

Druck auf den Kessel

STÄDTEBAU In Altona-Altstadt ist ein weiterer Wohnkomplex entstanden. Das bedeutet Zulauf für Kindergärten, Umsatz für Supermärkte und mehr Menschen auf wenig Raum



Neubau trifft Sanierung im Bestand: das Projekt „Skolegaarden“ – Schulhof Foto: Ulrike Schmidt

VON MAREN MEYER

Dort, wo die Virchowstraße auf die Chemnitzstraße trifft, steht ein Backsteingebäude – frisch verputzt, mit weiß getünchten Fensterrahmen und frisch geputzten Scheiben. Dahinter hängen Gardinen und neben die hohe Eingangstür hat jemand einen Zettel an die Klingelpalette geklebt: „Klingel bei Warners funktioniert noch nicht – bitte reinkommen“. Auf der gegenüberliegenden Seite das „alte“ Altona: Jugendstil im Glanz vergangener Tage, Putz bröckelt hier und da. An einer Hausfassade hängen tibetische Gebetsfahnen, davor steht eine verrostete Bank. „Man brauchte mehr Wohnraum“, sagt Gesche Boehlich, GAL-Fraktionsvorsitzende des Bezirks Altona. Zur Zeit der Ausschreibung habe das Schulgebäude leer gestanden, es habe sich angeboten, den Platz zu nutzen. Das war lange bevor der SPD-Senat seine große Wohnungs-

bauoffensive startete. Die Neubauten des Projekts „Skolegaarden“ (Schulhof) bieten einen Vorgeschmack auf die 9.000 neuen Wohnungen, die in nächster Zeit in Altona gebaut werden sollen. Bis 2015 sollen sie zwischen Rissen und Ottensen entstehen. So viele, wie in keinem anderen Bezirk. Den Zuschlag für das Projekt „Skolegaarden“ bekamen der Bauverein der Elbgemeinden (BVE), die Wulff Hanseatische Bauträger GmbH (WHB), die Lawaetz-Stiftung und die Bauge-meinschaft „StattSchule“. Initiiert wurde das Projekt unter dem CDU-Senat. Als die Diskussion um den Abriss des alten Bismarckbads am Bahnhof, 2005, die Gemüter erhitze, machten Bäderland, der Senat und die schwarz-grüne Koalition des Bezirks einen „Deal“: Auf dem Gelände der abzureißenden Bruno-Tesch-Gesamt-schule sollte ein neues Schwimmbad entstehen und die

Schule neu gebaut werden. Die benachbarte Schule an der Chemnitzstraße musste schließen. Ihr altes Gebäude sollte in ein Wohnhaus verwandelt werden, weitere Wohnungen auf ihrem ehemaligen Sportplatz entstehen. So sollte sich das ganze Projekt finanzieren.

Auf dem ehemaligen Schulhof stehen heute Neubauten – sie sind eckig, schnörkellos und modern

Auf dem ehemaligen Schulhof stehen heute Neubauten. Sie sind eckig, schnörkellos und modern, die Fassaden gelb und weiß gestrichen, die Balkone mit Holz verkleidet. Vis-à-vis steht die ehemalige Schule in Backstein, hell- und dunkelrot. Mit Metallgerüsten wurden ihr Balkone auf die Fassade gesetzt.

„Natürlich verändern neue Bauten das Stadtbild“, räumt die GAL-Abgeordnete Boehlich ein. „Besonders im innerstädtischen Raum müssen Rahmenbedingungen eingehalten werden“, verlangt ihr Kollege Sven Hiel-scher von der CDU. Alt- und Neubauten sollten verbunden werden. Auch dürfe nicht über die Silhouette der Umgebung hinaus aufgestockt werden. Insgesamt 125 Wohnungen sind neu entstanden – Miet- und Eigentumswohnungen. Darunter sind acht Stadthäuser mit 16 Wohnungen: bis zu 130 Quadratmeter groß, mit vier bis fünf Zimmern. Insgesamt 71 Wohnungen gehören dem BVE. Als Nettokaltmiete verlangt er zwischen 8,70 und 9,30 Euro den Quadratmeter. Die restlichen Wohnungen fallen auf den WHB und die Lawaetz-Stiftung.

Zwischen den Häusern liegen kleine Gärten, Hecken und Beete – unbepflanzt, karg. Schmale Wege verbinden die drei- bis fünfstöckigen Wohnkomplexe. Sie sind noch sandig und ohne Bodenplatten. Bauarbeiter fahren mit schuttbeladenen Schubkarren hin und her. „Meine Tochter lebt hier in der alten Schule“, sagt Monika Brecht. Es gefalle ihr sehr gut, die Nachbarn seien auch nett. Nur eingewöhnen müsse sie sich noch – sie habe vorher auf St. Pauli gelebt. „Das ist schon eine Umstellung“, sagt Brecht.

An der Ecke Chemnitzstraße gibt es einen Kiosk. Hinter der Theke steht dessen Inhaber Askin Payman. Er freut sich über die neue Kundschaft. „Ich begrüße den Neubau“, sagt er. Das Geschäft laufe besser als vorher.

Ein Nachteil von verdichtetem Bauen in innerstädtischen Gebieten ist nach Ansicht des CDU-Abgeordneten Hielscher die wachsende Anonymität. „Das ist nicht immer hilfreich, da sich jeder nur um seine Angelegenheiten kümmert“, sagt er.

MIETHAI

Wenn als Schikane die Garage gekündigt wird

Kann der Vermieter mir meine Garage kündigen? Diese bange Frage stellte ein Mitglied von Mieter helfen Mietern (MHM) aus Hamburg-Eppendorf. Der Vermieter hatte sich über Nachfragen bei der Nebenkostenabrechnung geärgert und diesem Ärger durch die Kündigung der Garage Luft gemacht – wohl wissend, dass der Mieter auf die Garage angewiesen ist. Denn als Außendienstler braucht der Mieter sein Auto täglich und erspart sich mit der Parkplatzsuche gut und gern eine halbe Stunde täglich. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil vom 12. Oktober klargestellt, dass eine Gara-

ge, die vom Wohnungsvermieter vermietet wurde, als Bestandteil eines einheitlichen Wohnraum-mietverhältnisses zu gelten hat, wenn sie in rechtlicher und wirtschaftlicher Abhängigkeit von dem Wohnraummietverhältnis angemietet wurde. Dann sei es gerechtfertigt, sie in den Wohnraummietvertrag einzubeziehen. Eine separate Kündigung sei nicht möglich. Der BGH hatte klargestellt, dass bei separaten Mietverträgen eine rechtliche Selbstständigkeit der Verträge unterstellt werden kann. Also eigentlich schlechte Neuigkeiten für den Eppendorfer Mieter. Allerdings kann diese Vermutung nach Ansicht des BGH durch besondere Umstände, aus denen folgt, dass die Verträge eine Einheit bilden sollten, widerlegt werden. In der Regel sei die Lage von Wohnung und Garage auf demselben Grundstück ein solcher Umstand. Mit dem Hinweis auf die Lage der Garage direkt am Haus und auf das BGH-Urteil widersprach der Eppendorfer Mieter der Kündigung. Er habe die Mietverträge für die Wohnung und die Garage am selben Tag geschlossen, was auch für die Zusammengehörigkeit der Verträge spreche. Ferner habe der Vermieter Wohnraum-mieterhöhungen stets mit entsprechenden Mietsteigerungen

für die Garage geltend gemacht. Er sei also selbst von einem einheitlichen Mietvertrag ausgegangen. Der Vermieter ließ sich mit dem Hinweis auf die Grundsätze der BGH-Entscheidung überzeugen und nahm die Kündigung zurück.

Sylvia Sonnemann

ist Juristin bei dem Verein Mieter helfen Mietern (MHM), Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg, ☎ 431 39 40.



KURZ NOTIERT

B.B.G.
BULS, BORKOWSKI, GISA
HEIZUNG
KLEMPNER
SANITÄR
IM OTTENSER
WERKHOF
Gaußstr. 19
TEL. 39 30 57
FAX 390 20 19

Bei Schnee und Glatteis hat der Vermieter grundsätzlich die Verkehrssicherungspflicht. Er muss Bürgersteige, Fußwege und Grundstückszufahrten mit abstumpfenden Mitteln streuen. Dennoch kann der Vermieter den Mieter zum Schneeräumen verpflichten. Darauf weist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hin.

Deutschlands erste energieautarke Modellsiedlung entsteht in Norderstedt. Die 28 Häuser in den Ortsteilen Harksheide und Glashütte werden nahezu komplett über eine hauseigene Photovoltaikanlage und ein vor Ort befindliches Blockkraftwerk mit Energie versorgt. Der Kauf eines Elektroautos wird bei allen Hausbesitzern vorausgesetzt.

Ein Workshop über Obstbaumschnitt findet im Rahmen der Norddeutschen Apfeltage am Freitag, den 2. März, und Samstag, den 3. März 2012, auf der Obstwiese Appelwisch in Hamburg-Sasel statt. Kleidung und Schnittwerkzeug sind mitzubringen. Infos: www.appelwisch.de. Anmeldung unter: epost@obstmanufaktur.co

Der Schaukelstuhl
richtet ein...

Dekoration • Sichtschutz
Insektenschutz • Bettsofas
Sitzmöbel • Polsterei
Teppiche • Accessoires

Der Schaukelstuhl • Ottenser Hauptstr. 39a, 41 • 22765 Hamburg
Mo.-Fr. 10-19, Sa. 10-16 • www.schaukelstuhl.de • Tel. (0 40) 39 71 30

IN LÜBECK ENTSTEHT EIN NEUES WOHNPROJEKT

LÜBSCHER HÖFE

■ URBAN
■ GENOSSENSCHAFTLICH
■ GENERATIONSÜBERGREIFEND
■ ENERGIEEFFIZIENT

GEMEINSAM MEIN ERBESCHAFT

LÜBSCHER HÖFE EG IG
TELEFON: 0451-20939101
WWW.LUEBSCHERHOEFE.DE

neubau,
wartung
und reparatur von:

**bad
heizung
küche**

horst bähr
installateur
39 90 51 32

verbraucherzentrale
Hamburg

Tipps für Klima und Konto

040 24832-250
Energie- und Klimahotline
unabhängig | kompetent | kostenfrei

Montag – Donnerstag: 9.30 – 18 Uhr
Freitag: 9.30 – 16 Uhr

Anfragen können auch per E-Mail gestellt werden: klima@vzhz.de
gefördert von der

Hamburg Behörde für
Stadtentwicklung
und Umwelt

**Mieterverein
zu Hamburg**
im Deutschen Mieterbund **DMB**

**Unser
Rat
zählt.**

879 79-0
Beim Strohhause 20 • 20097 Hamburg
mieterverein-hamburg.de

Lehm farben

aus der Natur bringen
Atmosphäre und ein
optimales Raumklima
in Ihr Zuhause.
Damit Sie und Ihre
Lieben gesund
genießen können.

Mordhorst
BAUBIOLOGISCHER FACHHANDEL

Baubiologischer Fachhandel
Kellerbleek 10a, 22529 Hamburg
Ruf 040/57 00 70-6
info@mordhorst-hamburg.de
www.mordhorst-hamburg.de

Wohnen in Hamburg

Bei uns finden Sie Wohnungen nach Ihrem Geschmack – für Singles, Paare, Familien und Senioren. Wir informieren Sie gern über aktuelle Angebote.

SAGA GWG
Vermietungshotline: (0 40) 42 666 666
www.saga-gwg.de

SAGA GWG
Mehr Hamburg