SOZIALPLAN

nach § 172 Absatz 5 i.V.m. § 180 BauGB

für das Neubauvorhaben *Luthergrund*

im Gebiet der städtebaulichen Umstrukturierung

nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 i.V.m. Absatz 5 BauGB

altoba
seit 1892

steg

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Barnerstraße 14 a
22765 Hamburg

AUFTRAGNEHMERIN

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg

Bearbeitung
[redacted]

Foto Titelblatt: Luftbild Wohnanlage Luthergrund (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

Hamburg, im Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis **4**

Tabellenverzeichnis **4**

A ANLASS UND AUFTRAG **5**

A 1 Beschluss über die Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung **7**

A 2 Beschluss über die Aufstellung eines Sozialplans **8**

B SOZIALPLAN LUTHERGRUND **9**

B 1 Gebietssozialplan **9**

B 1.1 Bestandsaufnahme 9

B 1.2 Beschreibung des Rückbau- und Neubauvorhabens 16

B 1.3 Potenzielle, relevante Auswirkungen des Rückbau- und Neubauvorhabens auf die Bewohner:innen der Wohnanlage 30

B 1.4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für notwendige Maßnahmen zur Abmilderung 32

B 1.5 Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der empfohlenen, notwendigen Maßnahmen zu Abmilderung anhand der Kriterien des Kompensatorischen Wohnraums 35

B 1.6 Zeitplanung 43

B 1.7 Erörterung der Ergebnisse mit den Bewohner:innen 44

B 2 Einzelsozialpläne **48**

C ANHANG **49**

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lageplan Bestand Wohnanlage *Luthergrund*
Abb. 2 Umstrukturierungsverordnung *Luthergrund*– Gebietsabgrenzung
Abb. 3 Geltungsbereich Gebietssozialplan *Luthergrund*
Abb. 4 Lage in der Stad
Abb. 5 Lage im Stadtteil Bahrenfeld
Abb. 6 Verkehrliche Erschließung
Abb. 7 Lageplan Gebäudebestand und Außenanlagen
Abb. 8 Luftbild Wohnanlage *Luthergrund*
Abb. 9 Foto Außenanlagen
Abb. 10 Foto Kinderspielplatz 1
Abb. 11 Foto Kinderspielplatz 2
Abb. 12 Lageplan Gebäudebestand
Abb. 13 Beispielhafte Grundrisse von Bestandswohnungen
Abb. 14 Foto Bestandsgebäude
Abb. 15 Schnitt Bestandsgebäude
Abb. 16 - 24 Detailfotos Bestandssituation
Abb. 25: Lageplan Planungskonzept der neuen Wohnanlage
Abb. 26: Schnitt Gebäuderiegel A-C
Abb. 27: Lageplan Neubau mit Erdgeschoss – Stand 12.2025
Abb. 28: Lageplan Neubau mit I.-III. Obergeschoss – Stand 12.2025
Abb. 29: Potenzielle Flächen für Gemeinschaftsräume im EG der Gebäude „A“, „B“ und „C“ – Stand 12.2025
Abb. 30: Bauabschnitt 0
Abb. 31: Bauabschnitt 1 – Rückbau Bestandsgebäude
Abb. 32: Bauabschnitt 1 – Neubau Gebäude B+C
Abb. 33: Bauabschnitt 2 – Rückbau Bestandsgebäude
Abb. 34: Bauabschnitt 2 – Neubau Gebäude D + E
Abb. 35: Bauabschnitt 3 – Rückbau Bestandsgebäude
Abb. 36: Bauabschnitt 3 – Neubau Gebäude F
Abb. 37: Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd mit den vier Teilgebieten
Abb. 38: Neubau Grundrissvarianten der Küchen / Wohnbereiche

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Anzahl der Wohnungen, Vermietungsstand und Anzahl der Zimmer je Wohnung
Tab. 2 Neubauvorhaben – Anzahl der Wohneinheiten, durchschnittliche Wohnfläche und Anzahl der Zimmer
Tab. 3 Nettoeinstiegsmieten der Neubauwohnungen – Stand Februar 2026
Tab. 4 Neubauvorhaben – Bauabschnitt 0 – Anzahl der Wohneinheiten mit Anzahl der Zimmer
Tab 5 BA1 - Rückbau Bestandsgebäude Luthergrund 1-.4, Schmalkaldener Str. 1,3,5 u. 7-9
Tab. 6 Wohnungsbilanz nach Rückbau Bauabschnitt 1
Tab. 7 Neubau BA 1 – Anzahl der Wohneinheiten mit Anzahl der Zimmer
Tab. 8 Wohnungsbilanz nach Fertigstellung Bauabschnitt 1
Tab. 9 BA 2 – Rückbau Bestandsgebäude Luthergrund 5-6, 7-8 und 9-10
Tab. 10 Neubau BA 2 – Anzahl der Wohneinheiten mit Anzahl der Zimmer
Tab. 11 Wohnungsbilanz nach Fertigstellung Bauabschnitt 2
Tab. 12 BA 3 – Rückbau Bestandsgebäude Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17, 18-20
Tab. 13 Neubau BA 3 – Anzahl der Wohneinheiten mit Anzahl der Zimmer
Tab. 14 Wohnungsbilanz nach Fertigstellung Bauabschnitt 3
Tab. 15 Finanzielle Umzugshilfen für Mieter:innen
Tab. 16 Gebietswohnungsschlüssel 2024 (Soziales Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd)
Tab. 17 Neubau Wohnungsschlüssel 2025 - freifinanzierte WE (Stand 27.05.2025)
Tab. 18 Sozialwohnungsschlüssel 2024 (Soziales Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd)
Tab. 19 Neubau Wohnungsschlüssel 2025 - Sozialwohnungen (Stand: 27.05.2025)
Tab. 20 Zeitplan (Stand: Februar 2026)

A ANLASS UND AUFTRAG

Die **Wohnanlage Luthergrund** der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) im Hamburger Stadtteil Bahrenfeld besteht aus neun dreigeschossigen - und einem viergeschossigen Wohngebäude in Zeilenbauweise. Die Wohnanlage wurde 1965 bezugsfertig und verfügt über insgesamt 162 Wohneinheiten (WE) und eine Wohnfläche von ca. 11.000 m². Die Bebauung entspricht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans „Bahrenfeld 1", vom 03. Februar 1964.

Abb. 1 Lageplan Bestand Wohnanlage *Luthergrund* (Quelle: altoba eG)

Die Bausubstanz zeigt heute deutliche bauzeitliche Schwächen. Die Wohngebäude weisen Defizite hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes auf. Die Gebäudetechnik und wesentliche Bauteile haben das technische Nutzungsende erreicht und sind erneuerungsbedürftig. Der Gebäudebestand ist nicht barrierefrei. Insgesamt entspricht die Wohnqualität nicht mehr den Bedürfnissen künftiger Generationen. Aufgrund des Zustands der Gebäude hat die altoba geprüft, die Wohnsiedlung neu zu errichten, statt die Bestandsgebäude zu modernisieren. Um die beiden Varianten „Instandsetzung und Modernisierung" und „Rückbau und Neubau" vergleichen zu können, hat die altoba gutachterliche Stellungnahmen[1] zu den Themen Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit, insbesondere im Hinblick der grauen Energie eingeholt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Variante „Rückbau und Neubau" deutliche Vorteile, auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit, gegenüber der Variante „Instandsetzung und Modernisierung" aufweist. Vor diesem Hintergrund plant die altoba, die Bestandsgebäude zurückzubauen und die Wohnanlage mit rund 100 zusätzlichen Wohnungen neu zu errichten.

Die Wohnanlage liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung (SozErhVO) Bahrenfeld-Süd (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB). Zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im

[1] ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH *„Bewertung des Altbestandes" Modernisierung des Bestandes oder Neubau Quartiersentwicklung Luthergrund"*
[redacted] AG: *Nachhaltigkeitsuntersuchung Luthergrund*

Erhaltungsgebiet ist der Rückbau von Wohnraum grundsätzlich nur dann genehmigungsfähig, wenn eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit gem. § 172 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt oder die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht gefährdet wird.

Vor dem Hintergrund sich wandelnder Wohnbedürfnisse hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Jahr 2023 die Studie Kompensatorischer Wohnraum in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung: Entwicklung einer Regelung zur bedarfsgerechten und sozialverträglichen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in den Sozialen Erhaltungsgebieten in Hamburg“ (kurz: Studie Kompensatorischer Wohnraum) abgeschlossen. In der Studie wird untersucht, wie Rückbauvorhaben in Gebieten mit SozErhVO in Hamburg sozialverträglich umgesetzt werden können und in diesem Zuge zugleich neuer Wohnraum entstehen kann, der eine Wohnraumversorgung entsprechend aktuellen Wohnbedürfnissen sicherstellt, ohne dabei das Ziel der SozErhVO, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten, zu gefährden. Somit soll die Nachverdichtung im Bestand in Gebieten mit SozErhVO ermöglicht werden.

Die altoba und das Bezirksamt Altona haben sich in Abstimmung mit der BSW darauf verständigt, bei der Umsetzung des Rückbau- und Neubauprojektes *Luthergrund* die in der Studie Kompensatorischer Wohnraum[2] erstellten Kriterien zu beachten. In zeitlich aufeinanderfolgenden Phasen sollen die Bestandsgebäude zurückgebaut und neuer, bedarfsgerechter und nutzungsflexibler Wohnraum, der den Anforderungen an ein klimagerechtes Bauen genügt, errichtet werden, ohne die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet der SozErhVO Bahrenfeld-Süd zu gefährden.

Zur Umsetzung des Rückbau- und Neubauprojektes *Luthergrund* als kompensatorischer Wohnraum im Geltungsbereich der SozErhVO Bahrenfeld-Süd ist vorgesehen, für das betreffende Gebiet eine Umstrukturierungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen. Um die Verordnung sozialverträglich umzusetzen, ist die Durchführung eines Sozialplans gemäß § 172 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 180 BauGB erforderlich. Der zu entwickelnde Sozialplan umfasst einen Gebietssozialplan *(Kapitel B1)* sowie individuelle Einzelsozialpläne mit den jeweiligen Mietparteien *(siehe hierzu: Kapitel B2)*. Die Beschlüsse zur Aufstellung der Umstrukturierungsverordnung und des Sozialplan erfolgten am 27. Mai 2025.

[2] coop.asum und TOPOS für die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Freie und Hansestadt Hamburg: *Kompensatorischer Wohnraum in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung: Studie zur Entwicklung einer Regelung für eine bedarfsgerechte und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in den Sozialen Erhaltungsgebieten in Hamburg.*

A 1 Beschluss über die Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung

Am 27. Mai 2025 hat das Bezirksamt Altona nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, Absatz 5 in Verbindung mit § 180 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 1 Absatz 1, § 4 und § 6 Absatz 1 Nummer 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (Hmb-GVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (Hmb-GVBl. S. 104), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490) beschlossen, für das Gebiet mit der Bezeichnung „Luthergrund“ zwischen Luthergrund und Schmalkaldener Straße im Stadtteil Bahrenfeld eine Umstrukturierungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuchs aufzustellen.

Sinn und Zweck der Verordnung ist es, für die geplante Umstrukturierung durch Rückbau- und Neubaumaßnahmen innerhalb der Siedlung Luthergrund einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt zu schaffen und mit einem Sozialplan nach § 172 Absatz 5 in Verbindung mit § 180 des Baugesetzbuchs die Baumaßnahmen sozialverträglich durchzuführen, um nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der Betroffenen möglichst zu vermeiden bzw. abzumildern.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Nordgrenze des Flurstücks 2548, über das Flurstück 2548, Nordgrenze des Flurstücks 2548, Ostgrenzen der Flurstücke 2548, 3281, 3280, Südgrenzen der Flurstücke 3280, 3282 (Luthergrund), 2549 (Parkplatz), 3282 (Luthergrund), Südwestgrenze und Westgrenze des Flurstücks 2548 der Gemarkung Bahrenfeld (Bezirk Altona, Ortsteil 216).

Der Beschluss wurde am 06. Juni 2025 im Amtlichen Anzeiger (Amtl. Anz. 2025, Nr. 44, Seite 1072) veröffentlicht.

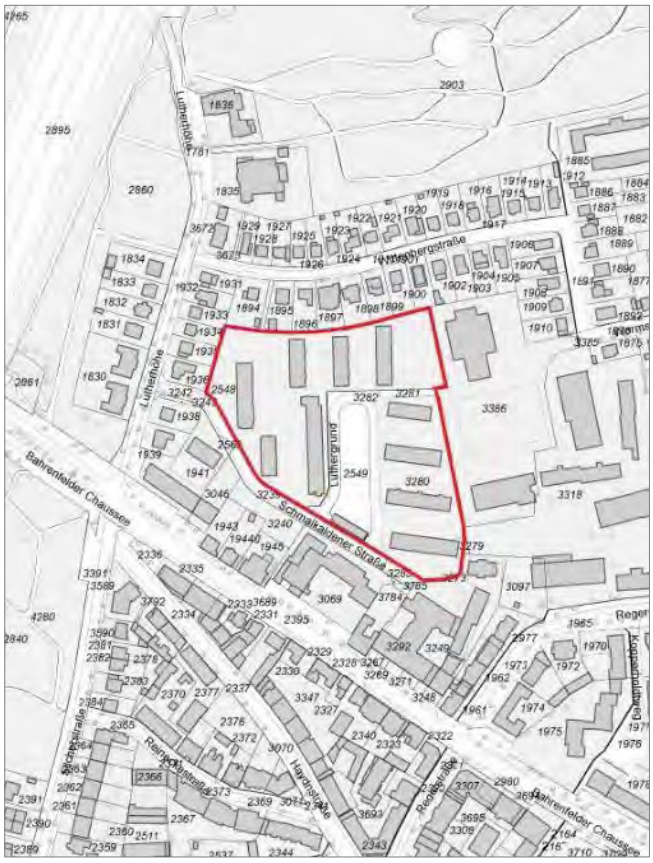


Abb. 2: Umstrukturierungsverordnung – Gebietsabgrenzung (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, eigene Bearbeitung)

A 2 Beschluss über die Aufstellung eines Sozialplans

Am 27. Mai 2025 hat das Bezirksamt Altona nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, Absatz 5 in Verbindung mit § 180 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 1 Absatz 1, § 4 und § 6 Absatz 1 Nummer 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (Hmb-GVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (Hmb-GVBl. S. 104), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490) beschlossen, für das Gebiet mit der Bezeichnung „Luthergrund“ zwischen Luthergrund und Schmalkaldener Straße im Stadtteil Bahrenfeld eine Umstrukturierungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuchs aufzustellen.

Sinn und Zweck des beabsichtigten Sozialplanes ist es, für das Gebiet der Umstrukturierungsverordnung Luthergrund Maßnahmen zu entwickeln und zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen möglichst vermieden oder abgemildert werden können.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Nordgrenze des Flurstücks 2548, über das Flurstück 2548, Nordgrenze des Flurstücks 2548, Ostgrenzen der Flurstücke 2548, 3281, 3280, Südgrenzen der Flurstücke 3280, 3282 (Luthergrund), 2549 (Parkplatz), 3282 (Luthergrund), Südwestgrenze und Westgrenze des Flurstücks 2548 der Gemarkung Bahrenfeld (Bezirk Altona, Ortsteil 216).

Der Beschluss wurde am 06. Juni 2025 im Amtlichen Anzeiger (Amtl. Anz. 2025, Nr. 44, Seite 1072) veröffentlicht.

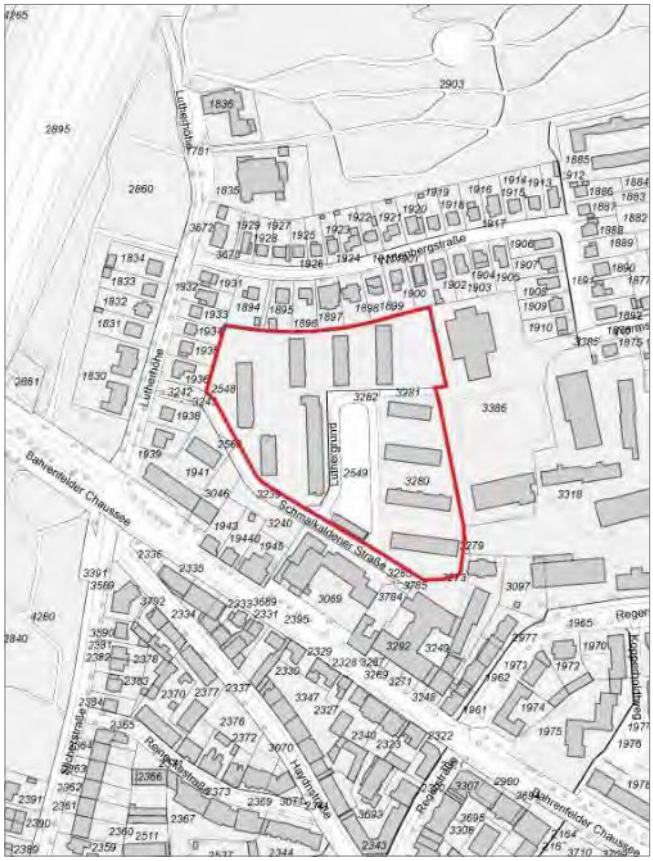


Abb. 3: Geltungsbereich Gebietssozialplan Luthergrund (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, eigene Bearbeitung)

B SOZIALPLAN LUTHERGRUND

Gemäß den Vorgaben des § 172 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 180 BauGB soll das Rückbau- und Neubauprojekt ***Luthergrund*** mit der Aufstellung und Umsetzung des Sozialplans sozialverträglich umgesetzt werden. Der Sozialplan verfolgt demnach zwei Ziele: Einerseits werden die Auswirkungen der beabsichtigten Maßnahme auf die Bewohner:innen beurteilt, andererseits werden die erforderlichen Schritte aufgezeigt, um die Umstrukturierung sozialverträglich zu gestalten. Im Rahmen des Sozialplans werden Maßnahmen der Umstrukturierung aufgegriffen, die sich voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner:innen auswirken können. Ziel ist es, die negativen Auswirkungen solcher Maßnahmen auf die Betroffenen möglichst zu vermeiden oder, sofern dies nicht möglich ist, zu minimieren. Die Maßnahmen des Sozialplanes werden gemäß § 180 Absatz 1 Satz 1 BauGB mit den betroffenen Bewohner:innen erörtert *(Kapitel B 1.7)*. Der zu entwickelnde Sozialplan umfasst einen **Gebietssozialplan** *(Kapitel B.1)* sowie individuelle **Einzelsozialpläne** (*Kapitel B.2*).

B 1 Gebietssozialplan

Der Gebietssozialplan umfasst eine zusammenfassende Darstellung der Bestandssituation sowie des geplanten Rück- und Neubauvorhabens. Auf dieser Grundlage werden die potenziellen Auswirkungen auf die Bewohner:innen der Wohnanlage beurteilt und erforderliche soziale Maßnahmen zur Vermeidung, bzw. Abmilderung empfohlen. Zudem erfolgt eine Überprüfung der Kriterien des Kompensatorischen Wohnraums. Die Ergebnisse des Gebietssozialplans werden mit den Bewohner:innen erörtert.

B 1.1 Bestandsaufnahme

Die Wohnanlage Luthergrund liegt im Westen der Freien und Hansestadt Hamburg, im Bezirk Altona, im Ortsteil 216 (Baublock 216005) des Stadtteils Bahrenfeld. Die Entfernung zum Altonaer Zentrum beträgt ca. 2,7 km (Luftlinie).

Abb. 4: Lage in der Stadt (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, eigene Bearbeitung)

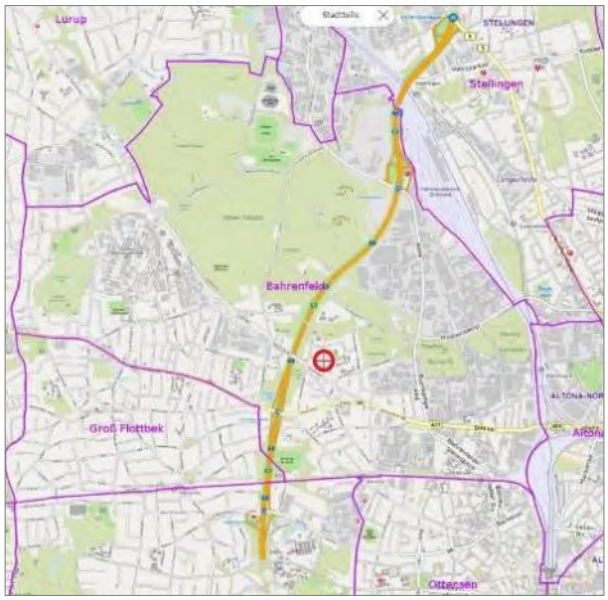


Abb. 5: Lage im Stadtteil Bahrenfeld (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, eigene Bearbeitung)

Die östlich der Autobahn A7 und nördlich der Bahrenfelder Chaussee gelegene Wohnanlage wird durch die Schmalkaldener Straße und die Straße Luthergrund (Ringstraße) verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus bestehen direkte Fußwegeverbindungen zum Gelände der benachbarten Esther-Bejarano-Schule (ehemals Stadtteilschule Bahrenfeld) sowie zur nördlich gelegenen Wittenbergstraße. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt durch Buslinien. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Bahrenfelder Chaussee (Haltestelle Silcherstraße: Linien 2, 3 und 602).

Abb. 6: Verkehrliche Erschließung (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, eigene Bearbeitung)

Die gesamte Wohnanlage weist eine Größe von circa 2,33 Hektar auf und umfasst die privaten Flurstücke 2548, 2549, 3273, 3280 und 3281 (Gesamtgröße: 21.307 m²) sowie das FHH-Flurstück 3282 (öffentliche Straßenverkehrsfläche "Luthergrund") mit einer Größe von 1.998 m².

Die im Sommer 1965 fertiggestellte Wohnanlage besteht aus neun dreigeschossigen - und einem viergeschossigen Wohngebäude (Luthergrund 1-4) in Zeilenbauweise mit Sockelgeschoss sowie einer eingeschossigen Reihengarage mit neun Stellplätzen und einem Waschhaus (nördlich Luthergrund 1-4). Die Wohnanlage verfügt über insgesamt 162 Wohneinheiten und eine Wohnfläche von 10.981 m². Auf dem von der Ringstraße Luthergrund umschlossenen Flurstück 2549 befindet sich eine offene Stellplatzanlage der altoba. Weitere öffentliche, fahrbahnbegleitende Kfz-Stellplätze befinden sich in der Straße Luthergrund sowie in der Schmalkaldener Straße. Gemeinschaftliche witterungsgeschützte Stellplatzanlagen für Fahrräder oder barrierefrei zugängliche Stellplätze für Fahrräder in den Wohngebäuden sind nicht vorhanden. Lediglich vor einigen Hauseingängen gibt es Fahrradbügel.

Abb. 7: Lageplan Gebäudebestand und Außenanlagen (Quelle: altoba eG)

Die Wohngebäude der nach dem Leitbild der grünen, aufgelockerten Stadt geplanten Wohnanlage sind um die Ringstraße „Luthergrund" mit der zentralen Kfz-Stellplatzanlage gruppiert. Die Anordnung der Wohngebäude und deren voneinander abgewandte Erschließung (Hauseingänge) widersprechen einer Gemeinschaft fördernden Siedlungsstruktur mit „dörflichem" Charakter. Typisch für die Wohnanlage ist hingegen ihr grüner Charakter. Aufgrund der lockeren Bebauung mit einem Mindestabstand von 20 Metern zwischen den Wohngebäuden verfügt die Wohnanlage über großzügige gemeinschaftliche Grünflächen, einen erhaltenswerten Baumbestand, zwei integrierte Kinderspielplätze und eine Sitzgruppe. Die großen Rasenflächen zwischen den Zeilenbauten werden von den Bewohner:innen wenig genutzt und haben den Charakter von Abstandsgrün. An den Rändern der Wohnanlage befinden sich einige naturbelassene Flächen.

Abb. 8: Luftbild (Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, eigene Bearbeitung)

Abb. 9: Außenanlagen (Quelle: steg Hamburg mbH)

Abb. 10: Kinderspielplatz 1 (Quelle: steg Hamburg mbH)

Abb. 11: Kinderspielplatz 2 (Quelle: steg Hamburg mbH)

Wohnungsstruktur und Wohndauer

Die insgesamt 162 Wohneinheiten verteilen sich auf zehn Wohngebäude. Sechs Wohngebäude umfassen jeweils 12 Wohneinheiten, drei Wohngebäude jeweils 18 Wohneinheiten und ein Wohngebäude 36 Wohneinheiten. Die Zimmeranzahl der Wohnungen variiert zwischen einem und dreieinhalb Zimmern. Ein halbes Zimmer ist größer als 6 m² und kleiner als 10 m². Die Wohnungsstruktur ist durch Wohnungen mit 2 und 2 1/2 Zimmern geprägt (insgesamt 106 WE). Die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten beträgt 67,8 m². Etwa 38 % der Wohnungen haben weniger als 60 m² Wohnfläche, während nur 30 % der Wohnungen über mehr als 78 m² Wohnfläche verfügen. Aufgrund der massiven Bauweise lassen sich die Wohnungsgrundrisse nicht verändern. Für Familien mit mehreren Kindern oder Wohngemeinschaften ist der Großteil der Wohnungen schlecht nutzbar.

Zum Stichtag 27. Mai 2025 (Aufstellungsbeschluss Sozialplan) sind von den 162 Wohneinheiten 149 vermietet, davon 21 befristet bis zum 31.12.2027. Dreizehn Wohneinheiten stehen leer. Rund 60 % der Mietverhältnisse bestehen seit über zehn Jahren, 27 % seit über 25 Jahren und 17 % seit über 35 Jahren. Etwa fünf Prozent der Mietverhältnisse bestehen bereits seit dem Erstbezug im Sommer 1965. In der Wohnanlage leben Ende Mai 2025 insgesamt 237 Bewohner:innen[3]. Das Zusammenleben ist durch gewachsene persönliche Beziehungen zwischen den Bewohner:innen sowie Nachbarschaftshilfe im Alltag gekennzeichnet.

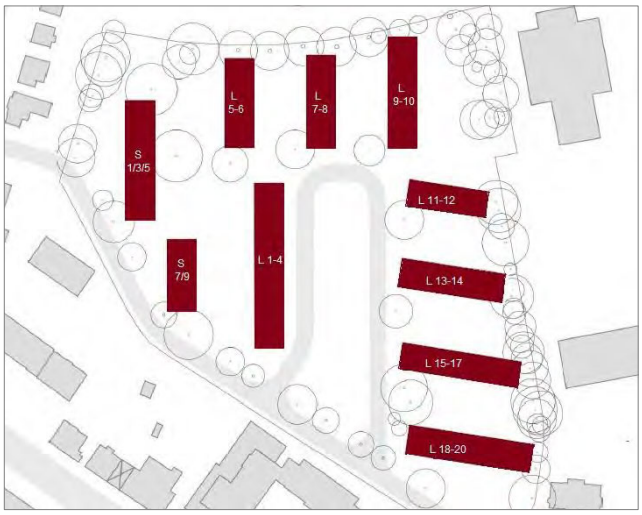


Abb. 12: Lageplan Gebäudebestand (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr (respektive Nettokaltmiete) beträgt 6,66 €/m² pro Monat (Stand: 27.05.2025).

Wohnungsbestand

(Anzahl der Wohnungen – Vermietungsstand - Anzahl der Zimmer je Wohnung)

Gebäude	Haus-Nr.	Anzahl der Wohnungen	Vermietungsstand (27.05.2025)			Anzahl der Zimmer je Wohnung					
			unbefristet vermietet	befristet vermietet	Leerstand	1 Zi.	2 Zi.	2,5 Zi.	2 2/2 Zi.	3 Zi.	3,5 Zi.
Schmalkaldener Straße 1/3/5	1	6	5	1	0	0	6	0	0	0	0
	3	6	4	2	0	0	6	0	0	0	0
	5	6	3	3	0	0	0	0	0	6	0
	gesamt	18	12	6	0	0	12	0	0	6	0
Schmalkaldener Straße 7/9	7	6	5	1	0	0	6	0	0	0	0
	9	6	3	3	0	0	6	0	0	0	0
	gesamt	12	8	4	0	0	12	0	0	0	0
Luthergrund 1-4	1	12	9	0	3	8	0	4	0	0	0
	2	8	4	2	2	0	0	8	0	0	0
	3	8	7	1	0	0	0	8	0	0	0
	4	8	5	2	1	0	0	8	0	0	0
	gesamt	36	25	5	6	8	0	28	0	0	0
Luthergrund 5-6	5	6	4	2	0	0	0	6	0	0	0
	6	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
	gesamt	12	10	2	0	0	0	6	0	6	0
Luthergrund 7-8	7	6	5	0	1	0	0	0	0	6	0
	8	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
	gesamt	12	11	0	1	0	0	0	0	12	0
Luthergrund 9-10	9	6	6	0	0	0	0	0	3	0	3
	10	6	6	0	0	0	0	0	3	0	3
	gesamt	12	12	0	0	0	0	0	6	0	6
Luthergrund 11-12	11	6	5	0	1	0	6	0	0	0	0
	12	6	4	2	0	0	6	0	0	0	0
	gesamt	12	9	2	1	0	12	0	0	0	0
Luthergrund 13-14	13	6	6	0	0	0	0	0	6	0	0
	14	6	6	0	0	0	0	0	6	0	0
	gesamt	12	12	0	0	0	0	0	12	0	0
Luthergrund 15-17	15	6	6	0	0	0	6	0	0	0	0
	16	6	6	0	0	0	6	0	0	0	0
	17	6	2	1	3	0	6	0	0	0	0
	gesamt	18	14	1	3	0	18	0	0	0	0
Luthergrund 18-20	18	6	4	0	2	0	0	6	0	0	0
	19	6	5	1	0	0	0	6	0	0	0
	20	6	6	0	0	0	0	6	0	0	0
	gesamt	18	15	1	2	0	0	18	0	0	0
Wohnanlage gesamt		**162**	**128**	**21**	**13**	**8**	**54**	**52**	**18**	**24**	**6**

Tab. 1: Anzahl der Wohnungen, Vermietungsstand und Anzahl der Zimmer je Wohnung (*1/2 Zi. = größer als 6 m² und kleiner als 10 m²*)
Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung

[3] Quelle: Geoportal Hamburg

Abb. 13: Beispielhafte Grundrisse von Bestandswohnungen (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

Abb. 14: Foto Bestandsgebäude (Quelle: altoba eG)

Baulicher und energetischer Zustand des Gebäudebestandes

Die Bausubstanz der Gebäude aus den 1960er Jahren zeigt heute deutliche bauzeitliche Schwächen. Die Wohngebäude weisen Defizite hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes auf. Die Gebäudetechnik und wesentliche Bauteile haben das technische Nutzungsende erreicht und sind erneuerungsbedürftig. Der Gebäudebestand ist nicht barrierefrei. Insgesamt entspricht die Wohnqualität nicht mehr den Bedürfnissen künftiger Generationen. Vor diesem Hintergrund hat die altoba Gutachten[4] zur Bewertung des Gebäude-

[4] ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH *„Bewertung des Altbestandes“ Modernisierung des Bestandes oder Neubau Quartiersentwicklung Luthergrund“,* [redacted] AG: *Nachhaltigkeitsuntersuchung Luthergrund*

bestandes, zu den voraussichtlichen Kosten einer Modernisierung, zu einem wirtschaftlichen Vergleich zwischen der Modernisierung und einem Neubau sowie zur Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit erstellen lassen. Im Ergebnis ist ein Neubau nachhaltiger und wirtschaftlicher als eine Modernisierung.

Die nachfolgende Kurzbeschreibung des baulichen, technischen und energetischen Zustandes der Bestandsgebäude basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen des im Auftrag der altoba erstellten Gutachtens zur Bewertung des Bestandes (ARGE-SH, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH, Mai 2023).

Alle Wohnungen verfügen über eine Küche, ein Bad sowie über einen Balkon. Der Ausstattungsstandard der Wohnungen ist (baualtersbedingt) einfach. In den Wohngebäuden sind keine Aufzüge vorhanden. Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über Treppenhäuser. Barrierefreie Zugänge sind nicht vorhanden. Dies gilt auch für die Erdgeschosswohnungen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über 3 Gasheizzentralen (Luthergrund 4, 7 und 13). Die Sanitäreinrichtungen der Wohnungen entsprechen weder dem heutigen Standard noch den Anforderungen der Barrierefreiheit. Die Elektroinstallation in den Gebäuden ist veraltet und entspricht nicht den derzeitigen Sicherheitsanforderungen (z.B. überwiegend noch Schraubsicherungen ohne FI-Schutzschalter).

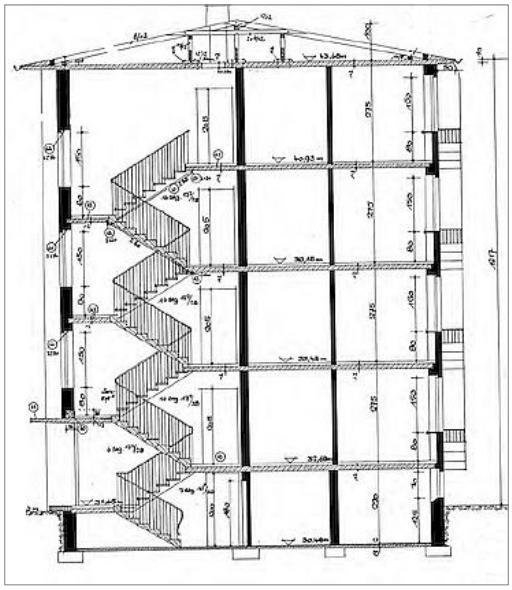


Abb. 15: Schnitt Bestandsgebäude (Quelle: altoba eG)

Die Außenfassaden der Gebäude bestehen aus roten Ziegeln. Die Brüstungen der Balkone sowie die Stirnseiten des Garagengebäudes sind aus gelben Ziegeln gefertigt. Die Geschossdecken sind als 12 cm dicke Massivdecken in Beton ausgeführt. Der Fußbodenaufbau inklusive Bodenbelag hat eine Stärke von ca. 6,5 cm. Die Wohnungstrennwände bestehen aus 24 cm Mauerwerk. Die Außenwände sind nicht gedämmt. Zudem befinden sich unter den Fenstern Heizkörpernischen in ½-Stein, die nur unzureichend gedämmt sind. Die Kellerdecken sind geringfügig gedämmt. Zwischen den Balkonen und den Geschossdecken gibt es keine thermische Trennung. Die mit Rauspund und einer bituminösen Dachabdichtungsbahnen eingedeckten Dächer sind in Form eines leicht geneigten Satteldachs (12 Grad) als Kaltdach ausgeführt.

Die Gebäude und die Wohnungen wurden seit der Errichtung im Jahr 1965 instandgehalten. Die Fenster wurden erneuert, die Haustechnik wurde im Bereich der Heizungsanlagen erneuert, Siele und Abwasserleitungen in den Gebäuden wurden teilweise erneuert und in den Wohnungen wurden kleinere Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel vorgenommen. Sechzig Jahre nach der Fertigstellung sind die baualtersbedingten Schäden an den Gebäuden und technischen Anlagen aber unverkennbar

Die Gebäudetechnik und wesentliche Bauteile haben das technische Nutzungsende erreicht und sind erneuerungs-bedürftig. Insgesamt besteht ein enormer Sanierungsbedarf. Dies umfasst die energetische Sanierung, die Erneuerung haustechnischer Anlagen und Leitungen, die Verbesserung des Brandschutzes sowie die Erneuerung der Wand-, Boden- und Fliesenbeläge. Das Dach muss energetisch saniert werden, die Außenwände gedämmt und die Fenster erneuert werden. Zudem müssen die Balkonplatten müssen abgetrennt und durch vorgestellte Balkone ersetzt werden. Der nach dem heutigen Standard zu erfüllende Schallschutz kann bei den gegebenen Gebäudestrukturen nicht beziehungsweise nur mit einem hohen Kostenaufwand erreicht werden. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen können zudem keine barrierefreien Zugänge zu den Wohnungen hergestellt werden.

Abb. 16 - 24: Detailfotos Bestandssituation (Quelle: altoba eG)

B 1.2 Beschreibung des Rückbau- und Neubauvorhabens

Das Vorhaben sieht den sukzessiven Rückbau und Ersatzneubau der gesamten Wohnanlage Luthergrund mit derzeit ca. 162 Wohneinheiten sowie die Ergänzung um ca. 100 zusätzliche Wohneinheiten vor. Die Umsetzung des Projektes soll in vier Bauabschnitten erfolgen, wobei insgesamt ca. 262 Wohneinheiten - davon 50 geförderte Wohnungen im 1. Förderweg - mit einer Gesamtwohnfläche von 19.225,30 m² realisiert werden sollen. Darüber hinaus ist eine umfassende Anpassung der Erschließung und der Infrastruktur sowie die Neugestaltung der Außenanlagen geplant. Eine besondere Herausforderung besteht darin, dass der Rückbau und der Neubau schrittweise erfolgen müssen, damit die jetzigen Bewohner:innen nach und nach in die Neubauten umziehen können und jeweils nur ein Umzug erforderlich wird.

Abb. 25: Lageplan Planungskonzept der neuen Wohnanlage (Quelle: altoba)

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Wohnanlage orientiert sich am Typus der neuen Gartenstadt. Es zeichnet sich durch den Charakter eines vielfältigen, grünen Wohnquartiers, mit großzügigen, zusammenhängenden und unterschiedlich gestalteten autofreien Freiflächen aus. Die Nutzungsflexibilität der Wohnungen wird durch vollständig um die Baukörper herumlaufende Balkonzonen unterstützt und der Charakter des Quartiers als vertikale Gartenstadt betont. Die neue Wohnanlage besteht aus sechs viergeschossigen Gebäuden (A - F), die - mit Ausnahme des Gebäudes D - jeweils in mehrere Brandabschnitte unterteilt sind. Diese „Häuser“ verfügen jeweils über einen eigenen Erschließungskern.

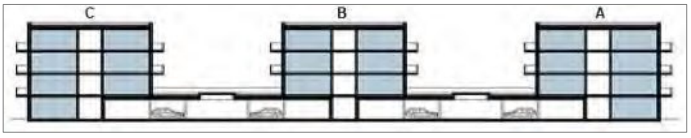


Abb. 26: Schnitt Gebäuderiegel A-C (Quelle: altoba)

Die Sammelgarage für 50 Autos und ca. 300 Fahrräder befindet sich im Erdgeschoss der Gebäude A bis C samt der Höfe und ist über zwei Zufahrten direkt von der Schmalkaldener Straße aus zu erreichen.

Lageplan Neubau mit Erdgeschosszone (Darstellung ist nicht maßstabsgetreu)

Abb. 27: Lageplan Neubau mit Erdgeschoss – Stand 12.2025 (Quelle: altoba)

Die Grundrisse des Erdgeschosses mit farblicher Kennzeichnung der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen stehen in höherer Auflösung als Anlage 1 zur Verfügung.

Lageplan Neubau mit I. bis III. Obergeschoss (Darstellung ist nicht maßstabsgetreu)

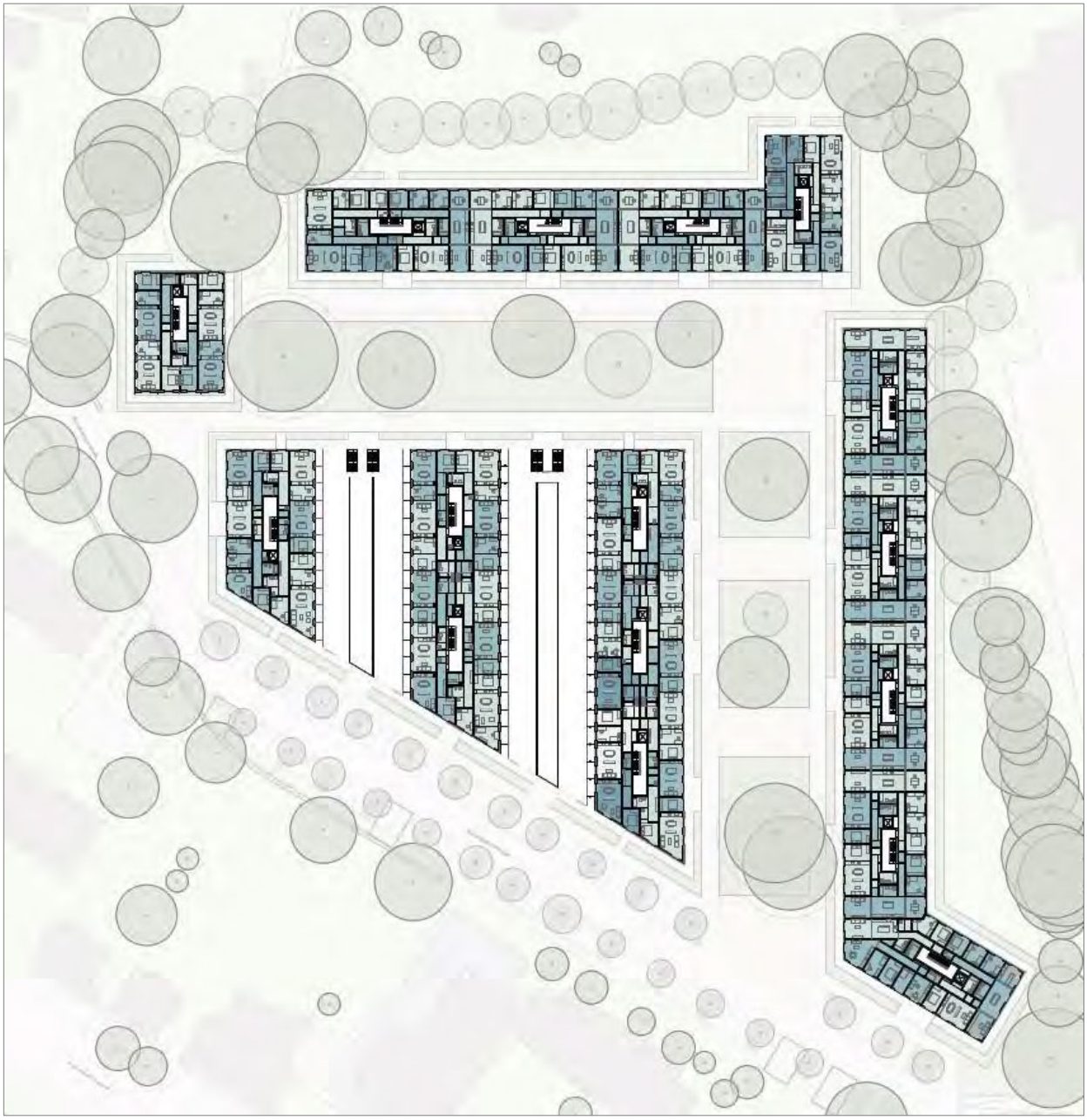


Abb. 28: Lageplan Neubau mit I.-III. Obergeschoss – Stand 12.2025 (Quelle: altoba)

Die Grundrisse der Obergeschosse mit farblicher Kennzeichnung der einzelnen Wohnungen stehen in höherer Auflösung als Anlage 2 zur Verfügung.

Bauweise

Die Gebäude werden in Holzhybridbauweise hergestellt. Das Tragwerkskonzept sieht aussteifende, im Bau vorlaufende Erschließungskerne aus Stahlbeton vor. Tragende Außen- und Innenwände sind in Holzrahmenbauweise vorgesehen, die Außenwände sind tragend. Nicht tragende Innenwände werden in Trockenbauweise hergestellt. Die Bodenplatten sowie die raumbegrenzenden Bauteile der Quartiersgarage werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Gebäude werden flach gegründet und im Regelfall ohne Untergeschosse errichtet. Für einzelne Bereiche des späteren Bauabschnittes F wird eine Unterkellerung noch geprüft. Jeder Treppenraum erhält eine Aufzugsanlage.

Die aussteifenden Treppenhauskerne werden auf einer massiven Platte gegründet, die eine Stärke von 50 cm aufweist. Die übrigen Bereiche sind mit einer 20 cm starken Bodenplatte und Streifenfundamenten geplant. Die Höhenlage der Bodenplatten staffelt sich entsprechend dem Geländeverlauf. Die Höhenlage des 1.OG ist über das gesamte Quartier einheitlich. Die Brettsperrholzdecken erhalten eine Schallschutz-Schüttung, schwimmenden Estrich und eine Flächenheizung.

Die Fassade ist als hinterlüftete Holzfassade mit Dämmwerten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben konzipiert. Bereiche zwischen den Fensteröffnungen erhalten eine zweifarbige Deckelschalung, die Fensterleibungen erhalten eine farbige Einfassung aus Vollholz oder Holzwerkstoff. Die Sturzbereiche erhalten eine farbige Bekleidung aus Holzwerkstoff.

Als Fenster kommt in den Obergeschossen ein einheitliches Fensterformat zum Einsatz (zweiflügelige Fenstertür; ca. 1,635 x 2,20 m; Stulp; barrierefreier Anschluss). In den Erdgeschossen kommen Fenster gleicher Breite, mit abweichenden Höhen zum Einsatz.

Die Balkone werden umlaufend vor den Fassaden errichtet. Sie stellen ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar und prägen sowohl die Gestaltung der Fassaden als auch die Nutzung der Wohnungen. Durch die vollständig um die Baukörper umlaufende Balkonzone wird die Nutzungsflexibilität der Wohnungen unterstützt und der Charakter des Quartieres als vertikale Gartenstadt erzeugt.

Die Flachdächer der Gebäude werden in Brettsperrholz ausgeführt, extensiv begrünt und erhalten eine Photovoltaikanlage. Für Beheizung sind Wärmepumpen mit Pufferspeicher vorgesehen, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Die Sanitärbereiche der Wohnungen sind typisiert, es kommen drei Grundtypen jeweils spiegelsymmetrisch zum Einsatz.

Wohnungsstruktur

In den sechs (Gebäude A-F) viergeschossigen Wohngebäuden sind ca. 262 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 19.225,30 m² vorgesehen. Das Gebäude „A“ umfasst 50 IFB geförderte Mietwohnungen im 1. Förderweg. In den Wohngebäuden „B“ bis „F“ entstehen freifinanzierte Mietwohnungen. Die Größe der Neubauwohnungen weist eine hohe Variabilität auf. Die kleinste Wohneinheit für einen Einpersonenhaushalt weist eine Wohnfläche von 36,10 m^2 auf. Die größte verfügbare Wohneinheit für einen Vierpersonenhaushalt weist eine Wohnfläche von 119,50 m² auf. Die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten beträgt 73,38 m² und liegt damit etwa 8 % über der durchschnittlichen Größe der Bestandswohnungen von 67,80 m². Dies ist insbesondere auf die großen Wohneinheiten in den Gebäuden D, E und F zurückzuführen, die in den Bauabschnitten 2 und 3 realisiert werden sollen (vgl. Tabelle Neubauvorhaben: Anzahl, Größe und Zimmerzahl der Wohneinheiten).

Um die Wohnbedürfnisse möglichst vieler Bewohner:innen zu erfüllen, wurde ein flexibles Wohnungskonzept entwickelt. Dieses Konzept ermöglicht eine gewisse Variabilität bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse. Aufgrund der Flexibilität können im weiteren Planungsprozess gegebenenfalls noch Anpassungen vorgenommen werden, sofern sich dies aus den Bedürfnissen der Bewohner:innen im Zuge der Erstellung des Sozialplans ergibt. Die nachfolgend dargestellte Anzahl und Größe der Wohnungen entspricht dem Planungsstand vom 27.05.2025.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die (Stand: 27.05.2025) geplante Anzahl und Größe der Wohnungen in den sechs neuen Wohngebäuden, die in vier Bauabschnitten (BA 0 bis BA 3) realisiert werden sollen und bei Bedarf aktualisiert werden.

Neubauvorhaben: Anzahl, Größe und Zimmerzahl der geplanten Wohneinheiten (Stand 27.05.25)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Anzahl der Wohnungen	Ø Wohnfläche in QM	Anzahl der Zimmer		
					2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.
BA 0	Gebäude A	1	15	70,47	6	6	3
		2	17	56,61	15	2	0
		3	18	66,49	9	9	0
		gesamt	50	64,38	30	17	3
	BA 0 gesamt		**50**	**64,38**	**30**	**17**	**3**
BA 1	Gebäude B	1	15	64,26	6	6	3
		2	20	58,81	14	6	0
		gesamt	35	61,14	20	12	3
	Gebäude C	1	21	66,29	8	13	0
		2	1	75,90	0	1	0
		gesamt	22	66,66	8	14	0
	BA 1 gesamt		**57**	**63,27**	**28**	**26**	**3**
BA 2	Gebäude D	1	16	72,43	2	14	0
		gesamt	16	72,43	2	14	0
	Gebäude E	1	19	75,88	8	3	8
		2	15	85,99	7	4	4
		3	15	85,71	7	4	4
		4	15	67,91	4	8	3
		gesamt	64	78,69	26	19	19
	BA 2 gesamt		**80**	**77,43**	**28**	**33**	**19**
BA 3	Gebäude F	1	15	86,08	7	4	4
		2	15	84,62	7	4	4
		3	15	84,62	7	4	4
		4	15	84,16	4	8	3
		5	15	74,91	7	4	4
		gesamt	75	82,73	32	24	19
	BA 3 gesamt		**75**	**82,73**	**32**	**24**	**19**
Bauabschnitte 0-3 gesamt			**262**	**73,38**	**118**	**100**	**44**

Tab. 2: Neubauvorhaben – Anzahl der Wohneinheiten, durchschnittliche Wohnfläche und Anzahl der Zimmer (Stand: 27.05.2025)
Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung

Eine detaillierte Übersicht der Daten für alle Neubauwohnungen ist als Anlage 3 beigefügt.

Mietpreise

Für die Neubauwohnungen werden folgende Nettokaltmieten (bzw. Grundnutzungsgebühren) veranschlagt:

Gebäude „A“ (öffentliche geförderte Wohnungen im 1. Förderweg)
Die Nettokaltmiete (Anfangsmiete) wird den Förderrichtlinien der IFB entsprechen. Stand Februar 2026: 7,85 €/m². Mieterhöhungen orientieren sich am Subventionsabbau der IFB.

Gebäude „B“, „C“, „D“, „E“, „F“ (freifinanzierte Mietwohnungen)
Die Nettokaltmiete (Anfangsmiete) der freifinanzierten, genossenschaftlichen Mietwohnungen in den Gebäuden „B“ bis „F“ wird für die Bestandsmieter:innen auf die Förderkonditionen des Hamburger Modernisierungsprogramms „B“, zzgl. 1,- € Modernisierungszuschlag, begrenzt. Stand Februar 2026: 8,85 € (7,85 €/m² zzgl. 1,- €). Sofern die aktuelle Miete der Bestandswohnung bereits höher ist, wird diese nicht gesenkt. Mieterhöhungen orientieren sich am Subventionsabbau der IFB.

Für alle neu zuziehenden Mieter:innen wird sich die Nettokaltmiete (Anfangsmiete) der insgesamt 112 freifinanzierten Neubau-Ersatzwohnungen an der anfänglichen Miete von IFB-geförderten Wohnungen im 2.

Förderweg orientieren. Stand: Februar 2026: 9,99 €/m². Mieterhöhungen orientieren sich am Subventionsabbau der IFB.

Die Nettokaltmiete für die 100 zusätzlich entstehenden freifinanzierten genossenschaftlichen Mietwohnungen wird anhand der tatsächlichen Baukosten, des dann aktuellen Hamburger Mietenspiegels und der Vermietungsgrundsätze der altoba berechnet. Dies betrifft die 75 Wohnungen im Gebäude „F“ und 25 der insgesamt 80 Wohnungen in den Gebäuden „D“ und „E“.

Nettomieten der Neubauwohnungen (Stand Februar 2026)

	BA 0 (Gebäude „A“) 50 öffentl. Geförderte genossenschaftliche Wohnungen (1. Förderweg)	BA 1-3 (Gebäude „B“ - „F“) 212 freifinanzierte genossenschaftliche Mietwohnungen	
Bestandsmieter:innen	7,85 €/m² (Stand: Febr. 2026)	8,85 €/m² (Stand: Febr. 2026. Falls die Bestandsmiete bereits höher ist, wird diese nicht gesenkt)	
Neu zuziehende Mieter:innen	7,85 €/m² (Stand: Febr. 2026)	112 freifinanzierte Ersatzneubauwohnen	100 freifinanzierte Neubauwohnungen
		9,99 €/m² (Stand: Febr. 2026)	N.N. (an den Baukosten u. dem Mietspiegel orientierte Miete)

Tab. 3: Nettoeinstiegsmieten der Neubauwohnungen

Hinsichtlich der zukünftigen Wohnkosten für die Bestandsmieter:innen ist zu berücksichtigen, dass diese auch wesentlich durch die Betriebs- und Heizkosten beeinflusst werden. Die Betriebskosten der Neubauwohnungen werden aufgrund der Strom- und Wartungskosten für die technischen Anlagen (z. B. für Aufzugsanlagen) voraussichtlich etwas höher ausfallen als bei den Bestandswohnungen. Dagegen werden die Heizkosten für die Neubauwohnungen deutlich niedriger ausfallen. Der rechnerische Heizenergiebedarf der Bestandswohnungen liegt gemäß der Nachhaltigkeitsuntersuchung[5] derzeit bei 223 kWh/m²a und wird sich im Neubau auf ca. 30 kWh/m²a reduzieren. Berücksichtigen ist zudem, dass die Heizkosten für die Bestandswohnungen nach dem Ende der Gaspreisbindung des Rahmenvertrags zum 31.12.2024 deutlich steigen werden. Da alle Bestandswohnungen über einen Durchlauferhitzer verfügen und die Stromkosten von den Mieter:innen direkt mit dem Versorger abgerechnet werden, werden die individuellen Stromkosten im Neubau sinken. Obwohl im Neubau auf wartungsintensive Komponenten (z.B. Lüftungsanlagen) verzichtet wird, werden die Betriebskosten aufgrund der höheren Pflegekosten für die neuen Außenanlagen sowie der Kosten für die Aufzüge steigen. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Kosten der sogenannten „zweiten Miete” in den Neubauwohnungen niedriger sein werden als in den Bestandswohnungen.

Gemeinschaftsräume für die Bewohner:innen

Das Neubaukonzept sieht neben gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen auch Gemeinschaftsräume für die Bewohner:innen vor. Für deren Realisierung sind im Konzept vier potenzielle Flächen ausgewiesen, die sich jeweils im Erdgeschoss auf der Nordseite der Gebäude zur Freifläche befinden.

Abb. 29: Potenzielle Flächen für Gemeinschaftsräume im EG der Gebäude „A“, „B“ und „C“ – Stand 12.2025 (Quelle: altoba)

[5] [redacted]: *Nachhaltigkeitsuntersuchung Luthergrund*

Im Bauabschnitt 0: im Gebäude „A“ (30m²), im Bauabschnitt 1: im Gebäude „B“ zwei Flächen (a´30m²) und im Gebäude „C“ (38m² mit Option für WC). Das konkrete Raumprogramm für die Gemeinschaftsflächen ist noch nicht endgültig abgestimmt, da ggf. Flächen davon für interne Zwecke (Wohnanlagenbetreuung o. Ä.) verwendet werden müssen. Das Konzept zur Nutzung, Organisation und Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume wird im weiteren Prozess unter Beteiligung der Bewohner:innen entwickelt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen der Wohnanlage werden als autofreie Begegnungsflächen gestaltet und sollen auch Möglichkeiten für Spiel und Sport bieten. Gleichzeitig ermöglichen Höfe, Gärten, Terrassen und Balkone Rückzugsmöglichkeiten für Bewohner:innen und schaffen Privatsphäre. Interessierten Bewohner:innen soll auch gemeinschaftliches Gärtnern (z.B. Versorgergärten, Obstwiesen) ermöglicht werden. Bestandteil des Gestaltungskonzeptes ist auch die Umgestaltung des östlichen Abschnitts der Schmalkaldener Straße. Zum Schutz der biologischen Vielfalt sollen die Außenanlagen biodiversitätsfördernd gestaltet werden. Das trägt dazu bei, die Böden zu schützen, u.a. vor zu starker Austrocknung oder Erosion, fördert nützliche Mikroorganismen, bietet Lebensraum für zahlreiche Tierarten und ist deutlich robuster gegen den Klimawandel. So sollen Außenräume entstehen, in denen sich die Bewohner:innen gerne aufhalten, die Schatten spenden und das Mikroklima positiv beeinflussen. In diesem Themenbereich kooperiert die altoba mit der Loki Schmidt Stiftung und ihrer Initiative MOIN STADTNATUR. In den Wohnanlagen der altoba wurden gemeinsam bereits viele konkrete Projekte umgesetzt. Darüber hinaus hat die altoba in Zusammenarbeit mit der Loki Schmidt Stiftung für ihre Mitglieder eine umfangreiche Pflanzliste an heimischen Gewächsen (Stauden, Frühblüher, Gräser, Sträucher, unterschieden nach Sonne/Schatten) zusammenstellen lassen. Das endgültige Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie das Konzept für das gemeinschaftliche Gärtnern von Bewohner:innen werden im weiteren Prozess unter Beteiligung der Bewohner:innen entwickelt.

Realisierungskonzept / Bauabschnitte

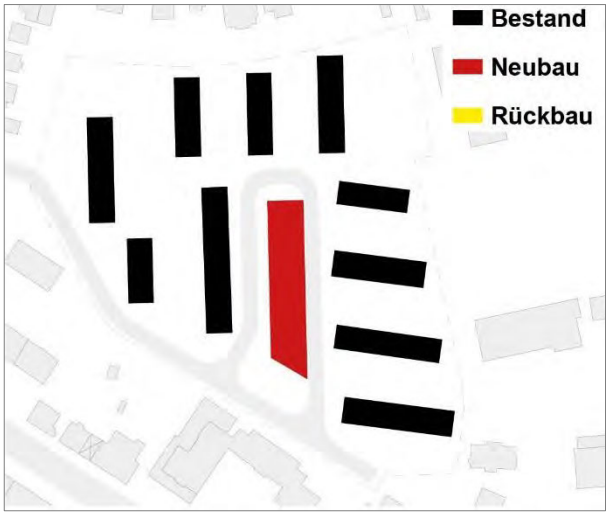
Die Umsetzung des Rückbau-/Neubauvorhabens ist in vier Bauabschnitten (BA 0 bis 3) geplant. Die in den Tabellen dargestellte Anzahl und Größe (Anzahl der Zimmer) der Neubauwohnungen geben den Planungsstand: 27.05.2025 wieder. Die Anzahl und Größe der Wohnungen kann sich aufgrund von Anforderungen aus dem Sozialplan (Berücksichtigung von Bedürfnissen der Bewohner:innen) im weiteren Planungsprozess ändern.

Bauabschnitt 0: Gebäude A (Häuser A1, A2, A3)

Phase 0.1

Rückbau der offenen Stellplatzanlage und der Reihengarage auf dem von der Ringstraße Luthergrund umschlossenen Flurstück 2549.

Phase 0.2



Neubau des Wohngebäudes „A“ (50 IFB geförderte Wohnungen im 1. Förderweg) auf dem von der Ringstraße Luthergrund umschlossenen Flurstück 2549.

Abb. 30: BA 0 (Quelle: altoba)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer		
				2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.
BA 0	Gebäude A	*1*	15	6	6	3
		2	17	15	2	0
		3	18	9	9	0
	BA 0 gesamt		50	30	17	3

Tab. 4: Neubau BA 0 – Anzahl der Wohneinheiten und Anzahl der Zimmer (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

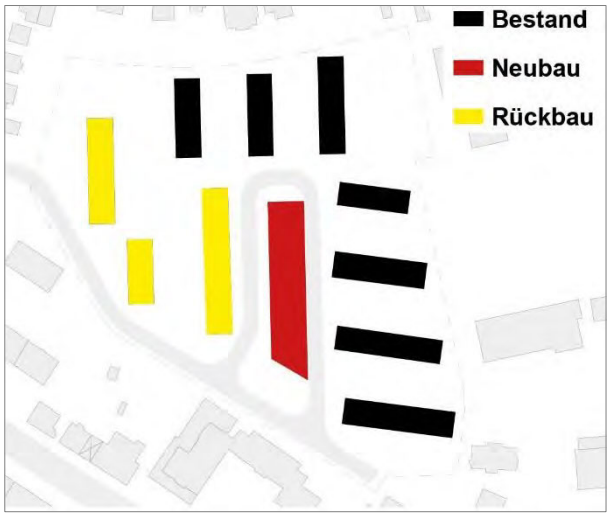
Phase 0.3

Umzug der Bewohner:innen aus den drei Gebäuden Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Straße 1-5 und Schmalkaldener Straße 7-9 in den Neubau „A“.

Zum Stichtag 27.05.2025 betrifft dies insgesamt 45 Haushalte mit unbefristeten Dauernutzungsverträgen. Die Anzahl der betroffenen Haushalte kann sich aufgrund von Kündigungen/Umzügen im weiteren Prozess gegebenenfalls reduzieren. Die Laufzeit der Mietverträge der befristet vermieteten Wohnungen endet am 31.12.2027. Für diese Haushalte wird im Rahmen des Sozialplans keine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt.

Bauabschnitt 1: Gebäude B und C (Häuser B1, B2 und C) mit erdgeschossiger Kfz und Fahrradgarage

Phase 1.1



Rückbau der drei Wohngebäude Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Straße 1, 3, 5 und Schmalkaldener Straße 7-9 (insgesamt 66 Wohnungen).

Abb. 31: BA 1 – Rückbau Bestandsgebäude (Quelle: altoba)

Gebäude	Haus-Nr.	Anzahl der Wohnungen	Vermietungsstand (27.05.2025)			Anzahl der Zimmer je Wohnung					
			unbefristet vermietet	befristet vermietet bis 31.12.2027	Leerstand	1 Zi.	2 Zi.	2,5 Zi.	2 2/2 Zi.	3 Zi.	3,5 Zi.
Schmalkaldener Straße 1/3/5	1	6	5	1	0	0	6	0	0	0	0
	3	6	4	2	0	0	6	0	0	0	0
	5	6	3	3	0	0	0	0	0	6	0
	gesamt	18	12	6	0	0	12	0	0	6	0
Schmalkaldener Straße 7/9	7	6	5	1	0	0	6	0	0	0	0
	9	6	3	3	0	0	6	0	0	0	0
	gesamt	12	8	4	0	0	12	0	0	0	0
Luthergrund 1-4	1	12	9	0	3	8	0	4	0	0	0
	2	8	4	2	2	0	0	8	0	0	0
	3	8	7	1	0	0	0	8	0	0	0
	4	8	5	2	1	0	0	8	0	0	0
	gesamt	36	25	5	6	8	0	28	0	0	0
Gesamt		66	45	15	6						

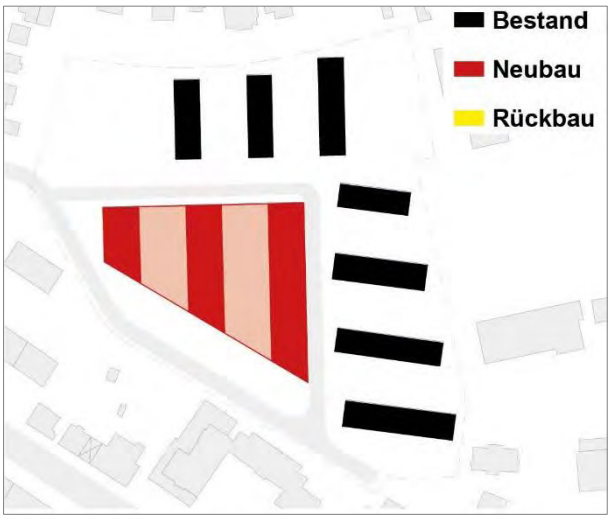
Tab. 5: BA 1 – Rückbau Bestandsgebäude Luthergrund 1-.4, Schmalkaldener Str. 1,3,5 u. 7-9 (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

Wohnungsbilanz nach Abbruch der Gebäude Schmalkaldener Str. 1,3,5,7,9 und Luthergrund 1-4

Bauabschnitt	Anzahl Neubau-Wohnungen	Anzahl zurückgebauter Wohnungen	Wohnungsbilanz BA	Wohnungsbilanz gesamt
BA 0	50	0	50	50
BA 1		66	-66	-16

Tab. 6: Wohnungsbilanz nach Rückbau BA 1

Phase 1.2



Neubau der beiden Wohngebäude „B“ und „C“ (insgesamt 57 Wohnungen) mit der Sammelgarage im Erdgeschoss.

Abb. 32: BA 1 – Neubau Gebäude B+C (Quelle: altoba)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer		
				2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.
BA 1	Gebäude B	1	15	6	6	3
		2	20	14	6	0
		gesamt	35	20	12	3
	Gebäude C	1	21	8	13	0
		2	1	0	1	0
		gesamt	22	8	14	0
	gesamt		57	28	26	3

Tab. 7: Neubau BA 1 – Anzahl der Wohneinheiten mit Anzahl der Zimmer (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

Wohnungsbilanz nach Fertigstellung Bauabschnitt1

Bauabschnitt	Anzahl Neubau-Wohnungen	Anzahl zurückgebauter Wohnungen	Wohnungsbilanz BA	Wohnungsbilanz gesamt
BA 0	50	0	50	50
BA 1	57	66	-9	41

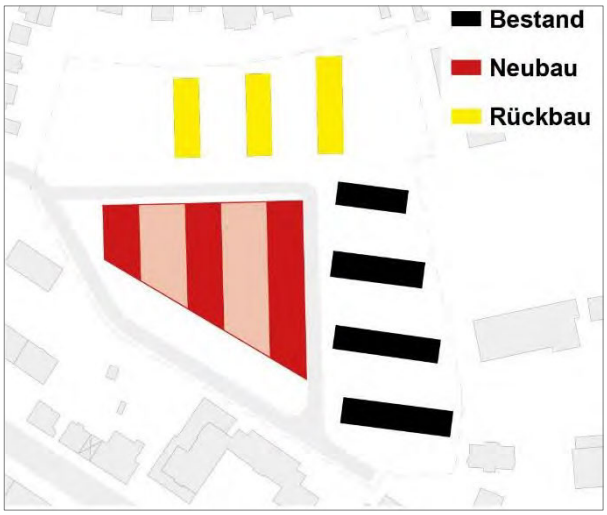
Tab. 8: Wohnungsbilanz nach Fertigstellung BA 1

Phase 1.3

Umzug der Bewohner:innen aus den drei Gebäuden Luthergrund 5-6, 7-8 und 9-10 in die Neubauten „B und „C“. Zum Stichtag 27.05.2025 betrifft dies insgesamt 33 Haushalte mit unbefristeten Mietverträgen. Die Anzahl der betroffenen Haushalte kann sich aufgrund von Kündigungen/Umzügen im weiteren Prozess gegebenenfalls reduzieren. Die Laufzeit der Mietverträge der befristet vermieteten Wohnungen endet am 31.12.2027. Für diese Haushalte wird im Rahmen des Sozialplans keine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt.

Bauabschnitt 2: Gebäude D und E *(*Häuser D sowie E1, E2, E3, E4)

Phase 2.1



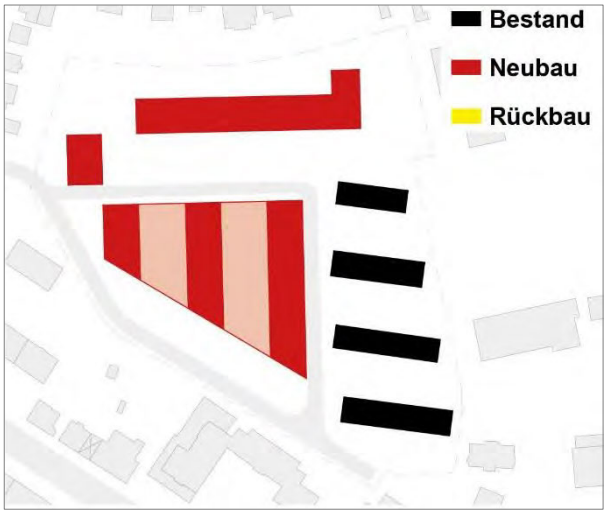
Rückbau der drei Wohngebäude Luthergrund 5-6, Luthergrund 7-8 und Luthergrund 9-10 (insgesamt 36 Wohnungen).

Abb. 33: BA 2 – Rückbau Bestandsgebäude (Quelle: altoba)

Gebäude	Haus-Nr.	Anzahl der Wohnungen	Vermietungsstand (27.05.2025)			Anzahl der Zimmer je Wohnung					
			unbefristet vermietet	befristet vermietet bis 31.12.2027	Leerstand	1 Zi.	2 Zi.	2,5 Zi.	2 2/2 Zi.	3 Zi.	3,5 Zi.
Luthergrund 5-6	5	6	4	2	0	0	0	6	0	0	0
	6	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
	gesamt	12	10	2	0	0	0	6	0	6	0
Luthergrund 7-8	7	6	5	0	1	0	0	0	0	6	0
	8	6	6	0	0	0	0	0	0	6	0
	gesamt	12	11	0	1	0	0	0	0	12	0
Luthergrund 9-10	9	6	6	0	0	0	0	0	3	0	3
	10	6	6	0	0	0	0	0	3	0	3
	gesamt	12	12	0	0	0	0	0	6	0	6
Gesamt		36	33	2	1						

Tab. 9: BA 2 – Rückbau Bestandsgebäude Luthergrund 5-6, 7-8 und 9-10 (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

Phase 2.2



Neubau der beiden Wohngebäude „D“ und „E“ (insgesamt 80 Wohnungen).

Abb. 34: BA 2 – Neubau Gebäude D+E (Quelle: altoba)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer		
				2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.
BA 2	Gebäude D	1	16	2	14	0
		gesamt	16	2	14	0
	Gebäude E	1	19	8	3	8
		2	15	7	4	4
		3	15	7	4	4
		4	15	4	8	3
		gesamt	64	26	19	19
	gesamt		80	28	33	19

Tab. 10: Neubau BA 2 – Anzahl der Wohneinheiten mit Anzahl der Zimmer (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

Wohnungsbilanz nach Fertigstellung Bauabschnitt 2

Bauabschnitt	Anzahl Neubau-Wohnungen	Anzahl zurückgebauter Wohnungen	Wohnungsbilanz BA	Wohnungsbilanz gesamt
BA 0	50	0	50	50
BA 1	57	66	-9	41
BA 2	80	36	44	85

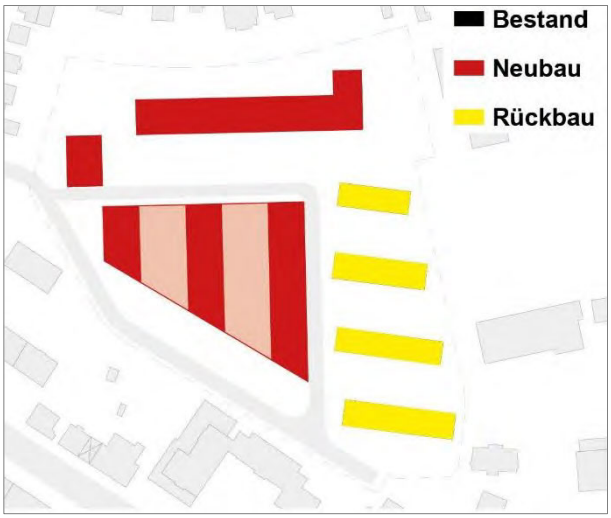
Tab. 11: Wohnungsbilanz nach Fertigstellung BA 2

<u>Phase 2.3</u>

Umzug der Bewohner:innen aus den vier Gebäuden Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17 und 18-20 in die Neubauten „D“ und „E“.
Zum Stichtag 27.05.2025 betrifft dies insgesamt 50 Haushalte mit unbefristeten Mietverträgen. Die Anzahl der betroffenen Haushalte kann sich aufgrund von Kündigungen/Umzügen im weiteren Prozess gegebenenfalls reduzieren. Die Laufzeit der Mietverträge der befristet vermieteten Wohnungen endet am 31.12.2027. Für diese Haushalte wird im Rahmen des Sozialplans keine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt.

Bauabschnitt 3: Gebäude F (Häuser F1, F2, F3, F4, F5)

Phase 3.1



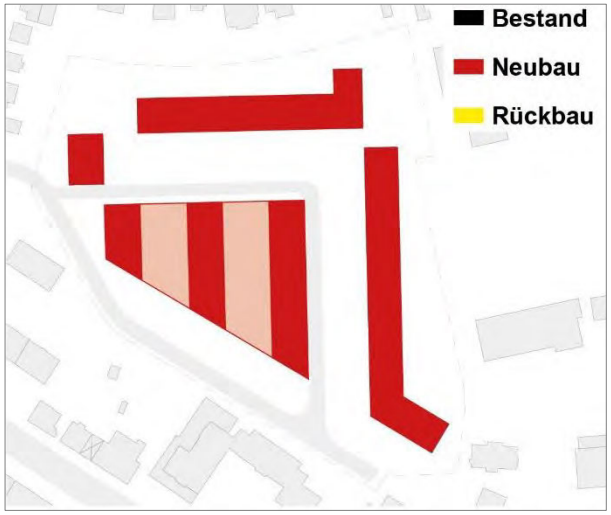
Rückbau der vier Wohngebäude Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17 und 18-20 (insgesamt 60 Wohnungen).

Abb. 35: BA 3 – Rückbau Bestandsgebäude (Quelle: altoba)

Gebäude	Haus-Nr.	Anzahl der Wohnungen	Vermietungsstand (27.05.2025)			Anzahl der Zimmer je Wohnung					
			unbefristet vermietet	befristet vermietet	Leerstand	1 Zi.	2 Zi.	2,5 Zi.	2 2/2 Zi.	3 Zi.	3,5 Zi.
Luthergrund 11-12	11	6	5	0	1	0	6	0	0	0	0
	12	6	4	2	0	0	6	0	0	0	0
	gesamt	12	9	2	1	0	12	0	0	0	0
Luthergrund 13-14	13	6	6	0	0	0	0	0	6	0	0
	14	6	6	0	0	0	0	0	6	0	0
	gesamt	12	12	0	0	0	0	0	12	0	0
Luthergrund 15-17	15	6	6	0	0	0	6	0	0	0	0
	16	6	6	0	0	0	6	0	0	0	0
	17	6	2	1	3	0	6	0	0	0	0
	gesamt	18	14	1	3	0	18	0	0	0	0
Luthergrund 18-20	18	6	4	0	2	0	0	6	0	0	0
	19	6	5	1	0	0	0	6	0	0	0
	20	6	6	0	0	0	0	6	0	0	0
	gesamt	18	15	1	2	0	0	18	0	0	0
Gesamt		60	50	4	6						

Tab. 12: BA 3 – Rückbau Bestandsgebäude Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17, 18-20 (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

Phase 3.2



Neubau des Wohngebäudes „F“ (75 Wohnungen)

Abb. 36: BA 3 – Neubau Gebäude F (Quelle: altoba)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Zimmer		
				2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.
BA 3	Gebäude F	1	15	7	4	4
		2	15	7	4	4
		3	15	7	4	4
		4	15	4	8	3
		5	15	7	4	4
	gesamt		75	32	24	56

Tab. 13: Neubau BA 3 – Anzahl der WE mit Anzahl der Zimmer (Quelle: altoba eG, eigene Bearbeitung)

Wohnungsbilanz nach Fertigstellung Bauabschnitt 3

Bauabschnitt	Anzahl Neubau-Wohnungen	Anzahl zurückgebauter Wohnungen	Wohnungsbilanz BA	Wohnungsbilanz gesamt
BA 0	50	0	50	50
BA 1	57	66	-9	41
BA 2	80	36	44	85
BA 3	75	60	15	100

Tab. 14: Wohnungsbilanz nach Fertigstellung BA 3

Phase 3.3

Bezug des Neubaus „F“ (Häuser F1, F2, F3, F4, F5).

Parallel zum Rückbau/Neubau der Gebäude erfolgt die Detailplanung zur Neugestaltung der Außenanlagen unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Entscheidung, ob die Realisierung der neuen Außenanlagen in mehreren Abschnitten sinnvoll ist, wird im weiteren Planungsprozess getroffen. Darüber hinaus wird unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner ein Nutzungs- und Betriebskonzept für die in den Neubauten vorgesehenen Gemeinschaftsräume entwickelt und umgesetzt.

B 1.3 Potenzielle, relevante Auswirkungen des Rückbau- und Neubauvorhabens auf die Bewohner:innen der Wohnanlage

Die Umstrukturierungsmaßnahme Luthergrund sieht den sukzessiven Rückbau sämtlicher Bestandsgebäude sowie die Errichtung von sechs neuen Wohngebäuden vor. Aus heutiger Sicht (Stand: 27. Mai 2025) sind alle Bewohner:innen der Wohnanlage in unterschiedlichem Ausmaß von der Maßnahme betroffen.

In Bezug auf die Betroffenheit und die mit dem Sozialplan angestrebte Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Belastungen sind zwei Gruppen zu unterscheiden:

1) Bewohner:innen von 21 Wohnungen mit einem befristeten Mietvertrag (bis zum 31.12.2027).

   Aus heutiger Sicht sind die Bewohner:innen der Wohnungen mit einem befristeten Mietvertrag lediglich von den Maßnahmen des Bauabschnitts 0 betroffen: dem Rückbau der offenen Stellplatzanlage und der Reihengarage auf dem von der Ringstraße Luthergrund umschlossenen Flurstück 2549 sowie dem Neubau des Wohngebäudes „A“.

2) Bewohner:innen von 128 Wohnungen mit einem unbefristeten Dauernutzungsvertrag (*Mietparteien, mit denen zum Zeitpunkt der Beschlüsse über die Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung und eines Sozialplans für das Gebiet Luthergrund am 27. Mai 2025 ein unbefristeter Mietvertrag bestand):*

   Alle Bewohner:innen dieser Wohnungen sind langfristig von den zuvor beschriebenen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Rückbau sämtlicher Bestandsgebäude, dem Bau von sechs neuen Wohngebäuden sowie der Neugestaltung der Außenanlagen betroffen. Sie müssen ihre Wohnungen endgültig räumen und in Ersatzwohnungen umquartiert werden. Da die Gesamtmaßnahme in mehreren Bauabschnitten realisiert wird, ist es jedoch nicht erforderlich, dass die Bewohner:innen ihre Wohnungen gleichzeitig räumen, sondern dies erfolgt sukzessive zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Die geplante Umstrukturierungsmaßnahme kann für diese Bewohner:innen Belastungen mit sich bringen. Daher sind adäquate Maßnahmen zu ergreifen, um nachteilige Folgen für die Betroffenen zu vermeiden oder, sofern dies nicht möglich ist, zu minimieren.

   Für die Bewohner:innen besteht potenziell die Gefahr einer Verdrängung und damit dem Verlust der Nachbarschaftsbeziehungen und des sozialen Zusammenhalts, sofern
   - der zur Verfügung stehende Ersatzwohnraum im Neubau hinsichtlich seiner Größe und seines Zuschnitts für die jeweilige Mietpartei nicht geeignet ist,
   - die Kosten (Miete, Betriebs- und Heizkosten) der neuen Wohnung für die Mieter:in nicht tragbar sind.

   Die Räumung der Bestandswohnung und der damit einhergehende Umzug in eine neue Wohnung können für die Mieter:innen eine signifikante finanzielle Belastung darstellen.

   Der Verlust der gewohnten Wohnsituation und der Umzug in eine neue Wohnung können emotionale und psychische Belastungen mit sich bringen, insbesondere in „Härtefällen“ wie hohem Alter, Krankheit, Schwangerschaft oder langer Wohndauer.

   Es ist davon auszugehen, dass die mehrere Jahre andauernden Baumaßnahmen (Rückbau/Neubau und Neugestaltung der Außenanlagen) temporär zu einer Einschränkung der Wohnqualität führen werden. Diese Einschränkung manifestiert sich insbesondere in Form von Lärm, Staub und Schmutz.

Neben den zuvor benannten potenziellen negativen Auswirkungen und Belastungen für die Bewohner:innen der Wohnanlage resultieren aus der geplanten Maßnahme auch positive Effekte.

Alle Wohnungen in den Neubauten sind barrierefrei erreichbar. Dies ermöglicht es Bewohner:innen mit körperlichen Einschränkungen in der Wohnanlage zu wohnen und damit auch einen Verbleib bei fortschreitendem Alter.

Da in den Neubauten mehr Wohnungen auf größere Haushalte (ab drei Personen) ausgerichtet sind, steigen die Chancen für wachsende (Familien-)Haushalte auf eine adäquate Wohnung - und den Verbleib in der Wohnanlage.

Das flexible Wohnungskonzept ermöglicht eine gewisse Variabilität bei der Gestaltung der Grundrisse, wodurch eine Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner:innen möglich ist.

Der Heizenergiebedarf der Neubauwohnungen wird erheblich geringer sein als bei den Bestandswohnungen.

Auch die geplante Ausstattung der Wohnanlage wird einen Mehrwert bieten. Dazu gehören beispielsweise Gemeinschaftsräume für die Bewohner:innen, gesicherte und gut erreichbare innenliegende Fahrradabstellplätze, überdachte Kfz-Stellplätze sowie autofreie Außenanlagen, die unter Beteiligung der Bewohner:innen geplant werden.

B 1.4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen für notwendige Maßnahmen zur Abmilderung

Die Analyse der potenziellen, relevanten Auswirkungen der Umstrukturierungsmaßnahme auf die Bewohner:innen der Wohnanlage zeigt, dass alle Bewohner:innen der Wohnanlage unmittelbar von der Maßnahme betroffen sind. Die Bewohner:innen der Wohnungen mit einem befristeten Mietvertrag bis zum 31.12.2027 sind jedoch lediglich von den Maßnahmen des Bauabschnitts 0 betroffen.

Die Umstrukturierungsmaßnahme kann für die Bewohner:innen der Bestandswohnungen mit erheblichen (emotionalen, psychischen und finanziellen) Belastungen einhergehen. Die möglichen Belastungen müssen durch adäquate Maßnahmen möglichst vermieden oder, sofern dies nicht möglich ist, minimiert werden. Die geplante Maßnahme wird auch positive Effekte für sie hervorrufen. Neben einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohnung zählen dazu beispielsweise bessere Verbleibchancen für Bewohner:innen mit körperlichen Einschränkungen, mehr Wohnungen für Familienhaushalte, Variabilität bei der Gestaltung der Grundrisse, Gemeinschaftsräume, attraktive vielseitig nutzbare Freiflächen sowie sichere witterungsgeschützte Stellplätze für Fahrräder und Autos.

Um die potenziell relevanten negative Auswirkungen der Umstrukturierungsmaßnahme (vgl. Kap. B 1.3) zu vermeiden bzw. zu mildern, werden nachfolgend Maßnahmen empfohlen. Dabei wird, wie in Kap. 1.3 dargestellt, zwischen Maßnahmen für alle Bewohner:innen und zusätzlich empfohlenen Maßnahmen für Bewohner:innen von Wohnungen mit unbefristeten Dauernutzungsverträgen differenziert.

A. Empfohlene Maßnahmen für alle Bewohner:innen der Wohnanlage

Information und Kommunikation

Die Erfahrungen zeigen, dass die von derartigen baulichen Maßnahmen betroffenen Bewohner:innen während des gesamten Prozesses einen großen Informations- und Kommunikationsbedarf haben. Eine kontinuierliche, transparente und prozessbegleitende Information und Kommunikation ist daher ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Gestaltung der umfangreichen Umstrukturierungsmaßnahme und zwingend erforderlich.

- Informationsveranstaltungen

  Die altoba hat in den vergangenen Jahren bereits mehrere Informationsveranstaltungen für die Bewohner:innen der Wohnanlage durchgeführt. Ziel dieser Veranstaltungen war die frühzeitige Information der Bewohner:innen über die geplanten Maßnahmen, deren Hintergründe und den voraussichtlichen Bauablauf sowie über Unterstützungsangebote für die Mieter:innen. Dieses Format sollte während des gesamten Prozesses fortgeführt werden. Beispielsweise jeweils vor dem Start der einzelnen Bauphasen oder kurz vor der Fertigstellung und dem Bezug der Neubauten.

- Zentrale Kontaktpersonen

  Um die Kommunikation zu vereinfachen und Missverständnisse, Falschinformationen sowie Gerüchte zu vermeiden, wird empfohlen, dass die altoba für die Kommunikation mit den Bewohner:innen der Wohnanlage zentrale Kontaktpersonen benennt:

  a) für den Sozialplan und alle Anliegen im Zusammenhang mit der Räumung der Bestandswohnung, dem Umzug und dem Bezug der Ersatzwohnung sowie

  b) für alle Anliegen im Zusammenhang mit dem Abriss und dem Neubau der Wohngebäude, inklusive Baulärm, Schmutz, Zugänglichkeit der Bestandsgebäude während der Bauzeit etc.

- Infofolder

  Ergänzende zu den zuvor beschriebenen Informations- und Kommunikationsformaten wird ein Infofolder (z.B. in Form eines Faltblattes A4) empfohlen, der anlassbezogen herausgegeben wird und in dem über den Stand der Umsetzung, anstehende Bauarbeiten, Termine, Kontaktadressen und weiteren Themen, die im Laufe des mehrjährigen Prozesses für die Bewohner:innen von Bedeutung sind, informiert wird.

B. Zusätzlich empfohlene Maßnahmen für Bewohner:innen von Wohnungen mit unbefristeten Dauernutzungsverträgen

Ersatzwohnraum

Für alle Bewohner:innen von Wohnungen mit unbefristeten Dauernutzungsverträgen ist die Bereitstellung von geeignetem Ersatzwohnraum elementar und zwingend erforderlich. Deshalb ist es erforderlich, dass die altoba allen Mietparteien die Möglichkeit bietet, eine adäquate Wohnung in einem der Neubauten zu beziehen.

Damit die Bereitstellung von geeignetem Ersatzwohnraum auch für die Bewohner:innen der zuerst vom Rückbau betroffen drei Wohngebäuden (Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Str. 1-5 und 7-9) gewährleistet werden kann, muss sichergestellt werden, dass die betroffenen Mietparteien dieser Wohngebäude die Möglichkeit erhalten, Wohnungen in dem Neubau „A“ zu beziehen.

Die Wohnungen in den geplanten Neubauten entsprechen sowohl vom Grundriss als auch von der Größe nicht exakt den Bestandswohnungen. Gleichwohl muss gewährleistet werden, dass den Mietparteien im jeweiligen Neubau Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, der hinsichtlich seiner Größe und seines Zuschnitts für die jeweilige Mietpartei geeignet ist. Da die Grundrisse der Neubauwohnungen eine gewisse Flexibilität in der Raumaufteilung ermöglichen, muss diese Flexibilität zugunsten der Mieter:innen genutzt werden.

Sollte sich herausstellen, dass einzelne Mieter:innen die Kosten (Miete, Betriebs- und Heizkosten) der ansonsten geeigneten Ersatzwohnung nicht tragen können und ihnen keine andere geeignete Wohnung zur Verfügung gestellt werden kann, müssen einzelfallbezogene Lösungen gefunden werden. Hierzu zählen beispielsweise Wohngeld und sonstige nach der jeweiligen Rechtslage verfügbare Hilfen im Rahmen des Sozialplans. Die Mieter:innen sollten hierbei durch die altoba und das externe Sozialplanungsbüro unterstützt werden.

Umzugskosten / finanzielle Umzugshilfen

Die altoba hat angeboten, den Umzug für die Bewohner:innen zu organisieren und durchzuführen, bei Bedarf Hilfe beim Packen der Umzugskartons zu leisten und die Kosten des Umzugs zu übernehmen. In diesem Fall entstehen für die Bewohner:innen keine Umzugskosten. Die von der altoba zu erbringenden Leistungen müssen in den Einzelsozialplänen mit den Haushalten der Wohnanlage verbindlich fixiert werden.

Sofern Mieter:innen ihren Umzug selbst organisieren und durchführen, sollten sie Leistungen für die aufzuwendenden Umzugskosten erhalten. Die Höhe dieser Leistungen sollte sich an den *Sozialplanleistungen des Hamburger Sozialplans nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung* orientieren. Bei der Räumung ihrer Wohnung sollten Wohnungsmieter:innen die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Leistungen erhalten. Damit werden die Umzugskosten abgegolten. Ein Einzelnachweis durch Rechnungen ist nicht erforderlich.

Erwachsene Kinder ab 18 Jahren, die nachweislich mit eigenen Möbeln bei den Eltern wohnen und im Rahmen der Umsetzung einen eigenen Haushalt gründen, erhalten eine Umzugskostenpauschale wie Untermieter:innen. Bei der Auflösung von Wohngemeinschaften ist entsprechend zu verfahren, d. h., auch in diesen Fällen ist eine Mietpartei als Hauptmieter:in und die anderen als Untermieter:in zu betrachten. Bei der

Berechnung der Umzugskostenpauschale für die Hauptmieter:in bleiben die Räume, für die Leistungen an Untermieter:innen erbracht werden, unberücksichtigt.

Mieter:innen erhalten die Pauschalen entsprechend der Anzahl der Zimmer, jedoch begrenzt auf die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen (x) zuzüglich 1,5 Zimmer (x + 1,5 = Anzahl der anrechenbaren Zimmer). Als ganze Zimmer gelten dabei Räume ab einschließlich 10 m², als halbe Zimmer Räume bis 10 m².

Hauptmieter:in für	
eine 1-Zimmer-Wohnung	[redacted]
jedes weitere ganze Zimmer	[redacted]
jedes weitere halbe Zimmer	[redacted]
Untermieter:in für	
eine 1-Zimmer-Wohnung	[redacted]
jedes weitere ganze Zimmer	[redacted]
jedes weitere halbe Zimmer	[redacted]

Tab. 15: Finanzielle Umzugshilfen für Mieter:innen

Hilfen für besonders belastete Mieter:innen

Sofern die im Zusammenhang mit dem Umzug entstehenden Leistungen nicht durch die altoba erbracht werden, wird - entsprechend den Regelungen für *Sozialplanleistungen des Hamburger Sozialplans nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung* - empfohlen, Personen, die entweder körperlich nicht in der Lage sind, die bei einem Umzug übliche Arbeit zu leisten, oder nicht fähig sind, einen Umzug zu organisieren, eine höhere Umzugshilfe zu gewähren. Folgende Personengruppen kommen hierfür insbesondere in Frage: Menschen mit körperlichen Behinderungen, kranke Menschen, alleinstehende Schwangere sowie Menschen über 65 Jahre. Diesen Betroffenen können die Pauschalen für die Umzugshilfe in 1 ½-facher Höhe gezahlt werden. Die Beurteilung der Einzelfälle sollte durch die für den Sozialplan verantwortliche Person erfolgen.

Mietereigentum

Für Mietereigentum, das den allgemeinen technischen Standards entspricht, fest mit der Wohnung verbunden ist, mit Genehmigung der altoba eingebaut wurde und nicht in die Ersatzwohnung mitgenommen werden kann (z.B. Bad, Küche, Fußboden, Heizung, Fliesen oder genehmigte mietereigene Einbauten), sollte nach Vorlage von Rechnungen beziehungsweise einer von der altoba als glaubhaft erachteten Schätzung eine Entschädigung gezahlt werden. Für die Berechnung der Entschädigung werden die Kosten gemäß Rechnung mit einer jährlichen Abschreibung von 10 Prozent angesetzt. Mit der Zahlung der Entschädigung geht das Eigentumsrecht an die altoba über.

B 1.5 Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der empfohlenen, notwendigen Maßnahmen zu Abmilderung anhand der Kriterien des Kompensatorischen Wohnraums

Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd

Die SozErhVO Bahrenfeld-Süd wurde am 02. November 2016 erlassen und am 09.November im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt (HmbGVBl. 2016, 465) veröffentlicht.

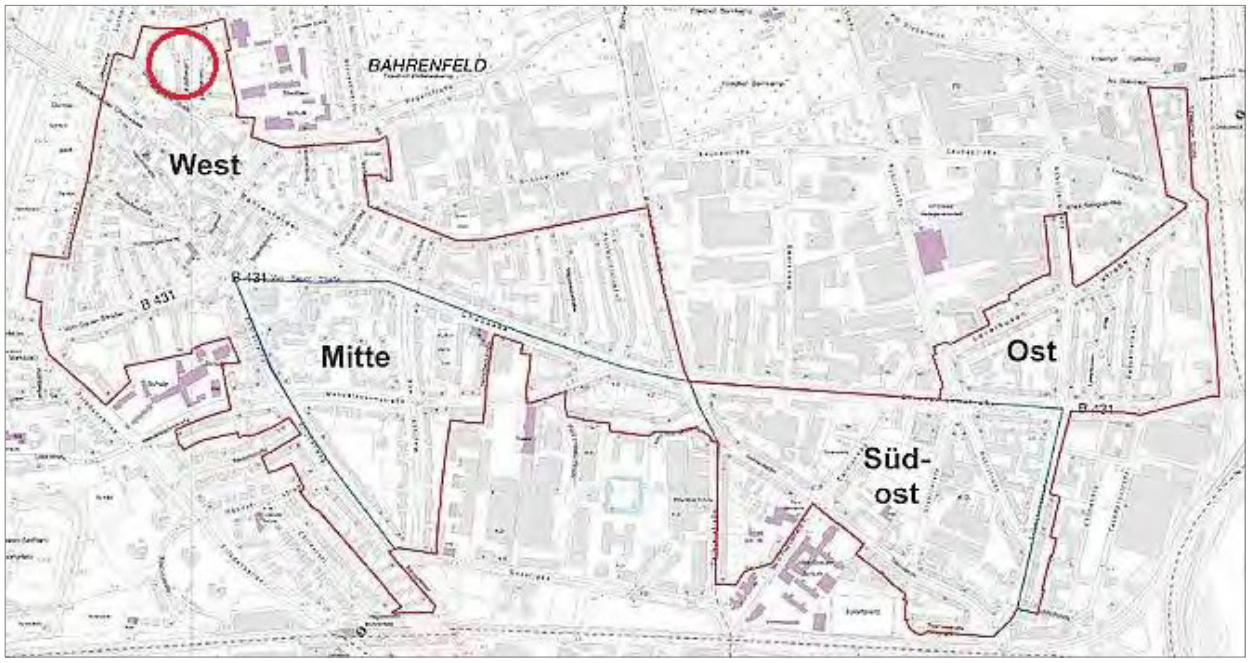


Abb. 37: Gebiet der SozErhVO Bahrenfeld-Süd mit den vier Teilgebieten (Quelle: Bezirksamt Altona, Kartengrundlage LGV, eigene Bearbeitung)

Die SozErhVO hat zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Eine im Sinne des Baugesetzbuches erhaltenswerte Situation liegt vor, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet ist und eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung negative städtebauliche Folgen nach sich ziehen würde. Dies wäre z.B. der Fall, wenn eine gut funktionierende Wechselbeziehung zwischen der Wohnbevölkerung und der städtebaulichen Situation durch Wegzug dieser Bevölkerungsgruppen gestört werden würde. Die SozErhVO dient damit nicht unmittelbar dem individuellen Mieterschutz. Mittelbar kann sich jedoch aus dem städtebaulichen Erhaltungsziel ein Schutz ableiten.

Das Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd weist eine vielfältige Bewohner:innenstruktur, ausgeprägte soziale Netze und eine hohe Integrationskraft auf. Die Bewohner:innen sind zum größten Teil in ihrem Stadtteil verwurzelt und nutzen intensiv die Angebote, die das Umfeld ihnen bietet. Diese Situation ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert.[6]

Strukturelle Entwicklungen, die attraktive Lage des Gebiets, Wohnungsneubauprojekte und infrastrukturelle Planungen sowie die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt haben dazu geführt, dass sich Bahrenfeld-Süd zu einem stark nachgefragten Wohnstandort mit hohem Aufwertungspotenzial entwickelt hat. Vor dem Hintergrund des bestehenden Aufwertungs- und Verdrängungsdrucks können bauliche Maßnahmen zu einschneidenden Veränderungen der Bevölkerungsstruktur führen. Insbesondere der Rückbau von

[6] Quelle: Ergebnisse der repräsentativen Haushaltsbefragung im Rahmen der Zwischenkontrolle 2024 für das Soziale Erhaltungsgebiet

(günstigen) Bestandswohnungen, verbunden mit dem Neubau von Wohnungen mit höheren Mieten könnte dazu führen, dass die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung gefährdet wird.[7] Aus diesem Grund hat die BSW die Studie Kompensatorischer Wohnraum in Auftrag gegeben, um zu untersuchen, wie in Gebieten mit SozErhVO sozialverträglich nachverdichtet werden kann.

Kompensatorischer Wohnraum

Die Zielsetzung der Studie Kompensatorischer Wohnraum[8] besteht darin, bei Rückbau- und Neubauvorhaben in Gebieten mit SozErhVO, die von übergeordnetem städtischen Interesse sind, mehr Flexibilität bei der Berücksichtigung städtebaulicher Belange zu erreichen und zugleich sicherzustellen, dass das Ziel der SozErhVO gewahrt bleibt. Dafür wurden im Rahmen der Studie sieben Kriterien definiert, die den sogenannten Kompensatorischen Wohnraum bilden.

Die Ergebnisse der Studie machen deutlich, dass das erhaltungsrechtliche Ziel der Verordnung nicht ausschließlich durch einen 1:1-Ersatz der rückgebauten Bausubstanz erreicht werden kann (der sog. Ersatzwohnraum), da in Sozialen Erhaltungsgebieten oftmals Defizite bei der Wohnraumversorgung vorliegen (insbesondere Unter- und Überbelegung sowie fehlende Flexibilität/Umzugsmöglichkeiten bei Veränderungen im Haushalt). Als zentrale Anforderung des Kompensatorischen Wohnraums soll dieser in seiner Struktur eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die Bevölkerungsstruktur im Sozialen Erhaltungsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der verdrängungssensiblen Bevölkerungsgruppen sicherstellen und damit die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht gefährden.

Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass sich durch das Gesamtvorhaben – sowohl in Bezug auf den zu kompensierenden Wohnraum als auch durch den darüber hinaus entstehenden Neubau – eine wesentliche städtebauliche Verbesserung ergibt, die für die Allgemeinheit spürbar ist. Der Mehrwert kann vor allem in einer bedarfsgerechten Anpassung des Wohnraums unter Berücksichtigung von Wohnungsgrößen und neuen Wohnformen, in einer Erhöhung des Wohnraumanteils insgesamt sowie insbesondere des Anteils an dauerhaft gesichertem, bezahlbarem Wohnraum, in einer Sicherstellung bzw. Verbesserung der sozialinfrastrukturellen Versorgung des Gebiets und/oder in einer Anpassung an Klimaschutzziele bestehen.

Nachfolgend werden die von der BSW entwickelten sieben Kriterien aus der Studie Kompensatorischer Wohnraum dargestellt und auf das Vorhaben Luthergrund angewendet.

K1: Erhalt bezahlbaren Wohnraums über Sozialwohnungsanteile

> Mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum im Sozialen Erhaltungsgebiet zu sichern, sind Vorgaben zur Mietengestaltung sowie zum Anteil von Mietpreis- und Belegungsbindungen für den Kompensatorischen Wohnraum umzusetzen. Grundsätzlich wird empfohlen, dass die Mieten des Kompensatorischen Wohnraums entsprechend der Mieten des zurückgebauten Bestandswohnraums begrenzt werden. Um darüber hinaus sicherzustellen, dass im Kompensatorischen Wohnraum langfristig Wohnungen entstehen, die den verdrängungssensiblen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen, wird ergänzend empfohlen, einen Teil des Wohnraums mit öffentlicher Förderung und entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen zu entwickeln.

Die 162 genossenschaftlichen Bestandswohnungen der Wohnanlage, die zurückgebaut werden sollen, werden durch ca. 262 neue genossenschaftliche Mietwohnungen ersetzt und ergänzt. Davon werden 50

---

[7] vgl.: Bezirksamt Altona: *Begründung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch im Stadtteil Bahrenfeld (Soziale Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd)*

[8] coop.asum und TOPOS für die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Freie und Hansestadt Hamburg: *Kompensatorischer Wohnraum in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung: Studie zur Entwicklung einer Regelung für eine bedarfsgerechte und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in den Sozialen Erhaltungsgebieten in Hamburg.*

Wohnungen als IFB-gefördert Sozialwohnungen im 1. Förderweg realisiert. Angesichts des geringen Anteils an Sozialwohnungen im Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd wird der Bau von 50 zusätzlichen Sozialwohnungen (1. Förderweg) die Wohnungsstruktur im Erhaltungsgebiet positiv beeinflussen.

Die Nettokaltmiete der 50 Sozialwohnungen entspricht den Förderrichtlinien der IFB. Die Nettokaltmiete der freifinanzierten Mietwohnungen in den Gebäuden „B“ bis „F“ wird für die Bestandsmieter:innen auf die Förderkonditionen des Hamburger Modernisierungsprogramms „B“, zzgl. 1,- € Modernisierungszuschlag, begrenzt. Für alle neu zuziehenden Mieter:innen wird sich die Nettokaltmiete der 112 freifinanzierten Neubau-Ersatzwohnungen an der anfänglichen Miete von IFB-geförderten Wohnungen im 2. Förderweg orientieren. Damit liegen die Nettokaltmieten aller 162 Ersatz-Neubauwohnungen im Rahmen der geförderten IFB-Neubauwohnungen des ersten bzw. zweiten Förderwegs und damit deutlich unter der durchschnittlichen Bestandsmiete im Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd mit derzeit 11,76 € nettokalt je m² (Stand 2025[9]).

Die Nettokaltmiete für die zusätzlich entstehenden freifinanzierten genossenschaftlichen Mietwohnungen wird anhand der tatsächlichen Baukosten, des dann aktuellen Hamburger Mietenspiegels und der Vermietungsgrundsätze der altoba berechnet (siehe hierzu: Kapitel B 1.2).

Im Rahmen der Beurteilung potenziell relevanter Auswirkungen der geplanten Umstrukturierungsmaßnahme Luthergrund auf die Bevölkerungsstruktur im Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd ist es unerlässlich, die Besonderheiten dieser Maßnahme - in Abgrenzung zu privatwirtschaftlich ausgerichteten Vorhaben mit Renditeorientierung - zu berücksichtigen. Die Umstrukturierungsmaßnahme Luthergrund betrifft ausschließlich genossenschaftliche Mietwohnungen der altoba. Der Zugang zu den Bestands- und den Neubauwohnungen ist Mitgliedern der altoba vorbehalten, von denen auch viele im Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd wohnen, da die altoba dort über einen Bestand von mehr als 2.000 genossenschaftlichen Mietwohnungen verfügt.

K2: Schaffung einer bedarfsgerechten Wohnungsgrößenstruktur

Zentral für die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Erhaltungsgebiet ist eine der Bevölkerungsstruktur des Erhaltungsgebietes entsprechende Wohnungsgrößenstruktur zur Vermeidung von Fehlbelegungen. Durch eine adäquate Versorgung mit Wohnraum sollen Unter- oder Überbelegungen vermieden werden. Ein Mehrwert des Vorhabens kann dann erreicht werden, wenn über die Wohnungsgrößenstruktur erstens die bestehende Bevölkerungsstruktur wieder abgebildet und zweitens Fehlbelegungen gegengesteuert werden kann, insbesondere indem für die verdrängungssensiblen Haushalte passender Wohnraum entsteht. Die Studie Kompensatorischer Wohnraum hat diesbezüglich den „Gebietswohnungsschlüssel“ (orientiert an der bestehenden Wohnungsgrößenstruktur im Sozialen Erhaltungsgebiet zur Anwendung auf das freifinanzierte Wohnungssegment) sowie den „Sozialwohnungsschlüssel“ (orientiert an der Haushaltsgrößenstruktur der verdrängungssensiblen Bevölkerungsgruppen zur Anwendung auf das Segment des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungssegments) erarbeitet - und empfiehlt, diesen anzuwenden. In der Studie wird aber darauf hingewiesen, dass es möglich ist, die Wohnungsgrößenstruktur des Kompensatorischen Wohnraums ergänzend zum Gebiets- bzw. Sozialwohnungsschlüssel, an der Struktur der Bestandsmieter:innen und an den partizipativ ermittelten Bedarfen auszurichten. In diesem Fall könnte durch ein partizipatives Verfahren und Sozialplanverfahren ermittelt werden, inwiefern Abweichungen vom Gebiets- und Sozialwohnraumschlüssel sinnvoll und notwendig sind.

Für das Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd ergibt sich aus den Ergebnissen der repräsentativen Haushaltsbefragung im Rahmen der Zwischenkontrolle 2024 der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Gebietswohnungsschlüssel. Er dient als Orientierung für die Wohnungsgrößenstruktur der freifinanzierten Neubauwohnungen in der Wohnanlage Luthergrund.

[9] Quelle: Ergebnisse der repräsentativen Haushaltsbefragung im Rahmen der Zwischenkontrolle 2024 für das Soziale Erhaltungsgebiet

Gebietswohnungsschlüssel Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd[10]

Zimmer je Wohnung	Anteil Wohnungen
1 Zimmer	5 %
2 Zimmer	47 %
3 Zimmer	38 %
4 Zimmer	9 %
5 und mehr Zimmer	1 %
Gesamt	100 %

Tab. 16: Gebietswohnungsschlüssel 2024 (Soziales Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd)

Von den insgesamt ca. 262 Neubauwohnungen in der Wohnanlage werden ca. 212 Wohnungen ohne öffentliche Förderung gebaut. Für diese Wohnungen ist folgender Wohnungsgrößenschlüssel vorgesehen.

Neubau-Wohnungsschlüssel Luthergrund[11] (freifinanzierte Wohnungen)

Zimmer je Wohnung	Anteil Wohnungen
1 Zimmer	0 %
2 Zimmer	42 %
3 Zimmer	39 %
4 Zimmer	19 %
5 und mehr Zimmer	0 %
Gesamt	100%

Tab. 17: Neubau Wohnungsschlüssel 2025 – freifinanzierte WE (Stand: 27.05.2025)

Der Wohnungsschlüssel für die insgesamt 212 freifinanzierten Neubauwohnungen in den Gebäuden „B-F“ der Wohnanlage entspricht im Wesentlichen dem dargestellten Gebietswohnungsschlüssel. Abweichungen resultieren nachvollziehbar aus dem partizipativen Verfahren im Rahmen des Sozialplans (Gespräche mit Bestandsmieter:innen über die Anforderungen an den Ersatzwohnraum) sowie aus der Abfrage der Mitglieder der altoba zu ihren Wohnbedürfnissen. Insbesondere besteht ein erhöhter Bedarf an größeren Wohnungen für Familien, sodass von dem Gebietswohnungsschlüssel zugunsten größerer Wohnungen abgewichen wird.

Laut den Ergebnissen der repräsentativen Haushaltsbefragung im Rahmen der Zwischenkontrolle 2024 und unter Anwendung des Medianwerts des Nettoäquivalenzeinkommens 2024 beträgt der Anteil der verdrängungssensiblen Haushalte im Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd 49%[12]. Daraus resultiert der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Sozialwohnungsschlüssel.

Sozialwohnungsschlüssel Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd

Haushaltstypen	Zimmerbedarf	Wohnungsschlüssel
Einpersonenhaushalte	1-1,5 Zimmer	52%
Paare ohne Kinder Alleinerziehende + 1 Kind	2-2,5 Zimmer	31%
Paare + 1 Kind Alleinerziehende + 2 und mehr Kinder	3 Zimmer	11%
Paare + 1 Kind	4 Zimmer	6%
Paare + mehr als 2 Kinder	5 Zimmer	0%
Gesamt		100%

Tab. 18: Sozialwohnungsschlüssel 2025 (Soziales Erhaltungsgebiet Bahrenfeld-Süd)

Für die 50 Neubau-Sozialwohnungen im 1.Förderweg in der Wohnanlage Luthergrund (Bauabschnitt 0 / Gebäude „A“) ist abweichend vom Sozialwohnungsschlüssel der in der folgenden Tabelle dargestellte Wohnungsgrößenschlüssel vorgesehen.

[10] ebenda

[11] Quelle: altoba

[12] Quelle: Ergebnisse der repräsentativen Haushaltsbefragung im Rahmen der Zwischenkontrolle 2024 für das Soziale Erhaltungsgebiet, Berechnung unter Anwendung des Medianwerts des Nettoäquivalenzeinkommens 2024 (2.302 Euro/Monat / Statistische Bundesamt

Neubau-Wohnungsschlüssel Luthergrund (Sozialwohnungen / 1. Förderweg[13])

Zimmer je Wohnung	Wohnungsschlüssel
1 Zimmer	0 %
2 Zimmer	60 %
3 Zimmer	34 %
4 Zimmer	6%
5 und mehr Zimmer	0%
Gesamt	100%

Tab. 19: Neubau Wohnungsschlüssel 2025 – Sozialwohnungen (Stand: 27.05.2025)

Die Abweichungen zwischen dem errechneten Sozialwohnungsschlüssel für das Erhaltungsgebiet und dem Wohnungsschlüssel der 50 Neubau-Sozialwohnungen im Gebäude „A“ der Wohnanlage sind im Sozialplan begründet. Da die Erstbelegung des Großteils der 50 Sozialwohnungen durch die Haushalte der drei zuerst vom Rückbau betroffenen Wohngebäude (Luthergrund 1–4, Schmalkaldener Str. 1–5 und 7–9) erfolgen wird, wurden die Wohnungsgrößen mit Zustimmung der IFB insbesondere auf die Bedürfnisse dieser Bestandsmieter:innen ausgerichtet.

K3: Schaffung von nutzungsflexiblem Wohnraum

Ein Mehrwert des Vorhabens kann darüber erreicht werden, dass nutzungsflexibler Wohnraum geschaffen wird. Die Voraussetzungen für mehr Flexibilität sollten durch einen Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungstypen geschaffen werden, der wiederum Möglichkeiten bietet für vielfältig nutzbare und flexible, funktionsneutrale Grundrisse. In der Studie wird empfohlen, funktionsneutrale Grundrisse bei Wohnungen ab 3 Zimmern und eine Grundrissvarianz bei kleinen Wohnungen zum Erreichen einer möglichst flexiblen Nutzungsstruktur herzustellen. Darüber hinaus kann Flexibilität dadurch hergestellt werden, dass Haushalten der Wohnanlage bei Veränderungen der Haushaltsstruktur oder der Einkommenssituation ein Umzug innerhalb der Wohnanlage ermöglicht wird.

Um den vielfältigen Wohnbedürfnissen der Bewohner:innen der Bestandswohnungen sowie den Mitgliedern der altoba insgesamt gerecht zu werden, wurde für die Wohnanlage Luthergrund ein flexibles Wohnungskonzept mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entwickelt. Die kleinste Wohneinheit für einen Einpersonenhaushalt hat eine Wohnfläche von 36,10 m². Die größte verfügbare Wohneinheit für einen Vierpersonenhaushalt verfügt über eine Wohnfläche von 119,50 m².

Abb. 38: Neubau Grundrissvarianten der Küchen / Wohnbereiche (Quelle: altoba eG)

Zur Förderung einer flexiblen Nutzungsstruktur sind, anders als bei den Grundrissen der Bestandswohnungen, bei den Neubauwohnungen funktionsneutrale Grundrisse ohne ½ Zimmer mit einer Fläche unter 10 m²

[13] Quelle: altoba

vorgesehen. Die Grundrisse lassen insbesondere in den Wohn-/Küchenbereichen eine Anpassung an die individuellen Bedürfnisse der Bewohner:innen zu. So besteht die Möglichkeit bei Einzug über die Ausstattung der Wohnung mit einer geschlossenen, einer halboffenen oder einer offenen Küche zu entscheiden. Darüber hinaus wird die Nutzungsflexibilität durch vollständig um die Baukörper herumlaufende Balkonzonen unterstützt.

Neben der Möglichkeit einer bedarfsgerechten, flexiblen Grundrissgestaltung ermöglicht die altoba den Bewohner:innen der Wohnanlage bei einer Veränderung der Haushaltsstruktur oder der Einkommenssituation (z.B. bei Renteneintritt) einen Umzug innerhalb der Wohnanlage.

K4: Bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum und Infrastruktur über Partizipationsprozesse

Die Schaffung des Kompensatorischen Wohnraums sollte mit qualifizierten, partizipativen Verfahren begleitet werden, um bezüglich Wohnungstypologien, Wohnfläche, Wohnformen, des Verhältnisses von Individual- und Gemeinschaftsfläche, Funktionsbedarfen sowie der Freiraumgestaltung den neu entstehenden Wohnraum bedarfsgerecht zu gestalten. Neben der Bereitstellung von Flächen sind auch die Bewirtschaftung und Organisation dieser Flächen entscheidend, damit sie von den Bewohner:innen angenommen und geschätzt werden. Für gemeinschaftliche Flächen im Innen- oder Außenraum sollte ein Konzept erstellt werden, mit dem neben der Art der geplanten Flächen auch ihre Verwaltung und ihr Betrieb dargestellt wird. Hierbei sind auch die Möglichkeiten der multifunktionalen Nutzung bzw. Mehrfachnutzung zu berücksichtigen.

In den vergangenen Jahren hat die altoba bereits mehrere Informationsveranstaltungen für die Bewohner:innen der Wohnanlage durchgeführt. Ziel dieser Veranstaltungen war es, die Bewohner:innen frühzeitig über die geplanten Maßnahmen, deren Hintergründe und den voraussichtlichen Bauablauf sowie über Unterstützungsangebote zu informieren. In persönlichen Gesprächen wurden zudem Wohnbedürfnisse von Bewohner:innen ermittelt. Diese sind ebenso wie die Wohnbedürfnisse der altoba-Mitglieder in die Planung der Neubauwohnungen eingeflossen. Das Ergebnis ist das in Kapitel B.1.2 beschriebene Neubaukonzept mit flexiblen, bedarfsgerechten Wohnungsgrundrissen für die Bestandsmieter:innen sowie für neu zuziehende Mitglieder der altoba. Während des Planungs- und Umsetzungsprozesses sollen die Bewohner:innen der Bestandswohnungen kontinuierlich informiert und ein Austausch mit ihnen fortgeführt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die konkrete Ausgestaltung und Bewirtschaftung der in der Wohnanlage vorgesehenen gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen und Gemeinschaftsräume (vgl. Kapitel B 1.2) im weiteren Planungsprozess unter Beteiligung der Bewohner:innen entwickelt wird.

K5: Ausstattungsstandard und Klimaschutz

Die SozErhVO zielt darauf ab, die bauliche Herstellung von wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen, die über den Bundesdurchschnitt einer „normalen“ Wohnung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Bauordnung an Neubauten hinausgehen, zu begrenzen. Insbesondere mit Blick auf Flexibilität wird laut Studie eine Vereinheitlichung des Ausstattungszustands im Gesamtvorhaben empfohlen, um Umzüge innerhalb der Wohnanlage zu erleichtern. Bei der Verwirklichung von Klimaschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Klimaanpassung sollte die Herstellung einer energetischen Ausstattung angestrebt werden, die eine Wohnkosteneinsparung zur Folge haben kann. Gleichzeitig spielt eine barrierefreie / barriereredzierte Ausstattung eine wichtige Rolle. Auch der Bau von Balkonen, als maßgebliche Größe für gesunde Wohnverhältnisse, wird empfohlen.

Der Anteil der Wohnungen im Erhaltungsgebiet, die nach den Kategorien des Mietenspiegels vollständig ausgestattet sind, also über ein Badezimmer und eine Sammelheizung verfügen, liegt mit 91,2 % (Stand 2024[14]) gut 2 % über dem Wert von 2015 (89 %). Insgesamt ist der Wohnungsbestand im Erhaltungsgebiet

[14] Quelle: Ergebnisse der repräsentativen Haushaltsbefragung im Rahmen der Zwischenkontrolle 2024 für das Soziale Erhaltungsgebiet

durch folgende, weit überwiegend vorhandene Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet: Isolierverglaste Fenster oder Doppelfenster, Gegensprech-/Türöffner-Anlage, zentrale Warmwasserbereitung bzw. Durchlauferhitzer im Bad, Bad- und Sammelheizung, zentrale Warmwasserbereitung bzw. Durchlauferhitzer in der Küche, Fliesenschild im Bad bis mind. ¾ der Höhe, durch Fenster belüftetes Bad, Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse), Kabelanschluss oder Satellitenantenne.

Ein wesentliches Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung der Wohnanlage mit einer Qualität, die sowohl den Bedürfnissen der heutigen Bewohner:innen als auch den Anforderungen künftiger Generationen gerecht wird. Für alle Neubauwohnungen sind identische Ausstattungsstandards vorgesehen. Diese orientieren sich an den Ausstattungsstandards der von der IFB geförderten Mietwohnungen im Gebäude „A“. Da sämtliche Bestandswohnungen in der Wohnanlage über Balkone verfügen, sind auch bei den Neubauten Balkone vorgesehen. Der Einbau von Aufzügen gewährleistet, dass alle Neubauwohnungen barrierefrei erreichbar sind. Dies ermöglicht es auch Bewohner:innen mit körperlichen Einschränkungen, in der Wohnanlage zu wohnen, und erleichtert ihnen den Verbleib bei fortschreitendem Alter.

Wie in Kapitel B 1.2 dargestellt, werden die neuen Wohngebäude in Holzhybridbauweise hergestellt. Die Flachdächer der Gebäude werden extensiv begrünt und erhalten eine Photovoltaikanlage. Die Beheizung erfolgt über Wärmepumpen mit Pufferspeicher. Durch die beim Neubau vorgesehenen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen wird eine energetische Ausstattung erreicht, die den Bewohner:innen eine Einsparung der Heizkosten ermöglicht. Zum Schutz der biologischen Vielfalt sollen die Außenanlagen so gestaltet werden, dass sie die Biodiversität fördern, die Böden vor zu starker Austrocknung schützen und insgesamt robuster gegen den Klimawandel sind.

K6: Sozialverträgliche Umsetzung über einen Sozialplan und bedarfsgerechte Belegung

> Es wird empfohlen, Vorhaben mit einem Sozialplanverfahren zu begleiten, um die Wohnraumversorgung der Bestandsmieter:innen sicherzustellen. Die Umsetzung des Wohnungsschlüssels erfolgt dann in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Sozialplanverfahrens, aus dem sich entsprechend der individuellen Bedarfe Anpassungen ergeben können. Es wird weiterhin empfohlen, den Bestandsmieter:innen bei der Erstbelegung des Kompensatorischen Wohnraums einen Vorrang einzuräumen - und die Erstbelegung entsprechend der Haushaltsstruktur verdrängungssensibler Haushalte vorzunehmen.

Im Rahmen des Sozialplans Luthergrund wird ein Umzugsmanagement (inklusive Härtefallregelung) erarbeitet. Dieses regelt, in welchen Neubau die Bestandsmieter:innen mit Ersatzwohnraum versorgt werden (Gebäude, Wohnung), den zeitlichen Ablauf, Umzugshilfen sowie die Höhe der Nutzungsgebühren (d. h. Nettomiete, Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung) für die Ersatz-Neubauwohnung. Die hierzu mit den jeweiligen Haushalten getroffenen Vereinbarungen werden in haushaltsbezogenen, schriftlichen Einzelsozialplänen vertraglich fixiert (siehe hierzu: Kapitel B2).

Das Rückbau-/Neubauvorhaben soll in vier Bauabschnitten (BA0 - BA3) realisiert werden. Dadurch ist es möglich, dass die Bewohner:innen der Bestandswohnungen direkt in die neu gebaute Ersatzwohnungen ziehen können. Eine Zwischenunterbringung in einer Ausweichwohnung ist nicht erforderlich.

Die altoba hat den Bewohner:innen der Bestandswohnungen zugesichert, dass ihnen bei der Erstbelegung des Kompensatorischen Wohnraums Vorrang vor anderen Mitgliedern der Genossenschaft eingeräumt wird. Den Bewohner:innen der drei Wohngebäude (Luthergrund 1–4, Schmalkaldener Str. 1–5 und 7–9), die zuerst vom Rückbau betroffen sind, wird ein Erstbezugsrecht der Sozialwohnungen im Neubau „A“ zugesichert. Die Erstbelegung der Sozialwohnungen im Gebäude „A“, die nicht von Bewohner:innen der drei genannten Gebäude bezogen werden, sowie die Folgebelegung erfolgen entsprechend den Förderrichtlinien. Dabei haben die Bewohner:innen der Wohnanlage Vorrang vor anderen Mitgliedern der altoba. Die Erstbelegung der freifinanzierten Wohnungen, die nicht von Bestandsmieter:innen bezogen werden, sollte entsprechend der Struktur der verdrängungssensiblen Bevölkerungsgruppen im Erhaltungsgebiet erfolgen.

Da die Umsetzung des Gesamtvorhabens, das in vier Bauabschnitten erfolgt, mehrere Jahre dauern wird, ist es nicht sinnvoll, bereits zum Start (Realisierung des 1. Bauabschnitts, Gebäude „A“) einen konkreten Umzugs- und Belegungsplan mit genauen Angaben zum Umzugszeitpunkt und zur Ersatzwohnung für die jeweiligen Haushalte der Bestandswohnungen zu erstellen. Deshalb wird vorgeschlagen, vor dem Start der einzelnen Bauabschnitte einen konkreten Umzugs- und Belegungsplan für die jeweils vom Rückbau betroffenen Bestandshaushalte zu erstellen (siehe hierzu: Kapitel B 1.6) und die schriftlichen Einzelsozialpläne mit den jeweils betroffenen Haushalten bzw. Bewohner:innen abzuschließen. Der Umzugs- und Belegungsplan wird bei Bedarf fortgeschrieben.

Mit dem Beschluss der Umstrukturierungs-verordnung und des Sozialplans wird der Inhalt des Sozialplans Luthergrund materiell-rechtlich zum Maßstab für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Erhaltungsziel und damit auch zur Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Genehmigung[15] - und der Rückbau kann entsprechend den Vorgaben des Sozialplans gesteuert werden.

K7: Erhöhung des Wohnungsanteils und Schaffung eines Mehrwertes für das Quartier über das Gesamtvorhaben

Insbesondere durch eine Erhöhung der Wohnungszahl im Zuge einer Rückbaumaßnahme in Verbindung mit der Errichtung kompensatorischen Wohnraums kann ein Mehrwert des Gesamtvorhabens erzielt werden. Dabei ist es wichtig, dass auch der zusätzlich entstehende Wohnraum die Anforderungen an eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung erfüllt. Die Erfüllung weiterer Kriterien, beispielsweise in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung, Vielfalt und Inklusion sowie durch die Bereitstellung weiterer quartiersübergreifender Qualitäten insbesondere im Freiraum und in den Erdgeschosszonen, kann einen zusätzlichen Mehrwert schaffen.

Neben dem Ersatzneubau für die 162 Bestandswohnungen entstehen im Rahmen des Vorhabens ca. 100 zusätzliche genossenschaftliche Wohneinheiten, sowie 50 IFB-geförderte Wohnungen im 1. Förderweg. Diese zusätzlichen Wohneinheiten tragen zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung im Erhaltungsgebiet bei.

Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich durch die barrierefreie Erreichbarkeit aller Neubauwohnungen, sowie durch die unter Beteiligung der Bewohner:innen entwickelten, kostenfreien bzw. kostengünstigen Angebote wie Gemeinschaftsräume, Freizeit- und Spielflächen, die Umgestaltung des östlichen Teils der Schmalkaldener Straße und durch die biodiversitätsfördernde Gestaltung der Außenanlagen. Hinzu kommen die bei den Neubauten vorgesehenen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (vgl. Kap. B 1.2).

Fazit

Durch die Anwendung der sieben Kriterien des Kompensatorischen Wohnraums kann unter Wahrung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie der größtmöglichen Rücksicht auf die in den Wohnungen lebenden Menschen, bedarfsgerechter, nutzungsflexibler und den Anforderungen an ein klimagerechtes Bauen genügender Wohnraum neu und in erheblichem Umfang zusätzlich geschaffen werden.
Im Ergebnis sind durch die geplante Umstrukturierungsmaßnahme keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet der SozErhVO Bahrenfeld-Süd und die benannten städtebaulichen Folgen zu erwarten.

[15] siehe hierzu: [redacted], BauGB, Kommentar, Stand 05/2021, § 172 Rn. 106

B 1.6 Zeitplanung

Der in der Tabelle dargestellte Zeitplan entspricht dem Planungsstand vom Februar 2026. Der Zeitplan muss bei Bedarf fortgeschrieben werden.

Maßnahme	Zeitraum I Zeitpunkt	
Bauabschnitt 0		
Einreichung Bauantrag BA 0		31. März 2026
vs. Zeitpunkt Baugenehmigung		30. September 2026
Rückbau Stellplatzanlage + Neubau Gebäude A	1. Juni 2027	31. August 2028
Einzelsozialpläne (Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Straße 1-9)		bis 31. August 2027
Umzug Bewohner:innen Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Straße 1-9 in den Neubau A	1. September 2028	31. Dezember 2028
Bauabschnitt 1		
Rückbau der Wohngebäude Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Straße 1, 3, 5, 7-9	1. Januar 2029	30. Juni 2029
Einzelsozialpläne (Luthergrund 5-6, 7-8 und 9-10)		bis 31. August 2029
Neubau der Wohngebäude „B“ und „C“	1. Juli 2029	31. August 2030
Umzug Bewohner:innen Luthergrund 5-6, 7-8 und 9-10 in die Neubauten „B“ + „C“	1. September 2030	31. Dezember 2030
Bauabschnitt 2		
Rückbau der Wohngebäude Luthergrund 5-6, 7-8, 9-10	1. Januar 2031	30. Juni 2031
Einzelsozialpläne (Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17,18-20)		bis 31. August 2031
Neubau der Wohngebäude „D“ und „E“	1. Juli 2031	31. August 2032
Umzug Bewohner:innen Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17,18-20 in die Neubauten „D“ + „E“	1. September 2032	31. Dezember 2032
Bauabschnitt 3		
Rückbau der Wohngebäude Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17,18-20	1. Januar 2033	30. Juni 2033
Neubau der Wohngebäude „F“	1. Juli 2033	31. August 2034

Tab. 20: Zeitplan (Planungsstand: Februar 2026)

B 1.7 Erörterung der Ergebnisse mit den Bewohner:innen

Die Vorstellung und Erörterung der Ergebnisse des Sozialplans mit den Bewohner:innen gemäß § 180 Absatz 1 Satz 1 BauGB fand am Mittwoch, dem 21. Januar 2026, statt. Die Veranstaltung wurde von 18:00 bis 19:30 Uhr in der Aula der benachbarten Ester-Bejarano-Schule (Regerstraße 21-25, 22761 Hamburg) durchgeführt. Die Bewohner:innen der Wohnanlage „Luthergrund" wurden dazu Mitte Dezember 2025 von der altoba im Namen der steg Hamburg schriftlich eingeladen.

Veranstalterin:	steg Hamburg mbH
Teilnehmer:innen:	ca. 90 Bewohner:innen der Wohnanlage Luthergrund sowie Vertreter:innen der altoba ([redacted]
Referent:	[redacted] (steg Hamburg mbH)

Ablauf und Inhalte der Veranstaltung

1. Einführung (Worum geht es heute?)
2. Ausgangslage – Die Wohnanlage Luthergrund
3. Formeller Ablauf des Verfahrens
4. Das geplante Rück- und Neubauvorhaben
5. Die geplante Umsetzung des Vorhabens
6. **Mögliche Auswirkungen auf die Bewohnerinnen / Bewohner**
7. **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen**
8. **Erörterung der vorgesehenen Sozialplanmaßnahmen**
9. Resümee und Ausblick (nächste Verfahrensschritte)

[redacted] erläutert die Inhalte der Veranstaltung mithilfe einer PowerPoint-Präsentation. Die Präsentation steht auf den Webseiten der altoba als PDF unter folgendem LINK zum Herunterladen zur Verfügung: https://altoba.de/wp-content/uploads/2026/01/20260121_Final-Sozialplan-Luthergrund-Eroerterung-mit-Betroffenen.pdf. Auf Wunsch wird die Präsentation von der altoba auch per Briefpost versendet. Eine Abfrage wurde beim Einlass von der altoba getätigt.
Er weist darauf hin, dass die Realisierung des Vorhabens unter dem Vorbehalt steht, dass die sich noch in Aufstellung befindliche Umstrukturierungsverordnung durch den Senat beschlossen wird. Wesentliche Voraussetzungen dafür sind der Sozialplan und der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Bezirksamt Altona und der altoba.

Im Anschluss an den erläuternden Vortrag erfolgt die Erörterung von Fragen, Anregungen und Bedenken.

Erörterung der vorgestellten Inhalte, insbesondere der vorgeschlagenen Maßnahmen des Sozialplans

Die Fragen und Antworten sind nach Themen gegliedert und *werden nicht im Wortlaut wiedergegeben.*

Neubauvorhaben

Frage:	Warum gibt es in den Neubauten keine Einzimmerwohnungen?
Antwort:	In den Neubauten gibt es zwar keine Einzimmerwohnungen, aber mehrere kleine Zweizimmerwohnungen, die von der Größe her vergleichbar sind, z. B. viermal 36,1 m², sechsmal 36,9 m² (Stand: 27.05.2025). Der Bestand umfasst acht Einzimmerwohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 35,7 m² (viermal 35,3 m² und viermal 36,2 m²).
Frage:	In früheren Veranstaltungen wurde gesagt, dass die Bestandsgebäude auch saniert werden könnten. Ist ein Abbruch aus Umweltgesichtspunkten nicht unsinnig? Hat die steg das untersucht?
Antwort:	Die steg Hamburg von der altoba ausschließlich mit der Erstellung des Sozialplans beauftragt.

Statement: Der Neubau „F“ ist parallel zur benachbarten Schule ausgerichtet. Da kann doch keiner wohnen; das wird zu laut.

Frage: Sind die geplanten Vierzimmerwohnungen über alle Neubauten verteilt?

Antwort: Erläuterung erfolgt anhand der Tabelle in der Präsentation. Insgesamt (Stand: 27.05.2025) sind 44 Vierzimmerwohnungen geplant (Gebäude „A“: 3 WE, Gebäude „B“ 3 WE, Gebäude „E“ 19 WE, Gebäude „F“ 19 WE).

Frage: Sollen auch samstags Bauarbeiten durchgeführt werden? Wenn nicht, wäre das eine große Entlastung für die Bewohner:innen!

Antwort: Da der Samstag ein Werktag ist, müssen Sie davon ausgehen, dass die Handwerker:innen dann arbeiten. Ein Verzicht auf Bauarbeiten am Samstag würde zwangsläufig zu einer längeren Bauzeit führen. Es wurde bewusst eine Bauart gewählt, die weniger Lärm und Schmutz verursacht, da viel mit Modulen gearbeitet wird. Die größte Belastung (Lärm, Staub) wird der Rückbau der Bestandsgebäude darstellen.

Frage: Im Neubaukonzept ist kein Waschhaus und kein Trockenraum vorgesehen. Wo sollen die Bewohner:innen die Wäsche trocknen?

Antwort: Eine Möglichkeit bieten die großen Balkone der Neubauwohnungen. Darüber hinaus kann das Thema „Trockenraum“ als Nutzungsvorschlag für die Gemeinschaftsräume eingebracht werden.

<u>Kfz-Stellplätze</u>

Frage: Gibt es nur die ca. 50 Stellplätze in der erdgeschossigen Sammelgarage?

Antwort: Nein, im Rahmen der vorgesehen Umgestaltung der Schmalkaldener Straße werden zusätzliche öffentliche Kfz-Stellplätze im Straßenraum geschaffen.

Frage: Was kostet ein Kfz-Stellplatz in der Sammelgarage und nach welchen Kriterien werden die Stellplätze vergeben?

Antwort: Sowohl die Kosten der Kfz-Stellplätze im Neubau als auch die Vergabekriterien sind noch nicht geklärt. Fest steht jedoch, dass es nicht nach dem Motto „Wer zuerst kommt, erhält einen Stellplatz“ laufen wird. Die Bewohner:innen müssen ihr Interesse an der Anmietung eines Kfz-Stellplatzes in der Sammelgarage der altoba aber rechtzeitig mitteilen.

Frage: Wo können wir unsere Autos parken, wenn der Bauabschnitt 0 (Rückbau Stellplatzanlage Luthergrund) beginnt?

Antwort: ([redacted], altoba) Dafür erarbeitet die altoba gemeinsam mit den Architekten zurzeit ein temporäres Stellplatzkonzept.

<u>Miete</u> * (siehe Hinweis an Ende)

Frage: Gilt die Nettokaltmiete/Grundnutzungsgebühr der nicht geförderten Neubauwohnungen für Bestandsmieter:innen auch für die späteren Bauabschnitte?

Antwort: Die Nettokaltmiete für die 112 freifinanzierten Ersatzneubauwohnungen wird für die Bestandsmieter:innen in allen Bauabschnitten gleich sein. Sie wird immer 1,- € höher sein als die dann gültige Miete der geförderten Wohnungen im Gebäude „A“ (1. Förderweg).

Frage: Werden das Staffelmietpreise?

Antwort: Nein, die Nettokalt-Einstiegsmiete sowie die möglichen Mietanpassungen für die geförderten Wohnungen im Gebäude „A“ werden von der Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) vorgegeben.

Frage: Werden die Nebenkosten auch gedeckelt?

Antwort: Nein, die Nebenkosten sind, wie im Bestand, nicht gedeckelt. Absehbar ist jedoch, dass die Heizkosten deutlich sinken werden. Dagegen werden die Betriebskosten voraussichtlich etwas höher ausfallen als bisher.

Frage: Ist eine Mietminderung wegen Baulärm während der Bauzeit möglich?

Antwort: Auch für die Wohnungen im Luthergrund gilt das deutsche Mietrecht. Ob eine Mietminderung wegen Baulärms gerechtfertigt ist, lässt sich nicht pauschal beantworten.

Ersatzwohnungen in den Neubauten

Frage: Warum bekommen die Mieter:innen der Wohnungen mit befristeten Mietverträgen keine Ersatzwohnung in den Neubauten?

Antwort: Die Mietverträge für diese Wohnungen wurden ausdrücklich vor dem Hintergrund des geplanten Rück- und Neubauvorhabens bis zum 31.12.2027 befristet. Den Mieter:innen war bei Abschluss des Mietvertrages bekannt, dass die Verträge nicht verlängert werden. Zudem sind in der Wohnanlage Luthergrund zum Ende der Vertragslaufzeit der befristeten Mietverträge noch keine Neubauwohnungen bezugsfertig.

Frage: Was ist, wenn ich jetzt eine Dreizimmerwohnung habe, und mir im Neubau nur noch eine Zweizimmerwohnung angeboten wird? An wen kann ich mich wenden, wenn ich damit nicht einverstanden bin?

Antwort: Allen Mieter:innen werden von der altoba zunächst Wohnungen angeboten, die mit der Bestandswohnung vergleichbar sind. Wenn Sie mit der angebotenen Ersatzwohnung nicht einverstanden sind, müssen sie das Gespräch mit der für den Sozialplan verantwortlichen Person bei der altoba suchen, ihre Gründe schildern und darüber verhandeln. Deshalb finden die Gespräche mit den vom Rückbau betroffenen Bestandsmieter:innen so frühzeitig (mindestens ein Jahr vorher) statt. Je früher Sie mit der altoba darüber sprechen, desto größer ist die Chance auf eine einvernehmliche Lösung. Insbesondere auch, da die Grundrisse der Neubauwohnungen eine gewisse Flexibilität aufweisen. Gleichwohl werden vs. nicht alle Wünsche der Mieter:innen zu 100% erfüllt werden können.

Umzugshilfen/ Entschädigung für Mietereigentum

Frage: Was ist mit meiner Küche, wenn sie nicht in die neue Wohnung passt? Bekomme ich dafür eine Entschädigung?

Antwort: Feste, genehmigte Einbauten, die nicht mitgenommen werden können, werden gemäß der vorgestellten Entschädigung für mietereigene Einbauten (vgl. Präsentation) entschädigt.

Gemeinschaftsräume

Die Teilnehmer:innen bewerten es insgesamt positiv, dass das Neubaukonzept Gemeinschaftsräume für die Bewohner:innen vorsieht und das Konzept (Nutzung, Bewirtschaftung) unter ihrer Beteiligung ausgearbeitet werden soll.

Außenanlagen / Gestaltung der Freiräume

Frage: Sie haben dargestellt, dass die Wohnanlage autofrei sein soll. Wie sollen dann Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge an die Gebäude gelangen?

Antwort: Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge sind in der Hamburgischen Bauordnung vorgeschrieben. Das wird auf jeden Fall gewährleistet.

Frage: Wie wird die Müllabfuhr / Zufahrt für Müllfahrzeuge organisiert?

Antwort: Das Thema Müllstandorte und deren Zugänglichkeit muss noch endgültig geklärt werden.

Weitere Verfahrensschritte

Frage: Ist das Vorgestellte sicher? Wir es so kommen?

Antwort: Wenn die Umstrukturierungsverordnung mit dem Sozialplan beschlossen wird, dann wird das Projekt (Baugnehmigung vorausgesetzt) wie vorgestellt umgesetzt werden.

Frage: Wann wird der Beschluss erwartet?

Antwort: Der Beschluss wird gefasst, sobald alle Punkte geklärt sind – eventuell noch im ersten Quartal 2026.

Frage: Was passiert, wenn die Bezirksversammlung Altona dem Vorhaben nicht zustimmt?

Antwort: Dann kann die altoba das Projekt nicht wie vorgesehen umsetzen. Wie es weitergeht, hängt auch von den Gründen der Ablehnung ab. Auf jeden Fall wird es zu einer Verzögerung kommen.

Frage: Ist es sicher, dass nach der heutigen Veranstaltung nicht einzelne der vorgestellten Sozialplanmaßnahmen wieder zurückgenommen werden?

Antwort: Ja, das ist sicher. Die vorgestellten Sozialplanmaßnahmen sind zwischen der altoba, dem Bezirksamt Altona und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt. Es können allenfalls zusätzliche Sozialplanmaßnahme vereinbart werden.

Abschließend erläutert [redacted] nochmals die weiteren Verfahrensschritte und fasst zusammen, dass folgende Themen noch einer Klärung bedürfen:

- Für die Bauzeit ist die Erstellung eines temporären Kfz-Stellplatzkonzepts erforderlich.
- Ist ein Wäsche-Trockenraum erforderlich? Dies kann im Beteiligungsverfahren zur Entwicklung der Gemeinschaftsflächen geklärt werden.

Des Weiteren empfiehlt er den Bewohner:innen nochmals, sich frühzeitig mit der altoba in Verbindung zu setzen, um ihre Anforderungen, Bedürfnisse und Wünsche bezüglich einer Ersatzwohnung im Neubau zu äußern und die Möglichkeiten der Umsetzung zu besprechen.

Fazit

Die Ergebnisse der Erörterung des Sozialplans gemäß § 180 Absatz 1 Satz 1 BauGB mit den Bewohner:innen der Wohnanlage bestätigen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet sind, potenzielle negative Auswirkungen der Umstrukturierungsmaßnahme auf die Bewohner:innen zu vermeiden bzw. zu mildern.

---

* Hinweis zu den Einstiegsmieten der Neubauwohnungen:

Am 27. Januar 2026 wurde bekannt gegeben, dass die Einstiegsmieten (Nettokaltmieten) für öffentlich geförderte Neubauten in Hamburg erhöht werden, um die Inflation und die Lohnentwicklung auszugleichen.

Im 1. Förderweg erhöht sich die Anfangsmiete um 8,3 % auf 7,85 €/m², im 2. Förderweg auf 9,99 €/m².

Die neuen Einstiegsmieten der IFB für geförderten Wohnraum im Jahr 2026 waren der steg Hamburg und der altoba am 21. Januar 2026 noch nicht bekannt. In der Veranstaltung wurden für die 162 Neubauersatzwohnungen die Einstiegmieten (Nettokaltmieten) mit Stand September 2025 vorgestellt.

Bestandsmieter:innen	Gebäude A: öffentl. geförderte Wohnungen, 1. Förderweg = 7,25 €/m² Gebäude B-F freifinanzierte Wohnungen = 8,25€/m² (7,25 €/m² zzgl. 1,00 €)
Neu zuziehende Mieter:innen:	Gebäude A: : öffentl. geförderte Wohnungen, 1. Förderweg = 7,25 €/m² Gebäude B-F freifinanzierte Neubauersatzwohnungen (entspricht 2. Förderweg) = 9,35 €/m²

B 2 Einzelsozialpläne

Die in Kapitel B 1.4 empfohlenen Sozialplanmaßnahmen werden durch die Aufnahme in die haushaltsbezogenen Einzelsozialpläne vertraglich mit den Mieter:innen der Bestandswohnungen vereinbart. In den Einzelsozialplänen wird auf die konkrete Situation der jeweiligen Betroffenen eingegangen und für den Einzelfall schriftlich vereinbart, welche konkreten Hilfsmaßnahmen jeweils gewährt werden.

Für die Bauabschnitte 01 bis 03 wird mit den jeweils vom Rückbau betroffenen Haushalten bzw. Mieter:innen der Bestandswohnungen spätestens ein Jahr vor dem Zeitpunkt des Rückbaus ein individueller Einzelsozialplan abgeschlossen. Die Beratung, Ausarbeitung und der Abschluss der schriftlichen Einzelsozialpläne erfolgen in Anlehnung an die geplanten Bauabschnitte in drei Phasen:

- Bewohner:innen der drei Gebäude Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Str. 1-5 und 7-9.
  Umzug in den Neubau „A“.
  Zum Stichtag 27.05.2025 betrifft dies insgesamt 45 Haushalte mit unbefristeten Mietverträgen. Die Anzahl der betroffenen Haushalte kann sich aufgrund von Kündigungen/Umzügen im weiteren Prozess gegebenenfalls reduzieren.
- Bewohner:innen der drei Gebäude Luthergrund 5-6, 7-8 und 9-10.
  Umzug in die Neubauten „B“ und „C“. Zum Stichtag 27.05.2025 betrifft dies insgesamt 33 Haushalte mit unbefristeten Mietverträgen. Die Anzahl der betroffenen Haushalte kann sich aufgrund von Kündigungen/Umzügen im weiteren Prozess gegebenenfalls reduzieren.
- Bewohner:innen der vier Gebäude Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17 und 18-20.
  Umzug in die Neubauten „D“ und „E“. Zum Stichtag 27.05.2025 betrifft dies insgesamt 50 Haushalte mit unbefristeten Mietverträgen. Die Anzahl der betroffenen Haushalte kann sich aufgrund von Kündigungen/Umzügen im weiteren Prozess gegebenenfalls reduzieren.

Vorlage für die Einzelsozialpläne

Die für die Umstrukturierungsmaßnahme Luthergrund ausgearbeitete Vorlage für die Einzelsozialpläne mit den betroffenen Haushalten/Mieterinnen der Bestandswohnungen orientiert sich an den *Sozialplanleistungen des Hamburger Sozialplans nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung* und ermöglicht eine individuelle Anpassung an die Bedürfnisse der jeweiligen Haushalte.

Die Vorlage für die Einzelsozialpläne ist als Anlage 4 beigefügt.

C ANHANG

Anlage 1: Neubau-Grundrisse der Erdgeschosse (Stand Dez. 2025)

Anlage 2: Neubau-Grundrisse der Obergeschosse (Stand Dez. 2025)

Anlage 3: Neubauwohnungen - tabellarische Darstellung (Stand 27.05.2025)

Anlage 4: Vorlage für Einzelsozialpläne

ANLAGE 1

Neubau-Grundrisse der Erdgeschoße

Die Grundrisse spiegeln den Planungsstand vom Dezember 2025 wider. Daraus resultieren geringfügige Abweichungen zu den in Anlage 3 dargestellten tabellarischen Übersichten der Neubauwohnungen.

ANLAGE 2

Neubau-Grundrisse der Obergeschoße

Die Grundrisse spiegeln den Planungsstand vom Dezember 2025 wider. Daraus resultieren geringfügige Abweichungen zu den in Anlage 3 dargestellten tabellarischen Übersichten der Neubauwohnungen.

ANLAGE 3: Neubauwohnungen tabellarische Darstellung

Die in den Tabellen dargestellte Anzahl der Wohnungen, Zimmer und Wohnflächen gibt den Planungsstand vom 27.05.2025 wieder. Aufgrund von Anforderungen aus dem Sozialplan (Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohner:innen) kann sich die Anzahl und Größe der Wohnungen im weiteren Planungsprozess ändern.

Bauabschnitt 0 (Gebäude „A)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Lage/Geschoss	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl der Zimmer
BA 0	A	A1	EG	15	59,90 m²	2
			EG		48,60 m²	2
			EG		56,20 m²	2
			I.OG		92,70 m²	4
			I.OG		56,40 m²	2
			I.OG		76,60 m²	3
			I.OG		72,60 m²	3
			II.OG		92,70 m²	4
			II.OG		56,40 m²	2
			II.OG		76,60 m²	3
			II.OG		72,60 m²	3
			III.OG		92,70 m²	4
			III.OG		56,40 m²	2
			III.OG		76,60 m²	3
			III.OG		72,60 m²	3
		A2	EG	17	54,00 m²	2
			EG		56,70 m²	2
			I.OG		75,60 m²	2
			I.OG		57,10 m²	2
			I.OG		55,60 m²	2
			I.OG		36,90 m²	2
			I.OG		58,70 m²	2
			II.OG		75,60 m²	3
			II.OG		57,10 m²	2
			II.OG		55,60 m²	2
			II.OG		36,90 m²	2
			II.OG		58,70 m²	2
			III.OG		75,60 m²	3
			III.OG		57,10 m²	2
			III.OG		55,60 m²	2
			III.OG		36,90 m²	2
			III.OG		58,70 m²	2
		A3	EG	18	55,10 m²	2
			EG		82,60 m²	2
			EG		68,00 m²	2
			I.OG		75,40 m²	3
			I.OG		51,60 m²	2
			I.OG		69,50 m²	2
			I.OG		58,90 m²	3
			I.OG		75,00 m²	3
			II.OG		75,40 m²	3
			II.OG		51,60 m²	2
			II.OG		69,50 m²	2
			II.OG		58,90 m²	3
			II.OG		75,00 m²	3
			III.OG		75,40 m²	3
			III.OG		51,60 m²	2
			III.OG		69,50 m²	2
			III.OG		58,90 m²	3
			III.OG		75,00 m²	3
	Bauabschnitt 0 gesamt			50 WE	3.218,90 m²	

Bauabschnitt 1 (Gebäude „B“ + „C“)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Lage/Geschoss	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche	Haushaltsgröße
BA 1	B	B1	I.OG	15	70,30 m²	3
			I.OG		36,90 m²	2
			I.OG		57,80 m²	2
			I.OG		71,80 m²	3
			I.OG		84,50 m²	4
			II.OG		70,30 m²	3
			II.OG		36,90 m²	2
			II.OG		57,80 m²	2
			II.OG		71,80 m²	3
			II.OG		84,50 m²	4
			III.OG		70,30 m²	3
			III.OG		36,90 m²	2
			III.OG		57,80 m²	2
			III.OG		71,80 m²	3
			III.OG		84,50 m²	4
		B2	EG	20	63,50 m²	2
			EG		68,00 m²	2
			I.OG		57,30 m²	2
			I.OG		52,20 m²	2
			I.OG		83,30 m²	3
			I.OG		61,00 m²	3
			I.OG		37,90 m²	2
			I.OG		56,50 m²	2
			II.OG		57,30 m²	2
			II.OG		52,20 m²	2
			II.OG		83,30 m²	3
			II.OG		61,00 m²	3
			II.OG		37,90 m²	2
			II.OG		56,50 m²	2
			III.OG		57,30 m²	2
			III.OG		52,20 m²	2
			III.OG		83,30 m²	3
			III.OG		61,00 m²	3
			III.OG		37,90 m²	2
			III.OG		56,50 m²	2
	C	C1	EG	21	67,30 m²	3
			EG		49,70 m²	2
			EG		50,30 m²	2
			I.OG		86,40 m²	3
			I.OG		48,90 m²	2
			I.OG		88,20 m²	3
			I.OG		63,50 m²	3
			I.OG		48,70 m²	2
			I.OG		72,10 m²	3
			II.OG		86,40 m²	3
			II.OG		48,90 m²	2
			II.OG		88,20 m²	3
			II.OG		63,50 m²	3
			II.OG		48,70 m²	2
			II.OG		72,10 m²	3
			III.OG		86,40 m²	3
			III.OG		48,90 m²	2
			III.OG		88,20 m²	3
			III.OG		63,50 m²	3
			III.OG		48,70 m²	2
			III.OG		72,10 m²	3
		C2	EG	1	75,90 m²	2
	Bauabschnitt 1 gesamt			57 WE	4.782,70 m²	

Bauabschnitt 2 (Gebäude „D“ + „E“)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Lage/Geschoss	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl der Zimmer
BA 2	D	D1	EG	16	62,00 m²	2
			EG		59,20 m²	2
			EG		74,50 m²	3
			EG		75,10 m²	3
			I.OG		73,20 m²	3
			I.OG		74,30 m²	3
			I.OG		74,30 m²	3
			I.OG		74,20 m²	3
			II.OG		73,20 m²	3
			II.OG		74,30 m²	3
			II.OG		74,30 m²	3
			II.OG		74,20 m²	3
			III.OG		73,20 m²	3
			III.OG		74,30 m²	3
			III.OG		74,30 m²	3
			III.OG		74,20 m²	3
	E	E1	EG	19	90,30 m²	4
			EG		119,60 m²	4
			EG		43,50 m²	2
			EG		36,10 m²	2
			I.OG		90,30 m²	4
			I.OG		119,60 m²	4
			I.OG		59,50 m²	2
			I.OG		36,10 m²	2
			I.OG		78,60 m²	3
			II.OG		90,30 m²	4
			II.OG		119,60 m²	4
			II.OG		59,50 m²	2
			II.OG		36,10 m²	2
			II.OG		78,60 m²	3
			III.OG		90,30 m²	4
			III.OG		119,50 m²	4
			III.OG		59,50 m²	2
			III.OG		36,10 m²	2
			III.OG		78,60 m²	3
		E2	EG	15	119,10 m²	4
			EG		101,00 m²	3
			EG		44,40 m²	2
			I.OG		119,10 m²	4
			I.OG		101,00 m²	3
			I.OG		58,40 m²	2
			I.OG		63,30 m²	2
			II.OG		119,10 m²	4
			II.OG		101,00 m²	3
			II.OG		58,40 m²	2
			II.OG		63,30 m²	2
			III.OG		119,10 m²	4
			III.OG		101,00 m²	3
			III.OG		58,40 m²	2
			III.OG		63,30 m²	2
		E3	EG	15	119,10 m²	4
			EG		100,40 m²	3
			EG		44,40 m²	2
			I.OG		119,10 m²	4
			I.OG		100,60 m²	3
			I.OG		58,40 m²	2
			I.OG		62,50 m²	2

			II.OG		119,10 m²	4
			II.OG		100,60 m²	3
			II.OG		58,40 m²	2
			II.OG		62,50 m²	2
			III.OG		119,10 m²	4
			III.OG		100,60 m²	3
			III.OG		58,40 m²	2
			III.OG		62,50 m²	2
		E4	EG	15	72,00 m²	3
			EG		50,70 m²	3
			EG		55,00 m²	2
			I.OG		84,00 m²	4
			I.OG		65,90 m²	3
			I.OG		55,00 m²	2
			I.OG		75,40 m²	3
			II.OG		84,00 m²	4
			II.OG		65,90 m²	3
			II.OG		55,00 m²	2
			II.OG		75,40 m²	3
			III.OG		84,00 m²	4
			III.OG		65,90 m²	3
			III.OG		55,00 m²	2
			III.OG		75,40 m²	3
	Bauabschnitt 2 gesamt			80 WE	6.194,70 m²	

Bauabschnitt 3 (Gebäude „F“)

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Lage/Geschoss	Wohnung	Wohnfläche	Anzahl der Zimmer
BA 3	F	F1	EG	15	122,40 m²	4
			EG		96,50 m²	3
			EG		45,10 m²	2
			I.OG		122,40 m²	4
			I.OG		96,50 m²	3
			I.OG		61,80 m²	2
			I.OG		61,70 m²	2
			II.OG		122,40 m²	4
			II.OG		96,50 m²	3
			II.OG		61,80 m²	2
			II.OG		61,70 m²	2
			III.OG		122,40 m²	4
			III.OG		96,50 m²	3
			III.OG		61,80 m²	2
			III.OG		61,70 m²	2
		F2	EG	15	117,90 m²	4
			EG		95,70 m²	3
			EG		41,40 m²	2
			I.OG		117,90 m²	4
			I.OG		95,70 m²	3
			I.OG		60,10 m²	2
			I.OG		62,60 m²	2
			II.OG		117,90 m²	4
			II.OG		95,70 m²	3
			II.OG		60,10 m²	2
			II.OG		62,60 m²	2
			III.OG		117,90 m²	4
			III.OG		95,70 m²	3
			III.OG		60,10 m²	2
			III.OG		62,60 m²	2

		F3	EG	15	117,90 m²	4
			EG		95,70 m²	3
			EG		41,40 m²	2
			I.OG		117,90 m²	4
			I.OG		95,70 m²	3
			I.OG		60,10 m²	2
			I.OG		62,60 m²	2
			II.OG		117,90 m²	4
			II.OG		95,70 m²	3
			II.OG		60,10 m²	2
			II.OG		62,60 m²	2
			III.OG		117,90 m²	4
			III.OG		95,70 m²	3
			III.OG		60,10 m²	2
			III.OG		62,60 m²	2
		F4	EG	15	72,00 m²	3
			EG		50,70 m²	3
			EG		55,00 m²	2
			I.OG		84,00 m²	4
			I.OG		65,90 m²	3
			I.OG		55,00 m²	2
			I.OG		75,40 m²	3
			II.OG		84,00 m²	4
			II.OG		65,90 m²	3
			II.OG		55,00 m²	2
			II.OG		75,40 m²	3
			III.OG		84,00 m²	4
			III.OG		65,90 m²	3
			III.OG		55,00 m²	2
			III.OG		75,40 m²	3
		F5	EG	15	76,20 m²	3
			EG		120,20 m²	4
			EG		45,90 m²	1
			I.OG		76,20 m²	3
			I.OG		120,20 m²	4
			I.OG		59,40 m²	2
			I.OG		38,00 m²	1
			II.OG		76,20 m²	3
			II.OG		120,20 m²	4
			II.OG		59,40 m²	2
			II.OG		38,00 m²	1
			III.OG		76,20 m²	3
			III.OG		120,20 m²	4
			III.OG		59,40 m²	2
			III.OG		38,00 m²	1
	Bauabschnitt 3 gesamt			75 WE	6.205,10 m²	

Bauabschnitte 0 – 3 gesamt

Bauabschnitt	Anzahl der Wohnungen	Ø Wohnfläche in QM	Anzahl der Zimmer		
			2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.
BA 0 gesamt	50	64,38	30	17	3
BA 1 gesamt	57	63,27	28	26	3
BA 2 gesamt	80	77,43	28	33	19
BA 3 gesamt	75	82,73	32	24	19
BA 0-3 gesamt	262	73,38	118	100	44

Aufhebung des Dauernutzungsvertrages und Umzugsvereinbarung

zwischen

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Barnerstraße 14a
22765 Hamburg

- nachstehend „altoba“ genannt -

und

[*Name des Mitglieds*]

[*Anschrift*]

Mitgliedsnummer: [*00000……*]

Vertragsnummer.: [*00000……*]

im Folgenden, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, nachstehend als „das Mitglied“ bezeichnet - gemeinsam nachstehend „Parteien“ genannt.

VORBEMERKUNG

Zwischen den Parteien besteht ein Dauernutzungsvertrag vom [Datum]

über die Wohnung Nr. [Wohnungs-Nr.]

im [0] Stock des Objektes [Straße [Hausnummer] in 22761 Hamburg-Bahrenfeld.

Zur Umsetzung des Rückbau- und Neubauprojektes „Luthergrund“ als kompensatorischer Wohnraum im Geltungsbereich der SozErhVO Bahrenfeld-Süd hat der Hamburger Senat am [Datum] nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, Absatz 5 in Verbindung mit § 180 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das Gebiet mit der Bezeichnung „Luthergrund“ zwischen Luthergrund und Schmalkaldener Straße im Stadtteil Bahrenfeld eine Umstrukturierungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 des BauGB, sowie eine Verordnung zur Durchführung eines Sozialplans gemäß § 172 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 180 BauGB erlassen.

Mit dem Sozialplan sollen die negativen Auswirkungen des Rückbau- und Neubauprojekts „Luthergrund“ auf die Betroffenen im Gebiet Luthergrund möglichst vermieden oder, sofern dies nicht möglich ist, minimiert werden, um das Projekt sozialverträglich umzusetzen. Im Rahmen des Sozialplans wird die altoba begleitende Maßnahmen zur kontinuierlichen Information der Bewohner:innen (z.B. Informationsveranstaltungen, schriftliche Informationen) und zur Kommunikation zwischen den Bewohner:innen und der altoba durchführen (z.B. zentrale Ansprechpartner:innen).

Allen Mitgliedern von Bestandwohnungen im Luthergrund, mit denen zum Zeitpunkt der Beschlüsse über die Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung und eines Sozialplans am 27. Mai 2025 ein unbefristeter Mietvertrag bestand, wird die altoba die Möglichkeit bieten, eine adäquate Wohnung in einem der Neubauten zu beziehen. Darüber hinaus wird die altoba mit ihnen individuelle Hilfsmaßnahmen in haushaltsbezogenen Einzelsozialplänen vertraglich vereinbaren. In diesen wird auf die konkrete Situation der jeweiligen Mitglieder eingegangen und für den Einzelfall schriftlich vereinbart, welche konkreten Hilfsmaßnahmen jeweils gewährt werden (z.B. Ersatzwohnung, Umzugshilfen/Umzugskosten, Hilfen für belastete Mitglieder, Mietereigentum). Die Höhe der finanziellen Leistungen orientiert sich an den Leistungen des Hamburger Sozialplans nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

1. Aufhebung - und Abschluss des Dauernutzungsvertrages

Die Parteien sind sich einig, dass der Dauernutzungsvertrag über die bisherige Wohnung mit Bezug der Ersatzwohnung einvernehmlich aufgehoben wird. Das Mitglied wird die bisherige Wohnung an die altoba zurückzugeben. Alle privaten Einbauten, für die das Eigentumsrecht gemäß den Regelungen nach Pkt. 5 nicht an die altoba übergeht, werden vom Mitglied bis zur Übergabe der Wohnung entfernt.

Mit der Bezugsfertigkeit der Ersatzwohnung verpflichten sich die Parteien, einen neuen Dauernutzungsvertrag abzuschließen, der den bisherigen ersetzt. Die altoba wird dafür den zum Zeitpunkt des Umzugs gültige Hamburger Dauernutzungsvertrag verwenden. Diese Vereinbarung ist Bestandteil des neuen Dauernutzungsvertrags.

2. Ersatzwohnung

Das Mitglied zieht in die folgende Ersatzwohnung:

Wohnung Nr. [00] im [0] Obergeschoss des Objektes: Gebäude [A/B/C/D/E/F], [Straße, Hausnummer] in [PLZ] Hamburg.
Die Wohnung besteht aus: Wohnfläche: [XY] m^2 Anzahl der Zimmer: [XY]
(Wohnungsgrundriss: siehe Anlage)

Die monatliche Grundnutzungsgebühr beträgt [0,00] EUR. Dies entspricht [0,00] EUR pro Quadratmeter. Die monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten beträgt [0,00] EUR. Die monatliche Vorauszahlung für Heizkosten beträgt [0,00] EUR.

3. Information des Mitglieds über die Fertigstellung / den Bezug der Ersatzwohnung

Die altoba wird dem Mitglied spätestens drei Monate vor Bezugsfertigkeit des im Rahmen des Neubauvorhabens geschaffenen Ersatzwohnraums den Dauernutzungsvertrag für die Ersatzwohnung zur Unterzeichnung vorlegen. Spätestens sechs Wochen vor dem Umzug teilt die altoba dem Mitglied einen verbindlichen Umzugstermin mit.

4. Umzugshilfen / Umzugskosten

Das Mitglied hat Wahl zwischen zwei Varianten:

a) Die altoba organisiert und führt den Umzug durch.

b) Das Mitglied organisiert und führt den Umzug selbst durch, und erhält dafür eine finanzielle Entschädigung von der altoba.

a) Die altoba verpflichtet sich, den Umzug zu organisieren und durchzuführen, Umzugskartons bereitzustellen und bei Bedarf Hilfe beim Packen zu leisten, auf eigene Kosten ein professionelles Umzugsunternehmen zu beauftragen und sämtliche umzugsbedingten Kosten zu übernehmen.

b) Sofern das Mitglied den Umzug selbst durchführen möchte, wird die altoba dem Mitglied die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten finanziellen Leistungen für die anfallenden Umzugskosten gewähren. Damit werden die Umzugskosten pauschal abgegolten. Ein Einzelnachweis durch Rechnungen ist nicht erforderlich.

Erwachsene Kinder ab 18 Jahren, die nachweislich mit eigenen Möbeln bei den Eltern wohnen und im Rahmen der Umsetzung einen eigenen Haushalt gründen, erhalten eine Umzugskostenpauschale wie Untermieter:innen. Bei der Auflösung von Wohngemeinschaften wird entsprechend verfahren, d. h., auch in diesen Fällen ist eine Mietpartei als Hauptmieter:in und die anderen als Untermieter:in zu betrachten. Bei der Berechnung der Umzugskostenpauschale für die Hauptmieter:innen bleiben die Räume, für die Leistungen an Untermieter:innen erbracht werden, unberücksichtigt.

Die Umzugspauschalen werden entsprechend der Anzahl der Zimmer, jedoch begrenzt auf die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen (x) zuzüglich 1,5 Zimmer (x + 1,5 = Anzahl der anrechenbaren Zimmer). Als ganze Zimmer gelten dabei Räume ab einschließlich 10 m², als halbe Zimmer Räume bis 10 m².

Finanzielle Umzugspauschalen

Hauptmieter:in für	
eine 1-Zimmer-Wohnung	1.155,00 EUR
jedes weitere ganze Zimmer	262,50 EUR
jedes weitere halbe Zimmer	183,75 EUR
Untermieter:in für	
eine 1-Zimmer-Wohnung	525 EUR
jedes weitere ganze Zimmer	262,50 EUR
jedes weitere halbe Zimmer	183,75 EUR

Die Parteien vereinbaren, dass der Umzug wie folgt organisiert und durchgeführt werden soll:

☐ gemäß Pkt. 4a: (Die altoba organisiert den Umzug),

☐ gemäß Pkt. 4 b: (Das Mitglied organisiert den Umzug in Eigenregie).
Die von der altoba gewährte Umzugskostenpauschale beträgt [00,00] EUR.

5. Mietereigentum

Für das Eigentum des Mitglieds (Mietereigentum), das den allgemeinen technischen Standards entspricht, fest mit der Wohnung verbunden ist, mit Genehmigung der Genossenschaft eingebaut wurde und nicht in die Ersatzwohnung mitgenommen werden kann (z.B. Bad, Küche, Fußboden, Heizung, Fliesen oder genehmigte mietereigene Einbauten), wird nach Vorlage der Genehmigung sowie von Rechnungen beziehungsweise einer als glaubhaft erachteten Schätzung eine Entschädigung gezahlt. Für die Berechnung der Entschädigung werden die Kosten gemäß Rechnung mit einer jährlichen Abschreibung von 10 Prozent angesetzt. Mit der Zahlung der Entschädigung geht das Eigentumsrecht an die altoba über.

☐ Die Parteien vereinbaren, dass die altoba für Eigentum des Mitglieds (Mietereigentum) gemäß Pkt. 5 eine Entschädigung in Höhe von [00,00] EUR gewährt.

6. Sonstige Vereinbarungen

Zusätzlich zu den in den Punkten 1 bis 5 getroffenen Vereinbarungen wird zwischen den Parteien Folgendes vereinbart:

[a) freier Text - zusätzliche Vereinbarung]

[b) freier Text - zusätzliche Vereinbarung]

7. Kontoverbindung des Mitglieds

Kontoinhaber: [Name, Vorname]

Bank: [Name/Bezeichnung]

IBAN: [IBAN] BIC: [BIC]

8. Mit dieser Vereinbarung sind alle gegenseitigen Ansprüche im Zusammenhang mit der Beendigung des Dauernutzungsvertrages, der Räumung der Bestandswohnung und dem Umzug in die Ersatzwohnung abgegolten. Ausgenommen sind etwaige Ansprüche aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Bestandswohnung für die Zeit bis zum Auszug des Mitglieds.

Änderungen dieser Vereinbarung sind nur im gegenseitigen Einvernehmen und in schriftlicher Form möglich.

Hamburg, den [Datum]

Hamburg, den [Datum]

_____

_____

(Unterschrift Mitglied)

(Unterschrift altoba eG)

Anlage: Wohnungsgrundriss der Ersatzwohnung