

»Da ist noch viel Musik drin.«

Das Projekt Gröninger Hof soll in einem Hamburger Parkhaus aus den 60er-Jahren bezahlbaren Wohnraum schaffen und die Innenstadt neu beleben – genossenschaftlich, klimafreundlich, sozial. Ein Testlauf für deutsche Metropolen?

TEXT: VANESSA OELKER



ARCHITEKTUR

Gruß aus den 1960ern:
Baugenossen in ihrem
zukünftigen Zuhause

An einem letzten heißen Sommertag in Hamburg schlendern Touristen zur Speicherstadt entlang der Neuen Gröningerstraße, die das Zentrum mit dem Weltkulturerbe verbindet. Hinter ihnen eine vierspürige Verkehrsschneise, vor ihnen die imposante Backsteingotik der Sankt-Katharinen-Kirche, zur Linken ein verlassenes Parkhaus: sieben Etagen 60er-Jahre-Betonarchitektur, im Einfahrtsbereich ein Kassenhäuschen, zwei Toilettentüren, gerahmt von glänzend weißen Fliesen.

Dutzende Male ist Angela Holzhauer, Galeristin und Kulturjournalistin, hier entlanggegangen, zu Treffen der Genossenschaft Gröninger Hof durch das leere Parkhaus in die ehemalige Werkstatt dort. Was sie dabei vor sich sieht: belebte Geschäfte und ein Café im Erdgeschoss, eine grün verkleidete Fassade, Laubengänge, die zu Wohnungen führen, ihre eigene rund um Parkplatz 414, einen Lichthof und auf dem Dach mit weitem Blick über Kirchturmspitzen und die Elbphilharmonie: eine begrünte Terrasse, ein Spielplatz, ein Sportraum. Vor allem aber sieht sie dort Menschen. Familien, Studierende, Menschen mit Behinderungen, Künstler. Hier, mitten in der oft als tot beschriebenen Innenstadt – Leben.

Kein gutes Märchen ohne Ungemach

Die Geschichte dieser Vision – sie liest sich wie ein modernes Märchen. Da sind erst mal die Helden, seit 2017 geeint in der Initiative »Altstadt für Alle!« und dem Wunsch, die Stadt über Projekte zu entwickeln. Eines davon: die Umnutzung des Parkhauses in be-

zahlbaren Wohnraum. Dann gründeten 29 Menschen eine Genossenschaft, unterbreiten der Stadt den Vorschlag. Und tatsächlich: 2020 gibt ihnen die Stadt das Gebäude anhand. Ein Jahr später schreiben die Genossen einen Architekturwettbewerb aus, den das Büro Duplex Architekten Hamburg für sich entscheidet. Im August 2022 reicht die Genossenschaft die Bauvoranfrage ein.

Doch kein gutes Märchen ohne Ungemach, in dieser Geschichte in Form von Chlorid. War der Erhalt des Parkhauses das Ziel der Genossenschaft und Vorgabe der Stadt, um den enormen Ausstoß von CO₂ eines Neubaus zu vermeiden, ergeben Messungen: Der Chloridgehalt im unversiegelten Beton ist gefährlich hoch, die Salze korrodierten Stahlträger. »Es kam der Punkt, an dem die Rote Linie für eine Instandsetzung überschritten war«, sagt Caroline Nachtigall-Martens, die zuständige Architektin bei Duplex Architekten, »die bestehende oberirdische Betonkonstruktion war nicht mehr zu retten.« Der Abriss wird unvermeidbar. Immerhin können die Fundamente mit den knapp 300 Gründungspfählen sowie das Kellergeschoss erhalten bleiben. Das spart satte 42 Prozent an CO₂-Emissionen gegenüber einem Neubau.

»Es war ein Fehler, die Bausubstanz nicht früher genauer geprüft zu haben«, sagt rückblickend Björge Köhler, Vorstand der Genossenschaft, »das war schon bitter.« Aufgeben aber, sagt er, sei nie eine Option gewesen, nicht für ihn und auch nicht für die mittlerweile 400 Genossen. Viele Ehrenamtliche sind darunter, begeistert von der Idee, in Eigeninitiative das Viertel



Grüß aus der Zukunft: Der Entwurf von Duplex Architekten Hamburg

nachhaltig zu verändern – ohne unbedingt selbst im Gröninger Hof wohnen zu wollen. In sogenannten »Echoräumen« in der Werkstatt planen sie das weitere Vorgehen. »So viele Meinungen – das ist auch anstrengend. Manches hätte flotter gehen können«, sagt Holzhauer und lacht, »aber mich beeindruckt immer wieder, wie sehr hier jeder anpacken will – sogar über das Projekt hinaus.«

Eine Stadt im Haus

Auch Duplex Architekten bleiben an Bord. »In den 50er und 60er Jahren war es für Architekten das Coolste, ein Parkhaus zu entwerfen, die Innenstädte sollten autofreundlich sein«, erzählt Caroline Nachtigall-Martens. »Jetzt bauen wir auf den Grundfesten eines Parkhauses Wohnungen und Geschäfte, die Gemeinwohl-orientiert sind – wir schreiben Geschichte weiter. Dazu bekommen wir nicht oft Gelegenheit.« Plan B wird also entworfen. Nun soll das Erdgeschoss aus Stahlbeton eine Holzkonstruktion für 90 Wohneinheiten und Hybridflächen tragen, mit einem Waschkraum für die Bewohner, einem Kühlraum, einem Werkraum, einem Spielzimmer. Von den ursprünglich 550 Autostellplätzen bleiben zehn. Die

Dachterrasse ist das Sahnehäubchen, in das unterste Stockwerk zieht Gewerbe ein, eine Werkstatt, Räume für Kultur-Events und Co-Working, ein Café, Dienstleistungen. »Wie eine Stadt im Haus, ein eigener Mikrokosmos«, sagt Björge Köhler.

Anders als bei Bauinvestoren spielen monetäre Erlöse keine Rolle. Eine schwarze Null ist am Ende das Ziel. Etwa drei Millionen Euro kostet der Abriss, 34,7 Millionen Euro müssen die Genossen insgesamt stemmen. Den Grundstock bilden die Genossenschaftsanteile, die jeder erwerben muss, der einziehen will: 600 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommen 900.000 Euro von der Stadt Hamburg, zweckgebunden für den Abriss. Für deren Oberbaudirektor Franz-Josef Höing ist der Gröninger Hof als stadtplanerisches Element nicht nur ein attraktiver Trittstein zwischen Altstadt und Hafen. »Was mir sehr an dem Entwurf gefällt: Wohnen steht im Zentrum des Projektes und ist kein untergeordneter Bestandteil«, so Höing. »Es wäre wünschenswert, wenn der Gröninger Hof Schule macht und Phantasie für andere Orte in der Stadt und außerhalb Hamburgs erzeugt.« Rund 900 Wohnungen sollen in den kommenden fünf Jahren in der Innenstadt entstehen, die jahrzehntelang

betriebene Aufteilung der Stadt in Wohn- und Arbeits-/Geschäftsviertel aufbrechen. Lebten um 1880 rund 171.000 Menschen im Zentrum, waren es Ende der 70er Jahre gerade noch 12.000. Doch da die Stadt hier kaum Grundeigentum besitzt, ist sie wenig handlungsfähig. Der Gröninger Hof – ein Glücksfall für Höings Pläne.

Ein hochaktuelles Thema für den Bund

Aber vor allem Bürokratie und Bauvorschriften verzögern das Projekt. Mehr als ein Jahr kann ein Baugenehmigungsprozess in Hamburg dauern, seit August liegt der Bauantrag vor. Der geplante Einzug Ende 2026 – »sportlich«, so Caroline Nachtigall-Martens. Zudem steigen mit jedem Monat die Zinsen, Baumaterialien werden teurer. Auch die Regelung, dass Umnutzungen dieselben Vorschriften zu erfüllen haben wie ein Neubau, hält Björge Köhler für überholt. »Ich würde mir wünschen, dass Bestandsbauten anders betrachtet werden«, sagt er. »Noch gilt die Vorgabe klimafreundlicher Effizienz nur für den Betrieb, nicht für den Bau. Es sollte zwingend werden, Bestand zu erhalten und die graue Energie im bestehenden Beton zu nutzen.« Doch dafür müssten Immobilien auch gepflegt werden. »Hätte die Stadt als Eigentümer des Parkhauses den Beton beschichtet und somit geschützt, wäre der Abriss unter Umständen vermeidbar gewesen«, so Köhler.

Das Thema Wiederverwenden leerstehender Immobilien, wie Kauf-, Büro- oder Parkhäuser, sei hochaktuell, so eine Sprecherin von Bauministerin Klara Geywitz, der Gröninger Hof ein hervorragendes Beispiel für die daraus entstehende Belebung der Innenstädte. Das seit 2021 geltende Baulandmobilisierungsgesetz soll die Entwicklung beschleunigen und auch den angespannten Wohnungsmarkt entlasten. Umnutzungen sind seitdem trotz bestehender Bebauungspläne möglich, solange Wohnraum entsteht. »Ohne dieses Gesetz wäre das Projekt so nicht machbar gewesen«, sagt Architektin Nachtigall-Martens, »denn der Bebauungsplan von 1955 sieht an dieser Stelle nun mal ein Parkhaus vor – und er ist noch immer gültig. Ein neuer Bebauungsplan hätte den Umbau um zwei, drei Jahre verzögert.« Zusätzlich können sich Wohnungsgenossen seit letztem Jahr ihre Anteile mit zinsgünstigen und langfristigen Krediten der KfW fördern lassen.

»Die Nutzung von Ressourcen ist Haltung geworden«

Trotz aller Anreize: Ein paar Genossen sind mittlerweile abgesprungen. Zwar werden die Mieten je nach Einkommen nur zwischen sieben und 14,20 Euro pro Quadratmeter liegen, da bis auf vier Ateliers sämtliche Wohnungen von der Stadt gefördert werden. Doch dafür stehen jedem Bewohner durchschnittlich nicht mehr als 29,5 Quadratmeter zu. »Das ist vom Flächenverbrauch her ein richtig guter Wert. Aber er schreckt einige Leute auch ab«, sagt Köhler. Zudem muss jeder Bewohner sieben Prozent seines Wohnraums zusätzlich mieten, die dann in die gemeinsam genutzten Hybridflächen fließen.

»Für mich ist die Nutzung von Ressourcen mittlerweile Haltung geworden«, sagt Holzhauer. Nicht jeder brauche doch einen eigenen Bohrer, eine Waschmaschine oder Tiefkühltruhe. Zudem sei ihr während der Pandemie bewusst geworden, dass ihr gerade das fehlte, was das Projekt verspricht: eine nachbarschaftliche Gemeinschaft, die einen trägt, auch in schwierigen Zeiten.

Für manche jedoch sei das zu viel Nähe. »Es ist schon interessant, wer geht und wer bleibt«, so die Galeristin. Noch sind 25 Wohneinheiten frei, Fundraising soll bei der Finanzierung helfen. Und danach? »Kommt das nächste Projekt«, sagt sie, »erst ein Haus für uns, dann eines für andere. Vielleicht ein kreatives Altersheim, Handwerkerhöfe oder ein Mehrgenerationenhaus. Je nachdem, was ein Ort braucht – da ist noch viel Musik drin.«

Der Wandel hin zu belebten Innenstädten – das Lied hört man in jeder Metropole. Im Gröninger Hof klingt es schon. ●

groeninge-hof.de
altstadt fuer alle.de