

# Gröninger Hof

Experiment für urbane Lebensqualität, neue Gemeinschaft und klimaneutralen Wohnungsbau

Nicht erst die zurückliegende Architekturbiennale stellt die Frage: „How will we live together?“ Seit einigen Jahren ist die Wohnungsfrage wieder zu einer der zentralen Herausforderungen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und das Zusammenleben in deutschen Städten geworden.

Einerseits ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach wie vor hoch, bisher gelingt es nicht in den notwendigen Dimensionen gegenzusteuern. Andererseits erleben wir eine dramatische Ökonomisierung des Wohnungsmarktes: Die Mieten steigen, der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sinkt kontinuierlich, während angesichts niedriger Zinsen zugleich Unmengen Geld in den Bau- und Wohnungssektor fließen und so Verwertung und Betrieb von Wohnraum aus allein finanzieller Perspektive immer weiter begünstigen (Holm 2018).

Auch gesellschaftliche Umwälzungen fordern das Zusammenwohnen heraus. Die Gesellschaft wird vielfältiger und älter, vor allem die Zahl der Hochbetagten nimmt deutlich zu. Besonders in einer Großstadt wie Hamburg treffen Kulturen und Lebensstile in immer größerer Diversität aufeinander und bringen unterschiedlichste Anforderungen und Wünsche an Wohnraum mit sich. Mehr als 50% der Hamburger Haushalte sind inzwischen Einpersonenhaushalte, was nicht nur ein Indikator für eine stärkere Individualisierung und den immer weiter steigenden Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch ist, sondern auch für potenziell zunehmende Vereinsamung spricht (Freie und Hansestadt Hamburg 2018).

Doch wie Wohnungen bauen in Zeiten der Klimakrise? Der Gebäudesektor ist für etwa 30% der deutschen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich, wobei hiervon ein großer Teil auf die Herstellung von Neubauten entfällt. Besonders zu Buche schlägt dabei durch die energieintensive Zementherstellung der Beton- und Massivbau. Darüber hinaus stammt mehr als die Hälfte der jährlich in Deutschland erzeugten Abfallmenge ebenfalls aus dem Bausektor. Noch unternimmt der Bau- und Gebäudesektor zu wenig, um die Pariser Klimaziele zu erreichen (Bundesstiftung Baukultur 2021).

Diesen Herausforderungen nimmt sich der Gröninger Hof an und versucht, als ortsgebundene Immobilienentwicklung in der Hamburger Altstadt durch gebaute Architektur Antworten auf die drängenden Fragen unserer Zeit zu geben.

1963 wurde das Parkhaus in der Neuen Gröninger Straße erbaut – als Teil der Hamburger Wiederaufbaustrategie, welche neben der Ost-West-Straße durch die Innenstadt auch mehrere Parkgaragen entlang der zentralen Schneise für den Autoverkehr vorsah. Im Februar 2020 wurde das inzwischen leer stehende Parkhaus von der Stadt Hamburg der neu gegründeten Genossenschaft Gröninger Hof mit der Aussicht auf Erbbaurecht anhand gegeben mit der Auflage, binnen zwei Jahren eine tragfähige Projektentwicklung inklusive Finanzierung und Baugenehmigung

durchzuführen. Wo mitten in Hamburgs Altstadt noch vor kurzem 550 Autos parkten, will die Genossenschaft einen neuen pulsierenden Ort mit rund 70 Wohnungen, gemeinschaftlich genutzten Flächen sowie Raum für gewerbliche, soziokulturelle und Quartiersnutzungen schaffen.



Die Genossenschaft in ihrem Parkhaus  
(Foto: EBBE&FLUT / Thomas Hampel)

## Im Zentrum: Wohnen

Anders als in den meisten Bauprojekten in der Hamburger Innenstadt steht beim Gröninger Hof die Wohnnutzung im Zentrum. Auf einem gewerblich genutzten Sockel soll Wohnraum für Viele – im ökonomischen Sinne (Bezahlbarkeit der Mieten) wie auch im gesellschaftlichen Sinne (Vielfalt der Wohnungstypologien) – entstehen. Eine Vorgabe der Stadt bei der Vergabe des Grundstücks war die Errichtung von 100% der Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau, und das Ziel der Genossenschaft ist, Wohnraum entsprechend dem Hamburger Bevölkerungsdurchschnitt zu errichten. So war auch ein vielfältiger Mix der Wohnungstypen eine wichtige Vorgabe des im Jahr 2021 durchgeführten Architekturwettbewerbs. Als Gewinner gingen Duplex Architekten hervor, die mit ihrem Entwurf unter anderem durch ausgeklügelte und vielfältige Grundrisse für verschiedenste Zielgruppen sowie feine Abstufungen zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Flächen und einem geschickten wie flexiblen Umgang mit dem Bestand hervorstachen. Besondere Qualitäten des Entwurfs sind darüber hinaus die Öffnung des Sockelgeschosses mit gewerblichen und soziokulturellen Nutzungen in den Stadtraum sowie die Gestaltung des offenen und terrassierten Innenhofes mit halbprivaten Laubengängen, Vorgärten und Erschließungszonen bis hin zur multicodierten Dachterrasse mit Nutzungen für die Gemeinschaft.

## Gemeinschaft: Wer teilt, hat mehr

Inspiriert von vorbildlichen Projekten wie der „Kalkbreite“, „Mehr als Wohnen“ oder der Hamburger „Mietergenossenschaft Falkenriedterrassen“ setzt der Gröninger Hof auf Gemeinschaft. Immer wieder fällt der Satz: „wer teilt, hat mehr“ – gemeint nicht nur im Sinne des kollektiven genossenschaftlichen Eigentums, sondern vor allem auch in Bezug auf gemeinsam genutzte Flächen im Haus. Um dem Wunsch nach viel gemeinschaftlichen Flächen Rechnung zu tragen, wurde das neue Konzept der „Hybridflä-

chen“ entwickelt. Bis zu 10 % der angemieteten Wohnfläche befinden sich außerhalb der eigenen Wohnung. Aus diesem so gewonnenen Flächenpool speisen sich gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Spiel- und Gästezimmer, Fitness- und Saunaräume, Flächen für eine Food-Coop oder einen klassischen Gemeinschaftsraum für gemeinsame Abendessen, Kurse, Vorträge und Feiern. Nicht zuletzt leistet dieser Ansatz auch einen Beitrag zu einer möglichst suffizienten und ökologischen Bauweise, indem zum Beispiel durch ausgelagerte Gäste- und Spielzimmer die individuelle Wohnfläche kleiner ausfallen oder durch den Wegfall individueller Waschmaschinenstellplätze der Aufwand für die technische Gebäudeausrüstung reduziert werden kann.

### Genossenschaft: das Kollektiv beteiligen

Anders als in Bauvorhaben von Baugemeinschaften entsteht im Gröninger Hof kein individuelles Eigentum – dem genossenschaftlichen Grundgedanken folgend wird das Gebäude vergemeinschaftet und gehört zukünftig allen Mitgliedern. In diesem Sinne galt es auch Beteiligungs- und Entscheidungsprozesse zu etablieren, die der kollektiven Eigentümerschaft Rechnung tragen, zugleich im Sinne eines Hauses für Viele jedoch auch individuelle Anforderungen aufnehmen. Schon mit der Bewerbung um das Grundstück war eine inzwischen stetig wachsende Gruppe zukünftiger Bewohnender und Nutzender eingebunden. Um den Planungsprozess in der Genossenschaft zu verankern und für Laien verständlich zu machen, werden in den frühen Leistungsphasen (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) regelmäßig „Echoräume“ gemeinsam mit den Planenden durchgeführt. Ziel dieser Partizipationsveranstaltungen ist es einerseits, Planungsstände transparent zu machen, andererseits Anforderungen zu überprüfen und die Planungen, wo nötig, nachzuschärfen. So wurde in den Echoräumen zum Beispiel deutlich, dass Wohnraum für Alleinerziehende bisher nur unzureichend berücksichtigt oder manche gemeinschaftlichen Flächen teilweise zu großzügig dimensioniert waren. Die Planungen wurden nachjustiert, und es zeigte sich, dass besonders in frühen Leistungsphasen eine ergebnisoffene Beteiligung potenzieller Nutzender und ein ergebnisoffener Dialog mit den Planenden zu guten Ergebnissen führen kann.

Als ein entscheidender Faktor hat sich auch das Setzen klarer Grenzen erwiesen: Welche Fragestellungen können im Echoraum verhandelt werden, welche Entscheidungen müssen von Fachleuten getroffen werden und was sind nicht aufzugebende Grundwerte der Genossenschaft? So tauchte zum Beispiel in den Echoräumen der Wunsch nach größeren Wohnungen auf. Ein Kernanliegen der Genossenschaft ist jedoch, kompakt und flächensparend zu bauen, eine weitere Limitierung der Wohnungsgrößen bilden die Förderrichtlinien des sozialen Wohnungsbaus. Die Kommunikation dieser Leitplanken hat die nötige Klarheit geschaffen, in welchem Rahmen Veränderungen an der Planung umsetzbar oder eben auch nicht umsetzbar sind.

Eine noch ungelöste Herausforderung ist die Beteiligung jener, die später im Haus wohnen werden, aber heute noch nicht Teil der Gemeinschaft sind. Dies betrifft insbesondere Menschen mit Behinderung sowie Jugendliche

in der Jugendhilfe (für die jeweils Wohnungen bzw. eine Wohngruppe vorgesehen sind). Insgesamt ist zu beobachten, dass Menschen aus finanziell eher prekären Lebensverhältnissen und Menschen mit niedrigerem Bildungsniveau in der Genossenschaft bisher unterrepräsentiert sind. Eine grundsätzliche Hürde bei der Einbindung zukünftiger Bewohnender stellt auch die notwendige Zahlung der für die Finanzierung benötigten Genossenschaftsanteile dar sowie der bei Wohnungsbauprojekten üblicherweise lange Zeithorizont, der vielen Menschen nur begrenzt die für sie nötige Perspektive bietet.

### Bauwende: graue Energie nutzen

Doch im Kern des Projektes Gröninger Hof steht nicht nur die soziale Innovation mit dem Ziel, gutes Zusammenwohnen zu ermöglichen. Auch technische Innovationen und die große Herausforderung der Transformation hin zu klimaneutralem Wohnungsbau werden in dem Projekt adressiert. Schon in sich ist das leere Parkhaus schnell zu einem Symbol für die Mobilitätswende geworden, am aktiven Beitrag zur Bauwende wird gearbeitet. Der Entwurf von Duplex Architekten sieht vor, die Gründung, das Sockelgeschoss sowie Teile der Obergeschosse zu erhalten. Die weiteren Obergeschosse sind in Holzbauweise geplant. Durch den Erhalt großer Teile des Bestandes und die Rettung der darin enthaltenen grauen Energie wird nicht nur vermieden, erneut Herstellungenergie für neuen Beton verbrauchen zu müssen und damit weiteres CO<sub>2</sub> freizusetzen, sondern auch ein Stück bauhistorisches Gedächtnis der Stadt erhalten und für die Zukunft gesichert.

Darüber hinaus wird geprüft, ob der Beton aus den abzureißenden Bauteilen auf der Baustelle aufbereitet und als Zuschlagstoff im Umbau wieder verwendet werden kann. Ziel ist es, die Baustoffkreisläufe möglichst klein und lokal zu halten. Untersucht werden diese Ansätze durch das EU-Forschungsprojekt CIRCUIT, das versucht, mit innovativen Ansätzen Ressourcenkreisläufe im Bausektor zu schließen ([www.circuit-project.eu](http://www.circuit-project.eu)) – der Gröninger Hof dient hier als eines unter vielen Modellprojekten. Im besten Fall wird so nicht nur der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck merklich verringert und Abfall eingespart, sondern zugleich ein neuer, auf den historischen Schichten der Stadt aufbauender, identitätsstiftender Ort im Herzen Hamburgs geschaffen.

Noch befindet sich die Projektentwicklung des Gröninger Hofes im Anfangsstadium – doch die Ambitionen sind hoch. Der Gröninger Hof will zeigen, dass auch engagierte Ziele wie klimagerechtes Bauen, gemeinschaftliche statt privatwirtschaftliche Immobilienentwicklung und bezahlbare Wohnverhältnisse realistisch sind und Zukunft haben.

*Björge Köhler, M.Sc. Architektur, Projektleiter bei urbanista & Mitglied in der Gröninger Hof e.G.; [www.groeninger-hof.de](http://www.groeninger-hof.de)*

### Quellen

**Bundesstiftung Baukultur (2021):** Mit Freude sanieren, ein Handbuch zur Umbaukultur. Potsdam

**Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (2018):** Bericht zur Demographischen Entwicklung in Hamburg

**Holm, Andrej (2018):** Die Rückkehr der Wohnungsfrage, in: Bundeszentrale für politische Bildung, Dossier Stadt und Gesellschaft. Bonn