

# Genossenschaftliches Wohnen mit Zukunft

## Das „7-Liter-Haus“ in Hamburg-Wandsbek / Luxuriöses Wohnen „Am Kaiserkai 31“ in der „HafenCity“ / Familienfreundliche Wohnanlage am Poppenbütteler Berg

Die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS) reiht sich mit ihrer über 80-jährigen Geschichte in die lange Hamburger Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ein. Entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung haben sich ihre Aufgaben durch die Jahrzehnte stetig gewandelt – Stand bei der Gründung 1924 die Beseitigung des immensen Wohnraummangels im Vordergrund, sind heute die Anforderungen an eine moderne, zukunftsorientierte Genossenschaft weitaus differenzierter. Die BDS setzt hierbei einerseits auf die bedarfsgerechte und ökologische Anpassung ihres Altbaubestandes, andererseits auf den Neubau von Wohnungen modernen Zuschnitts für neue Lebensformen und verschiedenartige Haushalte – ihrem Ziel gemäß, einen Mieternmix mit einer vielfältigen Alters- und Sozialstruktur zu erhalten. Die drei im Folgenden vorgestellten Projekte zeigen das Spektrum der Tätigkeit der Genossenschaft



Der Eingangsbereich ist komplett neu gestaltet und mit einem Kleinaufzug barrierefrei ausgestattet

Foto: Kiefer

BDS mit ihrem breiten, aber auch spezialisierten Wohnungsangebot.

### Wohnhaus Klappstraße 11

Fast die Hälfte des Gebäudebestandes der BDS von insgesamt 4.828 Wohneinheiten ist in den Nachkriegsjahren errichtet – entsprechend dem damaligen Bedarf mit vielen kleinen und preisgünstigen Wohnungen. In diese Kategorie gehört das 1962 gebaute Gebäude Klappstraße 11 – das achtgeschossige Punkthaus beherbergt insgesamt 40 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, die durch die attraktive Lage direkt am Wandsbeker Wochenmarkt sehr begehrt sind.

Um die langfristige Vermietbarkeit des Objektes zu sichern, hat sich die BDS im Jahr 2005 entschlossen, das Gebäude im Rahmen einer energetischen Großmodernisierung zu sanieren. Ziel war eine deutliche Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten und somit auch ein ökologischer Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Gleichzeitig sollte den veränderten Wohnansprüchen durch eine verbesserte Ausstattung Rechnung getragen werden – eine besondere Herausforderung bei der Durchführung im bewohnten Zustand, die nur durch frühzeitige Einbindung und Information der Bewohner so erfolgreich gemeistert werden konnte. Denn fast alles wurde erneuert – Fassade, Dach, Fenster, Balkone, Heizung, Elektro, Küchen, Bäder.

Die Fassade wurde hoch wärmedämmend mit weißen Putzflächen als Wärmedämmverbundsystem und mäanderförmig umschlossen von Platten aus hellem Deutmannsdorfer Sandstein. Die vorhandenen Balkonkragplatten – ausgesprochene Wärmebrücken – wurden abgebrochen und



Wohnhaus Klappstraße 11: Alle Freianlagen wurden neu angelegt. Die Versickerungsanlage der Dachflächenentwässerung dient zur natürlichen Bodendurchfeuchtung – ein zusätzlicher ökologischer Beitrag

Foto: Kiefer

durch größere, vorgestellte Betonfertigteile-Balkone ersetzt, mit umlaufendem Stahlgeländer und Ausfachung aus farbig beschichtetem Glas. Die neuen Fenster entsprechen jetzt den hohen Anforderungen an Wärmedämmung und Schallschutz. Die Geschossdecken der Laubengänge wurden „eingepackt“ und mit einem Plattenbelag versehen. Diese umfassende Sanierung der Fassade und die anspruchsvolle, individuelle Gestaltung haben das Wohnhaus wesentlich aufgewertet. Die energetischen Maßnahmen der Gebäudehüllensanierung werden durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung sinnvoll

ergänzt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes kann dadurch um ca. 50 Prozent gesenkt werden. Der errechnete Heizwärmebedarf von 62,6 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr entspricht einem sogenannten „7-Liter-Haus“ gemäß Hamburger Wärmepass. Dieser geringe Verbrauch kommt den Nutzern durch deutlich geringere Betriebskosten zugute. Nach zweijähriger Bauzeit wurde die Fertigstellung der umfassenden Modernisierung am 12. Juli 2007 mit den Bewohnern gefeiert. Dabei wurde die Bronzeskulptur „Die Gitarrenspielerin“ des Bildhauers Hans-Werner Könecke feierlich enthüllt. Die ge-



Die strenge, rotbraune Ziegelfassade mit großflächigen Fenstern und üppigen Loggien

samte Planung, Bauleitung und vor allem die Mitgliederbetreuung lag in den Händen der Genossenschaft.

### Am Kaiserkai 31

Gemeinsam mit vier weiteren Hamburger Genossenschaften und einem privaten Bauträger beteiligt sich die BDS am derzeit größten städtebaulichen Vorhaben Europas, dem neuen Stadtteil „HafenCity“. In ihrem „Quartier am Kaiserkai“ sind insgesamt 79 exklusive und großzügige Wohnungen entstanden. Die acht von der BDS errichteten Wohneinheiten stellen für die Genossenschaft ein eher untypisches Projekt dar. Sie sind als gebaute Zeichen genossenschaftlichen Wohnens zu sehen und als posi-

tiver Beitrag für diesen neuen aufstrebenden Stadtteil Hamburgs. Trotz des Gemeinschaftsprojektes sollten die einzelnen Gebäude erkennbar bleiben – eine Auflage der Stadt –, der durch individuelle Fassadengestaltung Rechnung getragen wird. Das Hamburger Architekturbüro KBNK Architekten, das den 2003 ausgelobten Wettbe-

Fußbodenheizung, Eichenparkett, hochwertigen Einbauküchen und Bädern stellen einen Wohnkomfort dar, der über den üblichen BDS-Standard hinausgeht, was sich in einer entsprechenden Nutzungsgebühr niederschlägt. Gemäß dem BDS-Anspruch ressourcen- und umweltschonend zu bauen, verfügt das Haus über eine hochwertige Wärmedäm-



„Loftliving“ der besonderen Art – großzügiges Wohnen mit fantastischem Rundumblick zur Altstadt, auf die Elbe oder auf das neue Wahrzeichen Hamburgs, die neu entstehende Elbphilharmonie

werb gewann, gab dem fünfgeschossigen Bau eine klassische rotbraune Ziegelfassade mit großflächigen, modernen Fensterelementen in einer streng kubischen Form. Die im Herbst 2007 fertiggestellten Wohnungen – vier 3-Zimmer-Wohnungen, zwei 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen, ein Penthouse und im Erdgeschoss eine Kombination aus Gewerbe und Wohnen – verfügen alle über großräumige Loggien bzw. Dachterrassen, die den offenen Grundriss um weitere spannende Aus- und Durchblicke ergänzen. Die Ausstattung mit

ein kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem inklusive Wärmerückgewinnung sowie eine Solarthermie zur Warmwassererzeugung.

### Wohnanlage Poppenbütteler Berg

Im Rahmen der Wohnraumoffensive I des Hamburger Senates für familienfreundliches Wohnen hat die BDS im November 2007 ein ca. 7.600 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Poppenbüttel erworben. Das Konzept des Architekturbüros KBNK sieht eine differenzierte Randbebauung am Poppenbütteler



Poppenbütteler Berg: Ein Blick in den ruhigen, nach Süden orientierten Innenhof mit Mitgliedergärten und großzügigen Loggien. Der schützende Blockrand gliedert sich in ablesbaren „Häusern“ – viergeschossige Häuser aus hellen Ziegel- und Glasflächen wechseln sich mit zweigeschossigen paneelverkleideten Stadthäusern ab



Eine erholsame Oase mitten in der Stadt mit Blick aufs Wasser

ler Berg und an der Harksheider Straße vor, die sich zum angrenzenden parkähnlichen Eichenwaldgelände mit Loggien und Dachterrassen öffnet. Für die 58 Wohnungen ist der Baubeginn im August 2008 vorgesehen, Fertigstellung soll Ende 2009 sein.

Bauherr:  
Baugenossenschaft  
Dennerstraße-Selbsthilfe eG,  
Hamburg

### Partner am Bau:

- HKS Ingenieurbüro für Bauwesen
- Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. Rainer J. Pingel Ingenieurgesellschaft mbH
- B & O Gebäudetechnik Nord GmbH
- wfv nord consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Vermessung mbH
- Rüssmann GmbH Garten- und Landschaftsbau
- Vattenfall Europe Hamburg AG Fernwärme
- Ingenieurbüro Otto und Partner Dipl. Ingenieure und staatl. gepr. Techniker Partnergesellschaft
- Rudolf Schmale Garten- und Landschaftsbau GmbH
- Sellhorn Ingenieurgesellschaft mbH
- Arne Stüber GmbH Heizung – Sanitär
- UPDOWN Ingenieurteam für Fördertechnik GmbH
- Neuland Beton H. Burgis KG (GmbH & Co.)
- Scharlau GmbH Copy-Center
- LÄRMKONTOR GmbH Beratungsbüro