

## 4.4 Hamburg, Altenhagener Weg

Altenhagener Weg 1–5,  
Altenhagener Weg 2–6,  
Farmsener Zoll 9, 15, 19,  
Am Knill 18  
22147 Hamburg

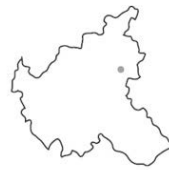


Abb. 19: Fotodokumentation, Altenhagener Weg

### 4.4.1 Kenndaten

	Bestand	Nachverdichtung
Baujahr	1958–1960	2007–2009
Planung	Adolph K. Kruse	Springer Architekten
Bauherrschaft	Ingeborg Wiechmann	Helvetia (Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG)
Gebäude	6	10
Geschosse	III+D	III+D, IV+D, V
Wohneinheiten	108	156
Parkplätze (Pkw)	ca. 45	141
GFZ	0,4	0,9
GRZ	0,2	0,2
Dichtefaktor	0,4	0,7
Baurecht	Baustufenplan (Rahlstedt), 1955	Baustufenplan (Rahlstedt), 1955

Tab. 4: Kenndaten Altenhagener Weg

#### 4.4.2 Planunterlagen

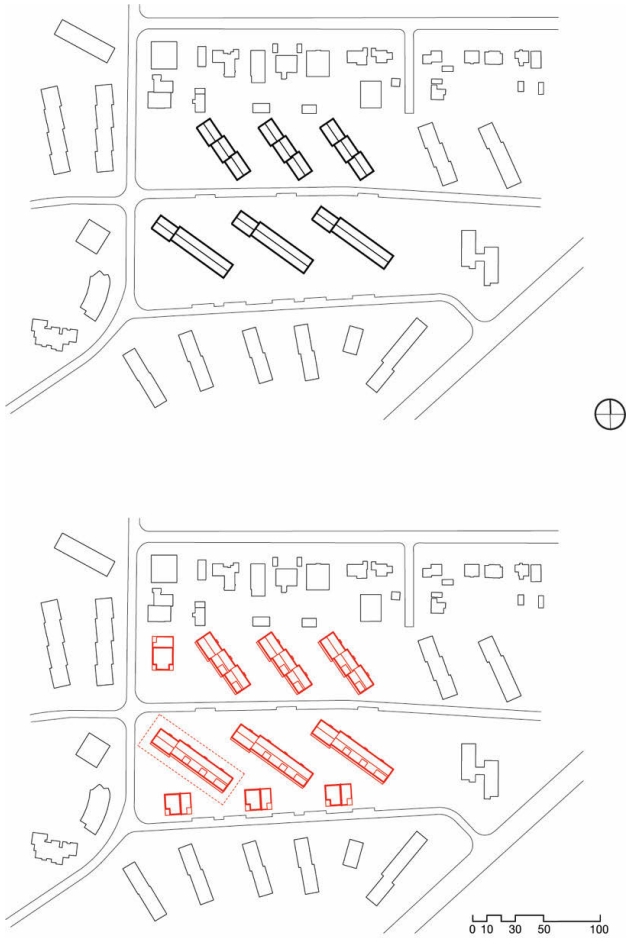


Abb. 20: Lagepläne Bestand – Nachverdichtung, Altenhagener Weg

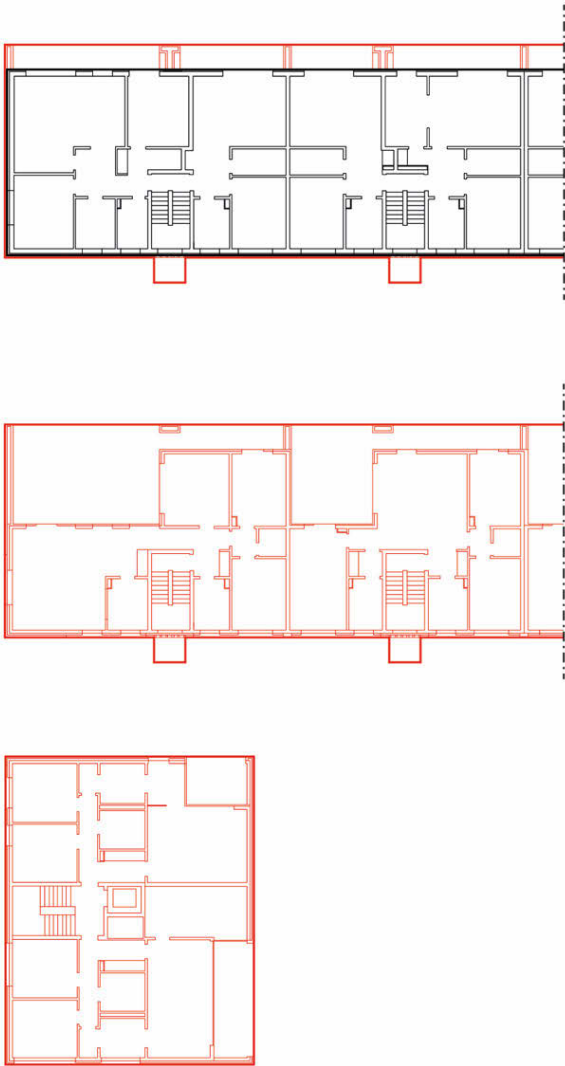


Abb. 21: Grundrisse & Schnitt Bestand – Aufstockung 1, Altenhagener Weg

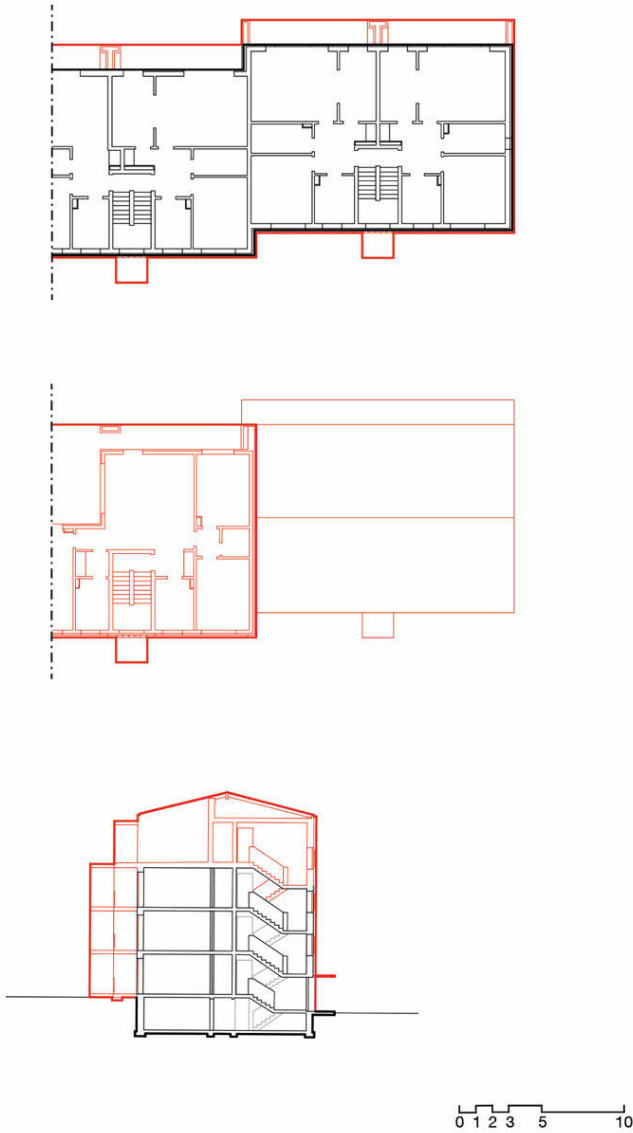


Abb. 22: Grundrisse & Schnitt Bestand – Aufstockung 2, Altenhagener Weg

### 4.4.3 Entwicklung

Die Siedlung um den Altenhagener Weg bestand vor der Nachverdichtung aus elf Zeilenbauten und einem Wohnhochhaus, wovon sich sechs Zeilenbauten im Besitz der heutigen Eigentümerin Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG befinden. Zur Jahrtausendwende verzeichnete die Siedlung am Altenhagener Weg einen für Hamburg unüblichen Leerstand von 15 % und eine zunehmende Fluktuation. 2002 lobte die Helvetia in Zusammenarbeit mit dem damaligen Hamburger Oberbaudirektor einen Wettbewerb zur energetischen Modernisierung und Nachverdichtung aus. Die Stadt und die Bauherren verfolgten dabei die gleichen Interessen: Nachverdichten auf einem hohen Niveau und eine exemplarische Lösung dafür, wie die Stadt ihre vielen Nachkriegssiedlungen sozialverträglich in die Zukunft führen und gleichzeitig an moderne Wohn- und Energiestandards anpassen könnte. Das Projekt wurde über den Senat für die energetische Sanierung teilgefördert. Der Förderumfang betrug dabei weniger als 10 % der Baukosten und war verbunden mit Auflagen bezüglich der Miethöhe. Der Rest wurde frei finanziert (SIMON-PHILIPP & HOPFNER, 2013, S. 144). Die Siedlung weist eine reine Mietstruktur auf.

Heute zeigt die Siedlung eine stärkere Durchmischung, da durch das zusätzliche Wohnangebot z.B. Paare, die Kinder bekommen, innerhalb der Siedlung in eine größere Wohnung ziehen können. Diese Möglichkeit gab es vorher aufgrund des kompakten Angebots von eher kleinen Wohnungen nicht. Die Helvetia wollte ursprünglich die Bestandsgebäude Zug um Zug durch Neubauten ersetzen; laut damaligem Gesetz hatten die Mieter:innen jedoch Anspruch auf den Erhalt ihrer Wohnungen, so wie sie waren. Lediglich gravierende Mängel hätten diesen Anspruch außer Kraft setzen können. Der damalige Oberbaudirektor Jörn Walter plädierte für eine – positiv gemeinte – »Milieuerhaltung«. Sollte sich der sanierte Bestand wesentlich vom unsanierten Zustand und der umgebenden Bebauung unterscheiden, würde dies zu einer Abwertung des Umfeldes führen, die es zu vermeiden gelte. Der Umbau erfolgte in vier Bauabschnitten. Während der Sanierungsmaßnahmen konnten die Bestandsmieter:innen in neu gebaute Wohnungen um- und später wieder in ihre ursprünglichen zurückziehen.

### 4.4.4 Struktur

Vor der Nachverdichtung zeigt der dreigeschossige Bestand eine in die Jahre gekommene, einfache Bausubstanz. Das einschalige Mauerwerk entsprach

nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wärmedämmung und Schallschutz. Die Ertüchtigung der Außenwände erfolgte durch eine vorgesetzte, gedämmte Ziegelfassade sowie eine neue Dachdämmung und -deckung. Eine neue Heizungsanlage und neue Fenster senken den Primärenergiebedarf um 70 %. Durch die vorgesetzte Ziegelfassade kann auf ein sonst übliches Wärmedämmverbundsystem verzichtet und das typische Hamburger Erscheinungsbild erhalten werden. Aufgrund der geringen konstruktiven Reserven der Bestandsaußenwände entstanden maximal eingeschossige Aufstockungen aus Hochlochziegeln. Der jeweils nördlichste Teil der Bestandszeilen wurde nicht aufgestockt, um den Übergang zur Einfamilienhaussiedlung im Norden zu gestalten (DOMSCHKY ET AL., 2018, S. 125). Das neue Satteldach nimmt die flache Dachneigung des Bestands auf. Sichtbare Unterzüge verbinden die Fenster und betonen die Horizontale. Aufgrund von Wärmebrücken wurden die alten, nach Süden ausgerichteten Balkone abgebrochen. An ihrer Stelle entstehen »Balkonregale«, die sich mit einer separaten Gründung selbst tragen.

Die kleinen Wohnungen des Bestands mit zwei bis zweieinhalb Zimmern wurden im Zuge der Nachverdichtung durch größere Wohnungen ergänzt. In den Aufstockungen entstand z.B. auf dem Raster von zwei darunterliegenden Zwei-Zimmer-Wohnungen eine Vier-Zimmer-Wohnung. Vor den Umbaumaßnahmen der Bestandswohnungen wurde eine Musterwohnung hergerichtet, in der sich die Mieter:innen verschiedene Grundrissoptionen ansehen konnten.

Die umfassende Erneuerung des Bestands wird mit vier Punkthäusern ergänzt, die die bereits versiegelten Flächen ehemaliger Garagenhöfe nutzen. Sie bestehen aus zwei Geschossen als Sockelbereich, drei weiteren Geschossen, die sich turmartig in die Höhe schieben, und einem Flachdach. Die Neubauten setzen sich in ihrer Kubatur vom Bestand ab, sind aber in der Fassadengestaltung mit gelblichem Klinker und liegenden Fensterbändern angeglichen. Während die aufgestockten Zeilenbauten nur über Bestandstreppenhäuser erschlossen werden, erhalten die Neubauten Aufzüge. Damit sind alle Neubauwohnungen potenziell barrierefrei, teilweise auch rollstuhlgerecht.

Bis zur Nachverdichtungsmaßnahme herrschte innerhalb der Siedlung ein Stellplatzproblem. Durch den Bau von zwei Tiefgaragen unter den Neubauten entlang der Straße Am Knill und des Farmsener Zolls sowie durch die Integration neuer Stellplätze in den Freianlagen ließ sich die Stellplatzproblematik lösen. Die typischen fließenden Grünräume der Nachkriegsmoderne wurden

im Zuge der Nachverdichtung größtenteils erhalten, durch Mülleinhausungen, private Gärten und Tiefgaragenzufahrten aber stärker eingefasst.

#### 4.4.5 Einordnung

Trotz der Erhöhung der Wohneinheiten um 50 Prozent gliedert sich die Maßnahme gut in die Umgebung ein. Das gelingt den Architekt:innen durch eine feine Abstimmung der verwendeten Materialien und der Kubatur auf die ortstypische Bebauung. Das Aussetzen der Aufstockung zum nördlichen Rand der Siedlung verwebt die Zeilenbauten mit der umliegenden Bebauung. Die neuen, hohen Punkthäuser bilden eine härtere Kante zur Straße hin aus. Die Siedlung wurde durch inkludierende Wohnformen ergänzt und insgesamt baulich, optisch, energetisch und funktional aufgewertet. Durch die Fassadengestaltung verbindet sich der Bestand mit den Neubauten. Die Konstruktion als zweischaliges Mauerwerk ermöglicht es sowohl bei der Ertüchtigung des Bestands als auch bei den Neubauten, die gleiche Außenschale zu verwenden. Die Solitärbauten positionieren sich in ehemals mindergenutzten Teilen des Gebiets, die bereits für ihre Nutzung als Garagenhöfe versiegelt waren.

An diesem Beispiel zeigt sich, dass gerade in Bezirken, die durch eine hohe Anzahl von Nachkriegssiedlungen geprägt sind, eine Nachverdichtung statt Abriss, wie er ursprünglich von der Bauherrin vorgesehen war, zukunftsweisend sein kann.