



**Roland Wölk**  
Telefon: 0 41 31/789 88 88  
Mail: r.woelk-bauservice.de  
web: woelk-bauservice.de



**Wido G. Aniszewski**  
Telefon: 0 40/761 05 1-11  
Fax: 0 40/761 05 1-170



**Manfred Schulte**  
Telefon: 0 41 31/460 34  
E-Mail: info@schulte-bauregie.de  
web: www.schulte-bauregie.de



**Maszutt, Bauer**  
Telefon: 0 41 31/78 99 50  
E-Mail: info@maszutt-bauer.de  
web: maszutt-bauer.de

Ihre Ansprechpartner für Finanzierungen



**Andreas Wolter**  
Haspa Immobilien-Spezialist  
Telefon: 0 40/35 79 - 1105  
Mobil: 0151 14 29 02 14  
E-Mail: andreas.wolter@haspa.de



**Sven Pawletta**  
Haspa Immobilien-Spezialist  
Telefon: 0 40/35 79 - 94 86  
Mobil: 0151 26 46 97 93  
E-Mail: sven.pawletta@haspa.de



**Josef Zipf**  
Haspa Immobilien-Spezialist  
Telefon: 0 40/35 79 - 6706  
Mobil: 0172 9 07 65 68  
E-Mail: josef.zipf@haspa.de

INFO

er Trend geht klar zum Wasser. Nicht nur im Harburger Binnenhafen – channel hamburg – und in der Hafen-City entstehen neue Wohnungen an der Wasserkante, auch in Lüneburg geht jetzt ein Projekt in die Vermarktung, das mit Wasserbezug punktet: das Wohngebiet IlmenauGarten. Vier Investoren haben sich mit Unterstützung der Haspa an ein Gebiet gewagt, das zu IBA-Zeiten unter den Begriff Metrozonen einsortiert worden wäre. Gemeint sind innenstadtnahe Industrie- und Hafenterrassen, die nicht selten ein hohes Potenzial an Altlasten aufweisen und deshalb in der Regel nicht angefasst werden. Exakt so ein Gebiet – „An der Wittenberger Bahn“ – befand sich zwischen der Ilmenau in Lüneburg und der Bahnstrecke. Statt der Schrottplatzatmosphäre erwartet den Besucher jetzt eine freigeäumte und geplante zehn Hektar große Fläche. Hier entsteht in Rufweite der Altstadt ein neues Stadtquartier mit Wasseranbindung, Hotel, Studentenwohnanlage und 400 hochwertigen Wohnungen samt kleinteiligem Einzelhandel am neuen Wasserplatz. Kurz: Aus dem „Unland“ ist nach dreijährigen Aufräumarbeiten erstklassiges Bauland geworden – eine neue Lüneburger Top-Lage.

**Haspa schafft die finanzielle Basis**

Wir treffen uns im ersten Stock des Beratungscontainerums mitten auf der Baustelle: die Investoren und Bauträger Manfred Schulte von Schulte Bauregie aus Lüneburg, Roland Wölk von der gleichnamigen Projektentwicklungs GmbH aus Lüneburg, Reinhardt Bauer von Maszutt & Bauer aus Adendorf, Jürgen Ziehm und Wido G. Aniszewski von der Wilhelm Wertheim Nachfahre Vermögensbeteiligungsgesellschaft aus Harburg sowie Haspa-Regionalbe-

reichsleiter Arent Bolte (Firmenkunden) und Reinhard Lackner, Regionalleiter Nordheide bei der Haspa. Es geht um ein 350-Millionen-Euro-Projekt, das unter Begleitung der Haspa finanziell auf den Weg gebracht worden ist. Die Hamburger Sparkasse hat sich dabei zunächst auf den Erwerb des Grundstückes sowie die aufwendigen Aufräum- und Erschließungsarbeiten konzentriert und etwa 13 Millionen Euro finanziert – die Grundlage für den Bau eines neuen Stadtteils, in dem künftig 1500 Menschen leben werden. Wie es zu dem neuen Lüneburger Mammut-Projekt kam, erläutert Manfred Schulte: „Wir hatten uns 2010/2011 für ein Grundstück interessiert und deshalb Kontakt zu aurelis aufgenommen.“ Der damalige Niederlassungsleiter, Harald Hempfen, hatte den Auftrag, die Konversionsflächen der Bahn zu veräußern. In Lüneburg verwaltete er eine Industriebrache mit Schrottplätzen, alten Hallen und Bürobaracken – „Unland“, aber mitten in der Stadt gelegen. Bereits in dieser Phase wurde die Haspa beratend eingeschaltet. Schulte: „Und plötzlich wollte aurelis zehn Hektar verkaufen. Da entstand bei der Haspa die Idee, für dieses Vorhaben Partner zu suchen.“

**Vier ziehen an einem Strang**

So kamen die eingangs erwähnten Gesellschaften zusammen. Roland Wölk: „Eigentlich sind wir hier in der Region Mitbewerber, aber wir haben uns nie bekriegt.“ Warum ein Harburger Investor beteiligt ist, erklärt Wido G. Aniszewski: „Wir wollten investieren. Die Lage ist optimal. Deshalb hatten wir bei aurelis angefragt. Man kannte sich bereits...“ Obwohl der ungewöhnliche Fall in der etablierten Investorenszene Lüneburgs durchaus kritisch angeschaut wurde, durften die vier Gesellschafter der neuen Ilmenau Garten GmbH & Co. KG die Fläche im Oktober 2012 kaufen. Es gab einen Bebauungsplanentwurf und schließlich einen Städtebaulichen Vertrag, der alles regelte: die Erschließung, den Brückenbau, Kita-Plätze, den Bau eines Bio-Erdgas-Blockheizkraftwerks und die Entsorgung der Altlasten. Schulte: „Der Bereich des Güterbahnhofs war im Zweiten Weltkrieg das Hauptabwurfgebiet der Bomber. Bis Kriegsende gingen hier 3450 Bomben herunter. Also musste intensiv sondiert und analysiert werden.“

**Kampfmittel, Altlasten und Flüsterasphalt**

Ein Dutzend scharfe Blindgänger wurden bei den Arbeiten entdeckt und jeweils binnen 24 Stunden entschärfte beziehungsweise kontrolliert gesprengt. In einem Fall mussten 16 000 Anlieger evakuiert werden. Straßen- und Bahn-

# Vorhang auf für den IlmenauGarten

Vier Investoren und die Haspa planen in Lüneburg ein neues Top-Wohnquartier für 1500 Menschen – Baustart: Noch in diesem Jahr



Sie machen gemeinsame Sache mit dem IlmenauGarten: Jürgen Ziehm (von links), Wido G. Aniszewski, Reinhard Lackner, Roland Wölk, Reinhardt Bauer, Arent Bolte und Manfred Schulte (es fehlen Dirk Maszutt und Günter Quardon). Im Hintergrund ist die eine Hälfte des Baugeländes zu sehen. Fotos: Wolfgang Becker

verkehr kamen zum Erliegen. Auf Grundlage von Alliiertenfotos wurde gesucht und der Boden in Zehnzentimeter-Schichten entfernt – Kosten in Millionenhöhe waren die Folge.

Und damit nicht genug: Allein eine Million Euro verschlang die Sanierung des Bodens im Bereich einer ehemaligen Heizöl-Umfüllstation. 400 Kubikmeter Boden mussten entsorgt werden. Der Aushub ging bis in eine Tiefe von 8,50 Metern. Und das im statischen Bereich der Friedrich-Ebert-Brücke. Immerhin gab es für die Aufbereitung der Fläche Mittel aus dem EU-Fonds für regionale Entwicklung. Doch es gab noch mehr Gegenwind: Anlieger jenseits der Bahn reichten erfolgreich eine Normenkontrollklage ein, was dazu führte, dass der B-Plan außer Kraft gesetzt wurde. Konkret ging es um einen theoretischen Anstieg der Lärmbelastung um 0,1 dB – was faktisch nicht hörbar ist, im Einzelfall aber der Tropfen sein kann, der das Fass zum Überlaufen bringt. Im Juni dieses Jahres stellte das OVG Lüneburg fest, dass der B-Plan wieder gilt. Die Lärmbelastung wird durch Flüsterasphalt auf der Friedrich-Ebert-Brücke kompensiert. Deutschland lässt auch in Lüneburg grünen.

**Ein neues Hotel und Studentenapartments**

Nach dieser Odyssee ist das Gebiet nun baureif. Die Investoren sind bereits in die Vermarktung eingestiegen und kaufen nun ihrerseits Einzelflächen aus der gemeinsamen Gesellschaft heraus. Sie haben das Areal untereinander aufgeteilt und jeweils eigene Entwürfe entwickelt. Konkret sollen ein 120-Betten-Hotel an der Altenbrückertorstraße sowie dahinter gelegen 320 Studentenapartments entstehen. Vom Hotel aus sind es jeweils drei Minuten zum Bahnhof und zur Lüneburger Innenstadt. Die daran anschließenden Flächen sind dem Wohnungsbau vorbehalten, wobei am Wasserplatz auch Flächen für Einzelhandel und Gastronomie, Arztpraxen und Büros geplant sind.

Manfred Schulte plant das Objekt „Boothaus an der Ilmenau“ mit 27 Wohneinheiten in zwei Baukörpern (Backbord und Steuerbord) jeweils mit Balkonen oder Terrassen mit Wasserblick. Er wirbt mit der Attraktivität Lüneburgs als Wohnstadt und der schnellen Verbindung nach Hamburg – erreichbar in nur 30 Minuten. Die Größen der 25 Eigentumswohnungen liegen zwischen 68 und 159 Quadratmetern, wobei eine Sechszimmer-Wohnung mit fast 300 Quadratmetern als Penthouse im Staffageschoss auf dem zweiten Obergeschoss geplant ist. Außerdem werden zwei Townhouses (EG und OG) mit 131 und 149 Quadratmeter errichtet. Die Autos stehen in der Tiefgarage. Die gesamte Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig und elegant. Aufzug ist vorhanden.

Roland Wölk hat ein Objekt „Stadtvilla im Ilmenaugarten“ genannt, das zweite heißt „Haus am Wasserplatz“. Die 13 Eigentumswohnungen in der Stadtvilla sind zwischen 100 und etwa 146 Quadratmeter groß. Roland Wölk hat ebenfalls zwei Maisonette-Wohnungen (EG und OG) sowie auf dem Dach zwei Penthouse-Wohnungen vorgesehen. Auch hier ist die Ausstattung edel und anspruchsvoll. Tiefgarage und Aufzug sind vorhanden. Im „Haus am Wasserplatz“ sieht er 500 Quadratmeter Bürofläche, 100 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie etwa 150 Quadratmeter Gastro-Fäche plus 120 Quadratmeter Außenterrassen vor. Auf dem Dach entsteht eine

200 Quadratmeter große Penthouse-Wohnung. Dieses Haus bleibt im eigenen Bestand, alle Flächen werden vermietet.

Das Unternehmen Maszutt & Bauer realisiert in bester Lage – am idyllischen Flusslauf der Ilmenau – sein Objekt „Lebenstraum IlmenauGarten“. Es entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Eigentumswohnungen und 36 Tiefgaragenstellplätzen. Das Konzept besticht durch ästhetische Architektur, gepaart mit hohem Wohnkomfort. Die Wohnungen werden zwischen 69 und 162 Quadratmeter groß sein und verfügen – je nach Wohnungstyp – über großzügige Balkone, Terrassen oder Dachterrassen mit direktem Blick auf das Wasser. Für Barrierefreiheit sorgen die durchgängigen Aufzüge von der Tiefgarage bis in das Staffageschoss. Direkt anliegend planen Reinhardt Bauer und Dirk Maszutt zwei Stadthäuser mit 129 und 135 Quadratmetern Wohnfläche.

Parallel zur Ilmenau errichtet die Vermögensverwaltungsgesellschaft Wilhelm Wertheim Nachfahre am Kopf des Wasserplatzes für 4,5 Millionen Euro einen leicht nach Osten versetzten Neubau nach Berliner Vorbild (siehe auch Seite 20): im Erdgeschoss Flächen für Gastronomie und Einzelhandel, im ersten Obergeschoss Büros, im zweiten OG fünf Wohnungen ab 49 Quadratmeter und ganz oben zwei Penthouse-Wohnungen mit 91 und 85 Quadratmetern Grundfläche plus jeweils etwa 50 Quadratmeter Dachterrasse. Das Haus bleibt im Bestand des Investors, Wohnungen und Gewerbeflächen werden vermietet. Auch hier gilt: Aufzug und Tiefgarage sind vorhanden. Alle Wohnungen werden mit Einbauküchen ausgestattet. Das Besondere an diesem Objekt: Trotz moderner Architektur soll durch die Verwendung roter Ziegel eine gefühlte Verbindung zur dominierenden Lüneburger Backsteingotik hergestellt werden.

Die drei Lüneburger Investoren sind auch an der rückwärtigen Bebauung beteiligt. Dort werden geschlossener Bauweise 83 Wohnungen gebaut. Die Anteile von Maszutt & Bauer sowie Schulte sind bereits an Kapitalanleger verkauft – hier werden demnach Mietwohnungen angeboten. Die 29 Wohnungen (47 bis 135 Quadratmeter) von Roland Wölk können auch einzeln erworben werden. Die Bahnstrecke wird durch eine Lärmschutzanlage abgeschottet. Die Hochbauarbeiten sollen noch in diesem Jahr beginnen. Insgesamt wird für das ganze Gebiet mit einer Bauzeit von vier Jahren gerechnet. Die Bebauung erfolgt von Nord nach Süd und umfasst das erste Drittel des Wohngebiets. Weitere Bauabschnitte sollen folgen.

**Finanzierung beschleunigt**

Arent Bolte: „Jeder Bauträger vermarktet seine Objekte in Eigenregie, aber in enger Kooperation mit der Haspa.“ Reinhard Lackner: „Wir kennen das Projekt in- und auswendig. Das heißt für Kaufinteressenten: Bei einer möglichen Finanzierung geht es nur noch um die Konditionen und die Bonität. Alle weiteren Informationen liegen uns umfassend vor. Das beschleunigt und vereinfacht die Verfahren.“ Die Haspa hat auf Höhe des Ilmenau-Wehres und der dortigen Fußgängerbrücke temporär einen Beratungscontainer für potenzielle Kunden aufgestellt. Auf Wunsch finden die Gespräche mit den Haspa-Spezialisten direkt im Baugelände statt. wb

web: www.ilmenaugarten.de

**Wir bieten Ihnen alles:**  
Vom einfachen Aktenregal bis zur mehrgeschossigen Großanlage!



- Fachbodenregale
- Palettenregale
- Kragarmregale
- Reifenregale
- Verschieberegale
- Bühnen- und Mehrgeschossanlagen
- Transportgeräte
- Stahlmöbel
- Betriebseinrichtungen

Unser Service für Sie: Wir beraten, planen, liefern, montieren und führen Regalinspektionen durch!

LagerTechnik  
Hahn & Groh GmbH  
Werner-Förßmann-Str. 40  
21423 Winsen (Luhe)  
Tel.: 04171 - 690 680  
Fax.: 04171 - 690 688  
www.lagertechnik-hamburg.de  
info@lagertechnik-hamburg.de



Das Ilmenau-Wehr, über das auch eine Fußgängerbrücke Richtung Altstadt führt, liegt etwa auf halber Höhe des langgestreckten Baufeldes. Hier ist auch der Bootverleih stationiert.



Der Ilmenau-Radwanderweg führt direkt zwischen Ufer und Baufäche entlang.