

altoba

seit 1892

Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung

Quartiersentwicklung Wohnanlage Luthergrund

25. + 26. November 2024

18-20 Uhr

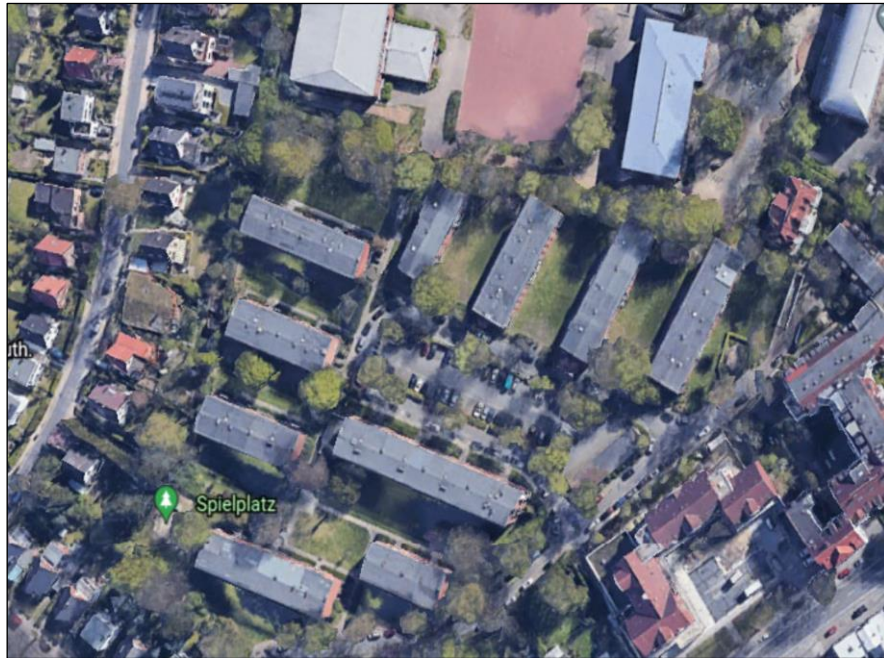
Tagesordnung

1. Begrüßung und Rückblick durch den Vorstand:
Der Luthergrund ist in die Jahre gekommen ...
2. Was ist seit 2021 passiert?
3. Gastbeitrag von Dr. Sebastian Kloth, Bezirksamt Altona
Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
4. Entwicklung der Nutzungsgebühren
5. Aktuelles Planungskonzept und Zeitplan
6. Was sind die nächsten Schritte?
7. Ihre Fragen



altoba
seit 1892

1. Der Luthergrund ist in die Jahre gekommen ...



1. Der Luthergrund ist in die Jahre gekommen ...



Bestand ist mehr als 60 Jahre alt.



Die Bausubstanz zeigt heute bauzeitliche Schwächen.



Die Gebäudetechnik und wesentliche Bauteile haben das technische Nutzungsende erreicht und sind erneuerungsbedürftig.



Die Wohnqualität entspricht nicht mehr den Bedarfen der künftigen Generationen.



Der Gebäudebestand ist nicht barrierefrei.

2. Was ist seit 2021 passiert?

2. Was ist seit 2021 passiert?



- Starker Anstieg der Baukosten und der Zinsen und damit verbunden der gesamten Finanzierungskosten.
- Starker Anstieg der Gaspreise durch weltpolitisches Handeln.
- Ende der Gaspreisbindung des Rahmenvertrages zum 31.12.2024.
 - ⇒ Anstieg der Kosten in den künftigen Heizkostenabrechnungen

2. Was ist seit 2021 passiert?



- Beauftragung von Fachbüros für die Bewertung der Wohnanlage und des entwickelten Neubaukonzeptes mit der Erstellung von Gutachten
 - Prof. Werner Sobek: Bewertung der Nachhaltigkeit im Hinblick auf die "Graue Energie"
 - ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH (Prof. Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Walberg): Bewertung der Wirtschaftlichkeit
- ⇒ **Ergebnis der Gutachten:** Ein Neubau ist nachhaltiger und wirtschaftlicher als eine Modernisierung.

2. Was ist seit 2021 passiert?



Entwicklung eines Konzeptes für die Quartiersentwicklung des Luthergrundes

- Optimierung der Wohnkosten durch effizientes Bauen und Prüfung von Fördermöglichkeiten.
- Festlegung eines Zeitplans: Vor 2026 werden keine Arbeiten beginnen.
- Austausch mit dem Bezirksamt Altona und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen über die Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung.

2. Was ist seit 2021 passiert?

Beibehaltung Soziale Erhaltungsverordnung



- Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung mit der Realisierung des entwickelten Neubaukonzeptes:
- ⇒ Beschluss einer Umstrukturierungsverordnung

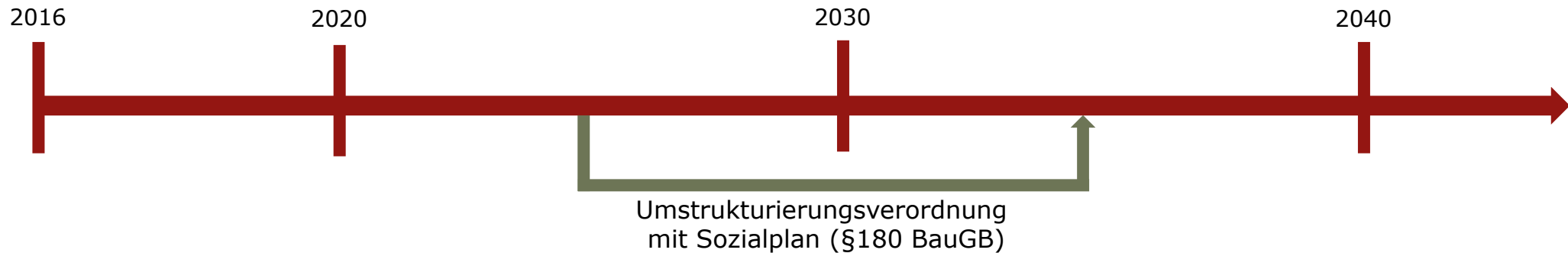
3. Gastbeitrag Dr. Sebastian Kloth
Bezirksamt Altona
Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

3. Gastbeitrag Dr. Sebastian Kloth

Bezirksamt Altona

Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Soziale Erhaltungsverordnung (§172 (1) Nr. 2 BauGB)



- Beachtung sozialer Kriterien
- Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für die Bewohner*innen
- Bezug zu den Wohnförderbedingungen
- Festlegungen zum Verbleib im Quartier
- Festlegung der Nutzungsgebühren

4. Entwicklung der Nutzungsgebühren

4. Entwicklung der Nutzungsgebühren

Entwicklung der Nutzungsgebühren für die Bewohner*innen der Wohnanlage

Rechenbeispiel für eine 60 m² Wohnung für die derzeitigen Bewohner*innen im Luthergrund

Grundnutzungsgebühr	
Aktuell (im Durchschnitt)	in Zukunft
399,21 EUR	426,00 €* 489,00 EUR

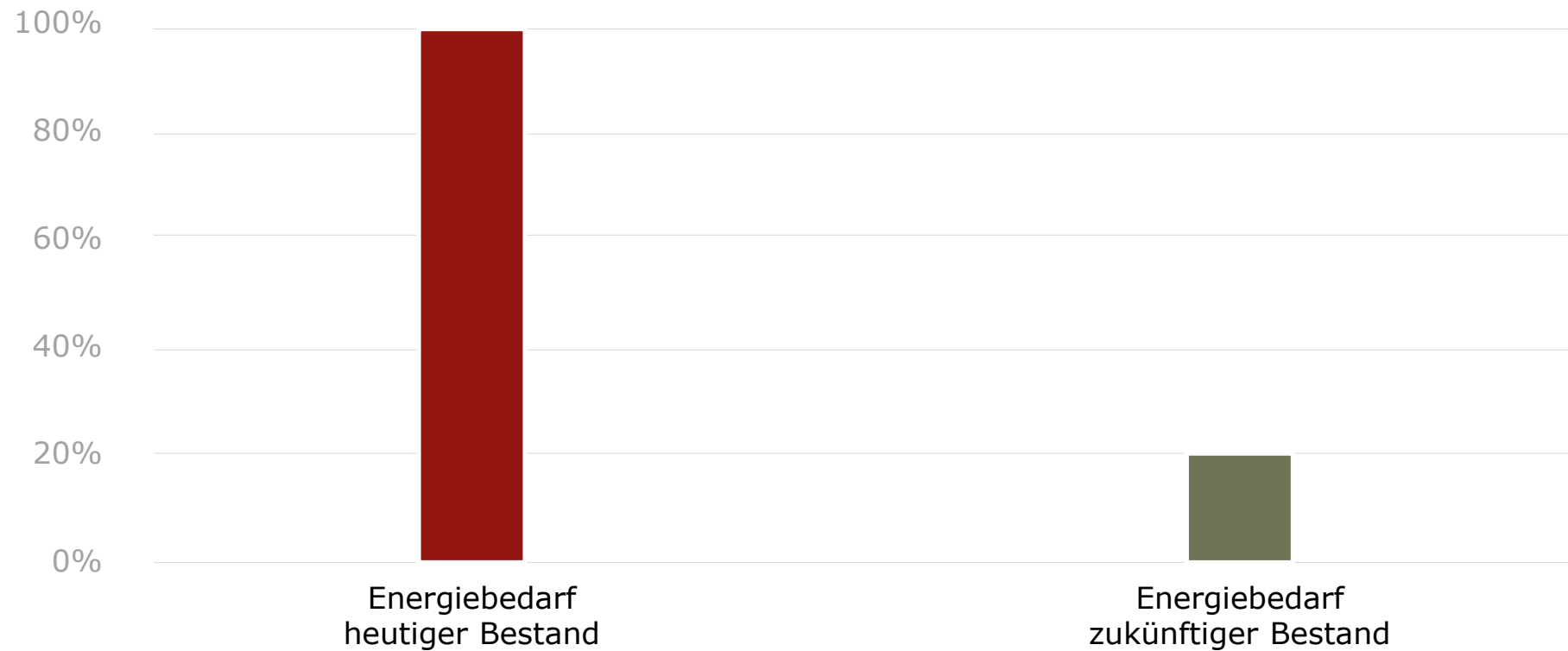
* Grundnutzungsgebühr für alle Bewohner*innen des ersten Neubaus auf dem Parkplatz durch Nutzung von Fördermitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg

Davon unberührt sind die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

4. Entwicklung der Nutzungsgebühren

Entwicklung der Nutzungsgebühren für die Bewohner*innen der Wohnanlage

Energiebedarf im Luthergrund



5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept



Anforderungen der Genossenschaft

- Optimierung der Bauweise:
 - Reduzierung von Baulärm und Bauzeit
 - Berücksichtigung der Nachhaltigkeit: "Graue Energie"
- Erhalt von ausreichend Parkplatzflächen
- Flexibles Wohnungskonzept (Erfüllung vieler Wohnbedürfnisse): inkl. der Umsetzung der Anforderungen des Bezirksamtes und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept



5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

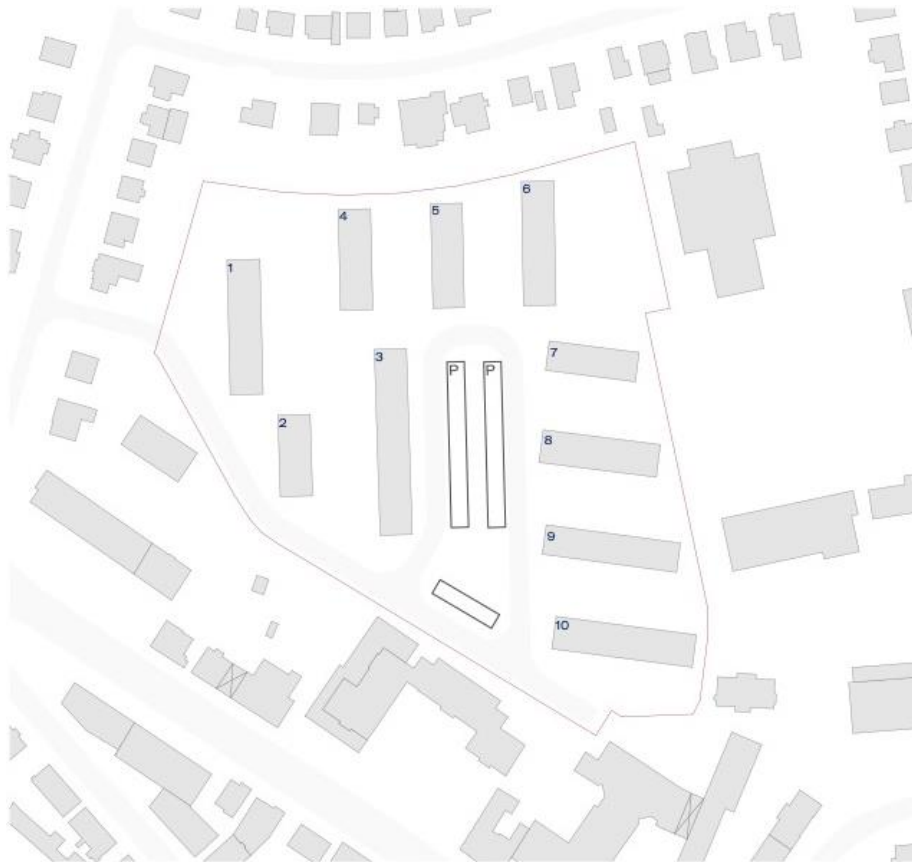


5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept



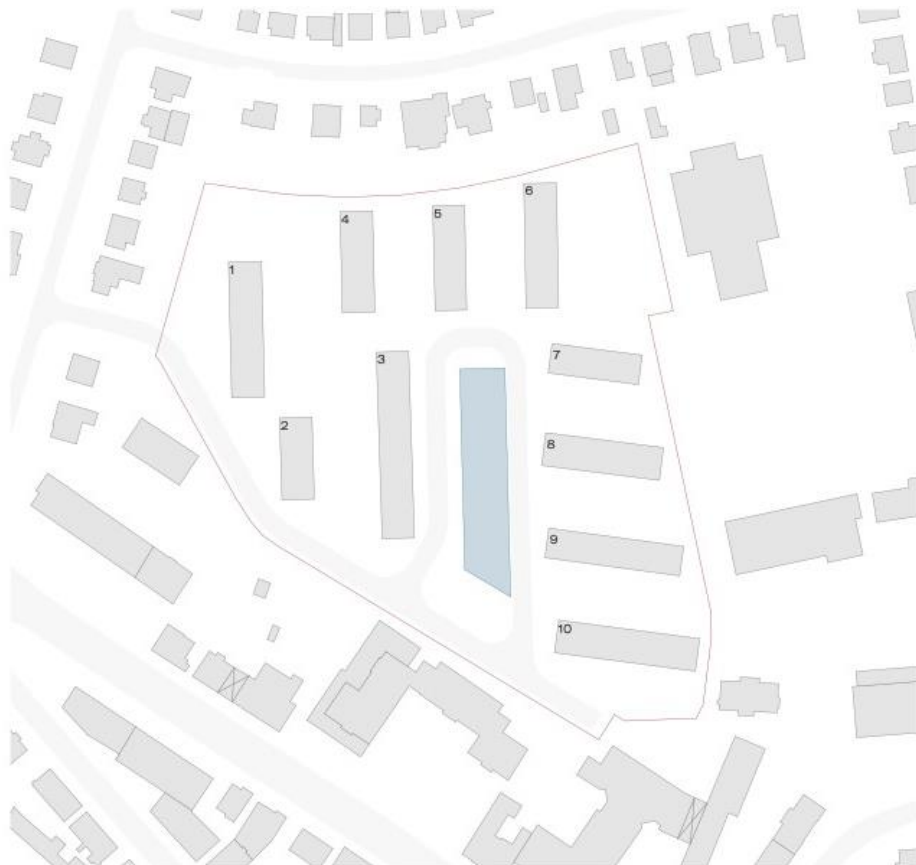
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Bauablauf Bestand



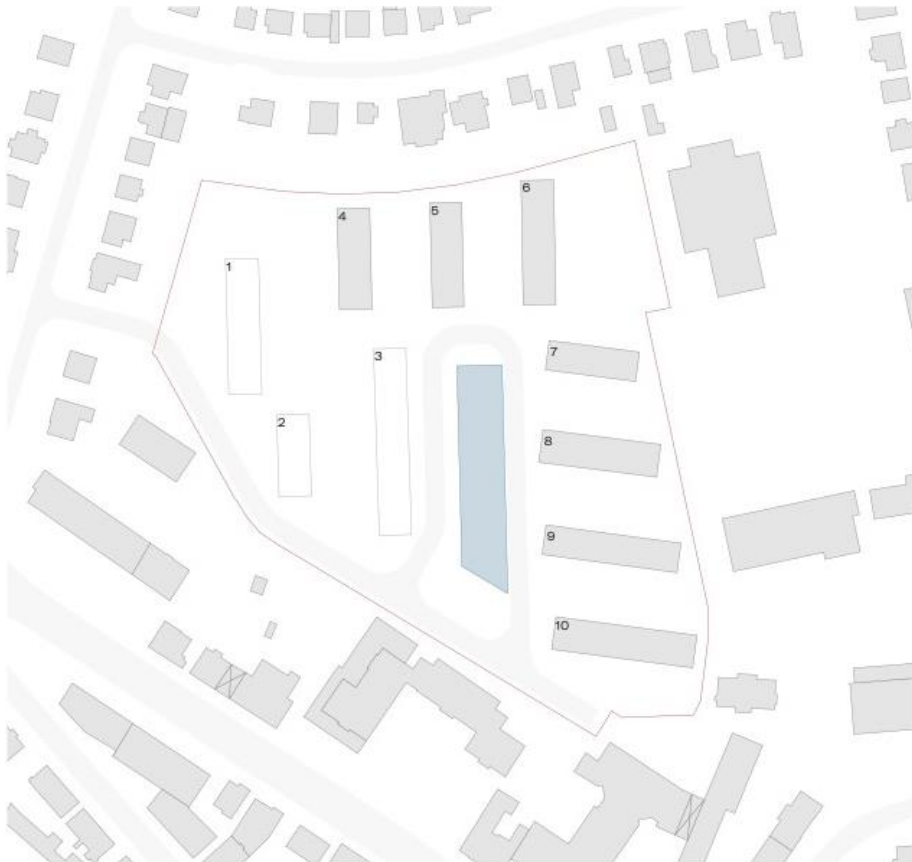
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Bauabschnitt Parkplatz



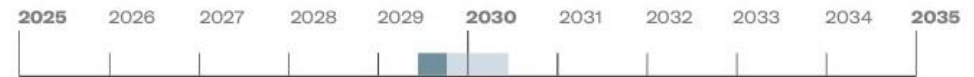
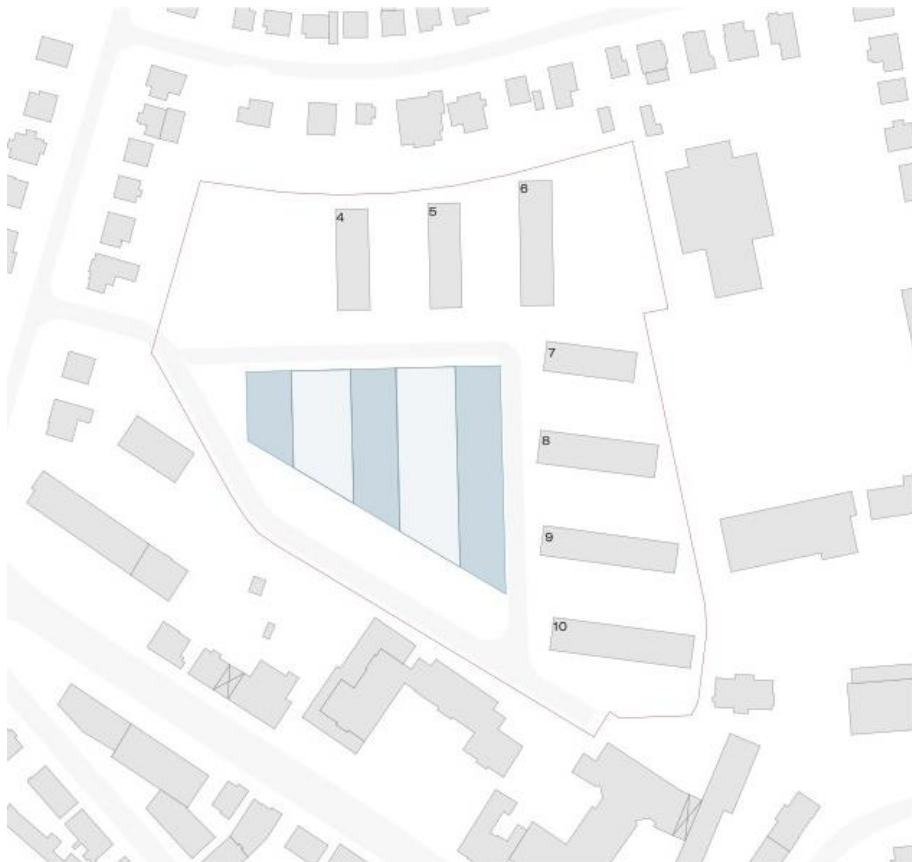
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Umzug Häuser 1-3 (Schmalkaldener Straße 1-9, Luthergrund 1-4)



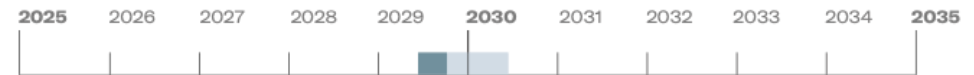
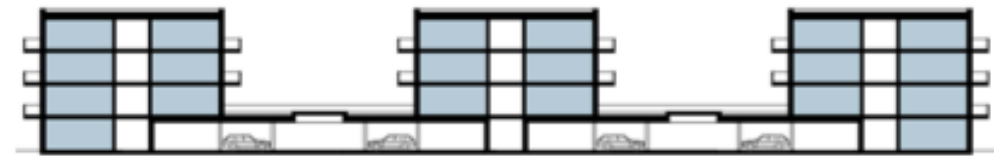
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Bauabschnitt 1



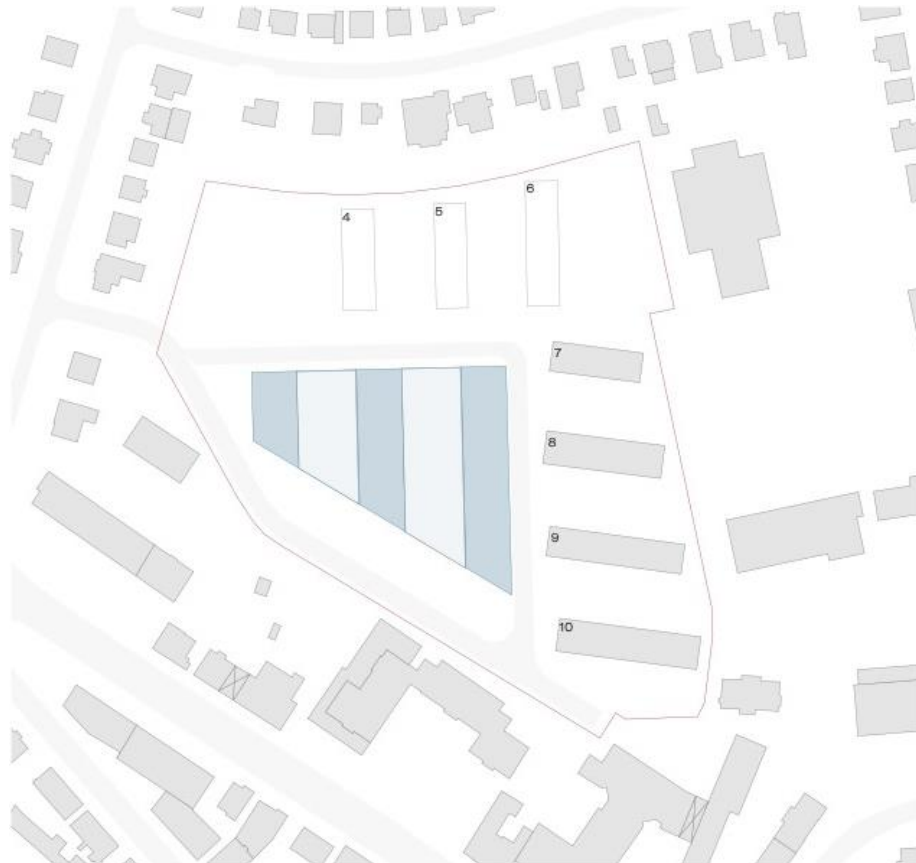
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Bauabschnitt 1



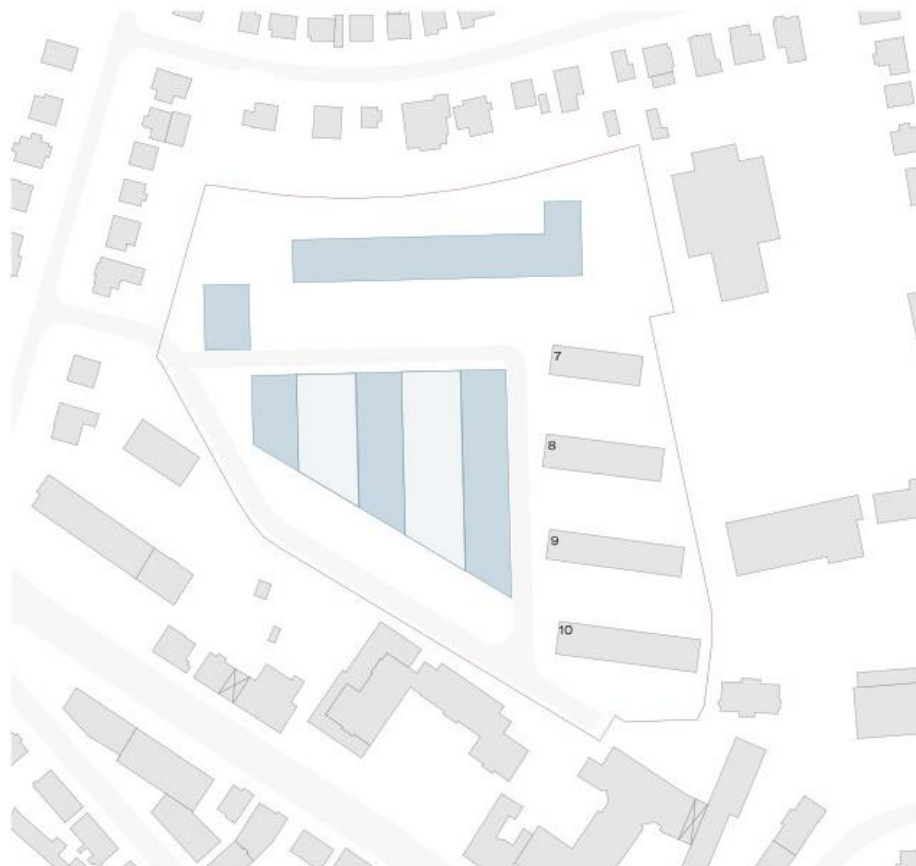
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Umzug Häuser 4-6 (Luthergrund 5-10)



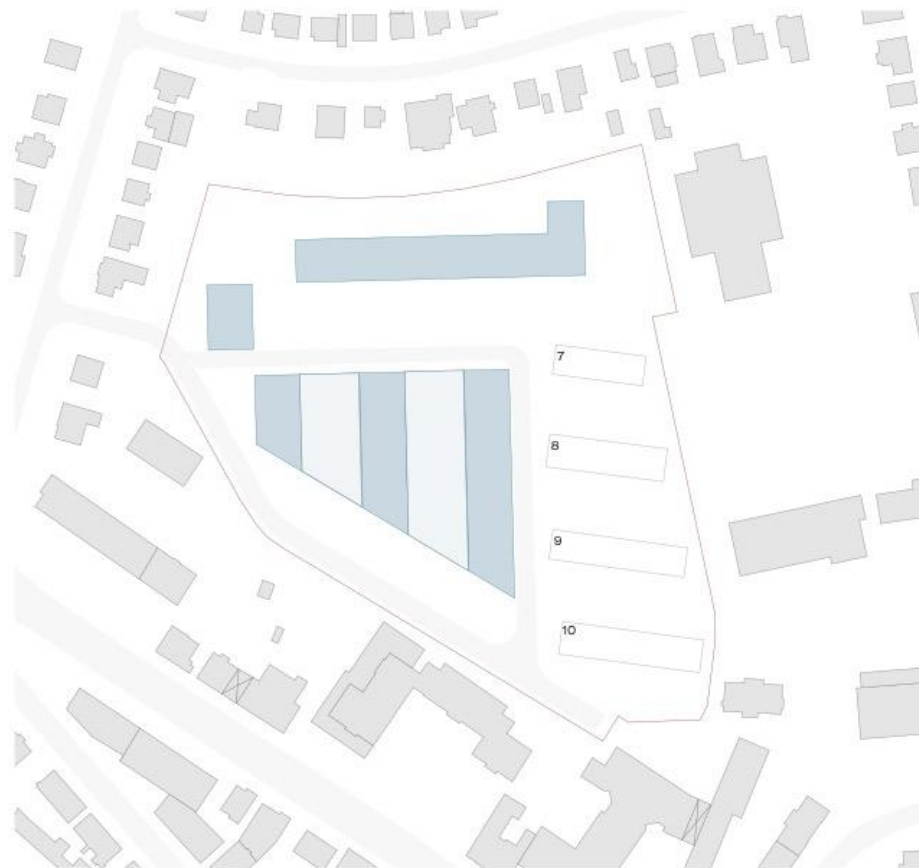
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Bauabschnitt 2



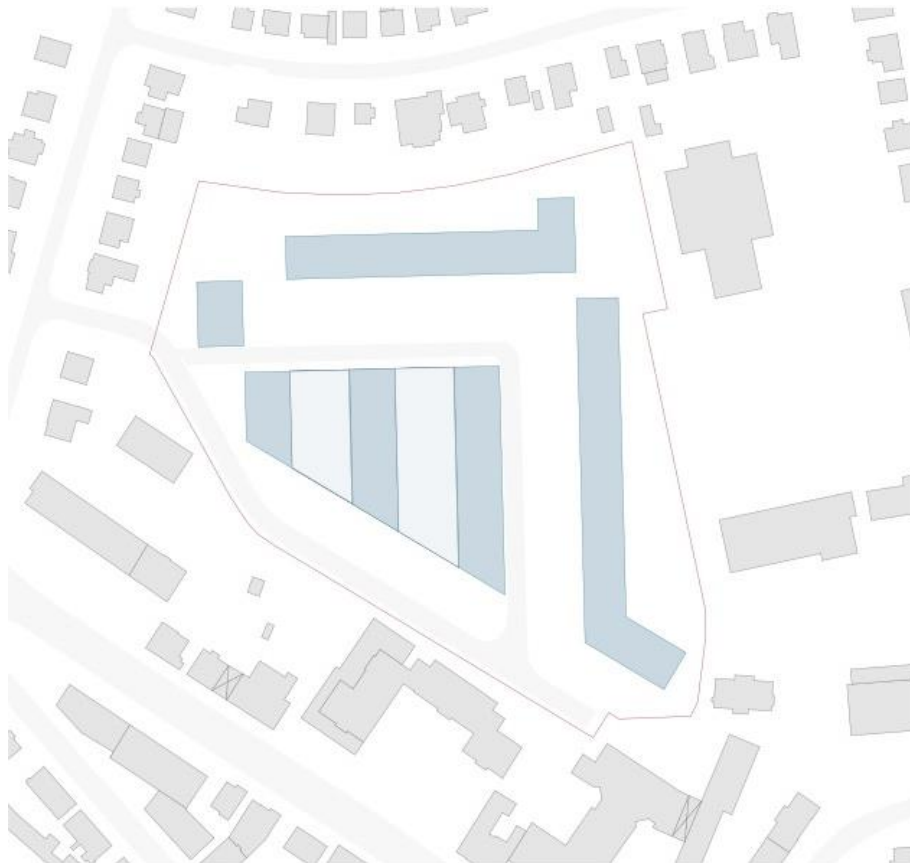
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Umzug Häuser 7-10 (Luthergrund 11-20)



5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Bauabschnitt 3



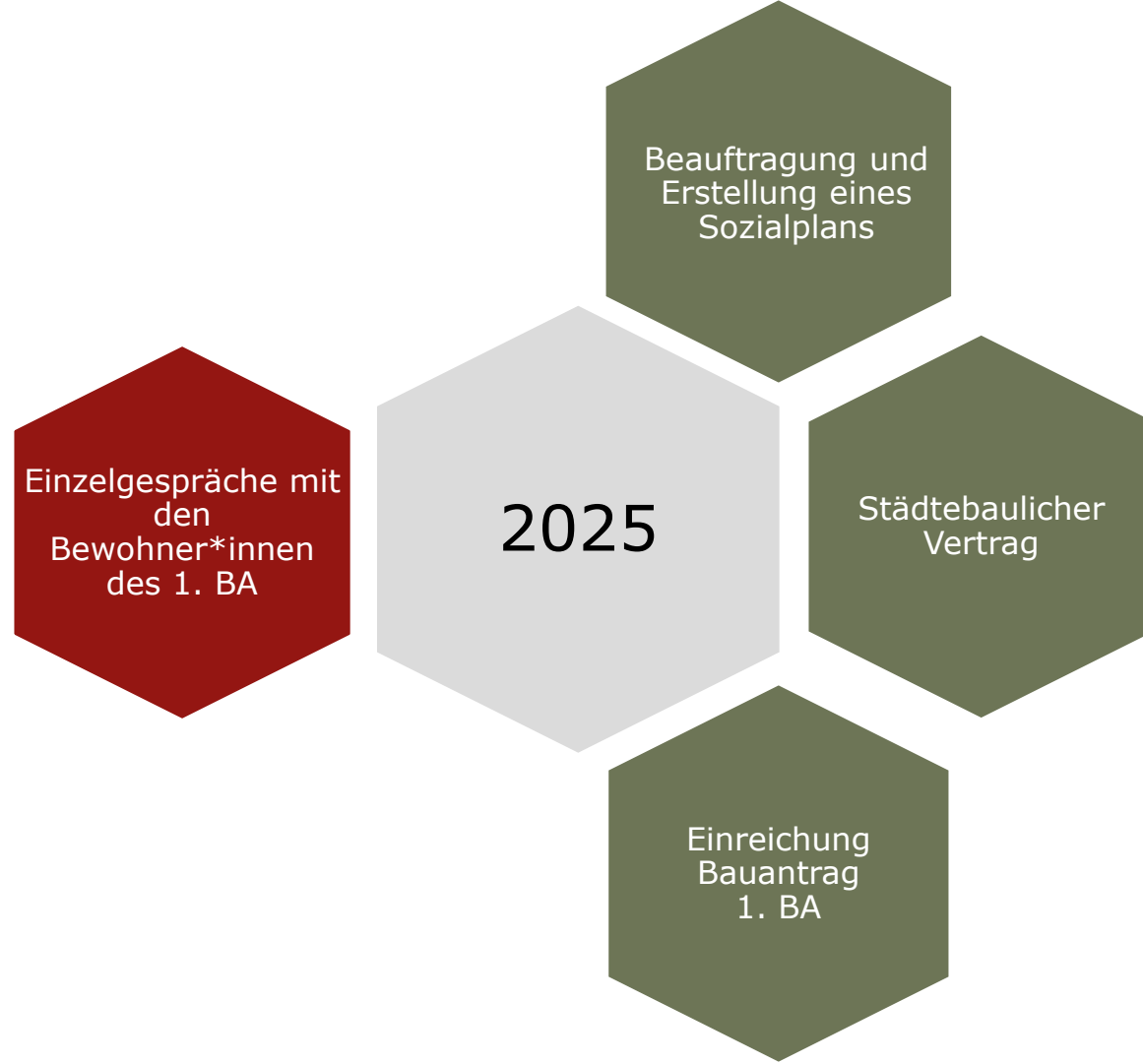
5. Vorstellung aktuelles Planungskonzept

Lageplan



6. Was sind die nächsten Schritte?

6. Was sind die nächsten Schritte?



7. Ihre Fragen und Anregungen

Haben Sie Fragen?

