



SCHRÖDER
PROJEKTE

CO2-Neutralität angestrebt

Energiekonzept -
Quartiersversorgung ohne
fossile Brennstoffe!

Grüne Quartiersmitte:
Soziale Treffpunkte

Lokgärten

BUCHHOLZ I. D. NORDHEIDE

STAND: 2025

Das Projekt

- Versorgung ohne fossile Brennstoffe – Energiekonzept liegt vor
- Reduzierte Stellplatzanzahl – Mobilitätskonzept liegt vor
- Prägender Baumbestand bleibt erhalten – Baumgutachten liegt vor

- ca. 26.200 m² BGF möglich - ca. 18.500 m² Wohnfläche (Stand 08/23)
- 4 Baufelder
- Tiefgarage
- Grüne Quartiersmitte – soziale Treffpunkte
- Gründächer mit Photovoltaik
- Es gilt der Bebauungsplan Wiesenstraße / Hermannstraße
- Mögliche Nettomiete **p.a. € 3.814.764,-**



Visualisierung: Vogelperspektive auf die zentrale Grünzone. Blick von Norden nach Süden.



Baufelder

BAUFELD 1

ca. 3.590 m² Grundstück

BAUFELD 2

ca. 2.407 m² Grundstück

BAUFELD 3

ca. 5.918 m² Grundstück

BAUFELD 4

ca. 5.368 m² Grundstück

Haus 1.1: Betreutes Wohnen und Tagespflege mit ca. 70 Wohneinheiten

Haus 2.1: Geförderter Wohnungsbau mit ca. 49 Wohneinheiten*

Haus 3.1 - 3.4: Freifinanzierter Wohnungsbau mit ca. 64 Wohneinheiten

Haus 4.1 - 4.3: Freifinanzierter Wohnungsbau mit ca. 75 Wohneinheiten – davon 23 Wohneinheiten als Seniorenwohnungen mit Konzept

TIEFGARAGE

192 Stellplätze

AUSSENSTELLPLÄTZE

28 Stellplätze



Quelle Hintergrundbild: Lageplan vom 27.09.2022, Siemer Kramer Architekten Ing



HINWEIS:

* Laut B-Plan müssen 25% der Wohnfläche als sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden. Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem gemeinsamen Gespräch.

Die Lage

- Buchholz i. d. Nordheide (21244), ca. 42.000 Einwohner, südlicher Einzugsbereich von Hamburg
- Buchholz hat die Mietstufe 6
- Die Innenstadt (ca. 1.000 m) sowie der Bahnhof (ca. 550 m) sind fußläufig erreichbar
- Eine Grundschule (ca. 750 m) sowie div. Einkaufsmöglichkeiten (ca. 1.500 m) sind ebenfalls gut erreichbar



Visualisierung: Blick entlang der Hermannstraße. Blick Osten nach Westen.



LEISTUNGSUMFANG NACH ABSPRACHE



Flächenaufstellung BGF und BRI

Baufeld 1-4

	Anzahl STP	Anzahl Zimmer		Bruttogrundfläche (BGF)			GH in m	BRI in m³	Wohnfläche		
		im APH	Anzahl WE	BGF R in m²	BGF S in m²	BGF R + S in m²			WFL aus BGF-R in m² aus CAD ohne TGA Planung	WFL aus BGF-S in m² aus CAD ohne TGA Planung	WFL R+S in m² aus CAD ohne TGA Planung
Untergeschosse / Tiefgaragen											
	122			7.089,76 m²	315,00 m²	7.404,76 m²	3,00 m	22.214,28 m³			
Summe Untergeschoss				7.089,76 m²	315,00 m²	7.404,76 m²		22.214,28 m³			
BETREUTES WOHNEN	Betreutes Wohnen	11A	ca.70	5.872,43 m²	350,00 m²	6.222,43 m²		17.617,29 m³	4.404,32 m²	175,00 m²	4.579,32 m²
	mit Tagespflege			533,50 m²	30,00 m²	563,50 m²		1.600,50 m³	400,13 m²	15,00 m²	415,13 m²
	Summe Betreutes Wohnen oberirdisch			6.405,93 m²	380,00 m²	6.785,93 m²		19.217,79 m²	4.804,45 m²	190,00 m²	4.994,45 m²
	zusätzliche Tiefgarage betreutes Wohnen	ca.70		2.100,00 m²		2.100,00 m²	3,00 m	6.300,00 m³			
WOHNEN	Summe Baufeld 2 (gef. Wohnungsbau)										
	Summe gesamt oberirdisch	17A*	49	4.128,26 m²	377,34 m²	4.505,60 m²		13.004,02 m³	2.896,20 m²	89,45 m²	2.985,65 m²
	Summe Baufeld 3										
	Summe gesamt oberirdisch	79*	64	6.278,60 m²	1.007,73 m²	7.286,33 m²		19.777,60 m³	4.711,66 m²	462,58 m²	5.174,24 m²
	Summe Baufeld 4										
Summe gesamt oberirdisch	43	75	6.628,91 m²	1.019,15 m²	7.648,06 m²		20.881,07 m³	4.877,81 m²	467,10 m²	5.344,91 m²	
Baufeld 2-4	Summe Baufeld 2-4										
	Summe gesamt oberirdisch ohne betreutes Wohnen			17.035,77 m²	2.404,22 m²	19.439,99 m²		53.662,69 m³	12.485,67 m²	1.019,13 m²	13.504,80 m²
MIT BETREUTES WOHNEN	Summe Baufeld 1-4 mit Betreutes Wohnen										
	Summe gesamt oberirdisch mit Betr. Wohnen	220	-	258	23.441,70 m²	2.784,22 m²	26.225,92 m²	72.880,48 m³	17.290,12 m²	1.209,13 m²	18.499,25 m²
	Summe BGF R ohne Staffelgeschoss								Summe WFL ges.		18.499,25 m²

Hinweis: * = Stellplätze zusammen in einer Tiefgarage in Baufeld 3
A= Außenliegende Stellplätze, alle anderen in der TG

Grundstückfläche	17.292,00 m²
versiegelte Fläche Zuwegung inkl TG	4.614,34 m²
GR1	8.358,96 m²
GR2	12.680,60 m²
GRZ1	0,48
GRZ2 inkl. Zuwegung und TG	0,73
GFZ	1,36

WOHNUNGSTYPEN

Zimmertypen	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.
Anzahl	12	176	56	14
gesamt	258			

Kalkulation der Mieten

	Wohnfläche aus BGF-R + S bzw. Anzahl	Nettomieteinnahme/m ² /mtl.	Nettomieteinnahme/mtl.
BAUFELD 1 Betreutes Wohnen	4.579,32 m ²	18,50 €	84.717,42 €
BAUFELD 1 Tagespflege	415,13 m ²	16,00 €	6.642,08 €
BAUFELD 2 Geförderter Wohnungsbau	2.985,65 m ²	7,50 €	22.392,38 €
BAUFELD 3 Freifinanzierter Wohnungsbau	5.174,24 m ²	17,50 €	90.549,20 €
BAUFELD 4 Freifinanzierter Wohnungsbau + Seniorenwohnen mit Konzept	5.344,91 m ²	17,50 €	93.535,93 €
Tiefgaragenstellplätze	192	95,00 €	18.240,00 €
Außenstellplätze	28	65,00 €	1.820,00 €
Gesamt Nettomieteinnahmen/mtl. Gesamt Nettomieteinnahmen/Jahr		317.897,00 € p.a. 3.814.764,00 €	

Alle Angaben ohne Gewähr! Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um eine Prognose für den Zeitraum der Fertigstellung.

Projektentwicklung im Gebiet der Mietstufe 6

WAS IST DIE MIETSTUFE?

Die Mietstufe ist ein wichtiger Faktor zur Berechnung von Fördergeldern, z. B. für das Wohngeld und für den sozialen Wohnungsbau durch die N-Bank. Die Mietstufe beeinflusst zudem auch die zulässige Höhe der Miete für die geförderten Sozialwohnungen.

WAS BEDEUTET MIETSTUFE 6 FÜR DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU?

Je höher die Mietstufe bewertet ist, desto höher sind die Fördermittel, welche von der NBank in Anspruch genommen werden können. Hierzu geben wir Ihnen gerne weitere Informationen.

Mietstufe 6 ist die zweithöchste Mietstufe und betrifft Städte und Gemeinden wie Düsseldorf, Köln, Freiburg, Hamburg und Buchholz i. d. Nordheide. Für die Mietstufen 4 bis 7 gilt zurzeit für geförderten Wohnraum die höchst zulässige Nettokaltmiete von bis zu 8,10 Euro je m² Wfl./Monat.

Klimaschutz

ENERGIEKONZEPT

Insgesamt gibt es drei Varianten für die Quartiersversorgung ohne fossile Brennstoffe

VARIANTE 1 Geothermie: Höchste Nachhaltigkeit, gute Wärmepreise, höhere Anforderungen/Komplexität bei Umsetzung, zukünftige Flexibilität durch Investition ins Wärmenetz

VARIANTE 2 Zentrale Wärmepumpe: Beste Wirtschaftlichkeit, geringe Investitionen, gute Wärmepreise, höhere Energiekostenanteile, höhere CO₂-Emissionen und PEF durch schlechtere Anlageneffizienz, zukünftige Flexibilität durch Investition ins Wärmenetz

VARIANTE 3 Dezentrale Wärmepumpe: Geringe Investitionen, gute Nachhaltigkeit und einfache Einbindung von PV-Anlagen

Die Versorgungsvarianten weisen alle unterschiedliche Stärken und Schwächen im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Flexibilität in der Zukunft auf.

Weitere Informationen finden Sie im ausführlichen Energiekonzept!

Lärmschutz

SCHALLGUTACHTEN

Im Norden des Grundstückes verläuft die Bahnstrecke Hamburg - Bremen.

Für das B-Plan Verfahren wurde ergänzend ein Schallgutachten mit der geplanten Bebauung erstellt und die Empfehlungen zum Lärmschutz werden fest im B-Plan aufgenommen. Bei der Quartiersplanung wurden die Anforderungen zum Lärmschutz von Beginn an berücksichtigt und mit dem Schallgutachter abgestimmt.

- Die geplanten Gebäude der Baufelder 1 & 2 dienen als Schallschutz für die südlichen Gebäude und müssen daher vor Bezug der Baufelder 3 & 4 fertig gestellt werden.
- Die gesamte Grundrissplanung ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgelegt.
- Der soziale Wohnungsbau im Baufeld 2 wird im Norden durch Laubengänge erschlossen, sodass in dem Bereich kein ergänzender Schallschutz notwendig wird.
- Bautechnische Lösungen wie z. B. verglaste Vorbauten schützen alternativ, z. B. Baufeld 1, vor zu hohem Schall.



**Visualisierung: Vogelperspektive auf die zentrale Grünzone.
Blick von Norden nach Süden.**

BAUFELD 4

BAUFELD 3

BAUFELD 1

Visualisierung: Vogelperspektive auf die zentrale Grünzone. Blick von Norden nach Süden.



Visualisierung: Zentrale Grünzone im südlichen Teil des Quartiers.



Visualisierung: Zentrale Grünzone. Blick von Süden nach Norden.



Visualisierung: Zentrale Grünzone

Weitere Gutachten/Konzepte

- Baumgutachten
- Bodengutachten
- Entwässerungsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Energiekonzept

Die Unterlagen können gern übermittelt werden.

Team



Jörg Schröder

Geschäftsführer

☎ (04171) 88 18 44

✉ schroeder@schroederimmobilien.de



Gudrun Fütterer

Vertretung der Geschäftsführung
Prokuristin & Projektentwicklung

☎ (04171) 88 18 22

✉ fuetterer@schroederimmobilien.de

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gern stellen wir Ihnen diese spannende Projektentwicklung in einem gemeinsamen Termin vor.

Sie benötigen die ausführlichen Unterlagen? Hierzu übersenden wir Ihnen gern eine Vertraulichkeitsvereinbarung und im Anschluss den Link zu unserem Datenraum.

Wir freuen uns auf den weiteren Austausch!

Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde ausschließlich zum internen Gebrauch erstellt. Die Offenlegung oder Verbreitung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen an Dritte ist untersagt. Weder die gesamte Präsentation noch einzelne Bestandteile dürfen zu anderen als den genannten Zwecken ohne schriftliche Zustimmung der Lokgärten Buchholz GmbH genutzt werden. Die Informationen in dieser Präsentation beziehen sich auf den Zeitpunkt, zu dem die Präsentation erstellt wurde. Änderungen bleiben vorbehalten. Bei der Erstellung der Präsentation hat die Lokgärten Buchholz GmbH die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen aus öffentlichen oder anderen uns zur Verfügung gestellten Quellen unterstellt und keine weitere Prüfung vorgenommen. Alle Rechte vorbehalten.