



Die Zukunft des Quartiers Waldstraße  
oder  
ein Beitrag zur Offensive für  
bezahlbares Wohnen

## Ausgangssituation

- Wohnungswirtschaftliche Situation in der Metropolregion Hamburg
- smart ideenhaus
  - Lösung für den öffentlich geförderten Neubau
- Modifikation der Neubauförderung

**Ist das ausreichend ?**

## Beendigung der Belegungsbindung gem. § 16 SHWoFG

- für ca. 3.200 Wohnungen im Süden Schleswig-Holsteins endet die Belegungsbindung am 30.06.2014, d.h.
  - 9% Mietsteigerung ab 01.07.2014
  - 9% Mietsteigerung ab 01.07.2017
  - ab 01.01.2019 vollständige Freigabe an den Mietmarkt
- bis 2018 Belegungsbindungsauslauf für weitere 1.200 Wohnungen

**➔ Problemstellung frühzeitig erkannt- Lösung erarbeitet**





*Wir wohnen bei uns*

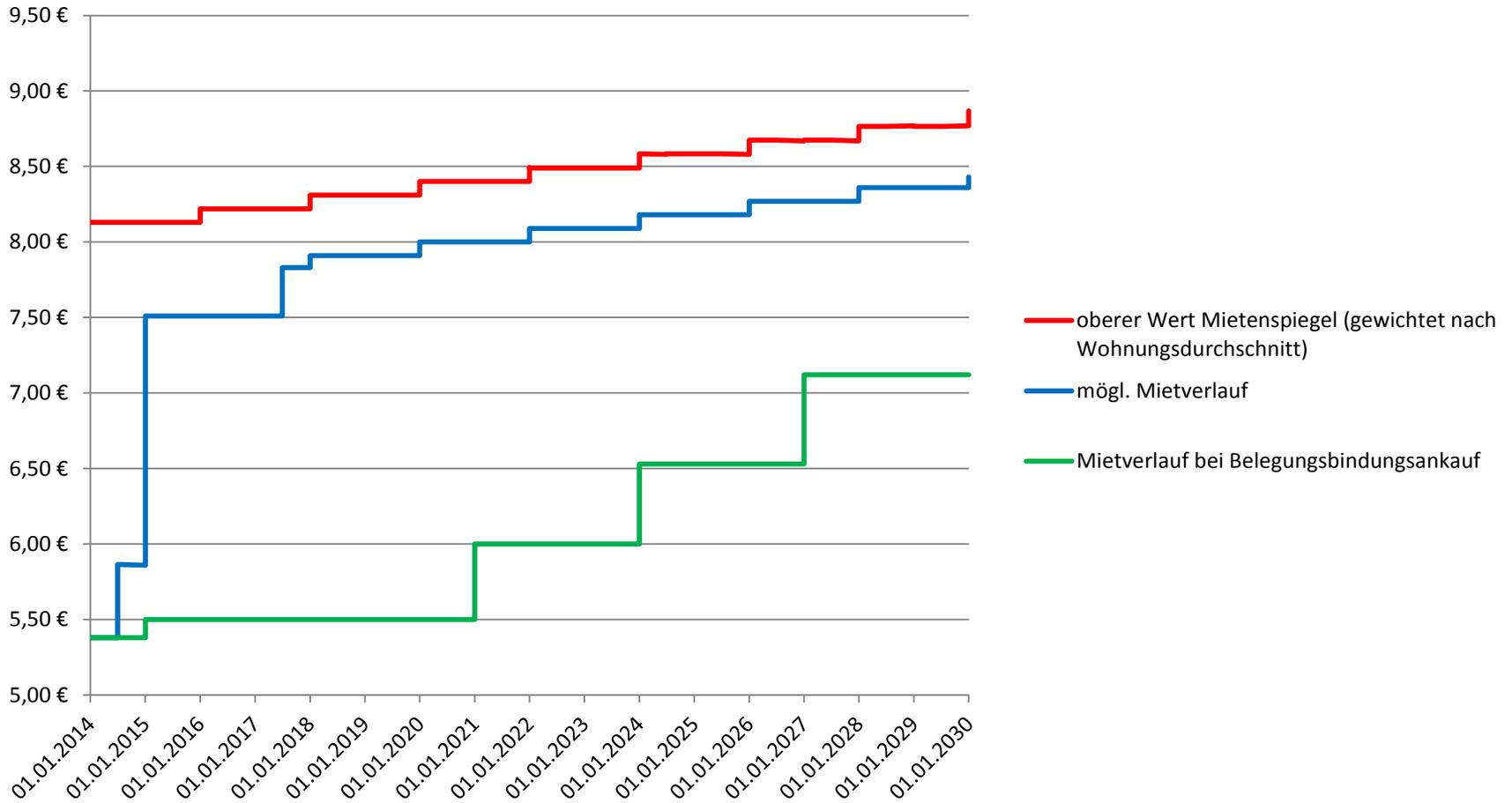




## Ausgangssituation Waldstraße

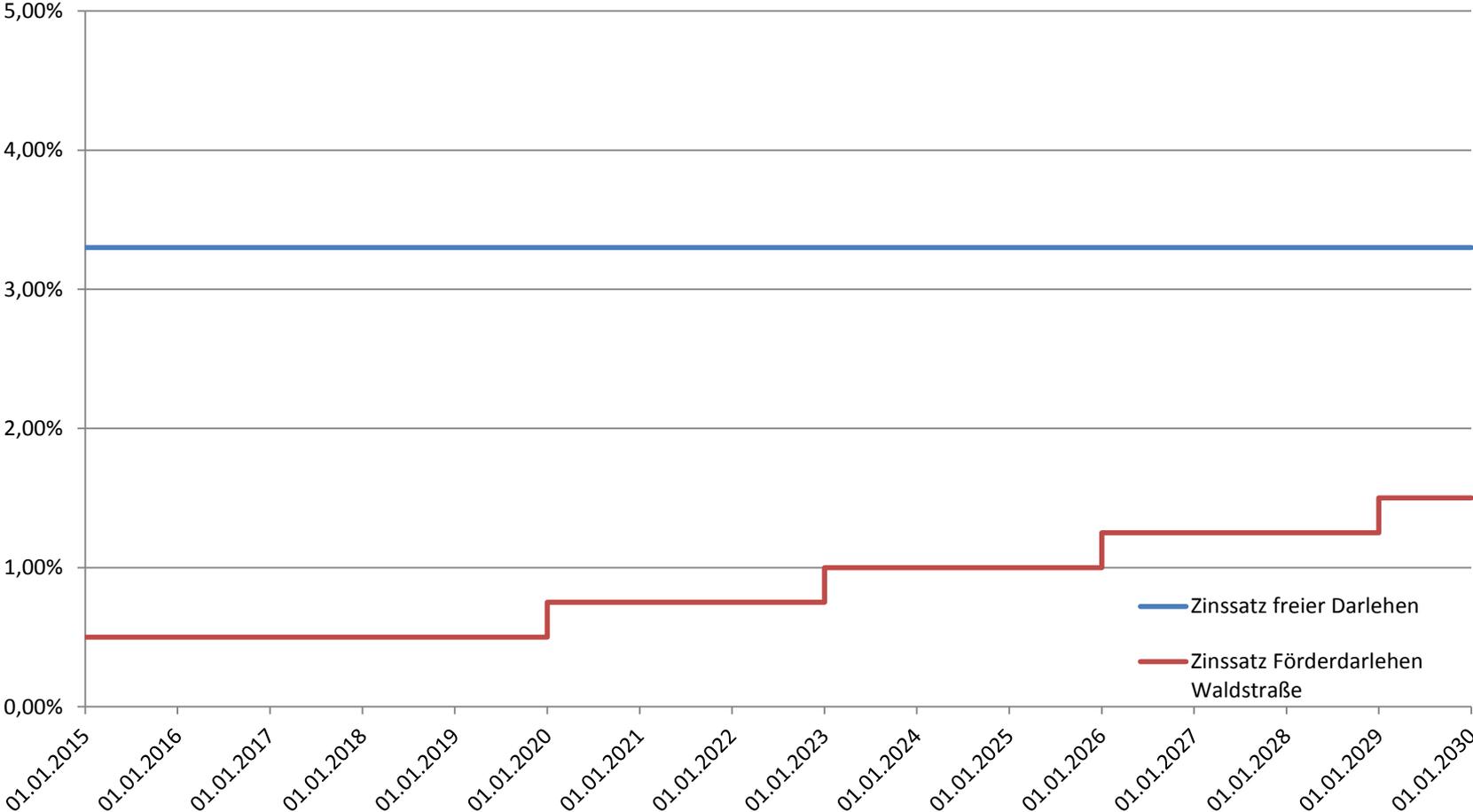
- energetische Modernisierung erforderlich
  - Kosten für den öffentlich geförderten Teil rund 8,3 Mio. €
- Auslauf der Belegungsbindung führt zu Zinsanhebungen der Förderdarlehen
  - Mietsteigerungen unumgänglich

# Anlage zu TOP 5



***Wir wohnen bei uns***

# Anlage zu TOP 5

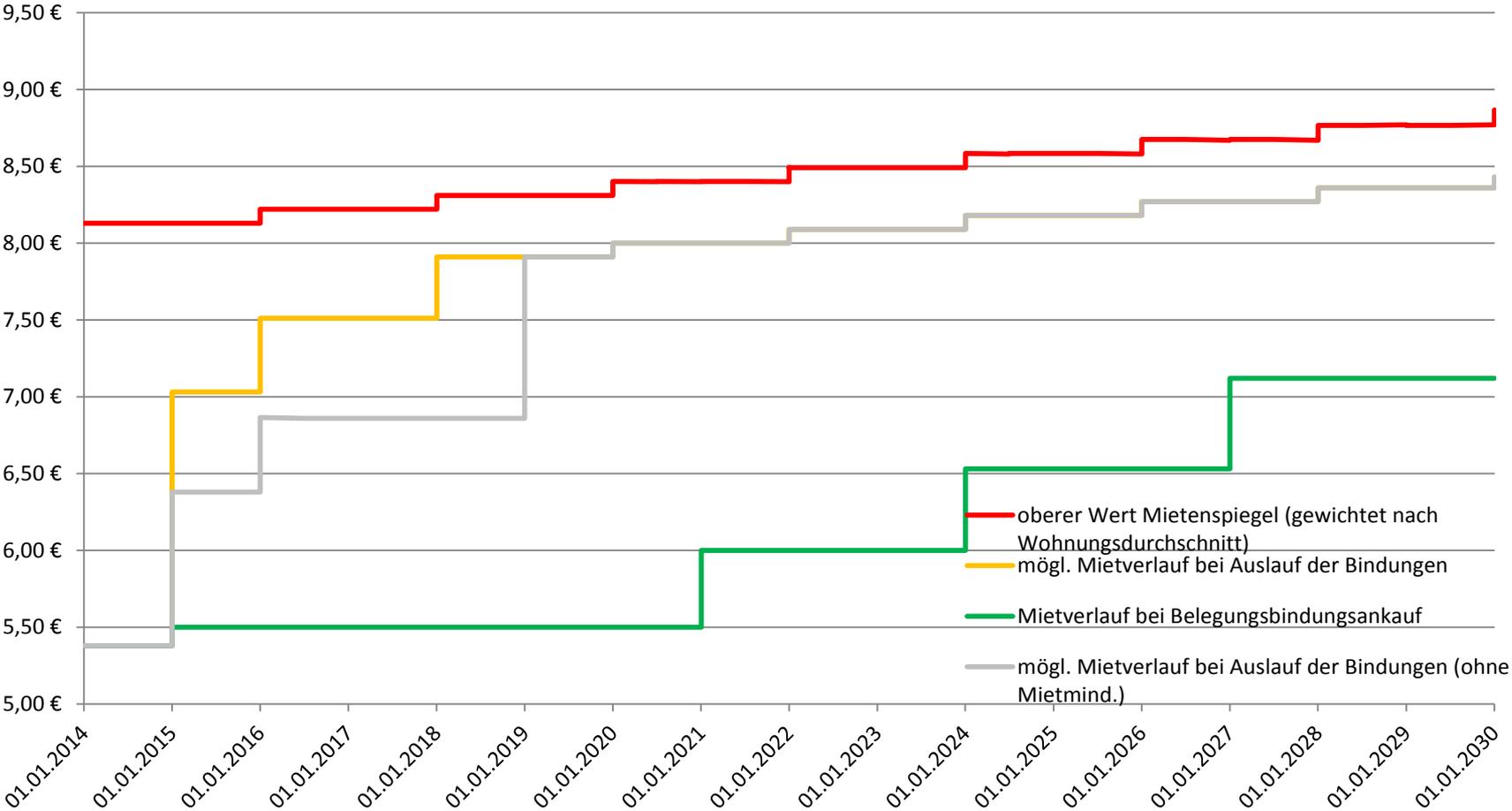


***Wir wohnen bei uns***

## Voraussetzungen, die die Mieter erfüllen müssen, um die reduzierte Miete in Anspruch nehmen zu können

- Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines gem. § 8 des Wohnraumförderungsgesetzes
  - Einkommensbeschränkungen (z.B. 3-Pers.-Haushalt = ca. 41.000 € p.a.)
  - Wohnungsgröße (z.B. 3-Pers.-Haushalt = max. 75 m<sup>2</sup>)

# Anlage zu TOP 5



***Wir wohnen bei uns***

## Zusammenfassung

- für 263 unserer Wohnungen in Norderstedt kann die Förderung für 15 Jahre verlängert werden
- die Mietgrenze liegt anfänglich bei 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt
- die Interessen der IB SH, des Innenministeriums, der Stadt Norderstedt und der Mitglieder der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG werden berücksichtigt

➔ Wichtiger Beitrag zur „Offensive für bezahlbares Wohnen“



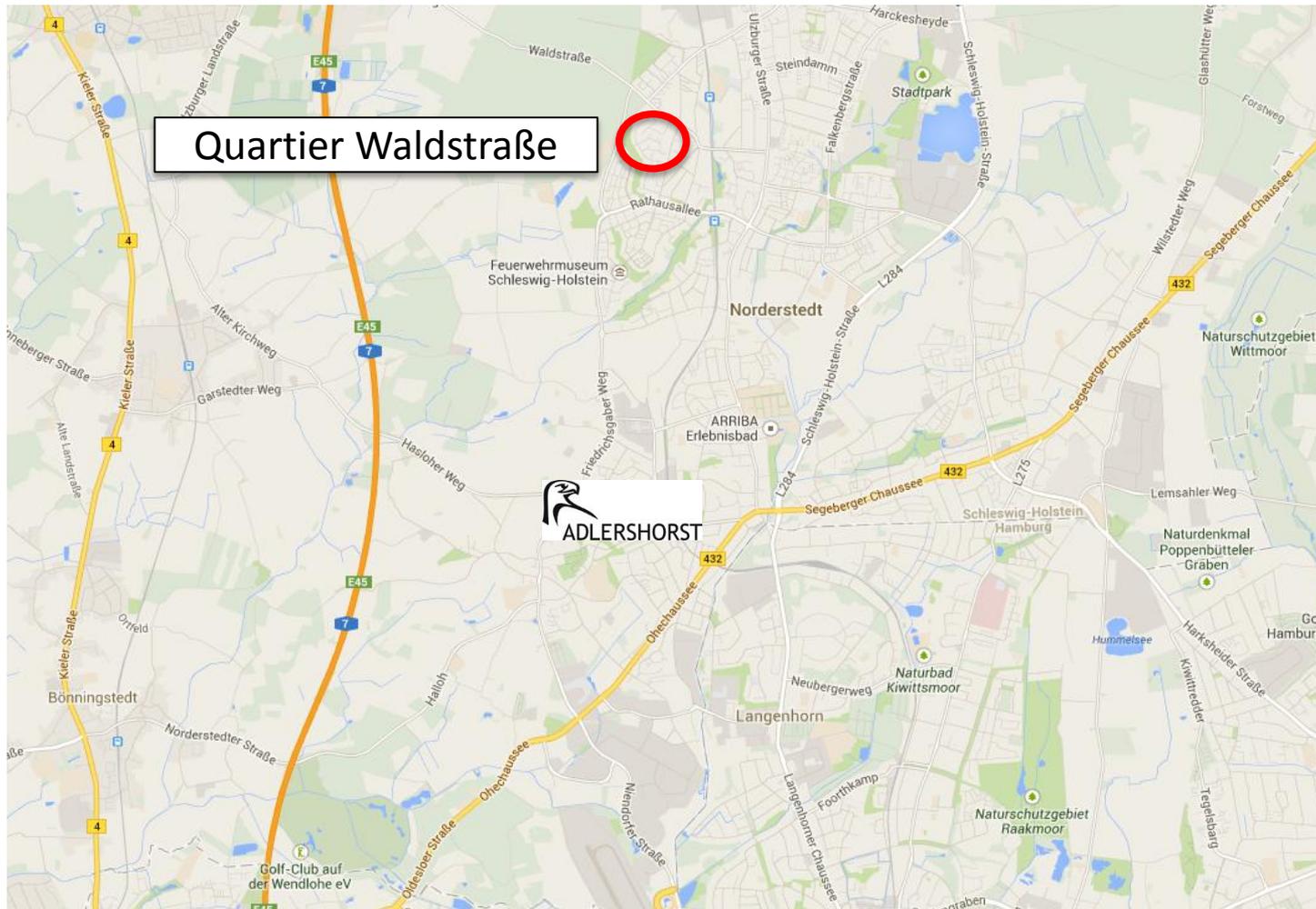
## Quartier Waldstraße Norderstedt

energetische  
Modernisierung

*Wir wohnen bei uns*

Anlage zu TOP 5

# Lage des Quartiers Waldstraße in Norderstedt



*Wir wohnen bei uns*

Anlage zu TOP 5

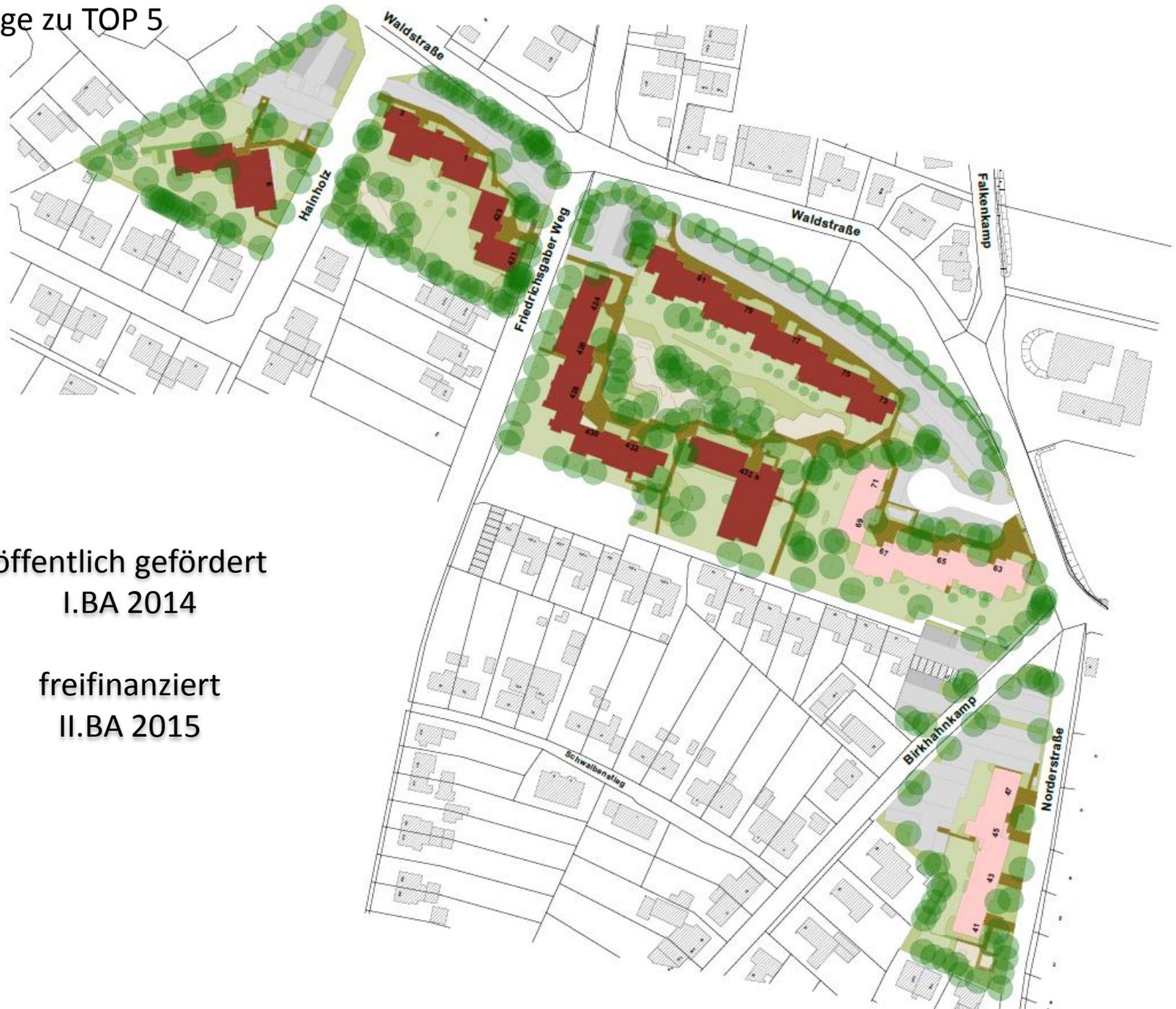
# Lage der Objekte im Quartier Waldstraße



*Wir wohnen bei uns*

# Anlage zu TOP 5

-  öffentlich gefördert  
I.BA 2014
-  freifinanziert  
II.BA 2015



# Eckdaten der Objekte im Quartier Waldstraße



VE	Objekte öffentlich gefördert	Baujahr	Anzahl WE	Wohnfläche
293	Friedrichsg. Weg 424-432/ Waldstr. 73-81	1974	151	10.171,00 m <sup>2</sup>
294	Friedrichsg. Weg 421-423/ Hainholz 1	1974	60	4.063,30 m <sup>2</sup>
295	Friedrichsg. Weg 432a	1974	32	1.362,39 m <sup>2</sup>
311	Hainholz 6	1978	20	973,00 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischensumme öffentlich gefördert</b>		<b>263</b>	<b>16.569,69 m<sup>2</sup></b>

VE	Objekte freifinanziert	Baujahr	Anzahl WE	Wohnfläche
311	Hainholz 6	1978	9	454,00 m <sup>2</sup>
286	Waldstr. 63-71/Norderstr. 41-47	1974	96	6.199,00 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischensumme freifinanziert</b>		<b>105</b>	<b>6.653,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamt</b>			<b>368</b>	<b>23.222,69 m<sup>2</sup></b>
---------------	--	--	------------	--------------------------------

# Maßnahmen



## Energetische Modernisierung mit dem KfW-Programm Energieeffizient Sanieren

- Dämmung Gebäudehülle
  - Wärmedämmverbundsystem
    - 16 cm Dämmung + Putz/Farbgestaltung entsprechend Farbkonzept
- Austausch Fenster
  - Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung
- Anschluss an das Fernwärmesystem der Stadtwerke Norderstedt
  - Primärenergiefaktor 0,5
  - **Klimaneutral – keine CO<sub>2</sub>-Emission**

# Maßnahmen

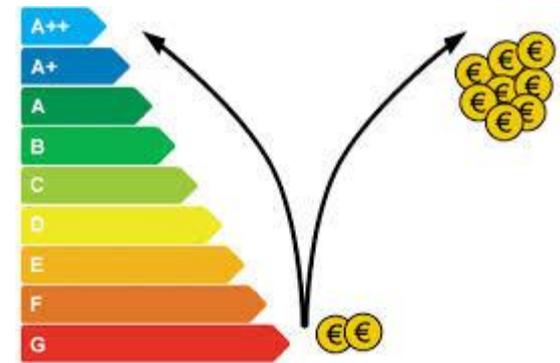


## Energetische Modernisierung mit dem KfW-Programm Energieeffizient Sanieren

- Erneuerung Balkone/Loggien
  - Vorgestellte Balkone – Reduzierung der Wärmebrücken
  - Kompensation des Balkonflächenverlustes durch Dämmung
- Neugestaltung des Wohnumfeldes
  - Erneuerung der Kinderspielplätze
  - Schaffung von entsprechenden Fahrradabstellflächen
  - Überarbeitung der Wegführungen und Grünanlagen

Durch die energetische Modernisierung wird der jährliche Heizwärmebedarf um 35-40% reduziert.

Die Vorgabe der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. eines maximal zulässigen Heizwärmebedarfs von 140 kWh/m<sup>2</sup>/p.a. wird unterschritten.



Somit werden die Voraussetzungen und die Angemessenheit der Wohnungen für die Prolongation der Belegungsbindung erfüllt.

***Wir wohnen bei uns***

## Vorteile für den Mieter

Die Reduzierung des Heizwärmebedarfs trägt zu einer erheblichen Heizkostenreduzierung bei.

Bei einem durchschnittlichen und energiebewussten Nutzerverhalten schätzen wir die Einsparung bei einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung auf ca. 40,00 €/Monat ein.



*Wir wohnen bei uns*

# Investition



VE	Objekte öffentlich gefördert	Baujahr	Anzahl WE	Wohnfläche	Investitionssumme
293	Friedrichsg. Weg 424-432/ Waldstr. 73-81	1974	151	10.171,00 m <sup>2</sup>	4.6 Mio. €
294	Friedrichsg. Weg 421-423/ Hainholz 1	1974	60	4.063,30 m <sup>2</sup>	2.1 Mio. €
295	Friedrichsg. Weg 432a	1974	32	1.362,39 m <sup>2</sup>	1.0 Mio. €
311	Hainholz 6	1978	20	973,00 m <sup>2</sup>	568 `T €
	<b>Zwischensumme öffentlich gefördert</b>				<b>8.3 Mio. €</b>

# Investition



VE	Objekte freifinanziert	Baujahr	Anzahl WE	Wohnfläche	Investitionssumme
311	Hainholz 6	1978	9	454,00 m <sup>2</sup>	255 `T €
286	Waldstr. 63-71/ Norderstr. 41-47	1974	96	6.199,00 m <sup>2</sup>	3.4 Mio. €
	<b>Zwischensumme freifinanziert</b>				<b>3.6 Mio. €</b>

**Investitionssumme gesamt**

**11,9 Mio. €**

*Wir wohnen bei uns*

# Vorstellung Konzept Farbgestaltung

- Erstellt in Zusammenarbeit mit -



**WALDSTRASSE 73-81**  
22848 NORDERSTEDT



ANSICHT NORDEN WALDSTRASSE 73-81

ANSICHT WESTEN WALDSTRASSE 73-81

ANSICHT SÜDEN WALDSTRASSE 73-81

ANSICHT OSTEN WALDSTRASSE 73-81

ENTWURF 1

FAKTECHNIZIFT			
Objektname	Wohnkomplex mit Kindertagesstätte	Objekt-Nr.	151/000
Objekt	Wohnkomplex mit Kindertagesstätte	Architekt	Design 21 GmbH
Träger	Wohnbauverein	Datum	06.07.2016
		www.adlershorst.de	
		ADLERSHORST Wohnbauverein 10555 NORDERSTEDT Tel. 04131 2112	
			

*Wir wohnen bei uns*

**FRIEDRICHGABER WEG 424-432**  
22848 NORDERSTEDT



ENTWURF 1

FAHRKONZEPT			
Subjekt	Adlershorst/Projekt 424-432	Eigenbau	1/2024
Objekt	Wohnkomplex Friedrichgaberweg 22848 Norderstedt	Ausführung	Projekt 424-432 01/2024 - 06/2024
Kontakt		Adlershorst Friedrichgaberweg 424-432 22848 Norderstedt	

*Wir wohnen bei uns*

**WALDSTRASSE 63-71**  
22848 NORDERSTEDT



ENTWURF 1

FAHRZEUGE			
Adressgeber:	Möller Projektentwicklung & Immobilien	Objekt-Nr./Name:	113-0000
Objekt:	Waldstrasse 63-71 22848 Norderstedt	Aufstellung:	Freigelegte Flächen Baujahr: 2009
Objekt-Nr.:	22848-0000-0000	Stand:	04.03.2014
Kontakt:		Adlershorst	

**FRIEDRICHSGABER WEG 421-423 | HAINHOLZ 1-3**  
22848 NORDERSTEDT



ANSICHT SÜDEN FRIEDRICHSGABER WEG 421-423 | HAINHOLZ 1-3



ANSICHT WESTEN FRIEDRICHSGABER WEG 421-423 | HAINHOLZ 1-3



DETAIL EINGANG



ANSICHT SÜDEN FRIEDRICHSGABER WEG 421-423 | HAINHOLZ 1-3



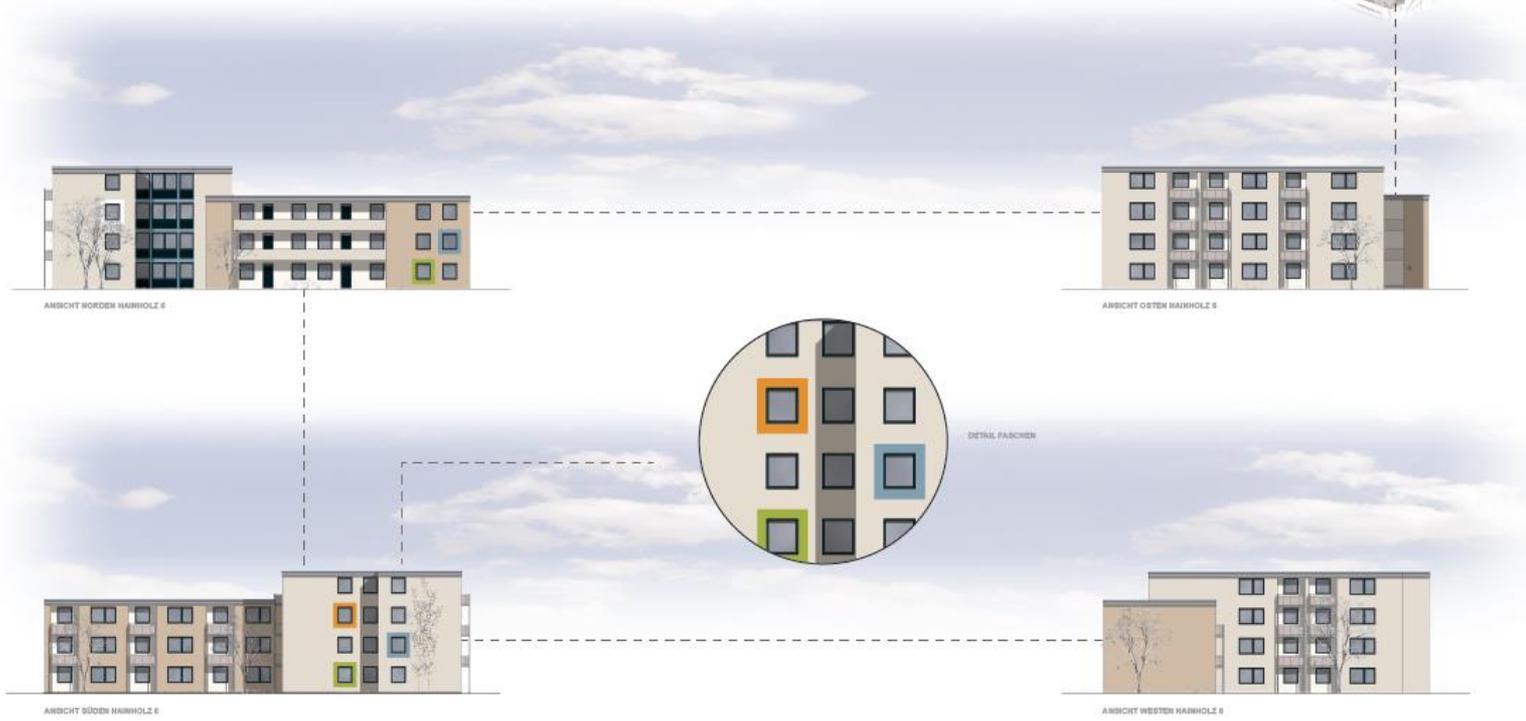
ANSICHT OSTEN FRIEDRICHSGABER WEG 421-423 | HAINHOLZ 1-3

ENTWURF 1

PROJEKTDATEN			
Adresse:	Adlershorststraße 1	Projekt-Nr.:	15-208
Eigentümer:	Wohnparkentwicklung 22848 Norderstedt	Auftraggeber:	Projekt-BAU Gruppe 22848 Norderstedt
Architekt:	ADLERSHORST	Zeichner:	15-208

**Wir wohnen bei uns**

**HAINHOLZ 6**  
22848 NORDERSTEDT



ENTWURF 1

FARBKONZEPT			
Maßstab	1:1000	Zeichnungsdatum	15.02.2020
Projekt	Architekturplan	Ausführung	Christoph Dill / Dill + Partner
Objekt	HAINHOLZ 6	Standort	22848 NORDERSTEDT
Zeichner	...	Gezeichnet	...



**WALDSTRASSE 63-71**  
22848 NORDERSTEDT



ANSICHT GIEBEL WALDSTRASSE 63-71

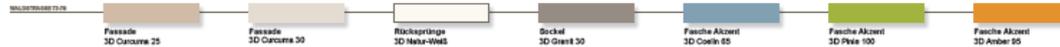
ENTWURF 1

FARBKONZEPT			
Auftraggeber	Interne Entwicklungsabteilung der Hochschule	Digitalisierungscenter	V1.0.0008
Objekt	Waldstrasse 63-71, Norderstedt	Architekt	Paul Design & Studio
Stand	2022-08-04	Erstellung	2022-08-04

*Wir wohnen bei uns*

# MEHRFAMILIENWOHNHÄUSER NORDERSTEDT

## FARBLEITPLAN



ENTWURF 1

FARBKONZEPT			
Antraggeber:	Wohnungsbauamt Norderstedt	Objekt/Ort:	1311000
Datum:	08.08.2014	Verfasser:	Quadrat-Design
		Fotograf:	Quadrat-Design
			08.08.2014

# Neugestaltung Wohnumfeld

- Entwurf für einen Teilbereich im  
Quartier Waldstraße -



*Wir wohnen bei uns*



Haben Sie noch Fragen ?

*Wir wohnen bei uns*