



Wichern Baugesellschaft mbH

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen seit 1927

# Einblick!

## Der Mensch im Mittelpunkt

HAMBURG  
Mai 2015  
Ausgabe 14



**Wohnen auf der Parkpalette:  
Familienwohnungen  
mit Reihenhausharakter**



### Liebe Mieterinnen, liebe Mieter!

Wie in der letzten Ausgabe unseres „Einblick!“ angekündigt, möchten wir unser jüngstes und vielleicht ungewöhnlichstes Bauvorhaben in Neuwiedenthal vorstellen. Außerdem gibt es Neuigkeiten aus dem WICHERN-Team. Und damit Sie und Ihre Nachbarn das Frühjahr und den Sommer genießen können, haben wir ein paar Tipps für eine gelungene Nachbarschaft zusammengestellt.

Viel Spaß bei der Lektüre der 14. Ausgabe unseres „Einblick!“.

Ihr WICHERN-Team



**Wir wünschen Ihnen  
eine schöne Frühlings-  
und Sommerzeit!**



## WOHNEN AUF DER PARKPALETTE?

Neubauprojekt Neuwiedenthal  
von der Idee bis zur Umsetzung

Mit dieser, zugegebenermaßen etwas ungewöhnlichen Fragestellung haben wir uns in den zurückliegenden Jahren beschäftigt. Die Umsetzung gelang schließlich in einer Bauzeit von nur sieben Monaten. Entstanden sind fünf große Familienwohnungen mit Reihenhauscharakter.



Das neue Wohngebäude mit fünf Familienwohnungen ergänzt das vorhandene Wohnungsangebot der WICHERN in Neuwiedenthal.



Das Gebäude wurde in Leichtbauweise auf einem Stahlgitter über der Parkpalette errichtet.



## Wie kam es dazu?

In einer unserer Wohnanlagen aus den siebziger Jahren werden die notwendigen Parkplätze auf einer doppelstöckigen Parkpalette vorgehalten. Diese aus Betonfertigteilen errichtete Anlage war seinerzeit eine durchaus übliche Bauweise: Im unteren Teil in Form einer Garage und oben als Parkdeck angelegt. Nicht nur, dass die Parkpalette einen ziemlich trostlosen Anblick an einem durchaus exponierten Standort verursachte, auch die Nachfrage nach den Stellplätzen, insbesondere auf dem Oberdeck, wurde über die Jahre immer geringer. Der altersbedingte zunehmende Instandhaltungsbedarf wurde immer größer und führte dazu, dass die inzwischen 40 Jahre alte Anlage nur noch eingeschränkt genutzt werden konnte. Vor die Frage gestellt, die Parkpalette in alter Form zu erhalten, obwohl die Nachfrage nach den Stellplätzen gering ist, wurden verschiedene Varianten durchgespielt: Sanierung der vorhandenen Anlage oder Abriss und Bau eines ebenerdigen Parkplatzes. Beide Varianten stellten sich als sehr kostenintensiv und vollkommen unwirtschaftlich heraus.

Nach nur sieben Monaten Bauzeit konnten die großzügig geschnittenen Wohnungen an die neuen Bewohner übergeben werden.





Stützen im Untergeschoss verstärken die Tragfähigkeit der Parkpalette.

### Was also tun, um eine sinnvolle Lösung für die sanierungsbedürftige Parkpalette zu finden?

In dieser etwas schwierigen Ausgangslage kam der Gedanke auf, ob es möglich sein könnte, auf dem Oberdeck Wohnraum zu schaffen und den unteren Teil weiterhin als Parkplatz zu nutzen. Von diesem Gedanken beflügelt, aber durchaus skeptisch hinsichtlich der technischen Umsetzbarkeit und Genehmigungsfähigkeit eines solchen Projektes, machten wir uns gemeinsam mit unseren Architekten auf den Weg. Technisch zeigte sich, dass vor allem eine statische Ertüchtigung der Parkpalette sowie die Verwendung von leichteren Materialien entscheidend sein würden. So entwickelte sich die Überlegung fünf reihenhausartige Wohnungen im Holzrahmenbau zu errichten. Eine Bauweise, die in Hamburg, anders als z.B. in Schleswig-Holstein, im Wohnungsbau noch nicht so verbreitet ist. Zu unserer Freude erhielten wir aus der zuständigen Bauprüfabteilung schnell den notwendigen „Rückenwind“. Unser Vorhaben auf der Parkpalette familienfreundliche und bezahlbare Wohnungen zu bauen, wurde als kreativer Beitrag zur Schaffung dringend

benötigten Wohnraumes gesehen. Eine durchaus ungewöhnliche Idee zur Nachverdichtung vorhandener Bebauung und gleichzeitiger Verschönerung des Stadtbildes. Als wir dann auch noch die notwendige Förderzusage erhielten, waren wir selbst überrascht, welche Dynamik unser aus der „Not“ geborenes Projekt zur Entfaltung brachte. Im September 2014 konnte, nach Klärung der technischen Details, mit den Arbeiten begonnen werden. Der Aufbau der vorgefertigten Holzrahmenbauteile für die Gebäudehülle erfolgte innerhalb weniger Tage. Im März 2015 wurde der Innenausbau abgeschlossen und die fünf Sechszimmer- und Fünfstückwohnungen fertiggestellt und bereits im April bezogen. Unseren Mietern wünschen wir, dass sie sich in ihrem neuen Zuhause wohlfühlen. Wir sind zufrieden, dass wir dieses besondere Bauvorhaben realisieren konnten, und danken allen an der Umsetzung Beteiligten: Architekten, Statiker, Fachplaner, Handwerker, den zuständigen Behörden sowie der Investitions- und Förderbank Hamburg.



Die Holzrahmenbauweise bietet viele Vorteile, u.a. Energieeffizienz, ein angenehmes Raumklima und hochwertige Ausstattungsmöglichkeiten.





Ein außergewöhnliches Bauvorhaben: Ulrich Walter, Geschäftsführer der WICHERN Baugesellschaft mbH, bei seiner Ansprache zum Richtfest im November 2014

## „WIE EIN LOTTOGEWINN“ Unsere neuen Mieter in Neuwiedenthal

Stellvertretend für insgesamt fünf Familien treffen wir in einer der gerade fertiggestellten Wohnungen in Neuwiedenthal Jennifer Heims und André Brüning mit ihren drei Kindern Hanna, Jerome und Gianluca. Obwohl die junge Familie erst seit gut drei Wochen in ihrem neuen Zuhause wohnt, machen sie alle einen entspannten und fröhlichen Eindruck. Auf der Suche nach der dringend benötigten, ausreichend großen Wohnung kam der Tipp von einer Freundin. Bezahlbare Wohnungen in dieser Größe sind nur schwer zu finden. Frau Heims empfindet die Wohnung in ihrem bekannten Quartier wie einen Lottogewinn. Gianluca, der älteste Sohn, schwärmt von seinem eigenen Zimmer und der Treppe zum Obergeschoss. Herr Brüning hebt die Anzahl der Zimmer, die großzügige Aufteilung und das angenehme Raumklima hervor. Wir wünschen der Familie und allen anderen neuen Mietern ein zufriedenes und glückliches Familienleben.



## „WIR SIND MIT DEM ERGEBNIS SEHR ZUFRIEDEN“

### FRAGEN AN GRETA LORENZ UND BERND STÜVEN VOM ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO STÜVEN BAUPLANUNG + BAUBERATUNG

**Wie war Ihre Einschätzung, als Sie das erste Mal von der Idee hörten eine Parkpalette zu bebauen?**

Wir waren spontan von der Idee begeistert und wollten auf dieser von gewachsenem Baumbestand umgebenen Fläche attraktiven Wohnraum mit Bezug zum Wohnumfeld schaffen. Gleichzeitig ist uns aber auch bewusst gewesen, dass ein derartiges Objekt sehr speziell und nahezu einmalig ist und eine Durchführung nur unter Einbeziehung der richtigen Partner erfolgreich umgesetzt werden kann.

**Was ist aus Ihrer Sicht das Besondere an diesem Bauvorhaben und worin bestanden die größten Herausforderungen?**

Der Bauherr wünschte das Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln zu bauen. Die erste Herausforderung bestand also darin, die sich daraus ergebenden Vorgaben der Förderbank auf der begrenzten Fläche der Parkpalette umzusetzen. Dann musste natürlich die Tragfähigkeit der Parkplatte sorgfältig untersucht und in Teilbereichen verbessert sowie die vorhandene Bausubstanz umfangreich saniert werden. Nicht zu vergessen sind die sehr speziellen Anforderungen an den Holzrahmenbau insbesondere in bauphysikalischer Hinsicht.

**Das Gebäude ist im Holzrahmenbau errichtet worden. Was unterscheidet diese Bauweise von der herkömmlichen Art ein Gebäude zu errichten?**

Die Vorteile der Holzrahmenbauweise sind:



- geringeres Gewicht gegenüber massiven Bauteilen,
- kurze Bauzeiten durch im Werk vorgefertigte Bauteile,
- Verwendung natürlicher Baustoffe,
- geringe Baufeuchte und dadurch bedingt von Beginn an ein gesundes Raumklima.

**Wie sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden und ist diese Bauweise aus Ihrer Sicht auf ähnliche Orte übertragbar?**

Wir sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Während der gesamten Projektdauer erhielten wir von allen Beteiligten, dem Bauherrn, den Vertretern der

Förderbank, den Genehmigungsstellen, den Baufirmen jegliche Unterstützung. Auch die Mieter und Nachbarn zeigten durchweg positive Resonanzen. Besonders begeistert reagierten die Personen auf die mittleren Reihenhäuser, die durch den Einbau von Oberlichtern bis zum Erdgeschoss mit Tageslicht durchflutet werden.

Eine Parkpalette zu bebauen ist eine attraktive Alternative, um flächenschonend neuen Wohnraum in zentralen Wohnlagen zu schaffen. Immer wenn Bestandsbauten, ob Parkpaletten, Wohn- oder Gewerbeobjekte, aufgestockt werden sollen, ist eine Holzrahmenbauweise die erste Wahl, um Gewicht einzusparen.

## DAMIT NACHBARSCHAFT GELINGT!

Gegenseitiges Verständnis und Rücksichtnahme sind die entscheidenden Grundlagen für ein gutes Miteinander. Lärmbelästigungen und Verschmutzungen der Gemeinschaftsflächen sind die häufigsten Ursachen für Nachbarschaftsprobleme. Gerade in der schönen Jahreszeit erhöht sich das Konfliktpotenzial. Um Konflikte zu vermeiden ist es wichtig, dass die Hausgemeinschaft sich kennt und miteinander im Gespräch ist. Bitte beachten Sie folgende Tipps:



- Im Sommer wird gerne draußen gefeiert und dabei häufig auch gegrillt. Um Geruchsbelästigungen und Brandgefahr zu vermeiden, nicht auf den Balkonen, unterhalb von Fenstern und nahe an Fassaden mit Holzkohle grillen!
- Keinen Müll in den Außenanlagen hinterlassen. Bitte nehmen Sie alles wieder mit, was Sie mitgebracht haben!
- Private Feiern in der Nachbarschaft ankündigen.
- Beachtung der Ruhezeiten, z.B. bei Unterhaltungen auf Balkonen.
- Musik- und Fernsehgeräte auf Zimmerlautstärke einstellen oder über Kopfhörer nutzen.
- Die Entsorgung von privatem Sperrmüll ist Mietersache! Kellerdurchgänge und Müllplätze sind freizuhalten.

## NEU IM TEAM: NADINE PASSEHL



Nach ihrem erfolgreichen Abschluss zur Immobilienkauffrau verstärkt Nadine Passehl seit Anfang des Jahres unser WICHERN-Team. Als Sachbearbeiterin in der Abteilung Vermietung verwaltet und betreut sie eine Reihe von Wohnanlagen. Frau Passehl freut sich über die nahtlose Anschlussbeschäftigung in ihrem

neuen Berufsfeld. Mit ihrer offenen und fröhlichen Art bringt sie beste Voraussetzungen für die vielfältigen Aufgaben als Immobilienkauffrau mit. Wir freuen uns auf eine gute und dauerhafte Zusammenarbeit und wünschen Frau Passehl einen guten Start ins Berufsleben.

## NEUES OUTFIT FÜR UNSER HAUSMEISTER- TEAM!



Ab sofort treffen Sie unser WICHERN-Team in einheitlicher Dienstkleidung an. Patricia Wulff und ihre drei hauptamtlichen Kollegen, von links Sven Röseler, Andreas Rüter und André Brüning, kamen gemeinsam zur „Modenschau“ in die Geschäftsstelle.



# Ihre Ansprechpartner

**WICHERN Baugesellschaft m.b.H.**  
**Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen**  
Winterhuder Weg 29, 22085 Hamburg

Tel. 040 639012-0

Fax 040 6315600

info@wichernbau.de

www.wichernbau.de

## Ansprechpartner:

Susan Krüger Tel. 040 639012-13

Piotr Brejta Tel. 040 639012-16

Martina Granzow Tel. 040 639012-21

Kerstin Bode Tel. 040 639012-14

Nadine Passehl Tel. 040 639012-25



Auf unserer Internetseite unter [www.wichernbau.de](http://www.wichernbau.de) in der Rubrik **Mieterservice/Download** haben Sie die Möglichkeit, sich zusätzliche Informationen und unsere Mieterzeitung „Einblick!“ anzuschauen bzw. herunterzuladen. Hier finden Sie unter anderem auch die Bedienungsanleitung für die Rauchmelder und Informationen zum richtigen Lüften und Heizen.



[www.wichernbau.de](http://www.wichernbau.de)

## Wir sind für Sie da

Gern stehen wir unseren Mietern auch über den Beratungstag hinaus zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an uns! Weitere Termine erhalten Sie nach persönlicher Vereinbarung.

**Beratungstag:**  
**Donnerstag von 10:00 Uhr bis 17:30 Uhr**

## IMPRESSUM

Herausgeber: WICHERN Baugesellschaft m.b.H., Winterhuder Weg 29, 22085 Hamburg

Redaktion: Ulrich Walter

Bildnachweis: Renate Berthold, Kerstin Bode, STÜVEN bauplanung + bauberatung, halledt Werbeagentur GmbH, fotolia (1 S.H.exclusiv, 1 StefanieB.)

Gestaltung: halledt Werbeagentur GmbH, [www.halledt.de](http://www.halledt.de); Auflage: 2.500 Stück