

# QUARTIER

Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau

1. 2019

ISSN 2625-6223

**Gebäudebegrünung - Grün  
in der nachverdichteten Stadt**

---

**Resilienz - Zukunftsfähiges  
Quartier auf allen Ebenen**

---

**Bauakustik - Trittschall-  
dämmung von Betontreppen**

---



FOTO: CHRISTOPH BENDER, HAMBURG

**OSLEVER HÖÖV**

---

# Wohnen mit grünem Herz an der Magistralen

Hamburg wächst. Seit einigen Jahren steigt die Bevölkerungszahl, gleichzeitig der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche. Dadurch wächst der Bedarf, ausreichend Wohnraum in allen Preissegmenten zu schaffen. In Osdorf sind in einer anspruchsvollen Lage 132 geförderte Wohneinheiten und Eigentumswohnungen entstanden. Der gemeinsame grüne Innenhof bringt die Gemeinschaft zusammen.

Wo kann sich Wohnen in einer dicht bebauten Stadt entwickeln? Die ausgewiesenen Baugebiete sind in Hamburg weitgehend vollständig bebaut, die Stadt kann wegen der Grenzen zu den umliegenden Bundesländern räumlich nur eingeschränkt wachsen, und die wertvollen Grünflächen der städtischen Parks und Landschaftsräume sollen als wichtige ausgleichende Komponenten des städtischen Gefüges erhalten bleiben. In den vergangenen Jahren wurde daher viel nachverdichtet, meist durch Schließen von Baulücken und durch Aufstockungen und Ergänzungen von Bestandsbauten. Diese Chancen wurden genutzt, die Angebote ausgeschöpft. Der Blick bei der Suche nach geeigneten Flächen muss sich folglich auf Areale richten, die bislang nicht für Wohnen vorgesehen waren.

### Wohnen an der Magistralen

Ein Gartenmarkt, ein Autohaus, eine Zirkuswiese – über Jahrzehnte schlossen die gedachten oder tatsächlichen Nutzungen des Grundstücks in Osdorf Wohnen aus. Lediglich auf einem südlich angrenzenden Streifen entwickelte sich eine viergeschossige Zeile, das Eckgrundstück neben einer großen Einkaufsmall blieb unbebaut. Ein Umdenken in der Stadtplanung machte nun eine Bebauung mit Wohnungen möglich: In den vergangenen Jahrzehnten wurden an den großen Straßen im Wesentlichen Gewerbeflächen angeordnet, die durch ihre solitären Bauformen und die großen erforderlichen Freiflächen für Anlieferung und Stellplätze – am besten direkt vor dem Haus – die Straßenräume zu wenig attraktiven Stadträumen machten. Nun soll durch eine verstärkte Bebauung mit Wohnen in stärker geschlossener Bauweise der Raum gefasst werden. Zugleich wird Bauland für Wohnungsbau erschlossen, das bislang als problematisch galt.

Das Projekt Oslever Hööv entwickelte sich in mehreren Schritten in enger Abstimmung zwischen Bauherren, Architekten, Stadtplanung und Genehmigungsbehörde, und nicht zuletzt dem Büro des Hamburger Oberbaudirektors. Insbesondere die städtebauliche Grundkonzeption und die Materialität wurden gemeinschaftlich entwickelt, um

die Randbedingungen und Qualitäten des Ortes angemessen zu berücksichtigen und dem als unattraktiv empfundenen Ort einen bereichernden Baustein hinzuzufügen. Bei der Umsetzung erwies sich die Konstellation aufseiten des Bauherren – ein ambitionierter Projektentwickler und ein Generalunternehmer – als förderlich, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Unter gestalterischer Führung der Architekten entstanden im ständigen Abgleich mit den ausführenden Firmen wirtschaftliche Lösungen, die sich dem Qualitätsanspruch der getroffenen Abstimmungen verpflichtet fühlten.

Die Osdorfer Landstraße trennt die attraktiven Wohnlagen der Elbvororte mit ihren frei stehenden, individuellen Baukörpern und großzügigen Grundstücken von den nördlich gelegenen Gebieten mit zum Teil großmaßstäblicher Bebauung. Östlich der Kreuzung mit der Julius-Brecht-Straße ist seit Mitte der 1960er-Jahre ein großes Einkaufszentrum in entsprechend großflächigen Baukörpern entstanden. Westlich und südlich geht die Bebauung in deutlich kleinteiligere Strukturen über. Durch die Nähe zu Shopping Mall und Hauptstraßen, und eben auch zu den durchgrünten Siedlungsbereichen, nimmt das Projekt Oslever Hööv eine Schlüsselstellung ein und steht beispielhaft für eine neue Tendenz der Stadtentwicklung Hamburgs. Einerseits verhält es sich robust und geschlossen an den Magistralen, andererseits stellt es mit seinem grünen Innenhof und dem Übergang zum angrenzenden öffentlichen Park eine Verbindung zu den Wohngebieten der Umgebung dar.

Die beiden Winkel und der grüne Innenhof im Lageplan



Im näheren Umfeld des Projekts finden sich Wohnbauten in Ziegelbauweise, die besonders auf der Nordseite der Osdorfer Landstraße im typischen 1960er-Jahre Rotklinker ausgeführt sind. Das Einkaufszentrum nimmt diese Gestaltung bereits teilweise auf und interpretiert sie in einer rötlichen Betonelementfassade. Naheliegend war daher eine Gestaltung, die diese Anregungen zum Anlass nimmt, ein eigenständiges, den Bestand fortschreibendes Konzept zu entwickeln.

**Fassade Julius-Brecht-Straße: Der Wechsel von bodentiefen Fenstern und Brüstungsfenstern gliedert die Straßenfassade.**



FOTO: CHRISTOPH BENDER, HAMBURG

### Anspruchsvolle Ausgangslage

Anspruchsvoll war die Ausgangslage für das Projekt nicht nur wegen der heterogenen städtebaulichen Randbedingungen. Die umgebenden Straßen haben eine hohe Verkehrsbelastung und erzeugen entsprechend hohe Lärmpegel, auf die reagiert werden musste. Durch verschiedene Abbiege- und Busspuren waren die Möglichkeiten für die Verkehrserschließung stark eingeschränkt. Außerdem sollte eine angrenzende kleine Grünfläche, eigentlich eine Restfläche mit zu Bäumen aufgeschossenem Buschwerk, als Park gestaltet und einbezogen werden.

### Zwei Winkel, ein Hof

Die Lösung bestand in der Entwicklung zweier jeweils fünfgeschossiger Winkel, die einen intensiv begrünten und genutzten Innenhof umfassen. Der äußere Winkel folgt den großen Straßen und bezieht selbstbewusst Stellung in der großmaßstäblichen Umgebung. Den weiten Straßenräumen und dem gegenüberliegenden Einkaufszentrum steht damit ein ebenfalls großes Volumen gegenüber, das den Stadtraum neu fasst und die städtebauliche Entwicklung der Magistralenbebauung in diesem Stadtgebiet einleitet. Weitere Bausteine entlang der Hauptstraße sind in Entwicklung und teilweise schon im Bau. Der kleinere, innere Winkel lässt Abstände zu dem größeren frei, sodass Durchgänge und -blicke geschaffen werden, und nimmt Bezug auf seine Positionierung im Anschluss an den Park und parallel zu dem bestehenden Wohngebäude. Hier wird differenziert reagiert, der Baukörper weicht ein wenig zurück und schafft so einen Gartenraum für Balkone und Hausgärten. Zum angrenzenden kleinen Park entstand eine direkte Wegeverbindung, sodass öffentlicher und privater Freiraum direkt ineinander übergehen.

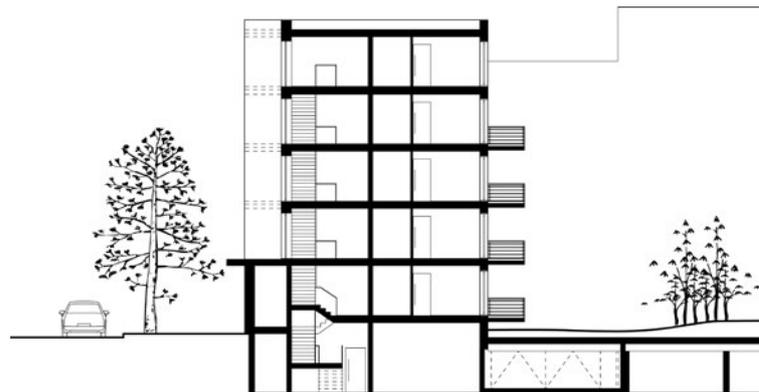




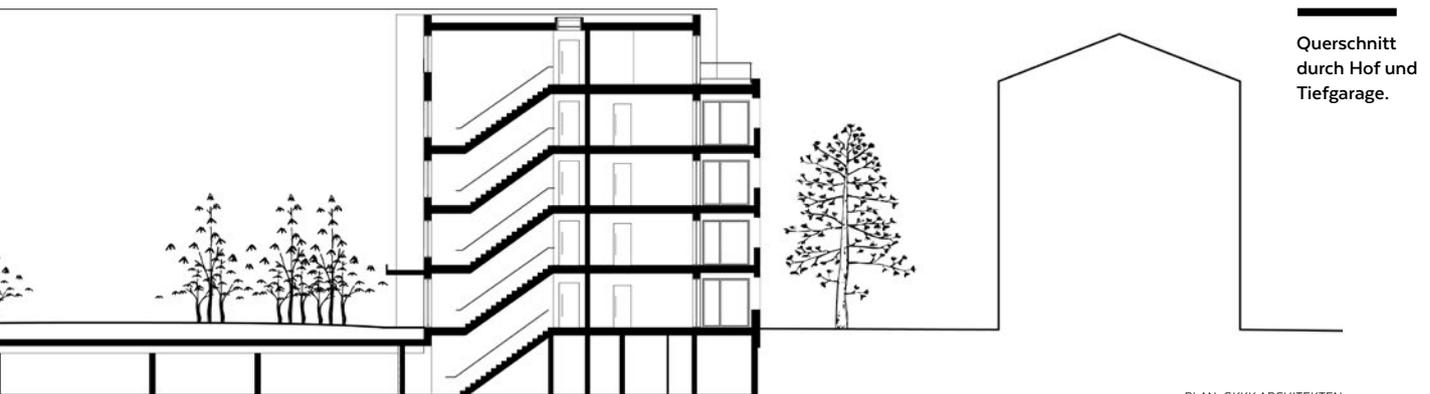
FOTO: CHRISTOPH BENDER, HAMBURG

Die öffentliche Grünanlage verschmilzt mit dem Grün des Innenhofs.

### Wohnen für alle

Für die Entwicklung des Standorts war von Beginn an eine Bebauung für eine gemischte Bewohnerschaft gewollt. Käufer von Eigentumswohnungen sollten sich ebenso angesprochen fühlen wie Mieter von geförderten Wohnungen. Entscheidend für die Umsetzung war es, gemeinsame gestalterische Themen zu entwickeln, ähnliche Materialien zu verwenden und das Projekt eben als ein gemeinschaftliches Projekt zu begreifen. Es sollte keine Unterschiede in der Anmutung der verschiedenen Bauteile geben, und besonders im gemeinsamen Innenhof sollten wiederkehrende Bauteile wie Balcone auch gleich gestaltet werden.

An der Hauptstraße entstand ein ruhiger, markanter Baukörper mit drei Treppenaufgängen und fünf Geschossen. Es ergibt sich eine Abfolge von vier Volumen, die durch die Einschnitte der Eingangsbereiche gegliedert und rhythmisiert werden. Das Erscheinungsbild des Hauses erinnert an die Geschosswohnungsbauten der 1920er- und 1930er-Jahre, als ebenfalls ein hoher Bedarf mit neu entwickelten Strukturen an neu erschlossenen Standorten gedeckt wurde. Die Fassaden sind geprägt von einem lebendigen, ausdrucksstarken rötlichen Ziegelmauerwerk, repetitiv gesetzten Fenstern und gestalterischen Elementen wie



Querschnitt durch Hof und Tiefgarage.

PLAN: GKKA ARCHITEKTEN

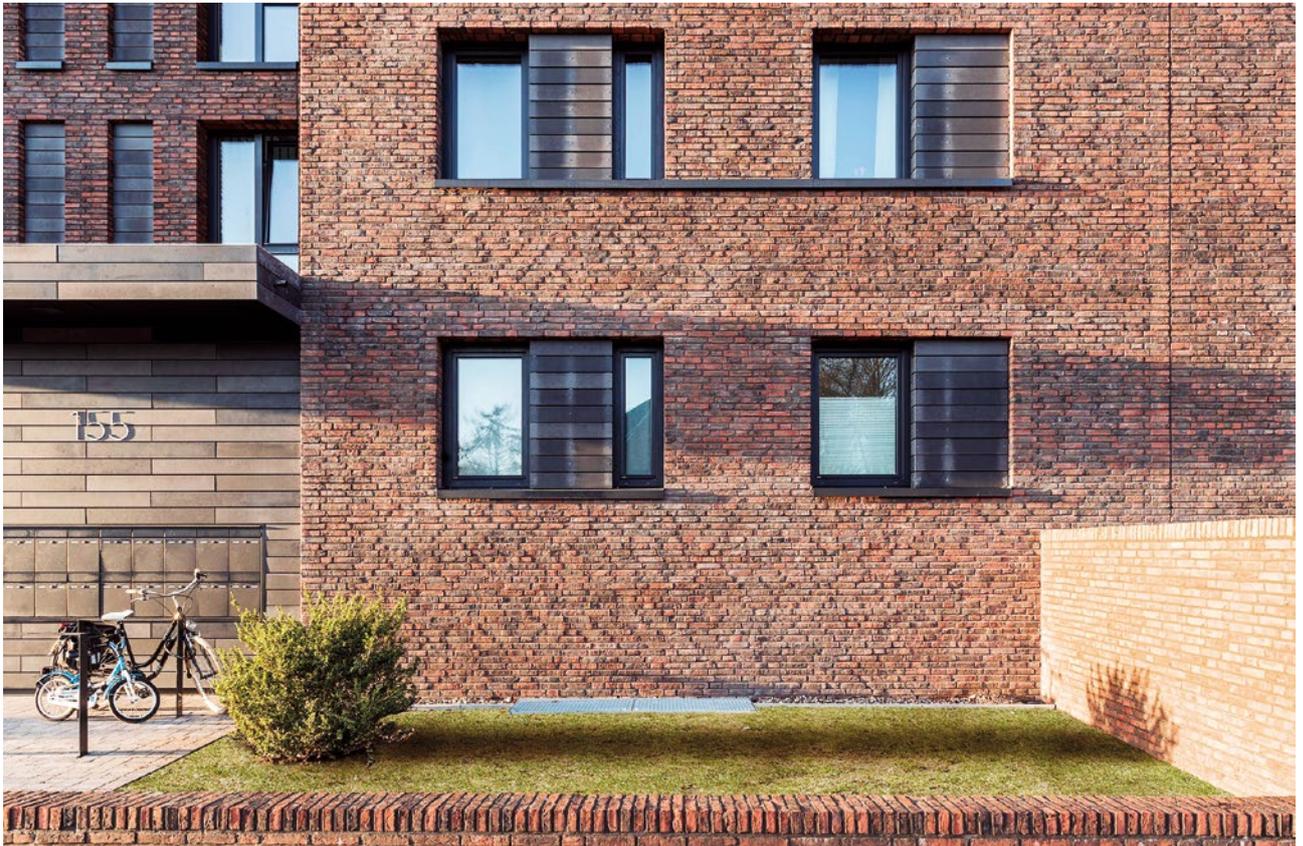
„Käufer von Eigentumswohnungen sollten sich **genauso angesprochen fühlen** wie Mieter von geförderten Wohnungen.“

---

durchlaufenden Fensterbänken und abgesetzten Fassadenfeldern, die den relativ kleinen Fensteröffnungen einen großzügigen Rahmen geben. Die handwerkliche Anmutung der Wasserstrichziegel steht in bewusstem Kontrast zu den für die angesprochenen Fassadenfelder verwendeten Faserzement-Elemente mit ihrer technischen Präzision.

Dieser Baukörper nimmt die geförderten Wohnungen auf. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind als Dreibund bzw. als Vierbund organisiert und jeweils nach Süden zum Innenhof hin orientiert. Jede Wohnung hat einen Balkon oder eine Dachterrasse im Grünen. Durch die Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in jedem Treppenhaus entsteht eine vielfältige Bewohnerstruktur. Die Treppenträume liegen an der nordorientierten Straßenfassade und sind lichtdurchflutet. Sie erschließen auch direkt die gemeinsame Tiefgarage. Die Wohnungsgrundrisse folgen den Förderrichtlinien und weisen klar organisierte Räume, gut belichtete Wohnbereiche und an der Fassade liegende Küchen auf.

Handwerkliche Ziegel und abgesetzte Fassadenfelder geben dem Haus ein Gesicht.





Treppenaufgang im klaren Design mit reduzierten Details



FOTOS: CHRISTOPH BENDER, HAMBURG

## Durchgängige Gestaltung mit gleichen Details

Den zweiten Arm des Winkels an den Straßen bildet ein Bauteil mit vier Geschossen und einem Staffageschoss. Während an der Magistralen ein rötlicher Stein eingesetzt wurde, sind hier graue Ziegel desselben Herstellers zum Einsatz gekommen. Sie harmonisieren mit der roten Fassade und machen die Baukörper ablesbar, die als gestalterische Familie entwickelt wurden. Hierzu gehört auch die gemeinsame Verwendung der Faserzement-Elemente für Akzente und Verkleidungen von Balkonen und Vordächern. Gerade die Gestaltung der Eingänge der Häuser macht deutlich, wie ein durchgängiger Entwurf und eine entsprechende Materialisierung Gemeinschaftlichkeit erzeugen und stärken können. Es gibt keinen wesentlichen Unterschied in der Ausformung der Eingangsbereiche der Eigentumswohnungen und der geförderten Mietwohnungen.

In dem hellgrauen Baukörper sind die Fenster sehr regelmäßig gesetzt, allerdings wechseln hier bodentiefe Fenster und Brüstungsfenster ab. Wegen der geringeren Lärmbelastung waren auf dieser Seite des Gebäudes teilweise bodentiefe Fenster möglich. Jede Wohnung erhält jeweils ein Fenster

## Projektdetails

### Bauherr

Günther Franke Gruber Bauherren, Hamburg, mit HTG, Gadebusch

### Architektur

Gössler Kinz Kerber Kreienbaum Architekten BDA, Hamburg, [www.gkkk.de](http://www.gkkk.de)

### Mitarbeit

Laura Schneegaß, Maria Pommrenke

### Freiraum

Hahn Hertling von Hantelmann Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg  
Mitarbeit Karen Schneider  
[www.hvh-landschaftsarchitekten.de](http://www.hvh-landschaftsarchitekten.de)

### Fertigstellung

2018

### Standort

Osdorfer Landstraße, Julius-Brecht-Straße, 22609 Hamburg

### Anzahl der Wohnungen

132

### Wohnfläche insgesamt

10.600 m<sup>2</sup>

### Geschossfläche

14.000 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch,  
5.000 m<sup>2</sup> Tiefgarage

### Stellplätze

99 Pkw  
320 Fahrrad

### Baukosten

2.000 Euro/m<sup>2</sup> WOFL  
brutto (KG 300 + KG 400)/m<sup>2</sup>

### Energiestandard

EnEV 2013

### Energieversorgung

Fernwärme

von den beiden Typen. Die Brüstungsfenster haben einen fest eingebauten Pflanzkasten, sodass die Fassade begrünt wird und der Ausblick aus dem Fenster mit einem – zugegebenermaßen sehr kleinen – Garten garniert wird. Durch die Einfassung des Brüstungsbereichs und die Gestaltung mit Faserzement-Elementen wird das Gesamtfenster an die Größe der bodentiefen Fenster angeglichen und das regelmäßige Fasadensbild erhalten.

### Zufahrt

Der Winkel mit Ziegelfassade fasst den städtischen Raum an den Straßen und gibt dem Projekt ein eigenständiges, lebendiges Gesicht. Neben den Eingängen zu den Kernen ist die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage hier organisiert. In der Tiefgarage gibt es 99 Stellplätze für alle Bewohnergruppen und den Großteil der Fahrradeinstellplätze in abgeschlossenen, direkt aus der Tiefgarage zugänglichen Fahrradräumen. Für Pkw-Nutzer ist die Tiefgarage aus allen

Treppenhäusern des Projekts erschlossen. Zudem gibt es einen Hofzugang, über den der grüne Innenhof und der zweite Gebäudewinkel erreicht werden. Auch dieser Zugang ist ähnlich den Hauseingängen mit den gleichen Materialien gestaltet, sodass er eine vergleichbare Wertigkeit erhält.

### Innenhof

Vom Hof sind die vier Kerne des rückwärtigen Gebäudeteils erschlossen. Dieses Gebäude hat, wie auch die gesamten Hoffassaden der beiden anderen Gebäudeteile, eine weiße Putzfassade. Die helle Oberfläche gibt dem Hof Weite und Licht, und spielt mit klassisch modernen Themen im Detail. Während in den Bauten an der Straße die Wohnungen entweder durchgesteckt oder ausschließlich auf den Hof orientiert sind und sich nur auf jeweils einer Ebene befinden, gibt es im rückwärtigen Bau einige Maisonette-Wohnungen. Sie vermitteln ein Haus-Gefühl und sind ein weiterer Baustein in einem breit gefächerten Wohnungsmix.



Fassade an der Julius-Brecht-Straße mit aufgesetzten Kubaturen im Staffelgeschoss



Gleiche Formate, gleicher Abstand – und doch völlig verschiedene Fenster

FOTOS: CHRISTOPH BENDER, HAMBURG



Im üppig begrünten Innenhof trifft sich die Gemeinschaft.

FOTO: DANIEL WIMMER, HAMBURG

Die Staffelgeschosse sämtlicher Häuser sind mit grauen Faserzement-Lamellen verkleidet. Diese Elemente erinnern an die Bretter einer einfachen Holzverschalung, sind jedoch hoch präzise und nach klarer Planung verlegt. Die lebendige Optik entsteht durch unterschiedlich starke Behandlung der Oberflächen in drei verschiedenen Intensitäten, sodass in Abhängigkeit von Wetter und Luftfeuchtigkeit ein immer wechselndes, der natürlichen Alterung von Holz ähnelndes Bild entsteht. Durch diese Gestaltung wird die Wirkung noch verstärkt, die durch die wechselnden Fassaden der Staffelgeschosse entsteht: Eigentlich sind es kleine, private Wohnhäuser, die auf dem obersten Geschoss des Wohnungsbaus entstanden sind.

Das Grundkonzept, dass die Baukörper für gefördertes und freifinanziertes Wohnen äußerlich nicht unterscheidbar sind, wird im Hof konsequent umgesetzt. Die weißen Fassaden aller Häuser sind von ähnlichen Fenstern und vor allem Balkonen durchbrochen, die sich in Ausmaßen und Detaillierung gleichen. So entsteht ein ruhiges, geschlossenes Bild der Architektur.

### Grünes Herz für die Gemeinschaft

Auf der Ebene des Hofes wird dieser Gedanke fortgeführt. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Außenbereiche im Hof, doch der größte Teil gehört der Gemeinschaft. Aus der Notwendigkeit, der Feuerwehr eine Umfahrt und das Anleitern im Hof zu ermöglichen, wurde ein Wegesystem entwickelt, das ganz selbstverständlich die Hauseingänge, den Hofzugang und den Weg in den öffentlichen Park anbindet. Das Kernstück des Innenhofs bildet ein Hain mit Spielplatz, der sich aus der umgebenden Rasen- und Pflanzfläche etwa 60 cm erhebt. Dieser Bereich ist mit mittelgroßen Laubbäumen, Kiefern und Sträuchern bepflanzt.

Hof und Park sind zwei Bestandteile eines durchgängigen Konzepts. Der private Innenhof ist für Besucher von außen offen, und einige Spielgeräte des Wohnungsbaus sind in den Park ausgelagert. Ein direkter Weg verbindet die Bereiche, die nur durch drei Treppenstufen behutsam abgesetzt sind. So wird die öffentliche Fläche Teil des privaten Raums, und umgekehrt. Wem gehören diese Flächen? Der Gemeinschaft.

Anspruchsvolle Gestaltung und wirtschaftliche Angebote an Wohnraum schließen sich nicht aus. Bei durchgängiger Detaillierung ist ein Projekt entstanden, in dem die verschiedenen Segmente einander ergänzen und zu einem gemeinschaftlich gedachten Konzept führen. Und das grüne Herz, es schlägt im Innenhof. ■

### Daniel Kinz



Daniel Kinz arbeitete nach seinem Studium der Architektur in Stuttgart in Rotterdam und Stuttgart, bevor er nach Hamburg wechselte. Seit 2008 ist er Partner im Büro Gössler Kinz Kerber Kreienbaum Architekten BDA und seit 2016 Landesvorsitzender des BDA Hamburg.

[www.gkkk.de](http://www.gkkk.de)

FOTO: DIRK UHLENBROCK, HAMBURG