# Bergedorfer Tor – Wohnen im Herzen von Bergedorf

*Vermietungsstart für Ihre Neubau-Wohnung*

So soll der Innenhof des gesamten Ensembles später aussehen.

Visualisierung unseres neuen Bürogebäudes an der Bergedorfer Straße.

An der Stuhlrohrstraße bauen wir insgesamt 93 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen.

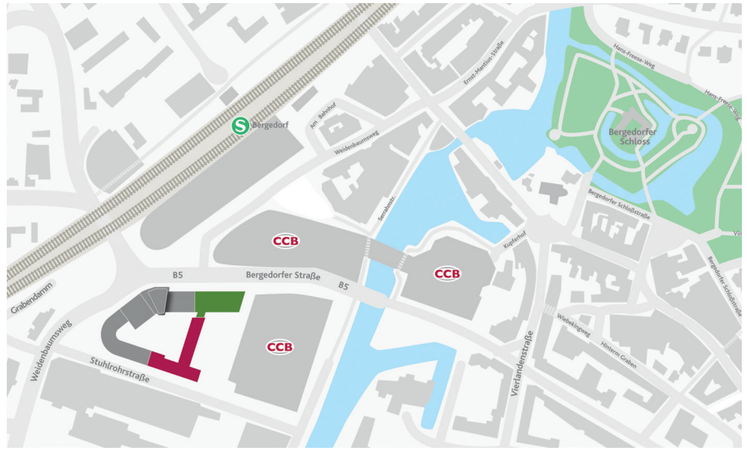
Visualisierungen: VisualServices architektur virtuell

Fotos: Bildarchiv-Hamburg, Diekmann





Wir freuen uns, Ihnen unser Neubauvorhaben Bergedorfer Tor im Herzen der Bergedorfer Innenstadt vorzustellen. Neben dem bereits im Jahr 2021 abgeschlossenen Neubau Klosterhagen und dem weiteren Bauvorhaben Chrysanderstraße, welches Ende diesen Jahres fertiggestellt wird, freuen wir uns auf einen weiteren Neubau in Bergedorf. Im Frühjahr 2023 sollen die fertigen Wohnungen im Bergedorfer Tor an die Nutzer*innen übergeben werden.



Das Bergedorfer Tor entsteht in unmittelbarer Nähe des CCB und des Bahnhofs Bergedorf.

Die vielfältige Einkaufsmeile Sachsentor sowie die schöne St. Petri und Pauli Kirche sind in fußläufiger Entfernung.

## Zentrale Lage

Das Besondere an diesem Neubau ist zweifellos die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft zum City-Center-Bergedorf. Hier befinden sich neben einem großen Supermarkt sehr viele Einzelhandelsgeschäfte, ein Ärztezentrum sowie viele weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Auch die fußläufig erreichbare Fußgängerzone Sachsentor lässt keine Wünsche offen und lädt zum Verweilen und Bummeln ein. Im nahegelegenen Schlosspark finden im Sommer als auch im Winter fröhliche und gemütliche Feste statt.

Der Standort verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Kita, Grundschule, Stadtteilschule und Gymnasium sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Sportanlage Sander Tannen, diverse Fitnessstudios und das neu errichtete KörberHaus (geplante Fertigstellung Herbst/Winter 2022) sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Das KörberHaus liegt im historischen Hafenviertel und bietet Besuchern eine große kulturelle Bandbreite. Unter anderem finden hier öffentliche bzw. gemeinwohlorientierte Angebote wie das Lichtwark Theater, die Körber-Stiftung, ein Seniorentreff, ein Café und die Öffentliche Bücherhalle ihren Platz.

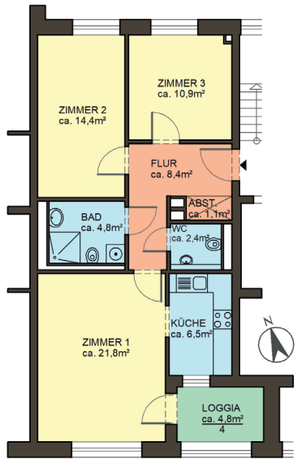
## Zahlreiche Mobilitätsangebote vor Ort

Eine exzellente Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich direkt vor der Tür. Der in direkter Nachbarschaft befindliche ZOB Hamburg-Bergedorf bietet diverse Mobilitätangebote, die ein Reisen mit Bus sowie Nah- und Fernverkehr ermöglichen. Zudem ist es auf der Lohbrügger Seite des Bahnhofs möglich Carsharing-Angebote und das Stadtrad zu nutzen. Der Neubau hat eine optimale Anbindung an die B5, A25 und die A1. Wer auf das Auto angewiesen ist, kann in der entstehenden Tiefgarage einen Stellplatz anmieten. Ein Teil dieser Tiefgaragenstellplätze wird mit Elektroladeeinrichtungen ausgestattet sein.

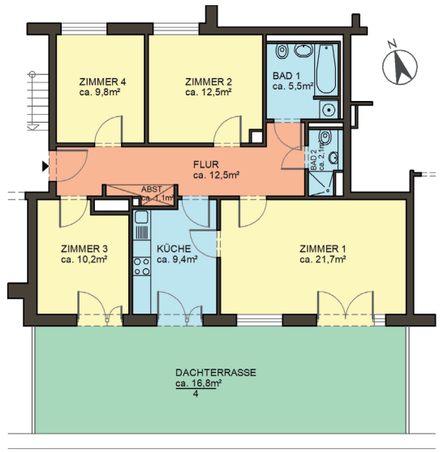
## Vielfältiges Wohnen im Herzen von Bergdorf

Auf unserem Grundstück Bergedorfer Tor entsteht zum einen die neue Zentrale der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und ein großflächiges Büroangebot. Zum anderen entstehen hier 93 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen. Insgesamt 51 Wohnungen sind frei finanziert und haben eine Wohnfläche von ca. 45 bis 100 m² auf zwei bis vier Räume verteilt.

Von den öffentlich geförderten Wohnungen werden 23 Wohnungen in Kooperation mit Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gemeinnützige GmbH vermietet. Die Organisation sichert eine gute Betreuung für Menschen mit Handicap und wird hierfür ebenfalls ein Büro direkt vor Ort beziehen. Neben sieben einzelnen Wohnungen wird es zwei rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdge-




Grundriss einer öffentlich geförderten 3-Raum-Wohnung.




Grundriss einer frei finanzierten 4-Raum-Wohnung.

schoss geben. Diese verfügen in allen Räumen über großzügige Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer. Außerdem entstehen in diesem Haus drei Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 225 m². Weitere Informationen zu unserem Kooperationspartner finden Sie unter www.lmbhh.de.

Für die weiteren 19 öffentlich geförderten Wohnungen mit zwei bis drei Räumen ist ein Wohnberechtigungsschein zur Anmietung erforderlich. Gerne können sich Interessenten speziell für diese Wohnungen vormerken lassen.

Zudem wird in der Wohnanlage ein neuer Bergedorf-Bille-Treffpunkt errichtet. Er bietet unseren künftigen Mitgliedern und Nutzer*innen Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten und nachbarschaftliche Zusammenkünfte. Wie unsere bisherigen 14 Treffpunkte wird auch dieser durch die Bergedorf-Bille-Stiftung betreut.

**WOHNUNGSSPIEGEL**

***Freifinanzierte Wohnungen***

| WOHNUNGSTYP | ANZAHL | WOHNFLÄCHE |
|---|---|---|
| 2-Raum-Wohnung | 28 | 45–64 m² |
| 3-Raum-Wohnung | 17 | 72–95 m² |
| 4-Raum-Wohnung | 6 | 89–100 m² |

***Öffentlich geförderte Wohnungen***

| WOHNUNGSTYP | ANZAHL | WOHNFLÄCHE |
|---|---|---|
| 2-Raum-Wohnung | 7 | 46–52 m² |
| 3-Raum-Wohnung | 12 | 71–87 m² |

***Leben mit Behinderung*** *(öffentlich gefördert)*

| WOHNUNGSTYP | ANZAHL | WOHNFLÄCHE |
|---|---|---|
| 5-Raum-Wohngemeinschaft | 3 | 225 m² |
| 1-Raum-Wohnung *(2x rollstuhlgerecht)* | 7 | 40–60 m² |
| 3-Raum-Wohnung | 2 | 62 m² |

## Moderne Neubau-Ausstattung in allen Wohnungen

Das Bauvorhaben verfügt über fünf Hauseingänge. Drei der 5-geschossigen Häuser sind zum Innenhof und die anderen zur Stuhlrohrstraße ausgerichtet. Alle Wohnungen in diesem Neubau verfügen über großzügige Terrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen überwiegend mit Süd- bzw. Westausrichtung.

Die (Wohn-)Küchen erhalten eine helle Einbauküche mit einem E-Herd, einem Umluftbackofen, einem Ceran-Kochfeld und weißen Ober- und Unterschränken. In allen Küchen sind freie Plätze für Kühlschränke und Geschirrspüler vorgesehen. Änderungs- und Ergänzungseinbauten können direkt über die Küchenfirma hinzugebucht werden. Die Bäder erhalten eine Badewanne und/oder eine niedrigschwellige Duschwanne. Freiplätze für Waschmaschinen sind in allen Wohnungen geplant. Die komplette Wohnung wird mit einem Designerboden in Holzoptik ausgestattet.

Um unseren künftigen Mietern eine flexible Raumnutzung zu ermöglichen, sind in allen Wohn- und Schlafräumen Multimedia- und TV-Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Diese neuen Wohnungen haben die Möglichkeit über ein modernes Glasfasernetz Highspeed-Internet zu nutzen.

Jede Wohnung in dem Neubau ist über Aufzüge stufenlos erreichbar. Sie können bequem von Ihrer Wohnung bis ins Kellergeschoss fahren. Hier finden Sie Ihren eigenen Mieterkeller, einen großzügigen Fahrradabstellraum und den Zugang zur Tiefgarage.

## Nutzungsentgelt und Genossenschaftsanteile

Bei diesem Neubauvorhaben liegen die Netto-Kalt-Nutzungsentgelte im Mittel bei 14,60 Euro/m², in Abhängigkeit von Lage und Größe der Wohnung. Die Netto-Kalt-Nutzungsentgelte für die öffentlich geförderten Wohnungen liegen im Mittel bei 6,80 Euro/m² (gemäß aktueller Förderrichtlinie für Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg).

Die Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten kalkulieren wir derzeit mit ca. 2,85 Euro/m². Die Stellplatz-Miete in der Tiefgarage beträgt monatlich 149,00 Euro. Für die Anmietung einer Wohnung sind Genossenschaftsanteile in Höhe von 3.000,00 Euro erforderlich – bereits vorhandene Anteile werden selbstverständlich angerechnet. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen kann die Höhe der Genossenschaftsanteile niedriger sein.

## Information und Beratung

Weitere Informationen zu diesem Neubauprojekt finden Sie auf unserer Homepage unter **https://bergedorf-bille.de/bauen/vermietung-bergedorfer-tor** . Hier finden Sie alle Wohnungsgrundrisse und die jeweiligen Nutzungsentgelte. Sollten Sie darüber hinaus Fragen haben, kontaktieren Sie uns gerne.

**Wir bitten unsere Mitglieder, sich bei Interesse für diese Neubau-Wohnungen am Bergedorfer Tor bis zum 15. April 2022 vormerken zu lassen.**

Ihren Wohnungswunsch nehmen wir gerne über das Kontaktformular auf unserer Website des Neubauprojekts Bergedorfer Tor entgegen und werden diesen per Brief oder E-Mail bestätigen. Bitte nennen Sie uns die gewünschte Wohnform, die Raumzahl, die einziehenden Personen und Ihre Kontaktdaten.

**ANSPRECHPARTNERIN**

Merve Felsberg
040 / 72 56 00-12
bergedorfer-tor@bergedorf-bille.de

Einen persönlichen Termin in unserer Geschäftsstelle stimmen Sie bitte vorab telefonisch oder per E-Mail mit uns ab.

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

Fotos: Stefan Thomsen





# Wohnprojekt Bergedorf3

*Gemeinschaftlich, multikulturell, generationsübergreifend wohnen - im Haus Stuhlrohrstraße 13c wollen Mitglieder des Vereins als Baugemeinschaft diese Vorstellungen umsetzen. Weitere Interessierte sind herzlich willkommen!*

Wir sind eine Gruppe engagierter und überzeugter Bergedorfer*innen. Schon seit 2012 streben wir ein Zusammenwohnen von jungen Familien, Einzelpersonen und älteren Menschen an – bunt und kulturell verschieden. Getragen von dem Gedanken, eine Gemeinschaft ist mehr ist als die Summe ihrer Teile. Im Neubauvorhaben Bergedorfer Tor hoffen wir nun, wesentliche Aspekte unseres Konzeptes umsetzen zu können.

## Kurzvorstellung

Bergedorf3-Mitbegründerin Birgit Windmüller.

Birgit Windmüller ist seit der ersten Stunde dabei.
**Bergedorf3:** Birgit, schon vor längerer Zeit hast Du Dein Haus in Glinde verkauft um „startklar" zu sein für unser Wohnprojekt – was bewegt Dich?
**Windmüller:** Wohnen ist Leben! Und das möchte ich mit anderen zusammen. Ich möchte dass wir uns gegenseitig anregen, unterstützen. Ich wünsche einen regelmäßigen Austausch mit Menschen, die ich gut kennen lerne und die ebenfalls Lust haben, mich und Andere kennenzulernen. Dafür soll ein gemeinsamer Wille vorhanden sein. Vielfältig wie das Leben sollen die Menschen sein. Die Eine geht gerne ins Theater, der Andere plant und organisiert die Radtouren. Gemeinsam kochen wir – spontan oder verabredet – für alle, die Lust auf Gemeinschaft und ein leckeres Essen haben. Wenn es passt, gehen wir gemeinsam auf die „Hunderunde". Wir verabreden uns fürs Kino oder fürs „Puschenkino", wir wissen von unseren Stärken und Schwächen und den jeweiligen „Besonderheiten". Und wir wissen, wann jemand Unterstützung braucht oder wann sie oder er in Ruhe gelassen werden möchte. Nahe beieinander zu wohnen bedeutet: Ich kann auch spontan, ohne Aufwand kurz vorbeischauen und wenn es passt, trinken wir einen Kaffee zusammen und klönen eine Runde.

## Kontakt

Sie haben Lust unseren Verein näher kennen zu lernen? Erste Infos unter **www.bergedorf3.de**.

Für eine Einladung zu einem persönlichen Kontakt senden Sie bitte eine E-Mail an **kontakt@bergedorf3.de**.