

Foto: ELBEFLUT, Thomas Hampel

Ein Parkhaus wird zum Pilotprojekt für ein neues Wohnquartier

Mitten in der Hamburger Innenstadt wohnen, mit kurzen Wegen zur Arbeit, zum Einkaufen, zu Ärzten, Schule oder Kita, Restaurants, Cafés oder Theatern. Das ist selbst für gut Verdienende in Großstädten wie Hamburg mittlerweile oft ein unerreichbarer Traum. Damit dieser Traum wahr werden kann, haben sich Menschen auf Initiative des Vereins „Altstadt für alle e. V.“ 2019 zusammengetan, Ideen für gemeinschaftliches, bezahlbares Wohnen in der Hamburger Innenstadt entwickelt und eine Genossenschaft gegründet. Ihr erstes Projekt: Ein marodes städtisches Parkhaus aus den 1960er Jahren in ein bunt gemischtes, nachhaltiges Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu verwandeln.

TEXT – Martina Vetter

FOTOS – Rechtenachweis im Bild



Foto: ELBEFLUT, Thomas Hampel

Schön sieht anders aus. Der graue Betongerippe des einstigen Parkhauses an der Neuen Gröninger Straße wirkt eher abweisend als einladend und passt so gar nicht in das Umfeld mit historischen Kontorhäusern oder den schmucken Backsteinbauten der Speicherstadt, die sich gleich auf der anderen Seite des Zollkanals erstreckt. Ein zweiter Blick lohnt sich trotzdem, denn wo früher nur Autos geparkt haben, entsteht gerade ein zukunftsweisendes Quartier, das beispielhaft für die Umnutzung nicht mehr benötigter innerstädtischer Flächen werden könnte.

Doch der Reihe nach: Das Grundstück an der Neuen Gröninger Straße 12 gehört der Stadt Hamburg, die auch das 1963 errichtete Parkhaus bis vor ein paar Jahren betrieb, sich dann aber entschied, die in die Jahre gekommene Liegenschaft zur Vergabe im Erbbaurecht auszuschreiben. Den Zuschlag erhielt die eigens für das Projekt gegründete Genossenschaft Gröninger Hof eG, deren Konzept für einen neuen Stadtbaustein, mit Wohnungen, Büros, Kultur-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen, überzeugte. Dass die Genossenschaft möglichst viel des Bestandsgebäudes erhalten und in Holzbauweise ergänzen wollte und mit der Genossenschaft auch zur Wiederbelebung der Hamburger Innenstadt beitragen wollte, bestärkte die politisch Verantwortlichen bei ihrer Vergabeentscheidung. „Es war mutig von der Stadt, einer neu gegründeten Genossenschaft das Grundstück zu verpachten“, sagt Gröninger Hof eG-Vorstand Björge Köhler. Ohne diese Möglichkeit, hätte das Genossenschafts-Projekt kaum eine Chance gehabt, weil der Ankauf eines Grundstücks in dieser prominenten Lage viel zu kostspielig gewesen wäre. „Unser Beispiel zeigt, wie man durch kluge Bodenpolitik eine Stadt positiv verändern kann.“

Die erste Etappe auf dem Weg zum ambitionierten Ziel war für die Genossenschaft erreicht. Die Übertragung des Grundstücks, über das die Genossenschaft Gröninger Hof eG für 75 Jahre mit Option auf Verlängerung verfügen kann, erfolgte 2025, die Anhandgabe bereits fünf Jahre zuvor. So konnten die Vorplanungen für das Projekt beginnen. Mit Elan gingen die immer zahlreicher werdenden Genossenschaftsmitglieder zur nächsten Etappe weiter und ein Architekturwettbewerb für das Projekt wurde 2021 ausgeschrieben. Als Sieger ging das Hamburger Büro von Duplex hervor.



Foto: Tobias Eineder

Elegant löst der Entwurf des Architektenteams rund um Projektleiterin Caroline Nachtigall-Marten das Problem der für Wohnzwecke völlig ungeeigneten Gebäudetiefe des Parkhauses. Das 37 Meter tiefe Bauwerk wird einen großzügigen Innenhof mit Laubengängen erhalten. Der innere Kern des an drei Seiten von Nachbargebäuden umgebenen Parkhauses sollte dafür abgetragen werden und auf diese Weise Licht ins Dunkel des Splitlevel-Bauwerks gebracht werden. Die für manche Parkhäuser typische Split-Level-Bauweise, bei der durch versetzte Ebenen der Bau kürzerer Rampen statt steiler Auffahrten möglich sind, sollte beibehalten werden. Die geplanten 90 Wohnungen und alle anderen Flächen sollten in Holzmodulbauweise industriell vorgefertigt in die Stahlbetonkonstruktion eingebracht werden.

Der Realitätscheck brachte die Planung dann aber buchstäblich ins Wanken. Denn bei genauerer Untersuchung der Bausubstanz zeigte sich, dass durch früher bei Eis und Schnee verwendetes Streusalz auf den Straßen, das mit den Autos ins Parkhaus gelangt war, Chloride in die ohnehin nicht allzu massiven Zwischendecken eingedrungen waren. Das Salz wiederum hatte den zur Stabilisierung des Gebäudes eingebachten Stahl im Beton korrodieren lassen. Die Folge: Die marode Konstruktion muss nach der Schadstoffsanierung bis zur Bodenplatte abgetragen werden.

Immerhin können die massiv gebaute Bodenplatte und die darunter liegenden, knapp 300 Betonpfeiler, die 15 Meter tief in den Grund reichen, erhalten bleiben. Dass in der wassereichenen Umgebung nicht aufwändig neu gegründet werden muss, trägt zusammen mit der nachhaltigen Holzbauweise dazu bei, dass die CO2-Ersparnis beim künftigen Gröninger Hof gegenüber einem konventionell errichteten Neubau immer mehr als 40% beträgt.

Die notwendige Umplanung wegen der Schäden an der Gebäudesubstanz und gleichzeitig stark gestiegene Baukosten, ließen die Finanzierung des Vorhabens zu einer Herausforderung werden. Doch trotz einer Kostensteigerung von anfänglich veranschlagten 28 Mio. Euro auf 40 Mio. Euro, ist es den Genossenschaftsmitgliedern gelungen, das Projekt in trockene Tücher zu bringen. Neben dem von allen Genossenschaftsmitgliedern bislang aufgebrachten Eigenkapital von 4 Mio. Euro, sind Mittel aus dem Wohnraumförderprogramm der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) ein zentraler Baustein zur Finanzierung des neuen Quartiers, dessen Wohnungen zu 100% gefördert sind und je nach Förderstufe zwischen 7 und 17 Euro pro Quadratmeter kosten werden. Ergänzt durch weitere Mittel für die Neubauförderung wie für das Gründach, die Verwendung nachhaltiger Dämmstoffe oder für den Holzbau und mit Hilfe von Baukrediten, konnten die nötigen Mittel für das Projekt akquiriert werden und die Genossenschaft endlich durchstarten.



Mit dem Genossenschaftsprojekt Gröninger Hof entsteht ein neuer Lebensraum mit vielfältigen Möglichkeiten mitten in der Stadt.

Foto: Gröninger Hof eG und Jonas Bloch

Zurzeit laufen die Abrissarbeiten für das Parkhaus, die voraussichtlich im September dieses Jahres beendet sind. Der Neubauteil kann dann beinahe im Handumdrehen errichtet werden und schon im Sommer 2028 eine bunt zusammengewürfelte Gemeinschaft von etwa 170 Menschen den Gröninger Hof beziehen. Voraussetzung für den Einzug ins Haus ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Ausnahme sind die Clusterwohnungen im Gröninger Hof, für die mehrere soziale Träger Genossenschaftsanteile gezeichnet haben. Diese Wohnungen, wo bis zu fünf Zimmer mit jeweils eigenem Bad zu einer Einheit (Cluster) mit großer Wohnküche zusammengefasst sind, stehen für Azubis oder Studierende, die selbst keine Genossenschaftsanteile zeichnen müssen.

Längst nicht jedes der inzwischen um die 600 Genossenschaftsmitglieder wird indes eine der Wohnungen im Gröninger Hof einziehen. Manche Mitglieder unterstützen das Projekt mit dem Erwerb von Anteilen, weil sie das Konzept gut finden, andere, weil sie gerne in ein zukünftiges Projekt der Genossenschaft einziehen wollen. Birgit Bender, ehemalige Geschäftsführerin eines klassischen Immobilienunternehmens und ehrenamtliches Mitglied im Aufsichtsrat der Genossenschaft, will wie Björge Köhler übrigens auch, später in den Gröninger Hof einziehen. Die engagierte Fachfrau möchte lieber in einer lebendigen Gemeinschaft alt werden, als allein im Einfamilienhaus zu zurückzubleiben, wenn der Nachwuchs aus dem Haus ist.

Der Gemeinschaftsgedanke spielt eine zentrale Rolle beim Gröninger Hof. „Oft sieht man Hightech-Versionen von smarten Gebäuden, wenn es um die Zukunft der Städte geht. Unser Bild von Zukunft ist eine grüne Stadt, die verkehrsberuhigt ist und wo alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist, wo auch



Foto: Gröninger Hof eG und Jonas Bloch

So soll die Fassade zur Straßenseite nach dem Umbau aussehen.

alte Menschen mobil sind, weil die Distanzen nicht groß sind, wo sich Kinder sicher bewegen können, wo man sich kennt und gegenseitig unterstützt. Wir haben eine Idee von Gemeinschaft und von gesellschaftlichem Zusammenleben und für diese Idee bauen wir ein Haus“, sagt Genossenschaftsvorstand Köhler mit leuchtenden Augen.

In so genannten Echoräumen hat das Team von Duplex Architekten im partizipativen Verfahren mit den Genossenschaftlern ausgelotet, was ihnen für ein gutes Miteinander wichtig ist und entsprechende Raumkonzepte erarbeitet. Neben unterschiedlichen Wohnungstypen von der Ein- bis zur Fünfraumwohnung, die Mal konventionell, mal als Maisonette- oder Clusterwohnungen konzipiert sind, stehen vor allem Gemeinschafts- und Hybridflächen im Mittelpunkt der Planung.

Hybridflächen sind Räume, die auf vielfältige Weise genutzt werden können. Der überdachte Eingangsbereich, wo früher die Einfahrt ins Parkhaus war, ist beispielweise so gestaltet, dass dort Veranstaltungen stattfinden können. Als Tribüne dient der als Sitztreppe gestaltete Aufgang zur ersten Split-Level-Ebene. Im Erdgeschoss zur Straßenseite hin, sind wiederum ein Café und gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr geplant, um die Nachbarschaft zu beleben. Für Kurse, Workshops oder Veranstaltungen wird es Kulturwerkstatt geben und damit eine bereits vor dem Parkhausumbau in den Räumen der einer ehemaligen Autowerkstatt begonnen Tradition fortgesetzt.

Zu den hybriden Flächen zählen auch die Einheiten in der ersten Etage. Dort sind Gewerbeflächen geplant, die als Ateliers oder Büros genutzt können. Außerdem wird es zwölf Gästewohnungen geben, die von kulturellen Einrichtungen im Stadtteil für die Unterbringung von Kunst- und Kulturschaffenden gemietet werden können, die für ein Projekt in der Stadt sind. Zugleich können Besucher der Haubewohner bei Bedarf in den Gästewohnungen untergebracht werden. Denn die Wohnflächen der Einheiten haben kompakte Grundrisse und sind kleiner, als es die Richtlinie für geförderten Wohnungsbau in der Stadt Hamburg verlangt. Die künftigen Bewohner erklärten sich nämlich bereit, zugunsten von großzügigen Gemeinschaftsflächen auf 8% der je nach Förderstufe möglichen Wohnfläche zu verzichten. Die Förderbank IFB ließ sich auf dieses Experiment ein, genießt das Vorhaben bei wichtigen politischen Entscheidern den Status eines Pilotprojekts mit Vorbildcharakter: „Der Gröninger Hof ist ein Gewinn für die Innenstadt und die Innenstadtentwicklung“, zeigt sich Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) überzeugt.

Für ihre Bereitschaft, individuell weniger Raum zu nutzen, werden die künftigen Mitglieder der Hausgemeinschaft auf vielfältige Weise belohnt. Gemeinsam stehen ihnen eine Werkstatt, ein Raum zum Wäsche waschen und trocknen, ein Kühlraum, wo frisches Gemüse gelagert werden kann oder kleine Gefrierschränke stehen und ein Kinderspielzimmer zur Verfügung, wo nach Herzenslust getobt werden kann. Highlight aber ist der Dachgarten auf den beiden Staffelgeschossen. Während das Dach auf dem rückwärtigen Gebäuderiegel als komplett begrünte Dachlandschaft angelegt ist, befindet sich auf der Dachfläche des Vorderhauses ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit Küche. Dort können Geburtstage oder andere Feste gefeiert werden oder gemeinsam gekocht werden. Das Raumangebot mit fantastischem Weitblick über die Stadt wird außerdem mit einem Fitness- und einem Ruhebereich ergänzt, in den man sich zurückziehen und arbeiten oder entspannen kann, wenn es zuhause mal zu turbulent zugeht.

Vom Verzicht auf mehr Wohnfläche für sich selbst, werden später also alle profitieren, die den Gröninger Hof bald besiedeln oder wie es Björge Köhler formuliert: „Die Idee des Teilens, ermöglicht einen Luxus, den man sich allein nicht leisten kann.“

Foto: Gröninger Hof eG und Jonas Bloch

