grünen – Die Landschaft in der Umgebung	6
Wohnen am Wasser	7
Familien- und kinderfreundliches Wohnen	8
Sorgfältige Gestaltung	9
Radfahrer- und fußgängerfreundliche Wegeführung	10
Unterschiedliche Wohnformen	11
Übersichtsplan des neuen Wohngebietes Allermöhe	12
Kosten- und flächensparendes Bauen	14
Pilotprojekte für den Wohnungsbau	16
Ökologisches Bauen in Allermöhe	17
Mietberechtigungen und öffentliche Förderung bei der Eigenheimfinanzierung	20
Finanzierungsbeispiele	21
Angebot und Vergabe von Grundstücken	21
Bauflächenplan, Architekten und Bauträger	23
Wer informiert und berät?	24



48 INF  
L 67



Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg –  
Baubehörde, Amt für Stadterneuerung  
Texte, Fotos und Layout: Egbert Kossak,  
Amt für Stadterneuerung, Klaus Stieghorst  
Ulrich Müller

Luftbilder:  
Dr. Uwe Muuß, Altenholz. Luftbildfreigabenummern:  
SH-151/3415, SH-151/3417, SH-151/3420, SH-151/3421.

Lithos:  
Werner Hirte KG, Hamburg

Fotosatz:  
Typoservice Kohn & Partner, Hamburg

Kartographie und Offsetdruck:  
Vermessungsamt Hamburg 1989



Reihenhäuser am Fleet

## Kurzer Abriss der Planungsgeschichte des neuen Wohngebietes Allermöhe

Die etwa vor 20 Jahren beginnende wechselvolle Planungsgeschichte von Allermöhe spiegelt den Wandel in der wirtschaftlichen Entwicklung dieses Zeitabschnittes und die damit verbundenen Änderungen der gesellschaftlichen Vorstellungen von Städtebau und Wohnqualität wider.

Dies wird besonders deutlich in der Abkehr vom ursprünglich vorgesehenen Großprojekt und der Hinwendung zur derzeitigen maßstäblichen Vorgehensweise.

1972 beschließt der Senat vorbereitende Schritte für die Durchführung des Stadtentwicklungsprojektes „Billwerder-Allermöhe“, entsprechend der Konzeption des Entwicklungsmodells für Hamburg und sein Umland von 1969.

Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen für einen Stadtteil mit ca. 70.000 Einwohnern werden im neuen Flächennutzungsplan, der 1973 beschlossen wird, erstmals ausgewiesen.

Im Jahre 1973 wird auch ein gutachterliches Planungsverfahren durchgeführt, zur Erarbeitung eines Programplanes für das ca. 1300 ha große Gebiet auf der Entwicklungsachse Hamburg – Bergedorf – Geesthacht.

Neben der allgemeinen Wohnversorgung war ein wichtiges Ziel, die Abwanderung „junger und aufstrebender Familien“ ins Umland zu bremsen.

Unter 50 Arbeiten wird der Programmplanentwurf der „Freien Planungsgruppe Berlin“ zur Weiterbearbeitung empfohlen. Geprägt wird die Struktur dieses Planes bereits durch das marschentypische Netz von Wasserläufen (Fleeten). Das Bauen am Wasser wird zum Leitmotiv. Anders als in den Großsiedlungen, die in dieser Zeit gebaut werden, wird bereits ganz auf Hochhäuser verzichtet.

1974/75 wird ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb für ein erstes Teilgebiet mit ca. 5500 Wohnungen ausgeschrieben, an dem sich deutsche und holländische Planungsgruppen beteiligen. Als Ergebnis dieses Verfahrens wird der Entwurf der Architekten Petzold/Hansjakob aus München zur Ausführung empfohlen. Die Verteilung der baulichen Schwerpunkte, die Grünzüge und Fußwege dieses Planes liegen der später weitergeführten Planung zugrunde.

Ein kleines Teilgebiet des Gesamtprojektes Billwerder-Allermöhe, Nettelburg Süd, wird im Jahre 1978 auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes der Planungsgruppe Prof. Laage realisiert. Hier sind östlich des Nettelburger Landweges zwischen 1978 und 1980 490 Einfamilienhäuser entstanden.

Änderungen der wirtschaftlichen Entwicklung, der politischen Mehrheiten sowie ein Gutachten der Prognos AG zum Wohnungsbedarf in Hamburg veranlassen den Senat im Juli 1976, die Arbeiten am Projekt Allermöhe vorläufig einzustellen.

Drei Jahre später beschließt der Senat angesichts einer starken und zunehmenden Wohnungsnachfrage das Projekt wiederaufzunehmen und die Realisierungsvorbereitungen für einen Bauabschnitt mit ca. 3500 Wohnungen voranzutreiben.



Testentwurf der „Freien Planungsgruppe Berlin“ 1973

Städtebaulicher Entwurf der Architekten Petzold/Hansjakob



Fachleute und Politiker informieren sich über das „Bauen am Wasser“ in neuen holländischen Wohngebieten.

Viele Anregungen, z. B. zur Ausführung der Fleetprofile, die Zuordnung der Gebäude zum Wasser und zur Straßenführung gehen in die Planungsüberarbeitung ein, die das Büro Petzold/Hansjacob gemeinsam mit dem Hamburger Planungsbüro Patschan/Werner/Winking 1981 abschließt.

Der daraus entwickelte Bebauungsplan weist lediglich die Wohnsammelstraßen, die Grünzüge und die Baugebiete aus. Die Feinplanung soll abschnittsweise, kurz vor der Realisierung jeweils über Wettbewerbe und Gutachterverfahren erarbeitet werden.

Im März 1982 wird der Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 beschlossen. Er umfaßt ein Gelände von ca. 125 ha, ein Drittel davon entfällt auf Grün- und Wasserflächen.

Ca. 2000 Geschößwohnungen und ca. 1500 Einfamilienhäuser, vorwiegend in verdichteter Bauweise, für ca. 10.000 Einwohner sind geplant.

Dem ersten Bauabschnitt des Geschößwohnungsbaus wird das in einem städtebaulichen Gutachterverfahren entwickelte Konzept der Architektengruppe „Planen und Bauen“ und „Planum“ zugrundegelegt. Dieses überzeugt besonders durch die individuellen Außenräume und Plätze, die den Fleetzügen zugeordnet sind. Die Planungsteams erarbeiten auch den ersten Gestaltungsrahmen, der u. a. die Ziegelbauweise, die Dachformen und die Farbgebung der Fenster vorgibt.

Im Dezember 1981 wird die Autobahnlinie Nr. 25 „Marschenlinie“ für den Verkehr freigegeben. Damit erhält Allermöhe neben dem günstigen S-Bahn Anschluß auch einen Autobahnanschluß mit günstiger Verbindung zur Hamburger Innenstadt.

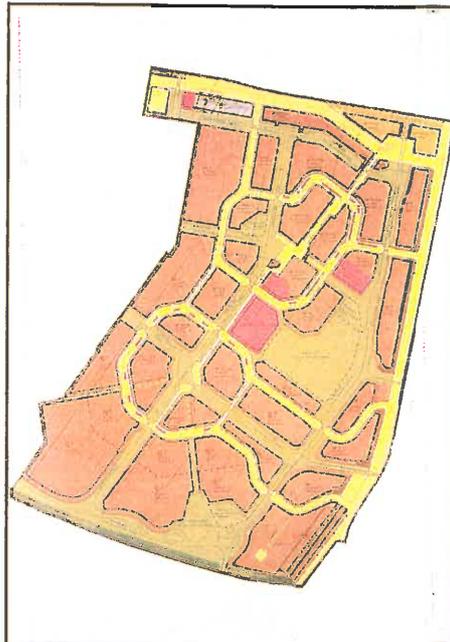
Ende 1981/Anfang 1982 beginnen die Erschließungsarbeiten für den neuen Stadtteil.

Im städtebaulichen Wettbewerb für den 2. Bauabschnitt des Geschößwohnungsbaus, das sogenannte „Oktogon“, fällt im Juni 1982 die Entscheidung für die Planung des „Architektencontors Schäfer-Ferdinand“.



Lageplan für Einfamilienhausteilgebiet, (Architekten: Patschan/Werner/Winking) 1982

Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 von 1982



Übersichtsplan Allermöhe 1988



Für ein vom Bundesbauministerium gefördertes Pilotprojekt des „kosten- und flächensparenden Bauens“ in Allermöhe wird 1983 ein kombinierter Architekten- und Bauträgerwettbewerb abgeschlossen.

Dabei werden besonders kostengünstige Entwürfe für 200 Geschößwohnungen und 100 Einfamilienhäuser erarbeitet.

Für alle verdichteten Einfamilienhausgebiete, die sich um die Geschößwohnungsbereiche gruppieren, werden weitere kombinierte Wettbewerbe durchgeführt. Eine Auswahlkommission ermittelt dabei die zur Realisierung bestimmten Hausentwürfe zu Festpreisen nach städtebaulichen, architektonischen und ökonomischen Kriterien. Ein besonderes Projekt in diesem Rahmen ist das ebenfalls vom Bundesbauministerium geförderte Modellvorhaben „Ökologisches Bauen in Hamburg-Allermöhe“.

Ende 1988 sind in Allermöhe ca. 1500 Geschößwohnungen und ca. 500 Einfamilienhäuser fertiggestellt.

Zu den ersten fertigen Gebäuden in Allermöhe gehörte die Anton-Rée-Schule, die mit zunächst 20 Schülern 1985 ihren Betrieb aufnahm.

Inzwischen ist der überwiegende Teil der weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen fertiggestellt:

Errichtet wurden ein Kindertagesheim (1986), ein Spielplatzhaus (1987), eine Doppelsporthalle und eine Bezirkssportanlage (1988), das Bürgerhaus Allermöhe, welches Anfang 1989 fertiggestellt sein wird, zahlreiche Spielplätze und das Ladenzentrum mit Arztpraxen im Grachtenhaus am Fleetplatz (1987).

Kurz vor Beginn der Realisierung stehen derzeit die evangelische Kirche mit Gemeindezentrum am Fleetplatz und die Bebauung südlich der S-Bahnstation Netelnburg mit Läden, Büros, katholischem Gemeindezentrum und P & R-Anlage.

## Grundgedanken der Konzeption des neuen Wohngebietes Allermöhe

Kurze Wege nach Bergedorf  
und zur City Hamburgs



Wohnen im Grünen

Wohnen am Wasser



Allermöhe: Blick auf den Fleetplatz

GRÄCHENPLATZ

Familien- und  
kinderfreundliches Wohnen

Die Umgebung: Blick über die Elbe und die Vier- und Marschlande

Sorgfältige Gestaltung

Radfahrer- und fußgänger-  
freundliche Wegführung

Unterschiedliche  
Wohnformen



## Kurze Wege zur City Hamburgs



Das Bergedorfer Schloß

Die schönste Verbindung zwischen Bergedorf und der Hamburger City stellen die weißen Schiffe der Alster-Touristik her, mit ihrer Linie Bergedorf—Jungfernstieg.

Die schnellste und bequemste Verbindung bietet dagegen die S-Bahn. Vom S-Bahnhof Nettelburg im Norden des neuen Wohngebietes erreicht man den Hamburger Hauptbahnhof in einer guten Viertelstunde, das Zentrum Bergedorfs ist nur eine S-Bahnstation entfernt.

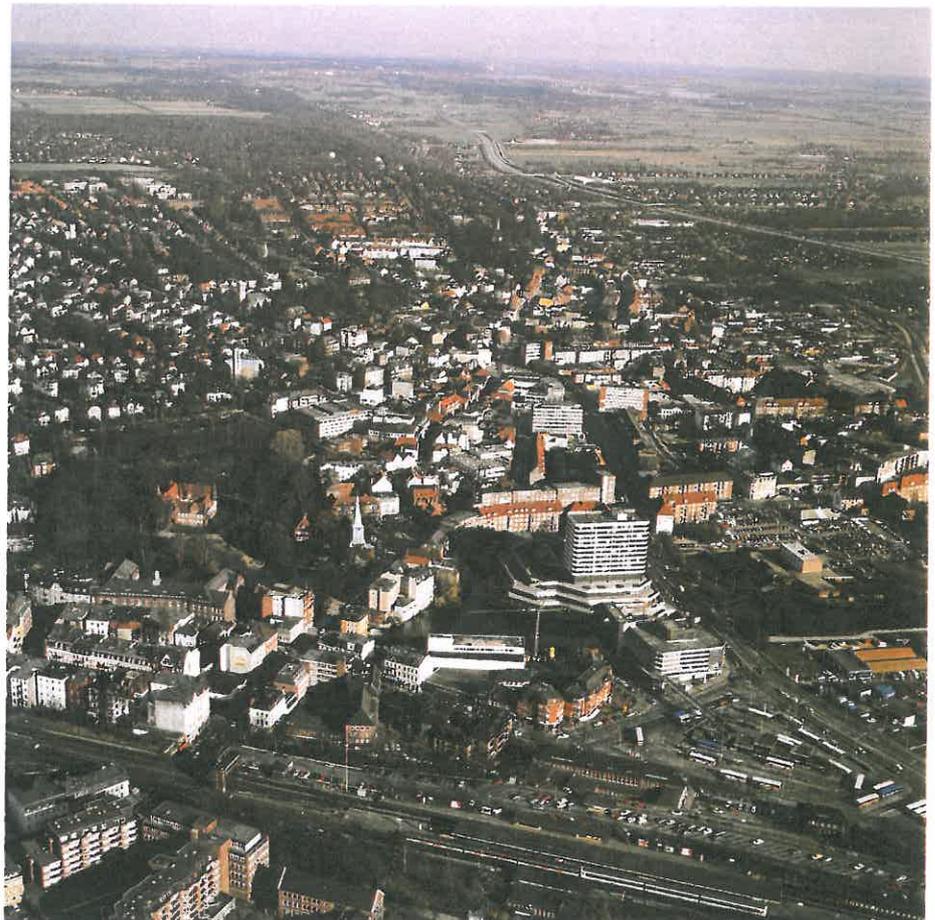
Dem S-Bahnhof Nettelburg angegliedert sind eine Park & Ride-Anlage und ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Zusätzlich wird das neue Wohngebiet über eine Buslinie mit dem S-Bahnhof verbunden.

Mit dem Auto erreicht man die Hamburger City von Allernähe aus über die Autobahn in 20 Minuten.



Einkaufen in Bergedorf

Die City von Bergedorf



## Städtisches Leben im angrenzenden Bergedorf

Der Name Bergedorf steht nicht nur für einen der sieben Hamburger Verwaltungsbezirke, sondern ebenso für eine kleine Stadt mit eigener Geschichte im Stadtstaat Hamburg.

Die Geschichte Bergedorfs ist vielerorts im Stadtbild ablesbar. Neben dem Wasserschloß und der St. Petri und Pauli Kirche prägen giebelständige Stadthäuser – z.T. in Fachwerk – und repräsentative Gründerzeitgebäude den historischen Kern der Stadt.

Die Anlage einer Fußgängerzone mit Einkaufspassagen ließ hier einen attraktiven Innenstadtbereich entstehen, innerhalb dessen man einkaufen und flanieren kann. Auch ein breitgefächertes kulturelles Angebot wird bereitgehalten.

Genannt seien hier besonders das Museum im Bergedorfer Schloß sowie das „Haus am Park“ der Körber Stiftung mit seinem Theater und vielfältigen Angeboten geselliger Begegnung.

Die gute Ausstattung Bergedorfs mit allgemeinbildenden Schulen wird ergänzt durch weitere Bildungsangebote, wie das Berufsschulzentrum Bergedorf-West, die Fernmeldeschule der Oberpostdirektion und die Fachhochschule für Verfahrenstechnik.

## Wohnen im Grünen

Das neue Wohngebiet Allermöhe liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Vier- und Marschlande.

Zwischen Bille und Elbe, durchzogen von Dove- und Gose-Elbe, erstreckt sich hier Hamburgs großes Blumen- und Gemüseanbaugesbiet. Weideflächen, Felder und Gewächshäuser, besonders auch die Deiche entlang der Flußläufe, die daran angebauten Bauernhäuser und üppiges Grün kennzeichnen das Bild dieser Landschaft.

Große Teile der Vier- und Marschlande und des grünen Geesthanges mit den „Boberger Dünen“ sind als Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Wegen ihrer besonders schönen und erhaltenswerten Bebauung, insbesondere der Fachwerkbauernhäuser und -kirchen, sind viele der kleinen Marschendorfer als „Milieuschutzgebiete“ besonders geschützt.

Wachsende Bedeutung erhalten die Vier- und Marschlande als Naherholungsgebiet. Für Wanderer, Radfahrer und Wassersportler sind die Flußläufe und die zahlreichen Badeseen ein ideales Revier.

Der „Wasser- und Freizeitpark Dove-Elbe“ und der Hohendeicher See sind mit ihren Parkanlagen, Badestränden und Wasserflächen beliebte Erholungsziele.

Wer nicht surfen oder segeln will, den läßt der zwei Fahrradminuten von Allermöhe entfernte Allermöhe See zum ruhigen Baden und Sonnen ein.

Folgt man dem Oberlauf der Bille nach Norden (oder fährt wenige Stationen mit der S-Bahn), so erreicht man ein weiteres großes Naherholungsgebiet in der näheren Umgebung Allermöhes – den Sachsenwald. Mit Friedrichsruh, dem ehemaligen Alterssitz Bismarcks im Zentrum, steht hier das größte zusammenhängende Waldgebiet Schleswig-Holsteins der Naherholung zur Verfügung.



Blick auf die Dove-Elbe

Die Vier- und Marschlande – Luftbild





Mehrfamilienhäuser am Fleet

Reihenhäuser mit Garten am Fleet



## Wohnen am Wasser

Prägende stadtgestalterische Elemente für Hamburgs neuen „Marschenstadteil“ sind Grünanlagen und Fleete.

Vorbild sind dabei holländische Städte mit ihren Häusern an Grachten und Booten vor der Tür.

Von vielen Wohnungen aus kann man den unmittelbaren Blick aufs Wasser genießen, zwei Mehrfamilienhäuser sind als Brücken über die Fleete hinweggebaut. Viele der Reihen- und Stadthäuser haben ihren eigenen Bootssteg.

Auf den der Oberflächenentwässerung dienenden Fleeten kann man paddeln und rudern, an den Ufern spielen, spazieren und sonnenbaden. Entlang der Fleete führen gärtnerisch angelegte Fuß- und Radwege.

Die Fleete werden von Zeit zu Zeit einzeln mit Wasser aus der höher gelegenen Dove-Elbe durchspült und somit sauber gehalten. Ein Randstreifen der Fleete von ein Meter Breite ist zum Schutz spielender Kinder nur 20 cm tief.

Das Zentrum des neuen Wohngebietes bildet ein kleiner Stadtplatz am Wasser. Seine Gestaltung wird geprägt durch eine aus der Wasserfläche aufsteigende breite Freitreppe, eine kleine Bastion und die Arkaden des Grachtenhauses, die vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Ein weiterer interessanter Wasserplatz entsteht an der Kreuzung zweier Fleete mitten im „Oktogon“, dem südlichen Geschoßwohnungsabschnitt. Diese Bezeichnung bezieht sich auf den achteckigen Wohnsammelstraßenring, der die Fläche umschließt.

Neben den Fleeten und einem angrenzenden kleinen See trägt vor allem die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen dazu bei, daß sich das neue Wohngebiet harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügt.

Baumgruppen und Alleen entlang der Fleete, Straßen und Wege bestimmen die Wohnumgebung. Den Grünzügen sind Einrichtungen und Spielflächen für Kinder sowie die Sportflächen zugeordnet.

## Familien- und kinderfreundliches Wohnen

Die Wünsche und Bedürfnisse von Familien und Kindern standen im Vordergrund bei der Konzeption und Ausgestaltung dieses neuen Wohngebietes.

Was macht das Wohnen in Allermöhe für Familien und Kinder so attraktiv?

Da ist zunächst das Angebot an kostengünstigen Wohnungen, Grundstücken und Einfamilienhäusern. Damit soll es Familien ermöglicht werden, stadtnah und trotzdem „im Grünen“ zu wohnen.

Hervorzuheben sind weiterhin das Wegenetz, die Vielzahl von Grünflächen, die Fleete und die zentral gelegenen Gemeinschaftseinrichtungen.

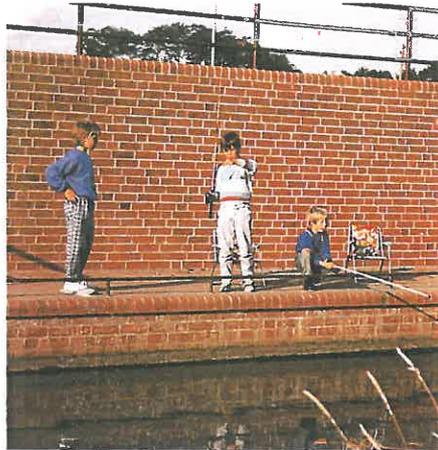


Wohnwege und Wohnhöfe bieten für den ganz überwiegenden Teil der Wohnhäuser als überschaubares Wohnumfeld gerade für Kinder ideale Spielmöglichkeiten. Kurze Wege für Radfahrer und Fußgänger ermöglichen die weitgehend unabhängig von den Straßen und häufig in den Grünräumen und entlang der Fleete verlaufenden Fuß- und Radwege.

Darüberhinaus locken die Grünflächen mit ihren Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, wobei insbesondere die Fleete für Kinder eine besondere Attraktion darstellen. (Ein Randstreifen der Fleete von ca. 1 Meter Breite ist zum Schutz spielender Kinder nur 20 cm tief.)

Gemeinschaftseinrichtungen wie die Kindertagesstätten, das Spielplatzhaus, die Grundschule mit ihrer Turnhalle und ihren Sportflächen und auch das Gemeinschaftshaus des Wohngebietes sind zentral gelegen.

Kurze Wege zum Einkauf des täglichen Bedarfs ermöglichen die Ladengruppen im „Grachtenhaus“ und an der S-Bahnstation Nettelburg.



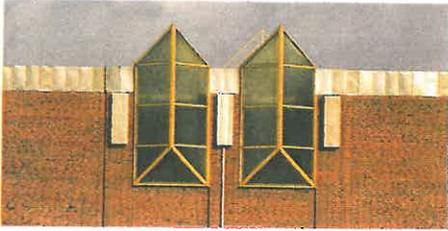
Kinder beim Angeln



Straßenfest



Kinder am Fleet



Fleetüberbauung



Wohnbebauung am Fleet



Wohnbebauung an der Fußgängerzone

## Sorgfältige Gestaltung

Daß ein neu entstehender Stadtteil zusammenwächst und seinen Bewohnern zur Heimat werden kann, dazu trägt eine sorgfältige Gestaltung der Gebäude und der Straßen- und Grünräume bei.

Gestaltungsvorgaben haben in Allermöhe dafür gesorgt, daß die unterschiedlichen Architekturen einander ergänzen und aufeinander abgestimmte Außenräume entstehen.

Die Aufteilung der Baufläche auf viele Bauherren und Architekten führt zu einem im Detail abwechslungsreichen Bild.

Zentrale Blick- und Orientierungspunkte bilden die Fleetüberbauungen und markante Eckbereiche.

Abwechslungsreiche Wege werden durch geschlossene und offene Räume, über Brücken und vorbei an Torbögen geführt, die den Blick ins Weite freigeben. Zusammenhängende Räume werden durch bestimmte typische Gestaltungselemente charakterisiert. So wird z. B. der Straßenraum des Hauptfußweges durch gleiche Geschöbheiten der Häuser, durch Steildächer und durch Vorgärten bestimmt, die mit niedrigen Mauern eingefast sind.

Die für Hamburg typischen roten bis rot-bräunen Ziegel und das damit kontrastierende Weiß der Fenster dominieren als Materialien.

Die im Mittelbereich des Wohngebietes höchstens viergeschossige Bebauung stuft sich zu den Rändern hin langsam ab und lockert sich gleichzeitig auf, durch den Übergang vom Geschöbwohnungsbau hin zu Stadthäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Die im gleichen Maße zu den Rändern hin zunehmende Durchgrünung ermöglicht einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft.

Die vielen Details der Brücken, Ufermauern, Pflasterformen, Freitreppen, Sitzgelegenheiten und Lampen sind individuell und sorgfältig gestaltet.

Gestaltungsrahmen sollen für zukünftige Bauherren und Architekten vor allem eine Orientierung bieten, die es ermöglicht, durch Berücksichtigung der Merkmale der nachbarlichen Bebauung nicht nur das eigene Haus, sondern auch den eigenen Wohnort mitzugestalten.

## Radfahrer- und fußgänger- freundliche Wegführung

Spazierengehen und Radfahren wird in dem neuen Wohngebiet Allermöhe ein ungestörtes Vergnügen.

Fuß- und Radwege verlaufen größtenteils unabhängig von den Straßen in Grünzügen und entlang den grünen Fleetufern. Eine Hauptfußwegeverbindung, der Ebner-Eschenbach-Weg, durchquert vom S-Bahnhof ausgehend über den Fleetplatz hinweg das gesamte Wohngebiet. An diesem Weg reihen sich leicht erreichbar die wichtigen Einrichtungen des Stadtteils auf: Vom Bürgerhaus gegenüber dem S-Bahnhof, über die Kindertagesstätte, das Grachtenhaus mit seinen Läden und Arztpraxen, die geplante evangelische Kirche mit Gemeindezentrum und die Grundschule.

Sorgfältig gestaltete und abwechslungsreiche Straßenräume vermeiden Durchgangsverkehr und schnelles Autofahren, Radfahrer haben jeweils eigene Wege.

Wohnwege und Wohnhöfe schaffen ein von Autos nahezu ungestörtes Wohnumfeld und damit Raum für spielende Kinder und nachbarlichen „Klonschnack“.



Wege im Grünen am Fleet

Rad- und Fußwege entlang der  
Sammelstraßen



Abkürzungen für Radfahrer



Kinder spielen auf dem Wohnweg



Blick in den Hauptfußweg, den Ebner-Eschenbach-Weg





## Unterschiedliche Wohnformen

Das neue Wohngebiet hält ein vielfältiges Wohnungsangebot bereit.

Während in den bis Ende 1988 realisierten Bauabschnitten zum überwiegenden Teil Mietwohnungen in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern erstellt wurden, werden künftig vorwiegend ein- bis zweigeschossige Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser ausgeführt.

### Geschoßwohnungen:

Bis Ende 1988 werden in Allermöhe etwa 2000 Geschoßwohnungen von 20 Bauträgern und einer Vielzahl von Architekten realisiert. Zu den Bauträgern gehören gemeinnützige Wohnungsunternehmen ebenso wie Genossenschaften und private Bauherren. Neben üblichen Wohnungen in unterschiedlichen Größen wurden behindertengerechte und altengerechte Wohnungen gebaut. Ein Teil der Wohnungen besitzt Mietergärten, allen Wohnungen sind Spielplätze für Kleinkinder zugeordnet.

### Einfamilienhausbau:

Etwa 1500 Einfamilienhäuser werden bis Ende 1988 in Allermöhe fertiggestellt worden sein, davon ca. 90 Mietreihen- und 50 freistehende Einfamilienhäuser. Die übrigen Eigenheime entstanden in verdichteter Bauweise als Reihen- oder Stadthäuser. Weitere ca. 1000 Einfamilienhäuser – davon ca. 220 freistehend – sind vorwiegend im Süden von Allermöhe vorgesehen.

Gartenhofhäuser mit Grasdach



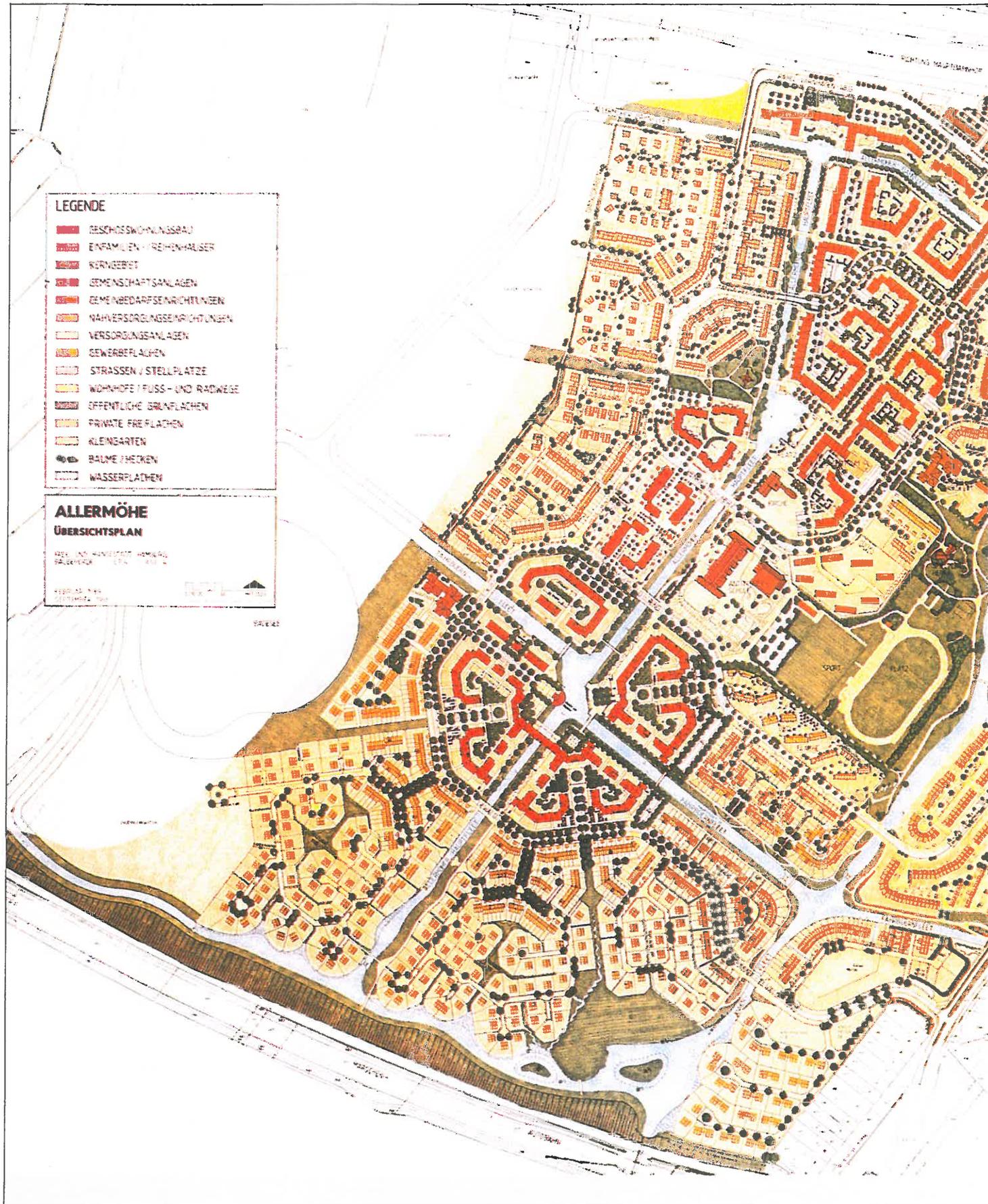
Mehrfamilienhäuser am Fleet



Reihenhäuser, Eingangsbereich



# Übersichtsplan des neuen Wohngebietes Allermöhe



Der nebenstehende Übersichtsplan des neuen Wohngebietes Allermöhe, Stand September 1988, zeigt in der Zusammenschau die bisher fertiggestellte Bebauung und die geplante Bebauung auf den noch freien südlichen Bauflächen.

Welche Bauflächen Ende des Jahres 1988 schon bebaut sind, können Sie dem Plan auf Seite 23 entnehmen. Für die übrigen noch freien Bauflächen liegt ein städtebaulicher Entwurf der Planungsgruppe Prof. Laage vor, der als Rahmen für die zukünftige Erschließung und Bebauung dient.

Bei den Straßennamen im neuen Wohngebiet Allermöhe hat sich der Bezirk Bergedorf für die Namen bedeutender Frauen entschieden. Nachfolgend ein kurzer Hinweis darauf, wer die Namensgeberinnen für die jeweiligen Straßen und Wege waren.

**Agnes-Wolffson-Straße.** Agnes Wolffson, 1849 – 1936, Begründerin von Hauswirtschaftsschulen, Stifterin eines Arbeiterinnenwohnheimes.

**Anita-Rée-Straße.** Anita Rée, 1885 – 1933, bedeutende Hamburger Malerin, 1920 Gründungsmitglied der Hamburger Sezession, einer Künstlergruppe, die im Kulturleben der 20er Jahre eine große Rolle spielte.

**Anna-Siensen-Gang.** Anna Siensen, 1882 – 1951, namhafte Pädagogin und Pazifistin, 1933 – 1947 im Exil in der Schweiz, ab 1947 Lehrbeauftragte an der Hamburger Universität.

**Annemarie-Ladewig-Kehre.** Annemarie Ladewig, 1919 – 1945, Widerstandskämpferin gegen den Nationalsozialismus, im KZ Neuengamme ohne Urteil hingerichtet.

**Auguste-Schmidt-Weg.** Auguste Schmidt, 1833 – 1902, Führerin der Arbeiterbewegung, setzte sich für die Gleichberechtigung der Frau ein.

**Del-Banco-Kehre.** Alma del Banco, 1862 – 1943, Hamburger Malerin und Mitglied der Hamburger Sezession.

**Ebner-Eschenbach-Weg.** Marie von Ebner-Eschenbach, 1830 – 1916, bedeutende Dichterin.

**Elisabeth-von-Thadden-Kehre** Elisabeth von Thadden, 1890 – 1944, gründete ein evangelisches Landerziehungsheim, Widerstandskämpferin gegen den Nationalsozialismus, zum Tode verurteilt und am 08.09.1944 hingerichtet.

**Emma-Ihrer-Bogen.** Emma Ihrer, 1857 – 1911, Führerin der Arbeiterinnenbewegung.

**Erika-Etter-Kehre.** Erika Etter, 1922 – 1945, antifaschistische Tätigkeit in Sportorganisationen, in Neuengamme erschlagen.

**Erna-Behling-Kehre.** Erna Behling, 1884 – 1945, Widerstandskämpferin gegen den Nationalsozialismus, im KZ Neuengamme ohne Urteil hingerichtet.

**Erna-Mohr-Kehre.** Erna Mohr, 1884 – 1968, Volksschullehrerin, Zoologin, Leiterin der Abteilung des Zoologischen Museums in Hamburg.

**Eva-König-Stieg.** Eva Lessing geb. König, 1736 – 1778, selbständige Kauffrau, die nach dem Tode ihres Vaters dessen Seidenmanufakturen leitete, Ehefrau von G.E. Lessing.

**Fanny-Elbler-Bogen.** Fanny Elbler, 1810 – 1834, Ballett-Tänzerin, zeitweise in Hamburg tätig.

**Fanny-Lewald-Ring.** Fanny Lewald, 1811 – 1889, Schriftstellerin, hat sich um die rechtliche und soziale Gleichstellung der Frau in ihren Romanen und Erzählungen bemüht.

**Gertrud-Bäumer-Stieg.** Gertrud Bäumer, 1873 – 1954, hat sich in besonderer Weise für die Allgemeinheit und die Emanzipation der Frau eingesetzt und war von 1920 – 1923 Leiterin des sozialpädagogischen Instituts Hamburg.

**Gertrud-Seele-Kehre.** Gertrud Seele, 1917 – 1945, Krankenschwester und Fürsorgerin, Widerstandskämpferin gegen den Nationalsozialismus, zum Tode verurteilt und am 12.01.1945 in Berlin-Plötzensee hingerichtet.

**Gertrud-Werner-Weg.** Gertrud Werner, 1887 – 1971, war von 1912 – 1957 Hebamme in Allermöhe.

**Gordon-Kehre.** Klara Gordon, 1866 – 1937, Oberin am Israelitischen Krankenhaus in Hamburg.

**Helene-Heyckendorf-Kehre.** Helene Heyckendorf, 1893 – 1945, aktiv im antifaschistischen Widerstand, im KZ Neuengamme ohne Urteil hingerichtet.

**Henriette-Herz-Ring.** Henriette Herz, 1764 – 1847, gehörte zur geistigen Elite Berlins im 19. Jahrhundert; stellte ihre Bildung und Sprachkenntnisse in den Dienst der Allgemeinheit und bildete junge Mädchen zu Lehrerinnen aus.

**Hilda-Monte-Weg.** Hilda Monte, 1914 – 1945, Journalistin und Widerstandskämpferin.

**Lilo-Gloeden-Kehre.** Dr. Elisabeth Charlotte Gloeden, 1903 – 1944, Widerstandskämpferin gegen den Nationalsozialismus, zum Tode verurteilt und am 30.11.1944 in Berlin zusammen mit ihrer Mutter und ihrem Ehemann hingerichtet.

**Lily-Braun-Straße.** Lily Braun, 1865 – 1916, Frauenrechtlerin.

**Lisbeth-Bruhn-Straße.** Lisbeth Bruhn, 1884 – 1944, Hausfrau, unterstützte ihren Mann Gustav bei Zusammenarbeit mit Antifaschisten in Hamburger Betrieben, ohne Urteil in Neuengamme gehenkt.

**Lucy-Suhling-Weg.** Lucy Suhling, 1906 – 1982, Widerstandskämpferin in Hamburg.

**Luise-Otto-Peters-Weg.** Luise Otto-Peters, 1819 – 1895, gründete 1848 die erste deutsche „Frauenzeitung“ (bis 1850) und 1865 in Leipzig den „Allg. deutschen Frauenverein“. In Gedichten und Romanen propagierte sie Ideen der Frauenemanzipation auf demokratischer Grundlage.

**Maria-Terwiel-Kehre.** Maria Terwiel, 1910 – 1943, Studium der Rechtswissenschaften, Widerstandskämpferin gegen den Nationalsozialismus, zum Tode verurteilt und am 05.08.1943 hingerichtet.

**Marie-Fiering-Kehre.** Marie Fiering, 1897 – 1945, unterstützte die antifaschistische Tätigkeit bei Blohm & Voß, in Neuengamme gehenkt.

**Marta-Damkowski-Kehre.** Marta Damkowski, 1911 – 1982, Widerstandskämpferin, Bürgerschaftsabgeordnete von 1946 – 1953, setzte sich für ein verbessertes Beratungswesen im sozialen Bereich und als Leiterin des Strauengefängnisses für die Humanisierung des Strafvollzuges ein.

**Hary-Marcus-Weg.** Hary Marcus, 1844 – 1930, Schulpflegerin der israelitischen Mädchenschule in Hamburg.

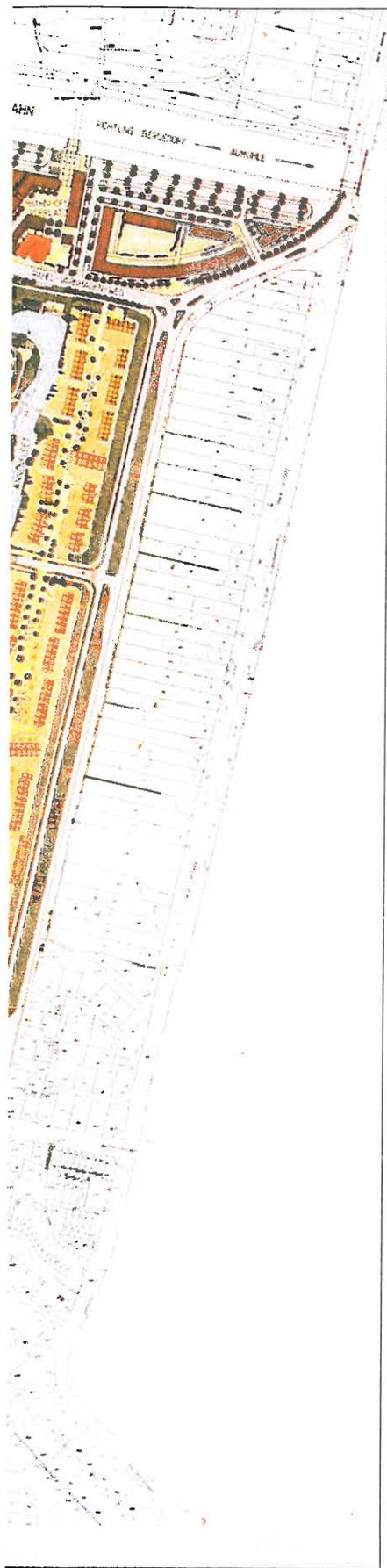
**Otilie-Bader-Straße.** Otilie Bader, 1847 – 1925, ursprünglich Fabrikarbeiterin, war maßgeblich am Aufbau der Gewerkschaften beteiligt.

**Rahel-Varnhagen-Weg.** Rahel Varnhagen, 1771 – 1833, führende Persönlichkeit im Geistesleben Berlins im frühen 19. Jahrhundert (Romantik), führte einen der bedeutendsten literarischen Salons.

**Ricarda-Huch-Ring.** Ricarda Huch, 1864 – 1947, Schriftstellerin.

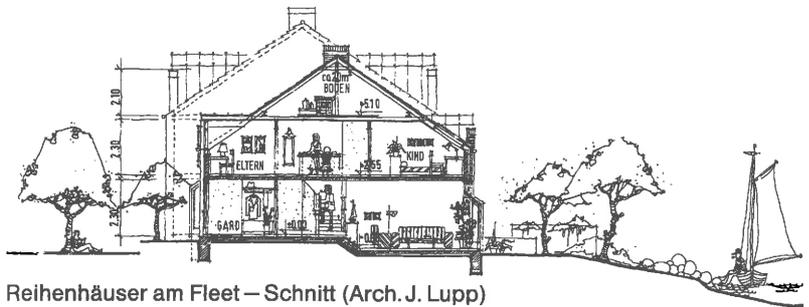
**Therese-Giese-Bogen.** Therese Giese, 1898 – 1975, Schauspielerin.

**Ursula-Querner-Straße.** Ursula Querner, 1921 – 1969, Hamburger Bildhauerin, erhielt verschiedene Preise.



## Kosten- und flächensparendes Bauen

Das eigene Haus, mit Garten „im Grünen“ und stadtnah gelegen, ist das Wohnideal vieler, besonders auch junger Familien. In Allermöhe, wie in anderen Hamburger Wohngebieten, soll dieser Wunsch durch besonders niedrige Kosten für möglichst viele Interessenten ermöglicht werden.

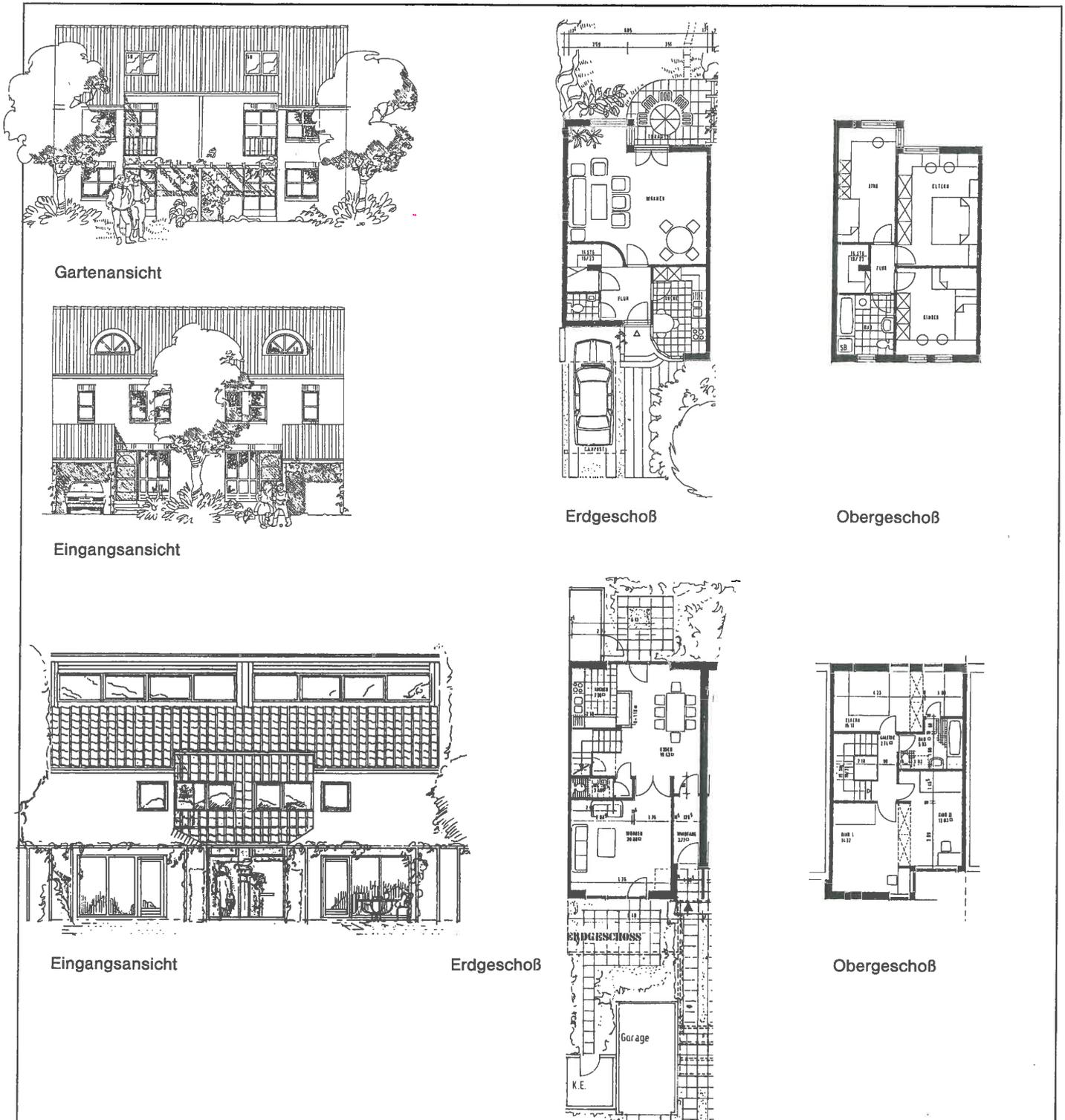


Reihenhäuser am Fleet – Schnitt (Arch. J. Lupp)

Typische Reihenhäusergrundrisse im kosten- und flächensparenden Bauen

Oben: Von Eingangsseite im Norden (Arch. Planungsgruppe Prof. Laage)

Unten: Eingangsseite im Süden (Arch. I.M. Rojan-Sandvoss)



Gartenansicht

Eingangsansicht

Eingangsansicht

Erdgeschoß

Obergeschoß

Erdgeschoß

Obergeschoß

## Kosten- und Flächensparendes Bauen



Das zweite wichtige Ziel der kosten- und flächensparenden Bauweise ist es, das vorhandene Bauland optimal zu nutzen und damit nicht zur Zersiedlung der für die Naherholung und das städtische Kleinklima so wichtigen Landschaftsräume am Stadtrand beizutragen.

Reihenhäuser am Fleet



Welche Grundsätze kennzeichnen die kosten- und flächensparende Bauweise, wo werden Kosten gespart?

— Die Einfamilienhäuser werden ganz überwiegend als Doppel-, Reihen- oder Stadthäuser in Hauszeilen oder Hausgruppen gebaut. Diese Bauweise ermöglicht eine sehr sparsame und kostengünstige Erschließung, vor allem durch die Anlage von Wohnwegen, die zugleich Verkehrsfläche, Spielfläche für Kinder und Begegnungsraum sind. Gleichzeitig werden hierbei Grundstückskosten gespart. Grundstücke mit 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> für ein Reihnhaus mit gutem Wohnwert kosten in Allerhöhe 30.000 bis 40.000 DM.

— Eine weitere Sparmaßnahme ist der Verzicht auf verschiedene kostenintensive Bauelemente: So z. B. ebenerdige Kellerersatzräume statt Unterkellerung, Carports statt Garagen, keine üppigen Erstausstattungen im Küchen- und Sanitärbereich, denn vieles kann dort nachgerüstet werden.

Hausgruppe am Lucie-Suhling-Weg



— In unterschiedlichem Maße werden darüberhinaus von den Bauträgern Teile der Bauarbeiten in Eigenhilfe angeboten. Dies betrifft z. B. die Malerarbeiten, Arbeiten an den Außenanlagen oder den Dachausbau.

Für Einfamilienhausgebiete in verdichteter Bauweise schreibt die Stadt Hamburg kombinierte Bauträger und Architektenwettbewerbe aus. Der Vorteil für den Bauinteressenten ist dabei: Ihm werden in diesem Bereich schlüsselfertige Häuser zu einem garantierten Festpreis angeboten, deren Qualität hinsichtlich ihrer Lage, Kosten, Bauausführung, Gestaltung und Funktionalität von unabhängigen Fachleuten bis ins Detail geprüft wurde.

Gerade für Häuser in enger Nachbarschaft auf kleinen Grundstücken kommt es auf einen guten, situationsgerechten Entwurf für zusammenhängende Baugruppen an.

Die Hausentwürfe sind so flexibel gehalten, daß die besonderen Wünsche der Bewohner berücksichtigt werden können.

## Pilotprojekte für den Mietwohnungsbau

Auch für den Mietwohnungsbau ist der kombinierte Wettbewerb in einem vom Bundesbauministerium unterstützten Pilotprojekt für 240 Wohnungen angewandt worden.

Zwei Wohnungsunternehmen haben hier zusammen mit den Architektengruppen „Nietz/Prasch/Sigl“ und „Planungsgruppe Prof. Laage“ wegweisende Anstöße für Neuentwicklungen im Wohnungsbau gegeben.

Als besonders kostensparende Bauweise mit hohem Wohnwert hat sich dabei die „Stapelung“ zweier Reihenhäuser übereinander erwiesen. Die Wohnungen haben jeweils individuelle Eingänge und unmittelbaren Zugang zum eigenen Garten.



Projekt der „Planungsgruppe Professor Laage“: „Gestapelte Reihenhäuser“ in drei- bis viergeschossiger Bauweise. Die Wohnungen haben jeweils individuelle Eingänge und unmittelbaren Zugang zum eigenen Garten.



Projekt der Architekten Nietz/Prasch/Sigl: Auch hier hat ein Großteil der Wohnungen direkten Gartenzugang, die Erdgeschoßwohnungen sind mit Wintergärten ausgestattet.





## Ökologisches Bauen in Allermöhe



Die ersten der realisierten „Öko-Häuser“ von den Architekten Vollbracht & Bäumer.  
Die Eingangsseite.

In dem Modellvorhaben „Ökologisches Bauen in Hamburg-Allermöhe“ werden zeitgerechte und neue Bau- und Wohnformen verwirklicht. In diesem vom Bundesbauministerium im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ unterstützten Projekt der Freien und Hansestadt werden auf einer Teilfläche des neuen Wohngebietes ca. 36 Einfamilienhäuser in Hausgruppen entstehen.

Ökologisches Bauen heißt mit der Natur zu bauen, nicht gegen sie.

Dies bedeutet, die natürlichen Ressourcen wie Wasser, Luft, Energie, Boden und Materialien schonend in den Naturhaushalt einzufügen.

Das schließt ein, daß die von Gebäuden ausgehenden Umweltbelastungen, wie Luftverunreinigungen, Abwasser, Abfälle, Abwärme, Lärm etc., vermieden bzw. gering gehalten werden.

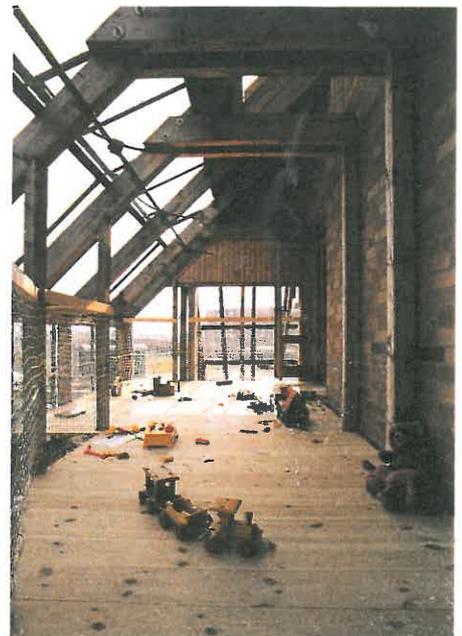
Eine umweltbewußte Materialwahl, die Verbindung zwischen Gebäude und Vegetation und nicht zuletzt eine umweltbewußte Lebenseinstellung der Bewohner sind Bestandteile ökologischer Bauprojekte.

Gartenseite mit Wintergärten



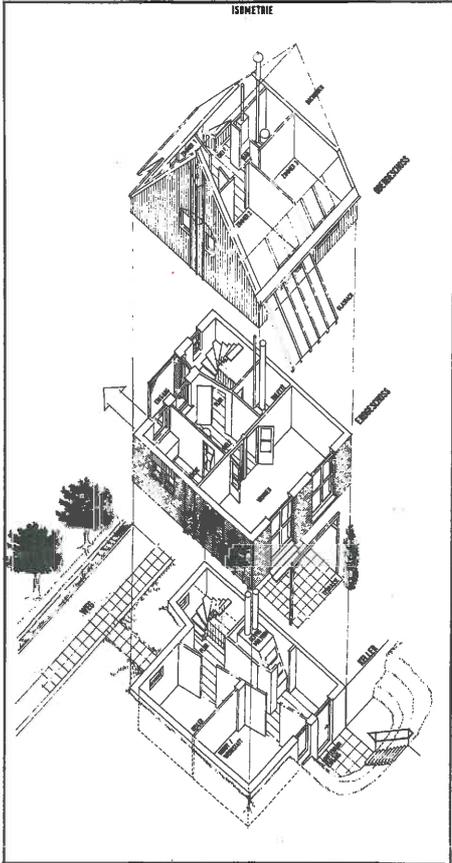
Foto aus der Bauzeit

Die Galerie in den Wintergärten vor den Kinderzimmern im Obergeschoß

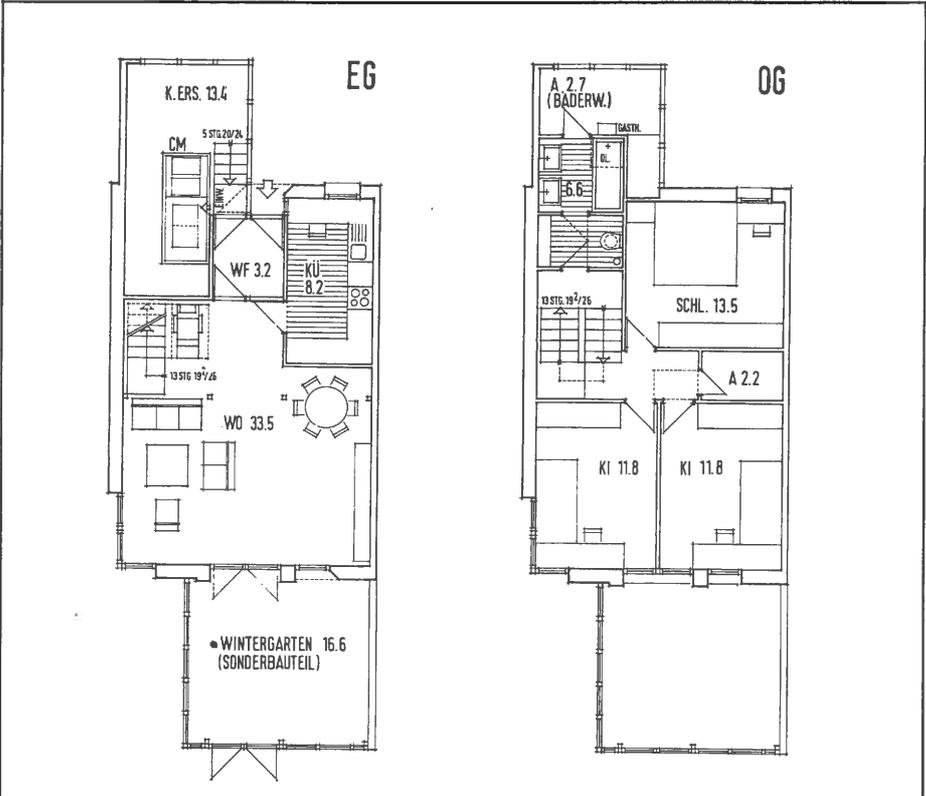




**Ökologisches Bauen  
in Allermöhe**

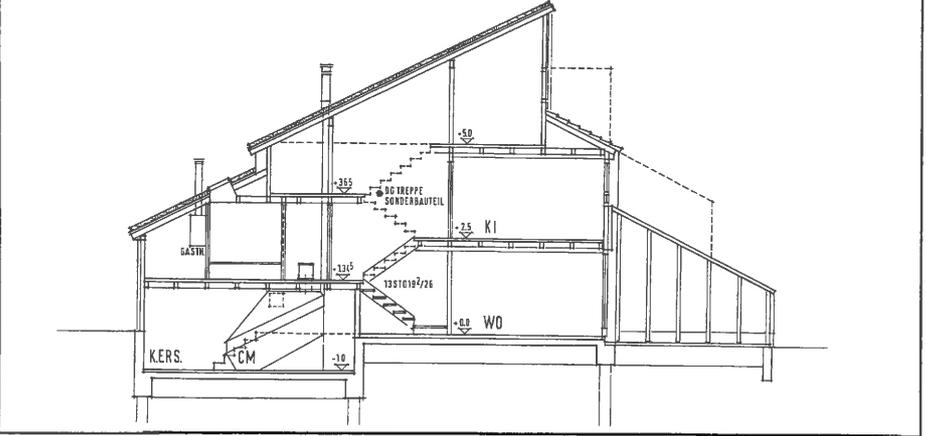
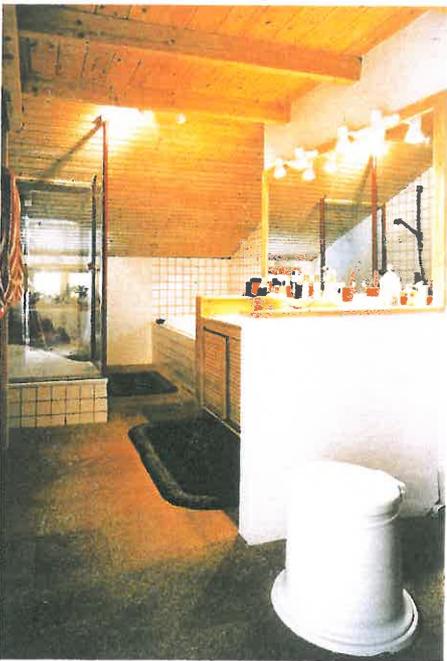


Isometrie eines der geplanten Öko-Häuser, Architekten: Stabenow & Siemonsen



Grundrisse und Schnitt eines der geplanten Öko-Häuser des Architekten Johannes Lupp

Blick in ein Badezimmer, im Vordergrund der Toilettensitz des Clivus Multrum .



Pflanzenkläranlage



Welches sind die speziellen Aspekte des Modellprojektes in Hamburg?

Neben dem Bestreben des Kosten- und Flächensparens treten in Allermöhe die Zielsetzungen des Rohstoffsparens, der Schonung des Naturhaushaltes und des gesunden Wohnklimas in den Vordergrund.

Einem Wettbewerbsverfahren für Architekten zur Entwicklung der „Öko-Häuser“ wurden folgende Ziele vorangestellt:

- Reduzierung des Wärmeenergieverbrauchs, Nutzung und Speicherung passiver Solarenergie, Verringerung der heizungsbedingten Emissionen.
- Schonung des Wasserhaushaltes, Verringerung des Trinkwasserbedarfs.
- Entlastung der zentralen Kanalisation und der Abwasserklärung.
- Ausnutzung der umweltverbessernden Eigenschaften von Vegetationen.
- Verwendung baubiologisch und ökologisch empfohlener Baustoffe.

## Ökologisches Bauen in Allermöhe

Was unterscheidet nun ein „Öko-Haus“ von einem normalem Haus?

Die „ökologische Ausstattung“ der Häuser besteht überwiegend aus auch in normalen Wohnhäusern vorhandenen Elementen, wie z.B. Wintergärten, intensive Wärmedämmung, ökonomisches und umweltfreundliches Heizungssystem, am Verlauf der Sonne ausgerichtete Grundrißdisposition, etc..

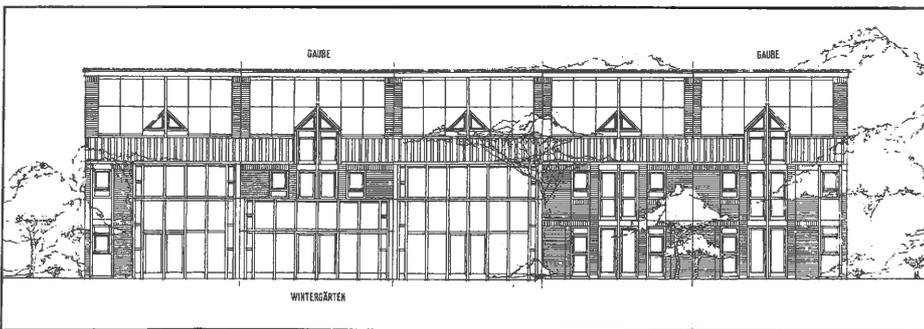
Außerordentlich ist dagegen bei den Häusern in Allermöhe die Klärung des sogenannten „Grauwassers“ (alle Abwässer ohne Fäkalien) in einer als Gemeinschaftsanlage errichteten Pflanzenkläranlage sowie die Ausrüstung der Häuser mit Komposttoiletten (Clivus Multrum).

Weitere ungewöhnliche Elemente sind z. B. Grasdächer, Regenwassernutzungsanlagen oder die konsequente Verwendung umweltschonender und wohngesunder Materialien.

Auch wenn diese Ausstattungselemente für sich alle schon erprobt bzw. Standard sind, so ergibt sich die ökologische Qualität der Häuser erst durch das sorgfältig abgestimmte Zusammenwirken aller Maßnahmen.



Geplanter südlicher Wohnhof, Architekten: Vollbracht & Bäumer, Modellfoto

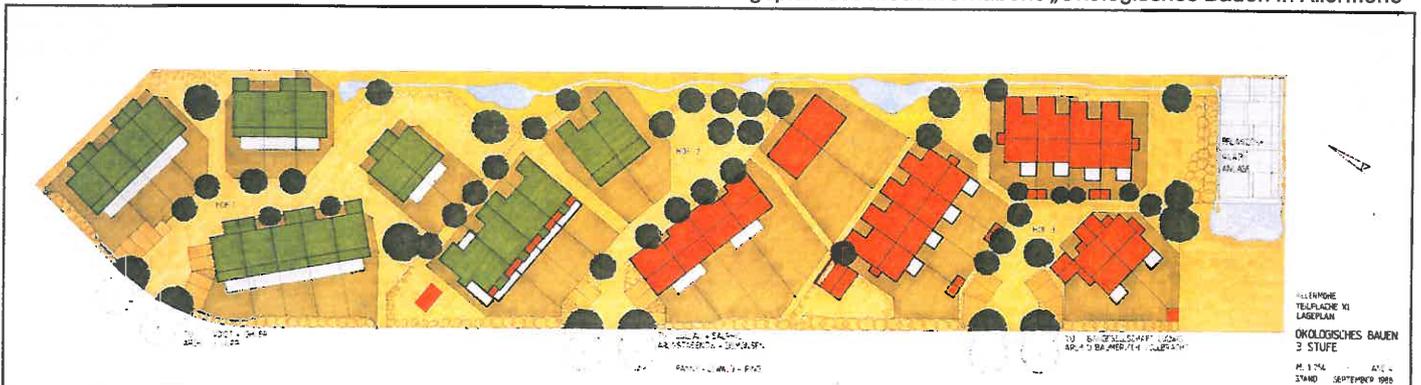


Ansicht einer geplanten Hauszeile im nördlichen Wohnhof, Architekt: Johannes Lupp

Wie werde ich Eigentümer eines „Öko-Hauses“?

Ausführliche Informationen zu den einzelnen Hausgruppen und Haustypen geben Ihnen gerne die jeweiligen Architekten und ihre Bauträger oder die Baubehörde, Amt für Stadterneuerung. Die entsprechenden Adressen finden Sie im Adressenverzeichnis dieser Broschüre.

Lageplan des Modellvorhabens „Ökologisches Bauen in Allermöhe“



305

## Mietberechtigung und öffentliche Förderung bei der Eigenheimfinanzierung

### Familienzusatzdarlehen

(nur im sozialen Wohnungsbau)

Familie mit 1 Kind:	DM 2.000,-
Familie mit 2 Kindern:	DM 4.000,-
Familie mit 3 Kindern:	DM 7.000,-
für jedes weitere Kind zzgl.	DM 5.000,-

Bei Schwerbehinderten oder diesen Gleichgestellten werden zusätzliche Mittel bewilligt.

Konditionen: 0,5 % Verwaltungskosten  
1,0 % Tilgung p.a.

### Bundessondermittel

(nur im sozialen Wohnungsbau)

Familie mit 3 Kindern:	DM 8.000,-
für jedes weitere Kind zzgl.	DM 3.000,-

Bei Schwerbehinderten oder diesen Gleichgestellten können für besondere bauliche Maßnahmen zusätzlich bis zu DM 15.000,- gewährt werden.

Konditionen: 0,5 % Verwaltungskosten  
2,0 % Tilgung p.a.

### Mietberechtigung

Wohnungen im sozialen Wohnungsbau können angemietet werden, wenn die Wohnungssuchenden bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Diese Einkommensgrenzen sind aus der unten folgenden Tabelle ersichtlich.

Bescheinigungen über die Wohnberechtigung erhalten Wohnungssuchende im Einwohneramt des Bezirks, in dem sie zur Zeit wohnen. Für alle, die von außerhalb Hamburgs nach Allermöhe ziehen wollen, ist das Einwohneramt Bergedorf Ansprechpartner.

Im Besitz der genannten Bescheinigungen können sich Interessenten unmittelbar mit den in Allermöhe vermietenden Wohnungsbauunternehmen in Verbindung setzen (siehe Adressenverzeichnis).

### Öffentliche Förderung bei der Eigenheimfinanzierung

Die Finanzierung von Häusern und Eigentumswohnungen ist im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus und im steuerbegünstigten Wohnungsbau der Freien und Hansestadt Hamburg möglich, wenn die persönlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Die dafür maßgebenden Einkommensgrenzen und möglichen Förderungsdarlehen sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Das Wohnen im eigenen Haus muß anfangs nicht teurer sein als die Miete für eine Wohnung.

Jeder Bauinteressent sollte aber bei seiner Entscheidung berücksichtigen, daß sich die Belastung im Laufe der nächsten 10 Jahre deutlich erhöht, z. B. durch den Abbau der Aufwendungsdarlehen, den Fortfall der „§ 10 e Abschreibung“ mit der Wirkung höherer Steuern, den Fortfall der Grundsteuervergünstigung und durch Ablauf der Zinsfestschreibungszeit mit möglicherweise höheren Zinsen.

## Einkommensgrenzen nach §§ 25 und 88 a II. Wohnungsbaugesetz und Förderungsdarlehen

Sozialer Wohnungsbau				Familienzusatzdarlehen 1% Tilgung und 0,5% Kostenbeitrag	Bundessondermittel 2% Tilgung und 0,5% Kostenbeitrag	Personenzahl	höchstens zu fördernde Wohnfläche	Steuerbegünstigter Wohnungsbau		
Einkommensgrenzen		Darlehen 2,0% Tilgung und 0,5% Kostenbeitrag						Einkommensgrenzen		Darlehen
DM	bis 5 Jahre verheiratet DM	je m <sup>2</sup> / DM 715,- DM	Jungverheiratete, Umschichter, Zuzügler, dringlich Wohnungs- suchende, allein- stehend mit Kind je m <sup>2</sup> DM 820,- DM					DM	DM	DM
23.760		42.900	49.200			1	60		30.240	24.900
34.980	44.220	50.100	57.400			2	70	56.280	44.520	29.100
43.780	53.020	57.200	65.600	2.000	1 Kind	3	80	67.480	55.720	33.200
52.580	61.820	64.400	73.800	4.000	2 Kinder	4	90	78.680	66.920	37.400
61.380	70.620	71.500	82.000	7.000	3 Kinder	5	100	89.880	78.120	41.500
70.180	79.420	78.700	90.200	12.000	4 Kinder	6	110	101.080	89.320	45.700
78.980	88.220	85.800	98.400	17.000	5 Kinder	7	120	112.280	100.520	49.800
87.780	97.020	93.000	106.600	22.000	6 Kinder	8	130	123.480	111.720	54.000
<b>Behinderte</b>								<b>Behinderte</b>		
50-80 %	DM 4.620,-							50-80 %	DM 5.880,-	
über 80 %	DM 9.900,-							über 80 %	DM 12.600,-	
<b>Aussiedler</b>								<b>Aussiedler</b>		
bis zum Ablauf des 5. Jahres nach der Einreise		DM 6.930,-						bis zum Ablauf des 5. Jahres nach der Einreise		
								DM 8.820,-		

### Berichtigung

Auf S. 21 unter Nr. der Finanzierungsbeispiele muß es richtig heißen:

<u>Finanzierung</u>	<u>Lasten monatlich</u>
DM 210.000,--Hypothek Konditionen: 7,3% Zinsen, 1% Tilgung, 100% Auszahlung, 10 Jahre fest (statt der 1% Auszahlung kann auch auf einem Bausparvertrag prämiengünstigt an- gespart und dann getilgt werden)	DM 1.425,50
DM 36.100,--steuerbegünstigtes Baudarlehen Konditionen:0,5% Verwaltungskosten, 2,5% Tilgung, 99% Auszahlung	DM 90,25
DM 53.900,--Eigengeld (15 -20%)	
<u>DM 300.000,--</u>	
abzüglich:	
Aufwendungsdarlehen der Wohnungsbau- kreditanstalt (1. Jahr)	./ . DM 367,50
10 e-Abschreibung	./ . DM 215,--
	<u>DM 933,25</u>

## Finanzierungsbeispiele

### 1. Finanzierungsbeispiel im sozialen Wohnungsbau (4 Personen)

Zugrunde gelegt werden DM 285.000,-- Kaufpreis. Davon DM 50.000,-- Grundstückskosten (entspricht ca. 250 qm x DM 200,-- pro qm inkl. der grundstücksbezogenen Nebenkosten). Errechnet für einen 4-Personenhaushalt – 2 Erwachsene und 2 Kinder – (förderungsfähige Wohnfläche 90 qm) mit einem Familienein- kommen von DM 61.820,-- (beide Ehegatten unter 40 Jahre und nicht länger als 5 Jahre verheiratet):	<b>Gesamtkosten:</b> DM 285.000,-- Kaufpreis DM 5.700,-- Grunderwerbssteuer DM 2.000,-- Nebenkosten (z.B. Notar) DM 7.300,-- Finanzierungskosten  <u>DM 300.000,--</u>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Finanzierung:		Lasten monatlich
DM 171.000,--	Hypothek Konditionen: 7,3 % Zinsen, 1 % Tilgung, 100 % Auszahlung, 10 Jahre fest (statt der 1 % Tilgung kann auch auf einem Bausparvertrag prämienbegünstigt angespart und dann getilgt werden)	DM 1.182,75
DM 73.800,--	öffentl. Baudarlehen Konditionen: 0,5 % Verwaltungskosten, 2 % Tilgung, 99 % Auszahlung	DM 153,75
DM 4.000,-- DM 51.200,--	Familienzusatzdarlehen Eigengeld (15–20 %)	DM 5,--
<u>DM 300.000,--</u>		<u>DM 1.341,50</u>
	abzüglich:	
	Aufwendungsdarlehen der Wohnungs- baukreditanstalt (1. bis 4. Jahr)	./.
	10 e-Abschreibung	./.
	Bau-Kindergeld	./.
		DM 360,-- DM 185,-- DM 100,--
		<u>DM 696,50</u>

Damit beginnt die monatliche Belastung bei

Die Bewirtschaftungskosten (inkl. Heizungskosten) liegen bei etwa DM 3,--/mtl. pro qm Wohnfläche. Für je DM 10.000,-- die mehr oder weniger an Hypothekendarlehen benötigt werden, muß der Erwerber rund DM 70,-- seiner Belastung im Monat hinzu- oder abrechnen.

### 2. Finanzierungsbeispiel im steuerbegünstigten Wohnungsbau (2 Personen)

Zugrunde gelegt werden DM 285.000,-- Kaufpreis. Davon DM 50.000,-- Grundstückskosten (entspricht ca. 250 qm x DM 200,-- pro qm inkl. der grundstücksbezogenen Nebenkosten). Errechnet für einen 2-Personenhaushalt (förderungswürdige Wohnfläche 70 qm) mit einem Familieneinkommen von DM 56.280,-- (beide Ehegatten unter 40 Jahre und nicht länger als 5 Jahre verheiratet):	<b>Gesamtkosten:</b> DM 285.000,-- Kaufpreis DM 5.700,-- Grunderwerbssteuer DM 2.000,-- Nebenkosten (z.B. Notar) DM 7.300,-- Finanzierungskosten  <u>DM 300.000,--</u>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Finanzierung:		Lasten monatlich
DM 217.000,--	Hypothek Konditionen: 7,3 % Zinsen, 1 % Tilgung, 100 % Auszahlung, 10 Jahre fest (statt der 1 % Tilgung kann auch auf einem Bausparvertrag prämienbegünstigt angespart und dann getilgt werden)	DM 1.500,92
DM 29.100,--	steuerbegünstigtes Baudarlehen Konditionen: 0,5 % Verwaltungskosten, 2 % Tilgung, 99 % Auszahlung	DM 72,75
DM 53.900,-- DM 300.000,--	Eigengeld (15–20 %)	
	abzüglich:	
	Aufwendungsdarlehen der Wohnungs- baukreditanstalt (1. Jahr)	./.
	10 e-Abschreibung	./.
		DM 451,50 DM 215,--
		<u>DM 907,17</u>

Damit beginnt die monatliche Belastung bei

Die Bewirtschaftungskosten (inkl. Heizungskosten) liegen bei etwa DM 3,--/mtl. pro qm Wohnfläche. Für je DM 10.000,-- die mehr oder weniger an Hypothekendarlehen benötigt werden, muß der Erwerber rund DM 70,-- seiner Belastung im Monat hinzu- oder abrechnen.

## Angebot und Vergabe von Häusern und Grundstücken

Allermöhe ist ein Tip für bauwillige Familien, die sich den Traum vom eigenen Heim erfüllen wollen.

Im Laufe der nächsten Jahre werden Eigenheimbauplätze für Stadthäuser, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser auf den noch freien, südlichen Bauflächen des neuen Wohngebietes Allermöhe vergeben.

Bei den bisher angebotenen Grundstücken handelte es sich überwiegend um Grundstücke für Stadthäuser und Reihenhäuser, die mit einer Bauträgerbindung vergeben wurden.

In einem Wettbewerbsverfahren wurden solche Hausentwürfe ausgewählt, die hinsichtlich ihrer Wohnqualität, der Gestaltung und der Kosten ein Optimum darstellten.

Die bisher ausgeführten Häuser haben in der Regel vier Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und die Wohnfläche betrug ca. 80 bis 110 m<sup>2</sup>.

Die Festpreise für ein solches Haus—ohne Grundstück—liegen zur Zeit (Ende 1988) zwischen 180.000 und 200.000 DM.

Ein Sonderbeispiel für solche aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Hausentwürfe sind die „Öko-Häuser“ südlich der Sportflächen am Fanny-Lewald-Ring. Auch hier besteht derzeit noch die Möglichkeit ein Haus zu erwerben.

Zukünftig werden neben Grundstücken mit Bauträgerbindung auch Grundstücke mit freier Architekten- und Bauträgerwahl angeboten.

Ein Reihenhausesgrundstück (Mittelhaus) kostet derzeit durchschnittlich 40.000 bis 45.000 DM. In diesem Preis sind die Erschließungskosten enthalten.

Die Stadt vergibt die Grundstücke wahlweise durch Verkauf oder durch Bestellung von Erbbaurechten.

Interessenten für Eigenheime und Grundstücke wenden sich bitte an die Hamburger Finanzbehörde—Liegenschaftsverwaltung (siehe Adressenverzeichnis).

## Legende zum Bauflächenplan, Architekten und Bauträger

Nachfolgend finden Sie entsprechend der Numerierung im nebenstehenden Plan die Bauträger und die Architekten der bisher entstandenen Häuser.

### Block 1

- 1 Fa. Krog/Arch. Neue Heimat Nord
- 2 KAIFU – Nordland eG/Arch. Nietz/Prasch/Sigl
- 3 WICHERN Baugesellschaft/Arch. Syllwasschi
- 4 SAGA/Arch. APB (Beisert, Findeisen, Großmann-Hensel, Wilkens)
- 5 SAGA/Arch. Huusmann

### Block 2

- 6 Privatbau/9 Einzelarchitekten
- 7 Fa. Anke Jensen/Arch. Bloem
- 8 SAGA/Arch. „Planum“ (Arch. Busack)

### Block 3

- 9 Fa. Rohde/Arch. Störmer
- 10 Fa. Möller, Müller, Reimer/Arch. Bloem
- 11 Bauverein der Elbgemeinden/Arch. Rottgard, Ockelmann
- 12 Altonaer Spar- und Bauverein/Arch. Augustin

### Block 4

- 13 Baugenossenschaft Bergedorf-Bille/Arch. „Planum“ (Arch. Huusmann)
- 14 Deutsche Heim Union eG/Arch. Bloem
- 15 Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer Genossenschaft/Arch. Streb

### Block 5

- 16 Reichsbund/Arch. J. Neumann
- 17 Neue Heimat Nord/Arch. Neue Heimat Nord

### Block 6

- 18 WICHERN Baugesellschaft/Arch. Syllwasschi
- 19 Dr. Werthmann, Schmidt/Arch. Mohr

Ev. Kirche/Arch. Roderjahn

### Block 7

- 20 Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg/Arch. Planungsgruppe Prof. Laage (PPL)
- 21 DAWAG/Arch. Planungsgruppe Prof. Laage

### Block 8

- 22 DAWAG/Arch. Nietz/Prasch/Sigl
- 23 Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg/Arch. Nietz/Prasch/Sigl

### Block 9

- 24 Einzelbauherren und -Architekten

### Block 10

- 25 SAGA/Arch. „Planum“ (Arch. Huusmann)
- 26 Baugenossenschaft Bergedorf-Bille/Architekten Contor – Schäfer – Ferdinand

### Block 11

- 27 Fa. Roggenbuck/Arch. Lehmann-Ludwig
- 28 NN
- 29 NN
- 30 NN

### Block 12

- 31 Baugenossenschaft Hansa/Arch. Lehmann-Ludwig
- 32 Deutsche Heim Union eG/Arch. Patschan & Winking
- 33 Baugenossenschaft Bergedorf-Bille/Arch. NN

### Fläche I

- 34 Neue Heimat Nord/Arch. Neue Heimat Nord
- 35 SAGA/Arch. Groth
- 36 SAGA/Arch. Spengelin

### Fläche II

- 37 Zech-Bau/Arch. Harm, Spille
- 38 Hanse-Heimbau/Arch. Stabenow & Siemonsen
- 39 Fa. Krog/Arch. „Team 3“ (Arch. Busack)
- 40 Voigt & Ohler/Arch. J. Lupp

### Fläche III

- 41 Voigt & Ohler/Arch. J. Lupp
- 42 Zech-Bau/Arch. Patschan-Werner-Winking
- 43 Hauschildt/Jaeckh & Kugel
- 44 Fa. Krog/Arch. „Team 3“ (Arch. Busack)

### Fläche IV

- 45 Hauschildt/Jaeckh & Kugel
- 46 Zech-Bau/Arch. Harm, Spille
- 47 Zech-Bau/Arch. Patschan-Werner-Winking
- 48 Zech-Bau/Stabenow & Siemonsen
- 49 NN

### Fläche V

- 50 WICHERN-Baugesellschaft/Arch. Kohde

### Kindertagesheim:

- FHH/Arch. Hochbauabteilung Bergedorf

### Fläche VI

- 51 NN

### Schulpavillons:

- (Vorübergehende Aufstellung)

### Anton-Rée-Schule:

- FHH/Arch. Hensel & Bechtloff

### Spielplatzheim:

- FHH/Hochbauabteilung Bergedorf

### Fläche VII

- 52 Zech-Bau/Arch. Ohrt
- 53 Lüllau & Salphie/Arch. Ohrt
- 54 Fa. Schütt/Arch. „Planum“ (Arch. Huusmann)
- 55 Zech-Bau/Arch. Ohrt

### Fläche VIII

- 56 Clasen Massivbau/Arch. Zimmermann
- 57 Lüllau & Salphie/Arch. Spyra & Zech

### Fläche IX

- 58 Clasen Massivbau/Arch. Planungsgruppe Prof. Laage
- 59 Fa. Horchler/Arch. Streb
- 60 Fa. Kunze/Arch. Stübing & Philippi
- 61 Fa. Kunze/Arch. Rojan-Sandvoss
- 62 Clasen Massivbau/Arch. Planungsgruppe Prof. Laage
- 63 Voigt & Ohler/Arch. J. Lupp

### Fläche X

- 64 Fa. Kunze/Arch. Rojan-Sandvoss
- 65 „Öko-Vergleichshäuser“: Fa. Ludwig/Arch. Bäumler, Vollbracht
- 66 Fa. Horchler/Arch. Streb
- 67 NN
- 68 Fa. Kunze/Arch. Rojan-Sandvoss
- 69 Voigt & Ohler/Arch. J. Lupp

### Fläche XI („Ökologisches Bauen“)

- 70 Voigt & Ohler/Arch. J. Lupp
- 71 Lüllau & Salphie/Arch. Stabenow & Siemonsen
- 72 Fa. Ludwig/Arch. Bäumler, Vollbracht

### Fläche XII

Wird künftig angeboten

### Fläche XIII

- 73 Zech-Bau/Arch. Boockhoff

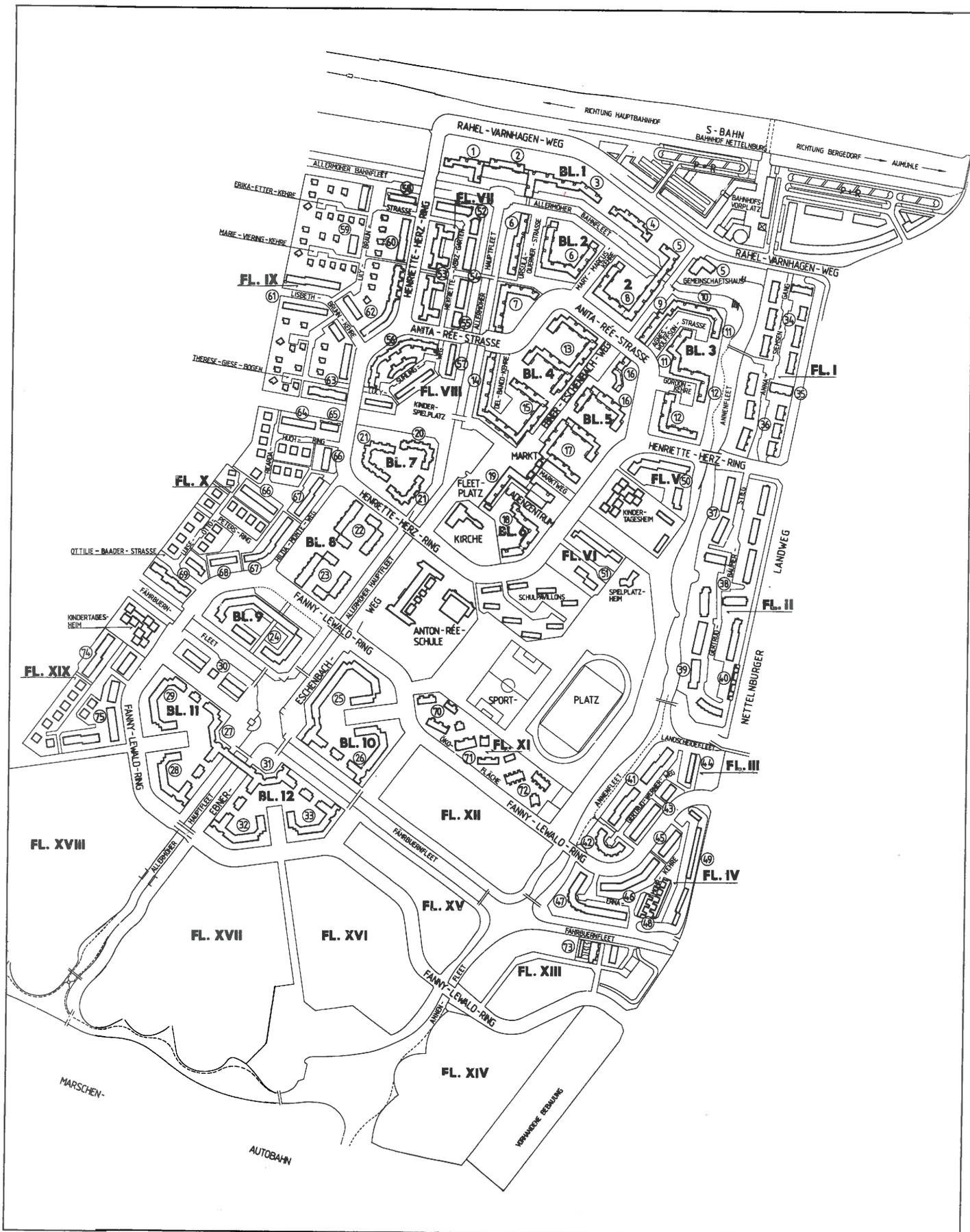
### Flächen XIV bis XVIII

Werden künftig angeboten.

### Fläche XIX

- Standort für das Kindertagesheim
- 74 Übergangskindertagesheim: Baugenossenschaft Hansa
  - 75 NN

# Bauflächenplan



## Wer informiert und berät?

### Freie und Hansestadt Hamburg

**Baubehörde**  
Amt für Stadterneuerung  
Abteilung Stadtentwicklung  
Amelungstraße 3  
2000 Hamburg 36  
Telefon 349 13-25 68

**Baubehörde**  
Amt für Wohnungswesen  
Stadthausbrücke 8  
2000 Hamburg 36  
Telefon 349 13-23 18

**Bezirksamt Bergedorf**  
Rathaus  
Wentorfer Straße 38  
2000 Hamburg 80  
Telefon 72 52-20 50

**Finanzbehörde**  
Liegenschaftsverwaltung  
Gänsemarkt 36  
2000 Hamburg 36  
Telefon 35 98-823,-564

**Hamburgische**  
Wohnungsbaukreditanstalt  
Besenbinderhof 31  
2000 Hamburg 1  
Telefon 248 46-206,-211,-212

### Träger im Geschoßwohnungsbau

**Gemeinnützige**  
Baugenossenschaft Hansa e.G.  
Lämmersieth 49  
2000 Hamburg 60  
Telefon 692 01-0

**Baugenossenschaft**  
Deutsches Heim Union e.G.  
Buchsbaumweg 10 a  
2000 Hamburg 60  
Telefon 511 80 11

### Träger im Einfamilienhausbau (Z.Zt. mit Häusern im Angebot)

**Fläche IV**  
Voigt & Ohler  
Eulenkrugstraße 66  
2000 Hamburg 67  
Telefon 603 11 33

**Fläche VII**  
Lüllau & Salphie  
Quarrendorfer Weg 12  
2096 Tappenstedt  
Telefon 041 73/70 84

**Fläche IX**  
Clasen Massivbau Gmbh  
Alsterdorfer Straße 276-278  
2000 Hamburg 60  
Telefon 511 90 42

**Fläche X**  
Öko-Vergleichshäuser  
Ludwig Baugesellschaft mbH  
Dockenhudener Chaussee 46  
2083 Halstenbek  
Telefon 041 01/445 69

**Horchler GmbH & Co**  
Berzeliusstraße 80  
2000 Hamburg 74  
Telefon 73 15 75

**Kunze GmbH**  
Kehdingerthorswall 1 a  
2160 Stade  
Telefon 041 41/20 41

**Voigt & Ohler**  
s. o.

**Fläche XI – Öko-Baufläche**  
Fa. Ludwig  
s. o.

**Fa. Voigt & Ohler**  
s. o.

**Fa. Lüllau & Salphie**  
s. o.

### Informationen zum ökologischen Bauen

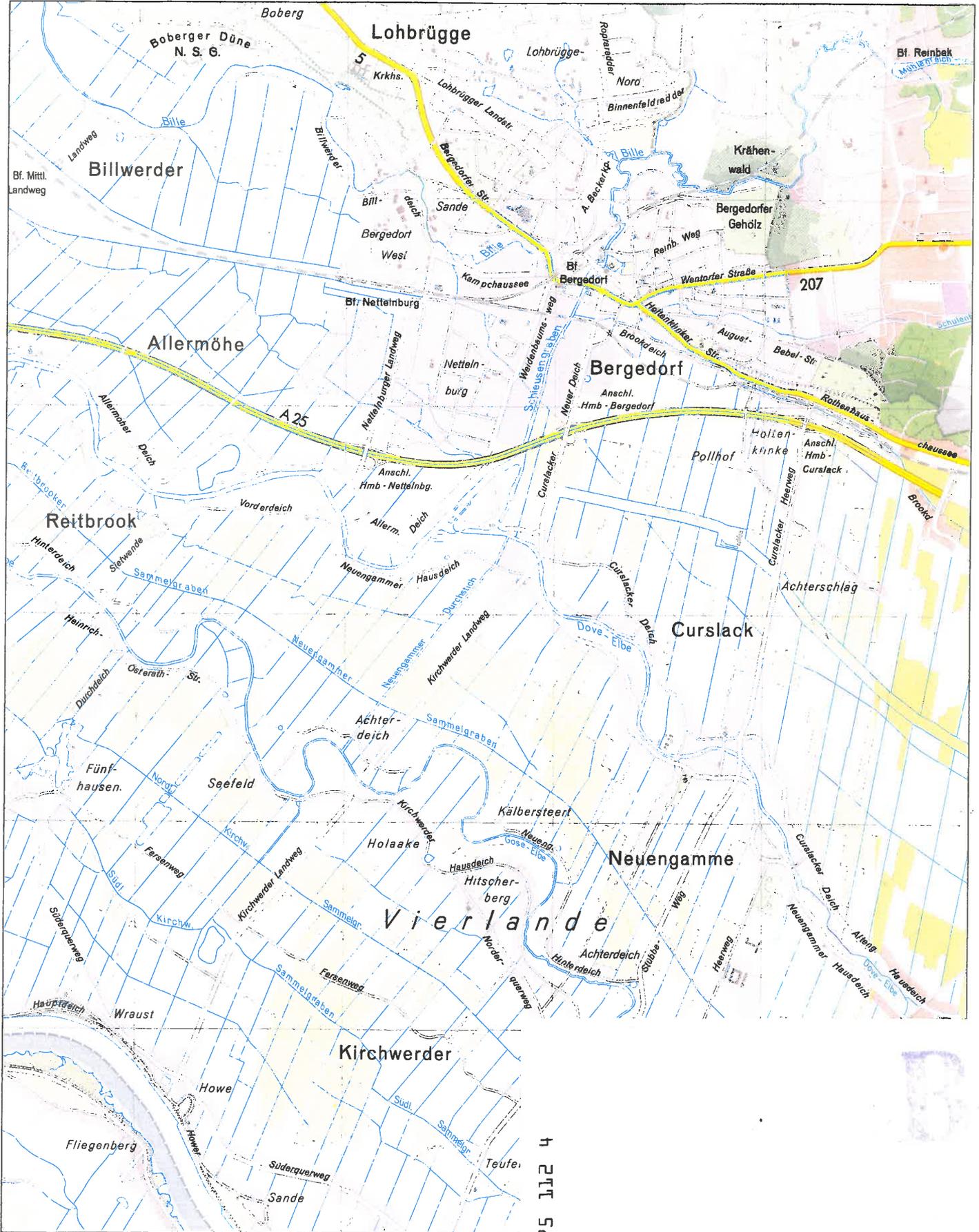
**Baubehörde**  
Amt für Stadterneuerung  
s. o.

**Verein ökologisches Leben Allermöhe**  
Fanny-Lewald-Ring 68  
2050 Hamburg 80  
Telefon 735 24 24

Wohnbebauung am Fleet



# Allermöhe und Umgebung



Ausschnitt aus der Karte von Hamburg und Umgebung 1 : 50 000

M50 475 112 4