

Home > Gifhorn > 400 Wohnungen – Gifhorns Klimaschutzquartier ist baureif

ALTES KLINIKGELÄNDE

## **+** 400 Wohnungen – Gifhorns Klimaschutzquartier ist baureif

12.04.2024, 18:21 Uhr • Lesezeit: 5 Minuten

Von **Christian Franz**



Für die ersten acht Reihenhäuser im Neubauquartier Hohe Düne wird das Richtfest im Mai gefeiert.

© FMN | Christian Franz

**Gifhorn. Das Neubauprojekt am Rand der Innenstadt trifft auf eine wieder anspringende Baukonjunktur. Das soll Interessenten überzeugen.**



Diesen Artikel vorlesen lassen:



00:00 / 05:43 1X

BotTalk

Die Gifhorner können sich schon mal an diese neuen Straßennamen an der Bergstraße gewöhnen: Laubbergstraße, An der Sanddüne, Am Grünen Anger und natürlich: Hohe Düne. So heißt das langfristig angelegte Klimaschutz-Quartier mit rund 400 Wohneinheiten auf dem Gelände des 2013 aufgegebenen ehemaligen Kreiskrankenhauses.

## Geheizt wird mit Erdwärme und Wärmepumpe

Investor Ingo Damaschke ist mittlerweile weit vorangekommen. „Die Erschließung ist fertig. Alle Baustraßen sind asphaltiert.“ Spaziergehen kann man auf dem Grünen Anger allerdings nicht, weil das sieben Hektar große Innenstadt-Quartier eingezäunt bleibt. Es ist eben eine große Baustelle, auf der ab 2025 die barrierefreien Geschosswohnungen errichtet werden sollen.



Die Baustraßen im neuen Gifhorner Baugebiet Hohe Düne sind angelegt. Auch die Versorgungsanschlüsse sind komplett.

© FMN | Christian Franz

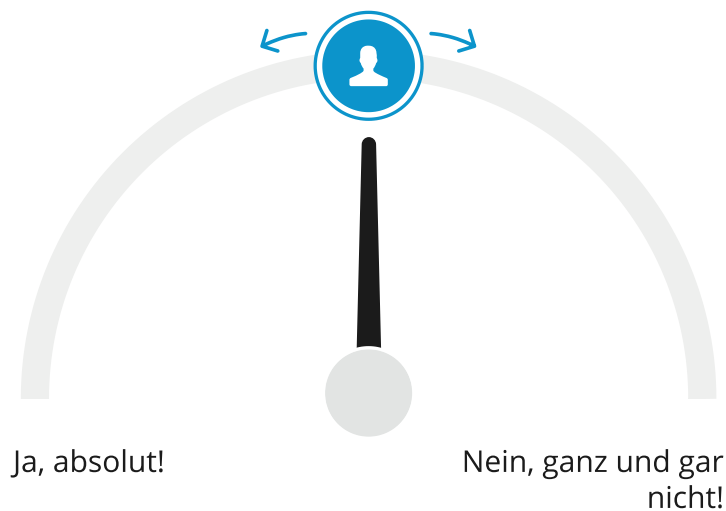
Alle Versorgungsleitungen liegen im Boden. Die Sonden für Erdwärme sind eingebracht. Erste Häuser sind bereits zu sehen. An der Verbindung zur

Feldstraße entstehen acht Reihenhäuser, für die im Mai Richtfest gefeiert wird. Zwei sind Damaschke zufolge bereits verkauft.

Das nächste große Bauvorhaben wird das zentral gelegene Gebäude mit dem Kindergarten sowie rund 20 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, also mit besonders günstigen Mieten. Den Bauantrag will Damaschkes Asset-Gruppe bis Jahresende stellen, um im ersten Quartal 2025 mit dem Hochbau zu beginnen. „Im Moment warten wir auf die Grundrisse.“

LIVE ABSTIMMUNG ● 2.258 MAL ABGESTIMMT

### Frage der Woche: Macht Stephan Weil einen guten Job als Ministerpräsident?



ABO +

OPINARY

## Nach der Baukrise: Übertreibungen sind aus dem Markt

Damaschke scheint mit dem Immobilienprojekt genau zur richtigen Zeit zu kommen. „Die Übertreibungen gehen aus dem Markt“, weiß der Branchenkenner. Bauunternehmen hätten wieder Kapazitäten, suchten sogar Aufträge: „Man kann wieder verhandeln.“ An der Hohen Düne komme hinzu, dass attraktive Folgeaufträge auf den schrittweise zu füllenden Baufeldern winkten. „Die Zeit der Mondpreise und fehlenden Angebote ist vorbei“, atmet Damaschke aus Sicht des Bauträgers auf.

Und aus Kundensicht? Billig wird es an der Hohen Düne nicht, räumt der Investor ein. Doch zum einen helfe das gesunkene Zinsniveau. „Bei drei bis vier Prozent wird man es hinbekommen, dass sie Annuität zum Budget passt“, erwartet Damaschke. Zum anderen biete das Quartier den bestmöglichen Energiestandard A-Plus, der die Türen zu langfristig zinsgünstigen Förderdarlehen der KfW-Bank für Privatkunden öffne. Schließlich steht für Marktkenner Damaschke fest: „Objekte in guter Lage werden nicht billiger werden.“

Das gelte schon jetzt für Bestandsbauten mit der Energieeffizienzklasse A. An der Bergstraße allerdings baut Asset mit dem Niveau A+, was unter anderem 60 Zentimeter dicke Wände vorsieht. Die Wärmepumpe der Geothermie-Heizung wird mit eigenem Sonnenstrom betrieben. „Die Frage nach CO<sub>2</sub>-Aufschlägen stellt sich hier nie mehr“, so Damaschke. Sobald die steuerlichen Hürden auf Bundesebene geklärt seien, solle es auf weiteren Dachflächen Photovoltaik für günstigen Mieterstrom geben, plant der Investor.

## **Barrierefreie Wohnungen mit Tiefgarage**

Die Wohnungen sind zudem barrierefrei und altengerecht konzipiert, erläutert Damaschke. Eine Kooperation mit einem ambulanten Pflegedienst sei geplant. Festhalten werde man an der Mobilitätsstation. „Die kommt“, allerdings erst, wenn sich das Quartier füllt und genügend Nutzer für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb der Leihfahrzeuge an der Hohen Düne wohnen. Privatautos gibt es weiterhin, und sie bekommen bequeme Tiefgaragenplätze. Einen Zweitwagen werde aber kaum einer benötigen, der der Komfort des Mietfahrzeugs vor der Tür ohne Parkplatzsorgen einmal schätzen gelernt habe, setzt Damaschke auf überzeugende eigene Erfahrungen der Bewohner.

Insgesamt entstehen auf dem ehemaligen Klinikgelände rund 400 Wohneinheiten, [laut Grundsatzbeschluss der Stadt ist jede fünfte davon eine geförderte Wohnung mit Sozialbindung](#). Den Geschosswohnungsbau ergänzen rund 50 Reihenhäuser in Waldrandlage. Die gesamte Investitionssumme liegt deutlich über 115 Millionen Euro.

**Mehr wichtige Nachrichten aus dem Landkreis Gifhorn lesen:**