

Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung

Luthergrund/Schmalkaldener Straße

15.09.+ 16.09.21 und 22.09.+23.09.21

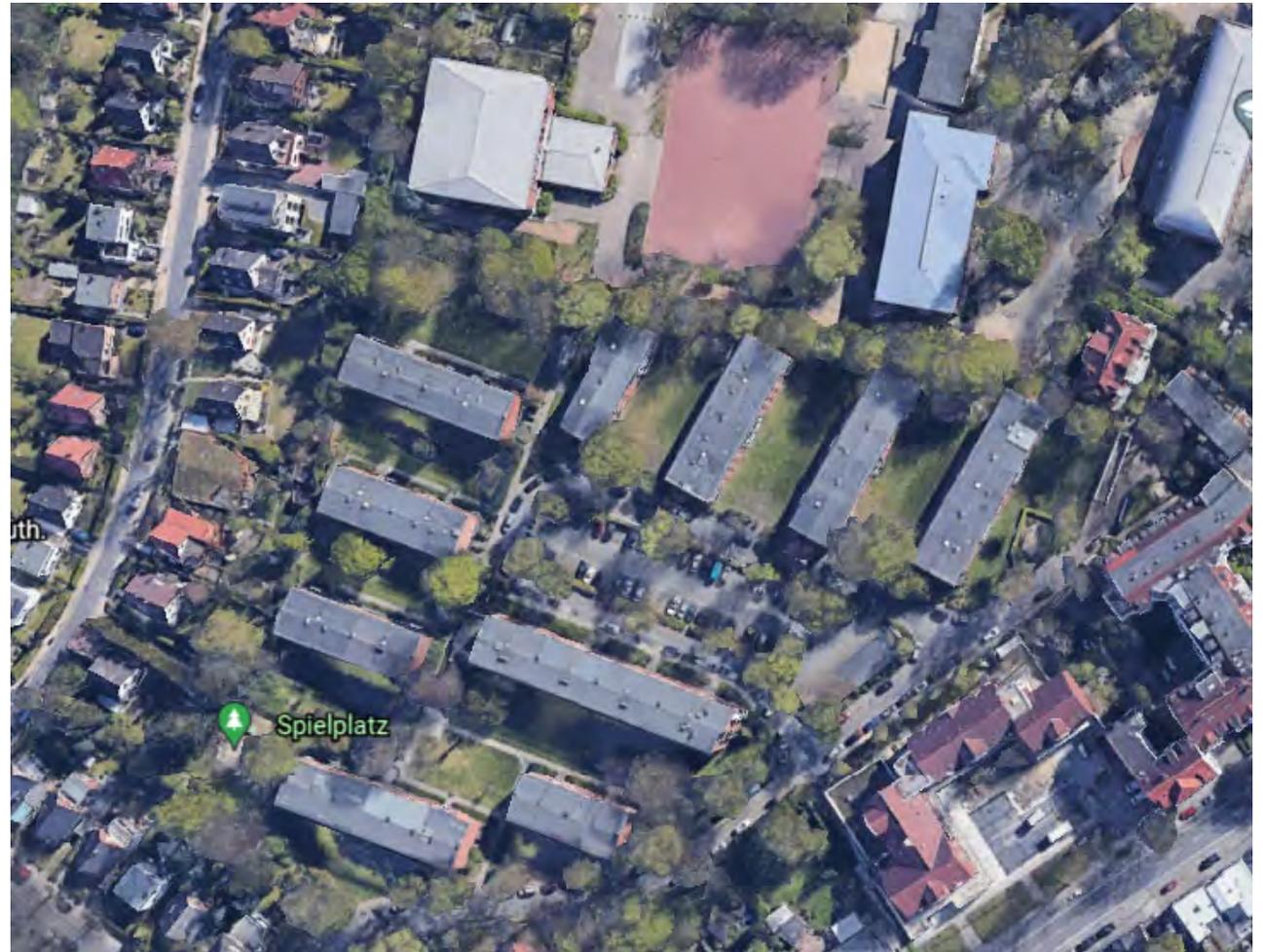


Themen/Inhalte

1. Begrüßung durch den Vorstand
2. Bestandsanalyse Technik
3. Wettbewerbsideen
4. Auftrag zur Ideenentwicklung an B99
5. Fazit altoba
6. Angebote an die Mitglieder
7. Nächste Schritte
8. Ihre Fragen und Ideen



Der Luthergrund ...



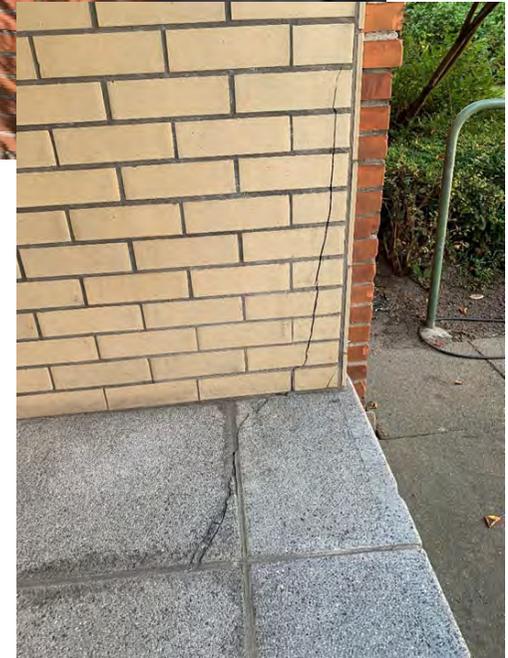
2. Bestandsanalyse

aus Sicht der Technik



Dach





Fassade





Balkone



Wohnungen



Keller

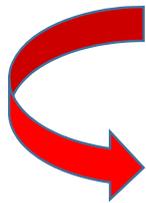


Leitungssysteme



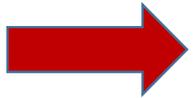
Technische Herausforderungen

- Bausubstanz aus den 60ern
- Einfache und schnelle Bauweise
- Betonqualität und Fugenmörtel mit bauzeitlichen Schwächen
(Bindemittel nicht mehr vorhanden)
- Haustechnik nicht mehr auf Stand Technik (Elektro etc.)



Lebensdauer der Baustoffe ist begrenzt

Welche Arbeiten wären notwendig?



Abwasserleitungen instand setzen

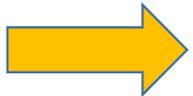
(gem. gesetzlicher Auflage Abwasserverordnung)

- alle Abwasserleitungen im Keller bis an das öffentliche Siel
- Aufgraben zur Neuverlegung
- Einschränkungen in der Zuwegung und der Gärten



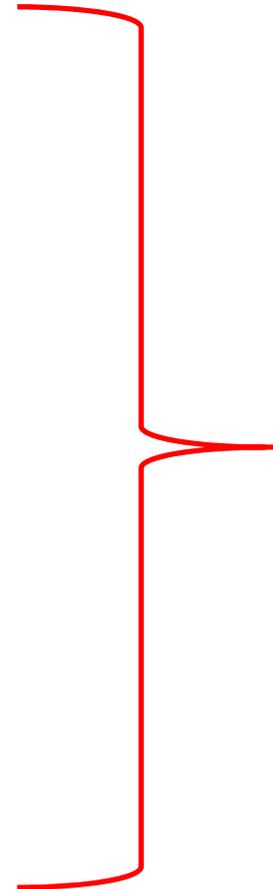
Dach erneuern

- Dachstuhl und Dachdeckung erneuern
- Betonsanierung der Dachgeschossdecke
- Gerüststellung



Fassaden- und Balkonsanierung

- Rissbeseitigung und vollständige Fugensanierung,
- Betonsanierung, Beschichtung Balkone, Geländer neu
- Gerüststellung, Einhausung



Umfangreiche Arbeiten-
was bedeutet das?

Welche Arbeiten würden bei einer Modernisierung gemacht werden?

1) Energetische Ertüchtigung der Gebäude:

- Dacherneuerung mit Dämmung
- Gründach mit Photovoltaikanlagen
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung
- Fassadensanierung mit Wärmedämmung und Klinkeroptik
- Neue Heizungsanlage
- Zentrale Warmwasserversorgung

2) Neue Balkone, thermische Trennung

3) Neue Leitungssysteme (Abwasser, Trinkwasser, Elektrik)

4) neue Bäder und Küchen

5) Risse beseitigen

6) Neue Bodenbeläge

7) Überarbeitung der Außenanlagen



Was können wir mit einer Modernisierung nicht erreichen?

- Kein barrierefreier Zugang für alle Wohnungen (Aufzug)
- Keine barrierefreien Grundrisse (Türbreiten, bodengleiche Duschen etc.)
- Innerer Schallschutz kann nicht verbessert werden
- Energetischer Standard eines Neubaus nicht erreichbar

3. Wettbewerbsideen





Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen **BSW**:

Städtebauliches und architektonisches
Konzeptfindungsverfahren von Februar bis Juni 2019

Oberbaudirektor Franz-Josef Höing

Ziel des Verfahrens war, in Zusammenarbeit mit 8 Hamburger Wohnungsbau-
genossenschaften und einer Stiftung für insgesamt 14 Hamburger Siedlungen aus den
1950er und 1960er Jahren Entwicklungsstrategien zu erarbeiten.



Drei von der **BSW** ausgewählte Architekturbüros,

 Artandarchitecture Kirsch Bremer Architektur, Hamburg,
→ **Neubauung**

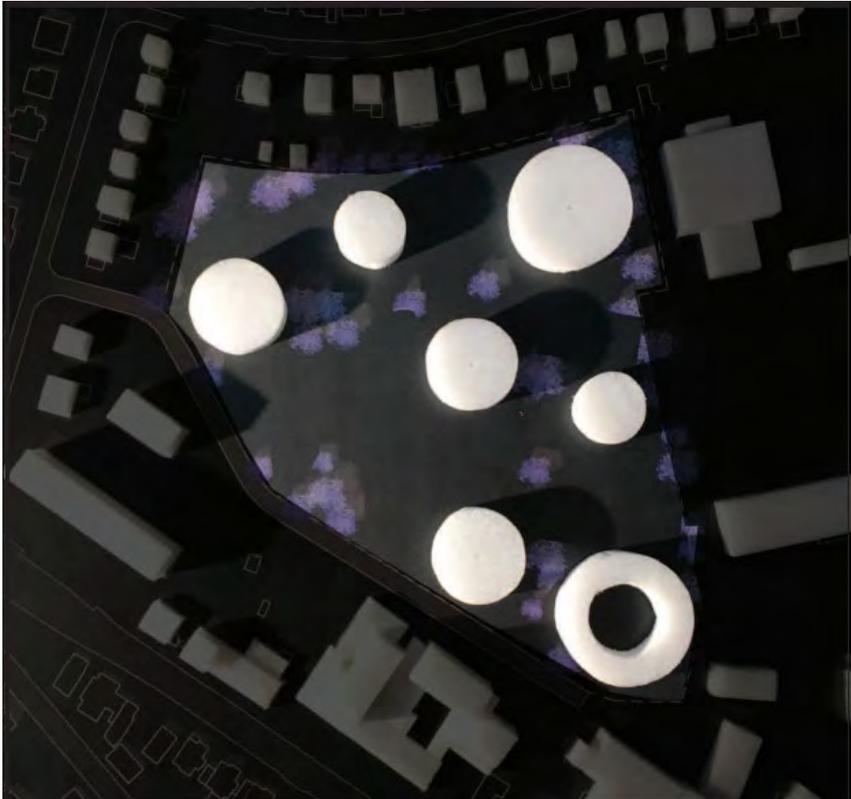
 Marc Koehler Architects, Amsterdam
→ **Neubauung** und

 Brandhuber +, Thomas Burlon, Berlin,
→ **Umbau mit Ergänzungsneubau**

haben jeweils einen Vorschlag für Ihre Wohnanlage erarbeitet.



Artandarchitecture Kirsch Bremer Architekten, Hamburg



Beschreibung und Bewertung der Jury:

- stufenweiser Abriss der Bestandsgebäude, Errichtung runder Ersatzbauten, welche sich in den Erdgeschosszonen zum Freiraum und zur Nachbarschaft mit Werkstätten, Ateliers, Fahrradabstellflächen, einer Kita, einer Markthalle inkl. Café öffnen
- kritisiert wird von der Jury die vollkommen gegensätzliche Neuordnung zum bisherigen Bestand; die runden Baukörper wirken isoliert
- die ungewöhnliche Typologie wird als wenig sensibel eingeschätzt; „Schwierigkeiten in der Akzeptanz durch die Bewohnerschaft sind zu erwarten“

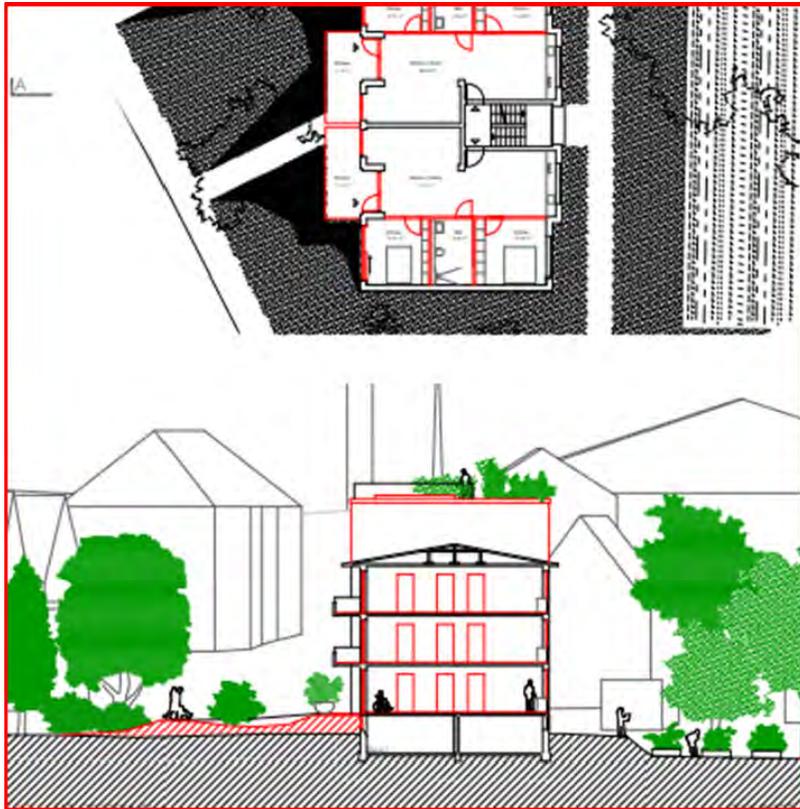
Marc Koehler Architects, Amsterdam



Beschreibung und Bewertung der Jury:

- gänzlicher Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau in drei Gebäude-Clustern: ein Cluster mit sechs, ein Cluster mit sieben sog. Punktstadthäusern und ein Block mit Innenhof
- höhere Dichte als jetziger Bestand, fast Verdopplung der Bruttogrundfläche
- Holzbauweise
- die einzelnen Cluster bilden eigene Außenräume, die unterschiedlich genutzt werden können (Pflanzgarten, Siedlungsplatz mit Veranstaltungspavillon, begrünte Quartiersgarage...)
- flexible Grundrissgestaltung, vielseitige Wohnformen

Besonders gewürdigte Arbeit: Brandlhuber +, Berlin mit Thomas Burlon, Berlin



Beschreibung und Bewertung der Jury:

- Errichtung eines neuen (aufgeständerten) Gebäudeflügels über dem zentralen Parkplatz; ein Großteil der Stellplätze bleibt so erhalten, die „durch den Neubau räumlich gefasst und durch Nachbarschaftstreffe mit Poststelle, ..., einer Fahrradwerkstatt sowie einem kleinen Siedlungsplatz funktional verdichtet werden“
- neue Baukörper (orangefarben umrandet) fügen sich in die Struktur der Siedlung ein ...große Maisonettwohnungen zur Ergänzung des vorhandenen Spektrums an Wohnungstypen
- Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden wird durch die Abhebung des Geländeanschlusses möglich

Die Wettbewerbs-Beiträge
haben die altoba nicht überzeugt.



4. Auftrag zur Ideenentwicklung an B99



Altonaer Spar- und Bauverein

Mieterversammlung

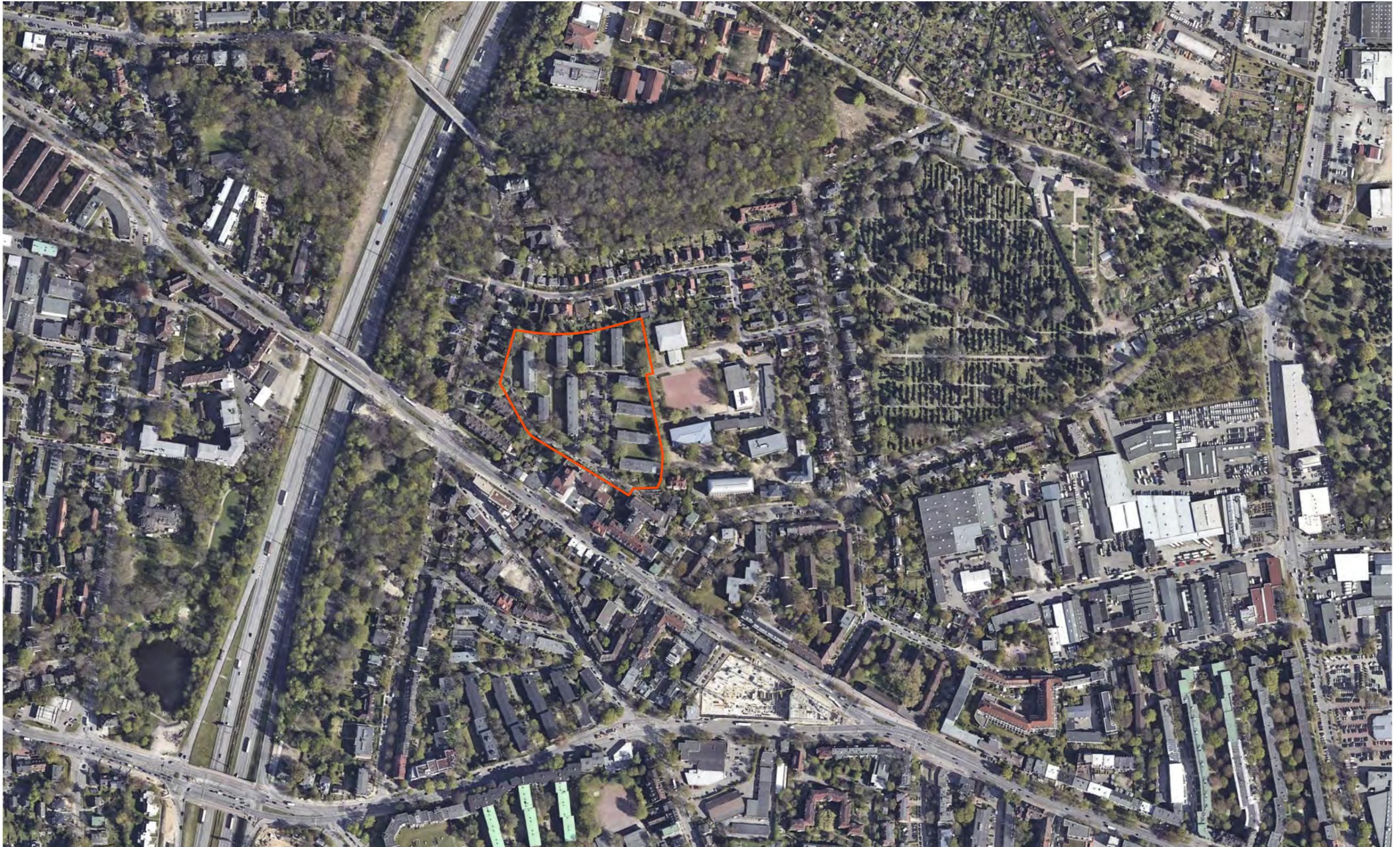
Quartiersentwicklung Luthergrund

Hamburg Bahrenfeld



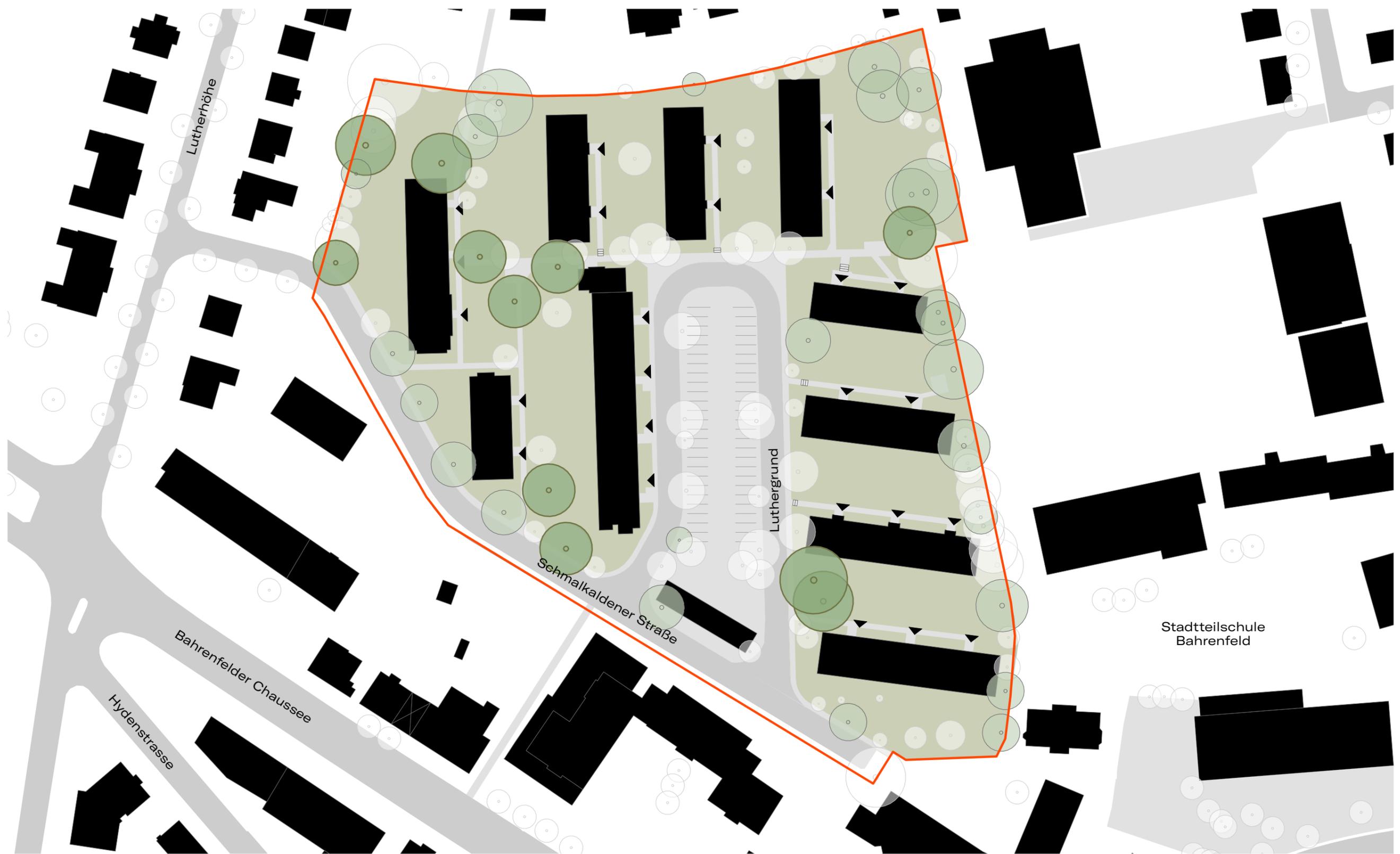
Der Luthergrund heute

Eine grüne Insel mitten in Hamburg



Der Luthergrund heute

Lockere Bebauung in erhaltenswertem Baumbestand



Der Luthergrund heute

Außenflächen



- Erschließung
- Gemeinschaftsflächen
- Gemeinschaftliche Außenräume
- Private Außenräume
- Naturbelassene Räume

Der Luthergrund heute

Baukörper und Dichte

- 3 - 4 geschossige Bebauung + Sockel
- 3 - 4 Hauseingänge im Baukörper
- Weite Abstände zwischen den Baukörpern (mind. 20 m)



Gemeinschaft

- Gemeinsame Veranstaltungen (Sommerfest!)
 - Persönliche Beziehung der Bewohner untereinander
 - Nachbarschaftshilfe im Alltag
- > Dörfliche Strukturen



Der Luthergrund heute

Der Luthergrund: Was kann besser werden?

Die Bausubstanz

- errichtet im sogenannten “Wiederaufbau”
- schnelles, funktionales Schaffen von Wohnraum in der Nachkriegszeit
- Moderne Haltung: Licht, Luft, Sonne
Gemeinschaftsbereiche (Waschküchen)
Ausstattung (Einbauküchen, Bäder)

ABER

- wirtschaftliche Not
- einfache Baumaterialien
- simple Bauweise
minimierte Raumhöhen
keine statische Reserve (Betondecke 12cm)
keine Schallentkoppelung
kein Wärmeschutz
keine Installationsschächte

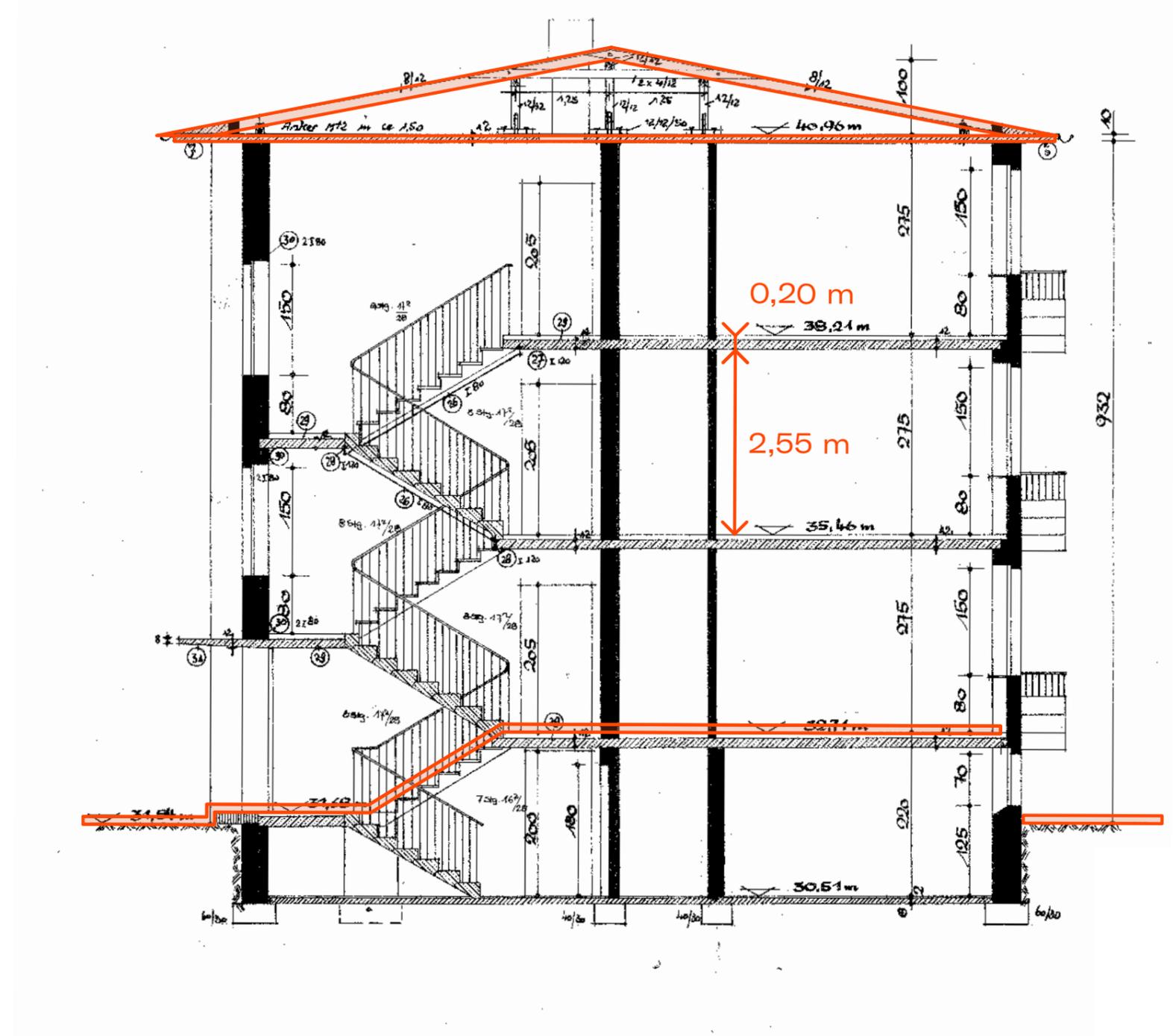


Was kann besser werden?

Die Bausubstanz

Wir müssen verbessern:

- Schallschutz
- Barrierefreiheit
- Zugang Garten
- Dachnutzung

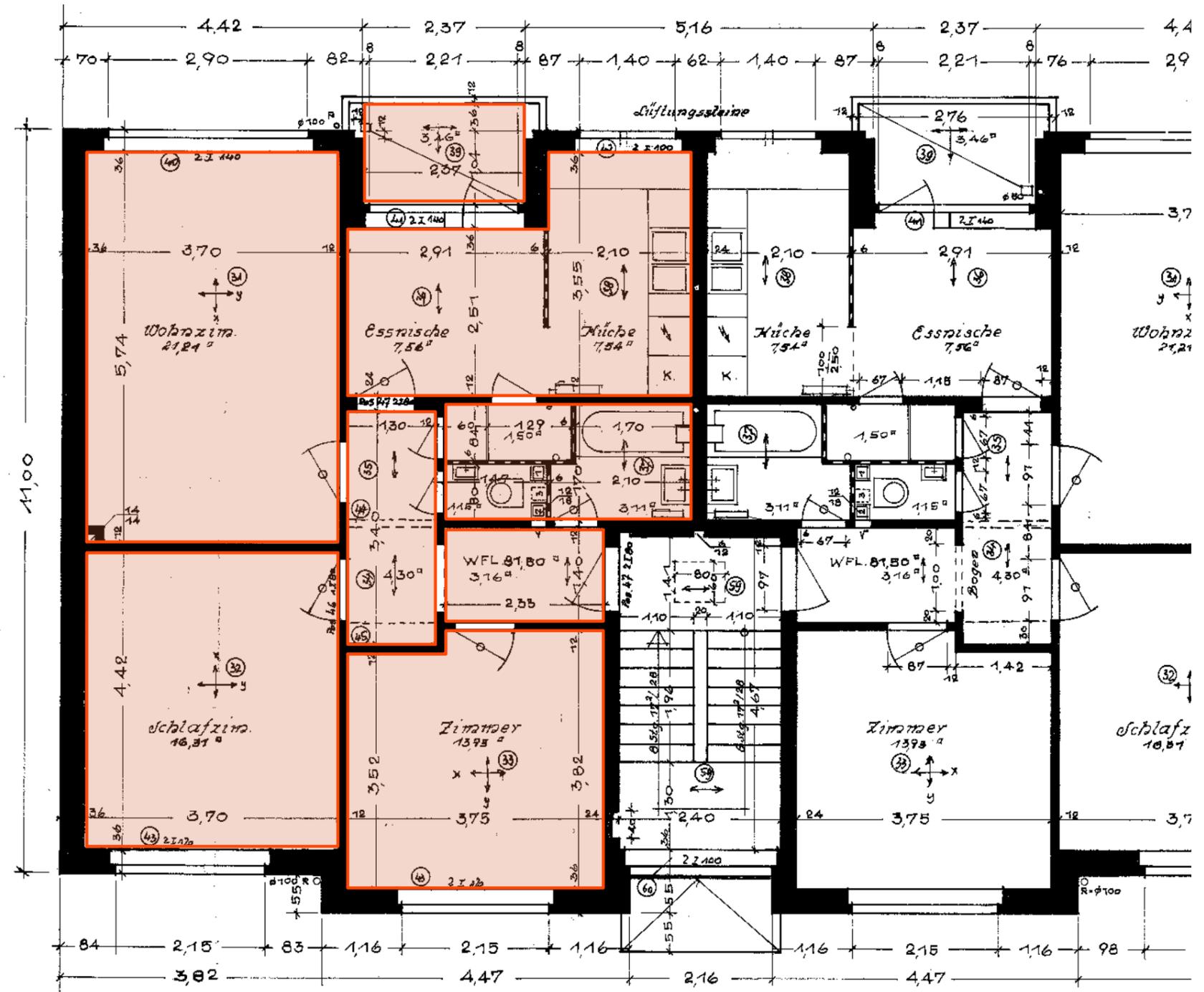


Was kann besser werden?

Die Bausubstanz

Im Bestand nicht/schwer möglich:

- Integration eines Aufzuges
- Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung
- Nachrüstung des Schallschutzes



Was kann besser werden?

Die Bausubstanz

Im Bestand schwer/nicht möglich:

- Zugänglichkeit Außenraum
- Private Gärten
- Dachterrassen



Westansicht

Was kann besser werden?

Mobilität

- Ausreichend PKW-Stellplätze
- überdeckte Fahrradstellplätze
- Carsharing
- E-Ladestation
- Erreichbarkeit jeder Wohnung (Taxi | Krankentransport)

> Ist nicht trotz Berücksichtigung der Mobilität eine autofreie Quartiersmitte denkbar?



Was kann besser werden?

Gemeinschaftsräume

Multifunktionsraum für:

- Kindergeburtstage/Familienfeste
- Bewohnertreffen
- Hobby und Heimarbeit
- Sport

Räume für Dienstleistungsangebote:

- Hausmeisterservice
- Einkaufshilfe



Was kann besser werden?

Außenflächen

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Ausblick Außenräume

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Ausblick Außenräume

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Ausblick Außenräume

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Ausblick Außenräume

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Ausblick Außenräume

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Ausblick Außenräume

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Ausblick Außenräume

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Ausblick Außenräume

Erschließung als Begegnungsfläche

- Charakter eines Dorfplatzes (autofrei)
- Spiel und Sportflächen

Rückzug und Privatsphäre

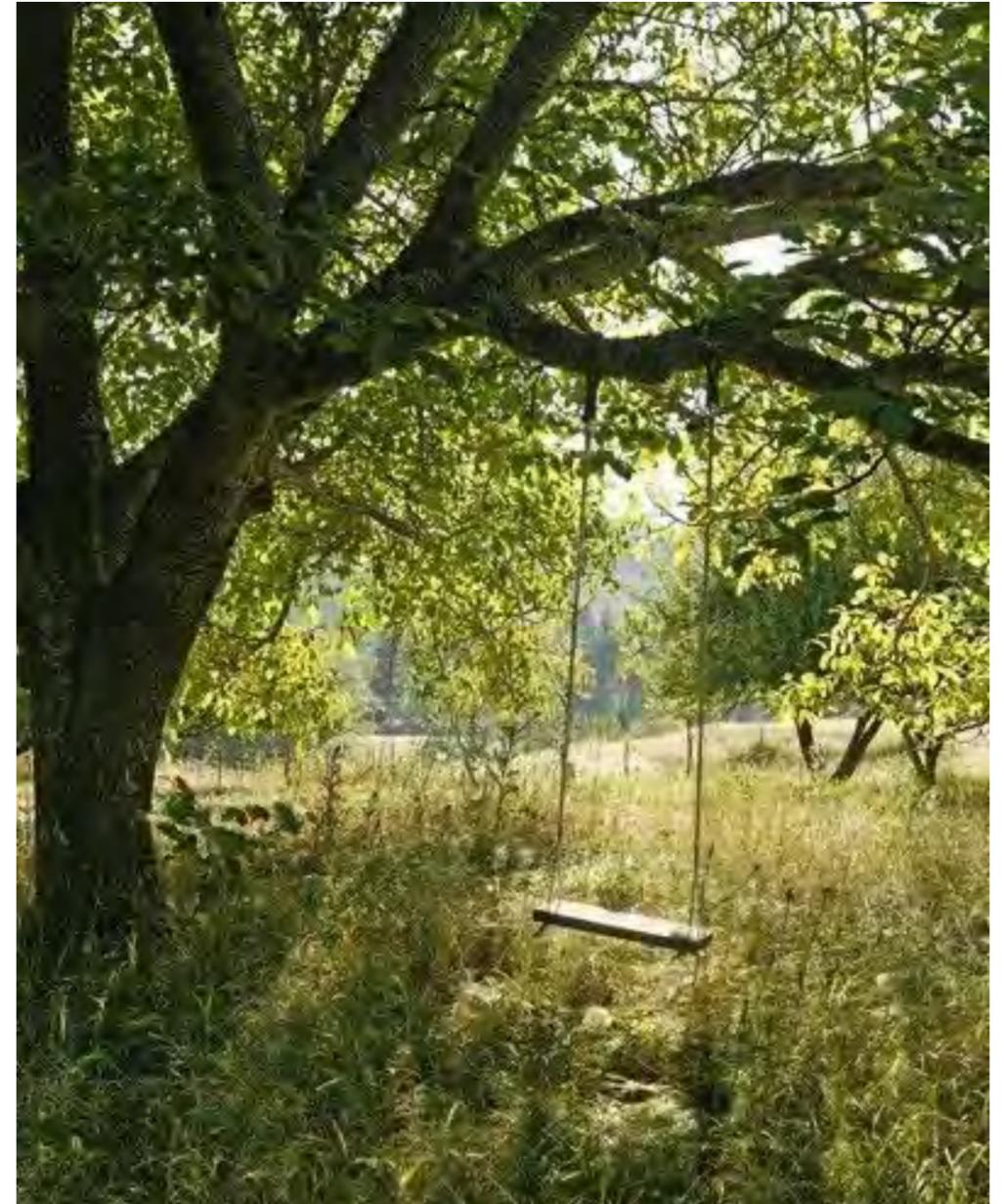
- Innenhöfe
- Gärten
- Terrasse und Balkone

Gärtnern

- Versorgergärten
- Obstwiesen

Biodiversität

- Wildblumen und Insekten
- Biotope und Wildtiere



Was kann besser werden?

Anforderungen der Altoba an B99 Architekten

- Jeder Bewohner kann am Luthergrund wohnen bleiben!
 - > Ein ähnliches Wohnungsangebot soll entwickelt werden.

- Mehr als ein Umzug im Quartier ist nicht zumutbar!
 - > Das Quartier kann nur in mehreren Bauabschnitten erneuert werden.

- Der grüne und dörfliche Charakter des Quartieres muss erhalten bleiben!
 - > Der Baumbestand muss geschützt werden. Die Baudichte und Bauhöhe ist moderat zu halten.

- Bauzeit und Baulärm müssen minimiert werden!
 - > Mögliche vorgefertigter Bauteile und Notwendigkeit von Unterkellerung werden geprüft.

- Jeder Bewohner kann am Luthergrund wohnen bleiben!

> Ein ähnliches Wohnungsangebot soll entwickelt werden.

Biodiversität

Schallschutz

- Mehr als ein Umzug im Quartier ist nicht zumutbar!

> Das Quartier kann nur in mehreren Bauabschnitten erneuert werden.

Mobilität

Nachhaltigkeit

- Der grüne und dörfliche Charakter des Quartieres muss erhalten bleiben!

> Der Baumbestand muss geschützt werden. Die Baudichte und Bauhöhe ist moderat zu halten.

Gärten

Barrierefreiheit

- Bauzeit und Baulärm müssen minimiert werden!

> Mögliche vorgefertigter Bauteile und Notwendigkeit von Unterkellerung werden geprüft.

Baumerhalt

Unser Konzeptansatz : Eine neue Gartenstadt

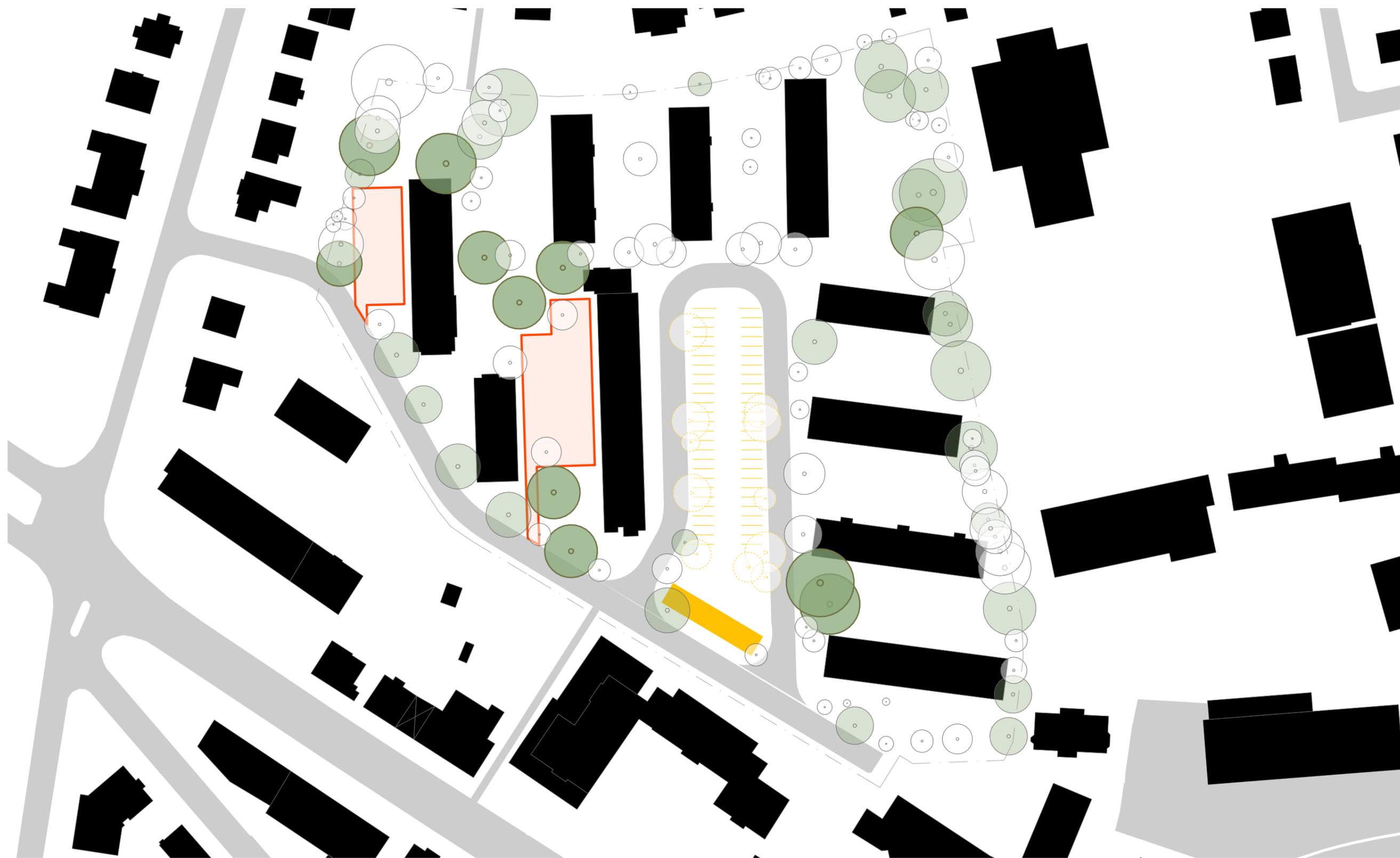
Ein vielfältiges und grünes Dorf für die Bewohner

Bestand heute

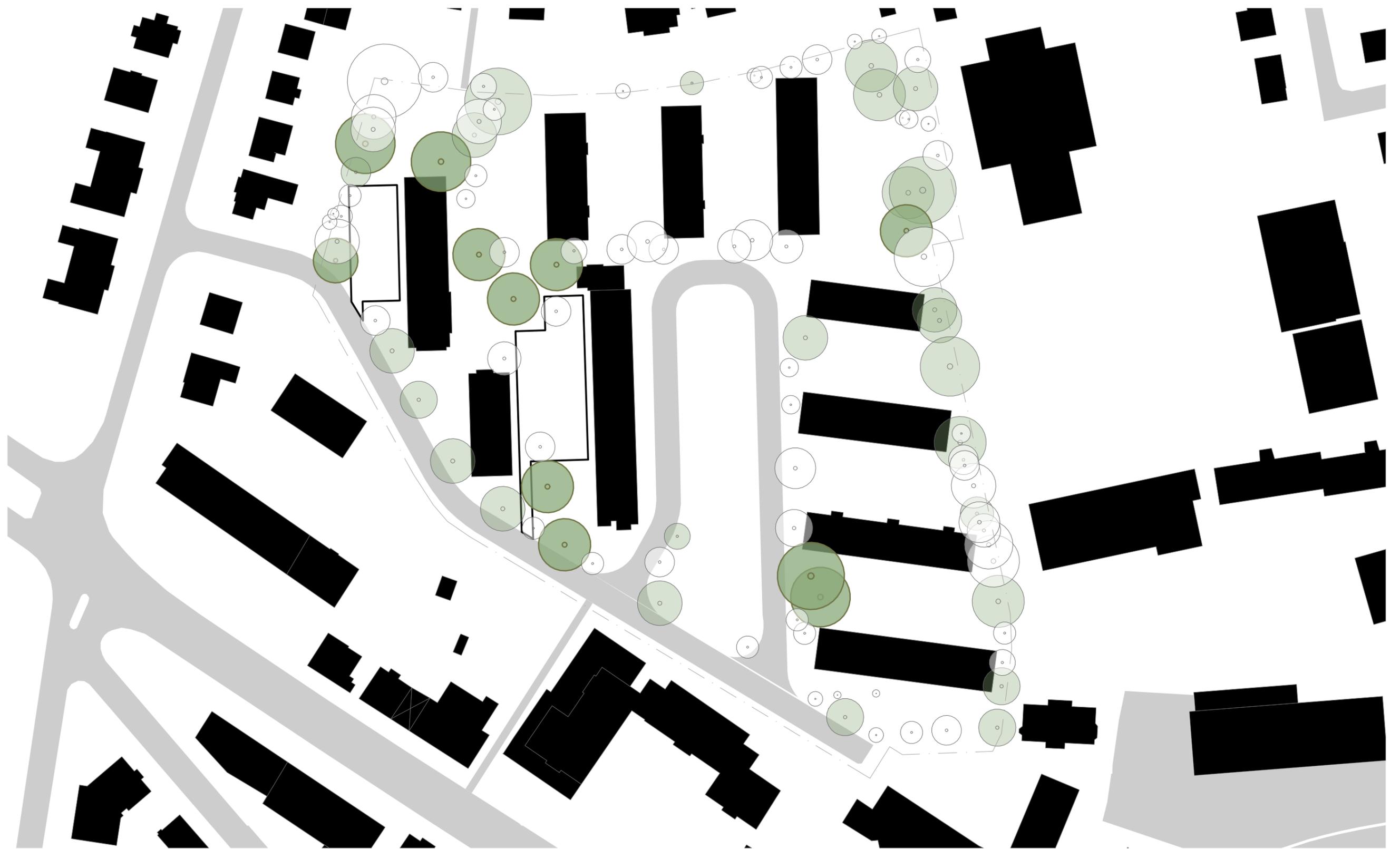


Die Idee einer neuen Gartenstadt

Temporäre Umlegung des Stellplatzes

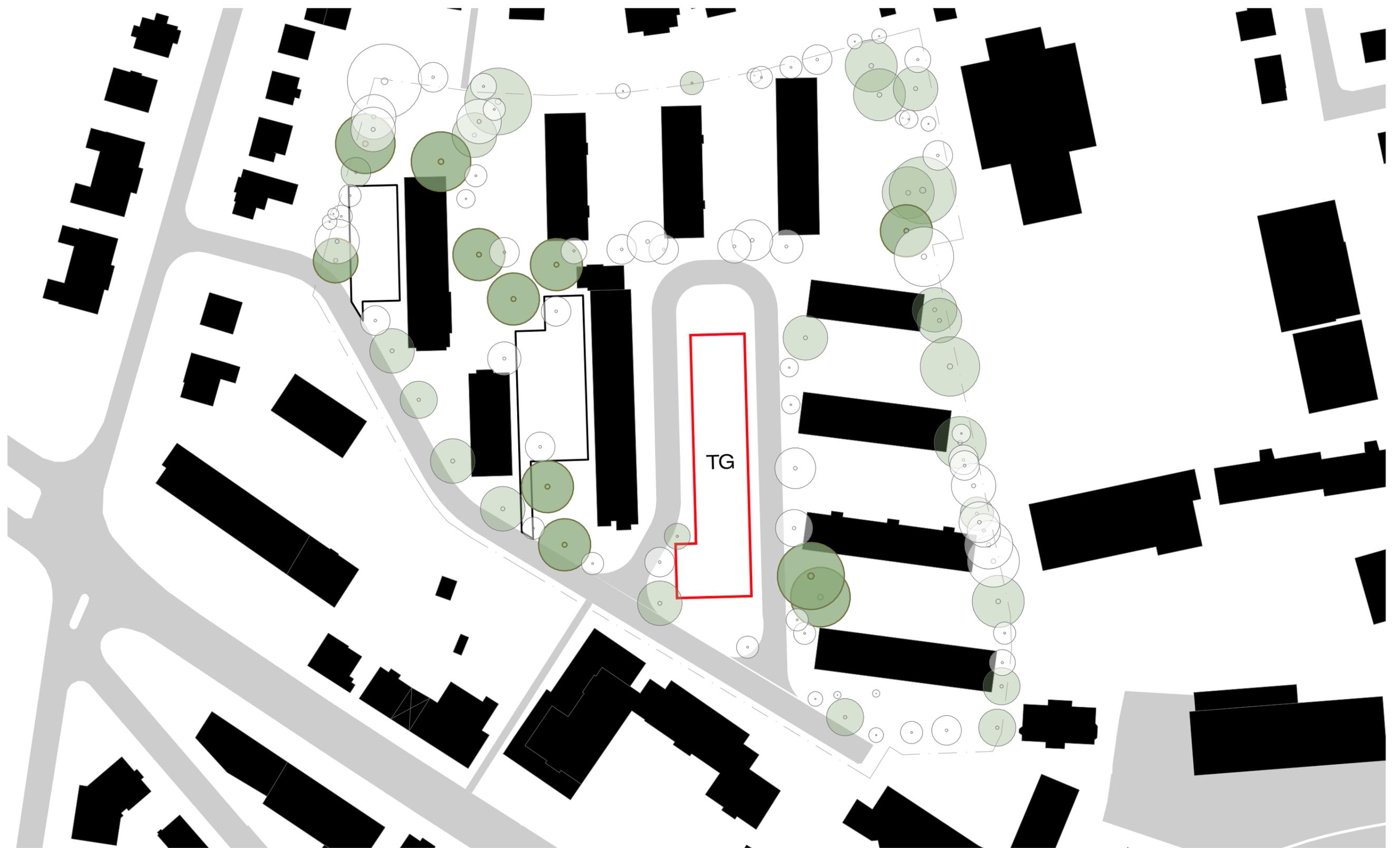


Umlegung Parkplatz

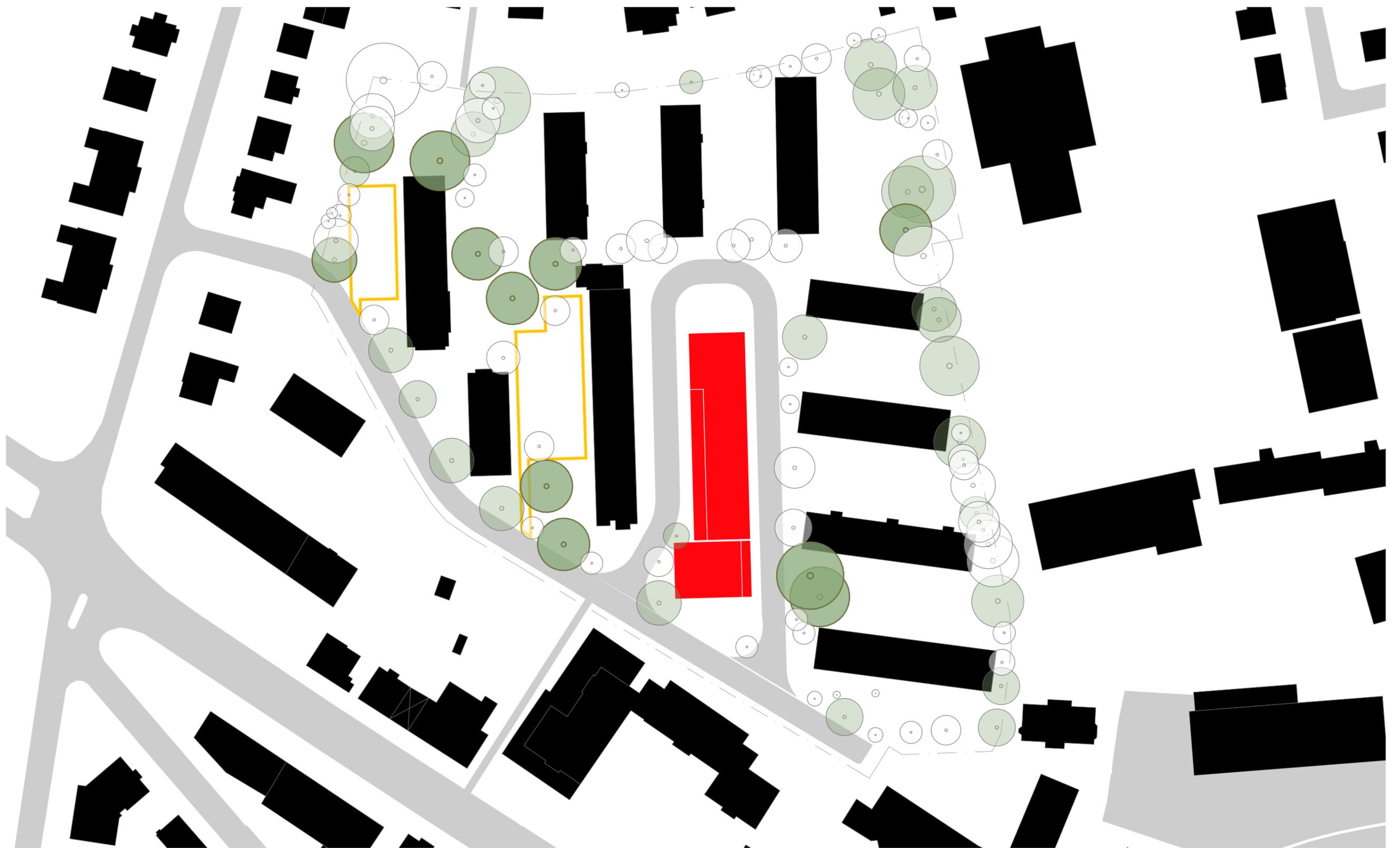


Die Idee einer neuen Gartenstadt

1. Bauabschnitt - Tiefgarage



1. Bauabschnitt



Die Idee einer neuen Gartenstadt

1. Bauabschnitt

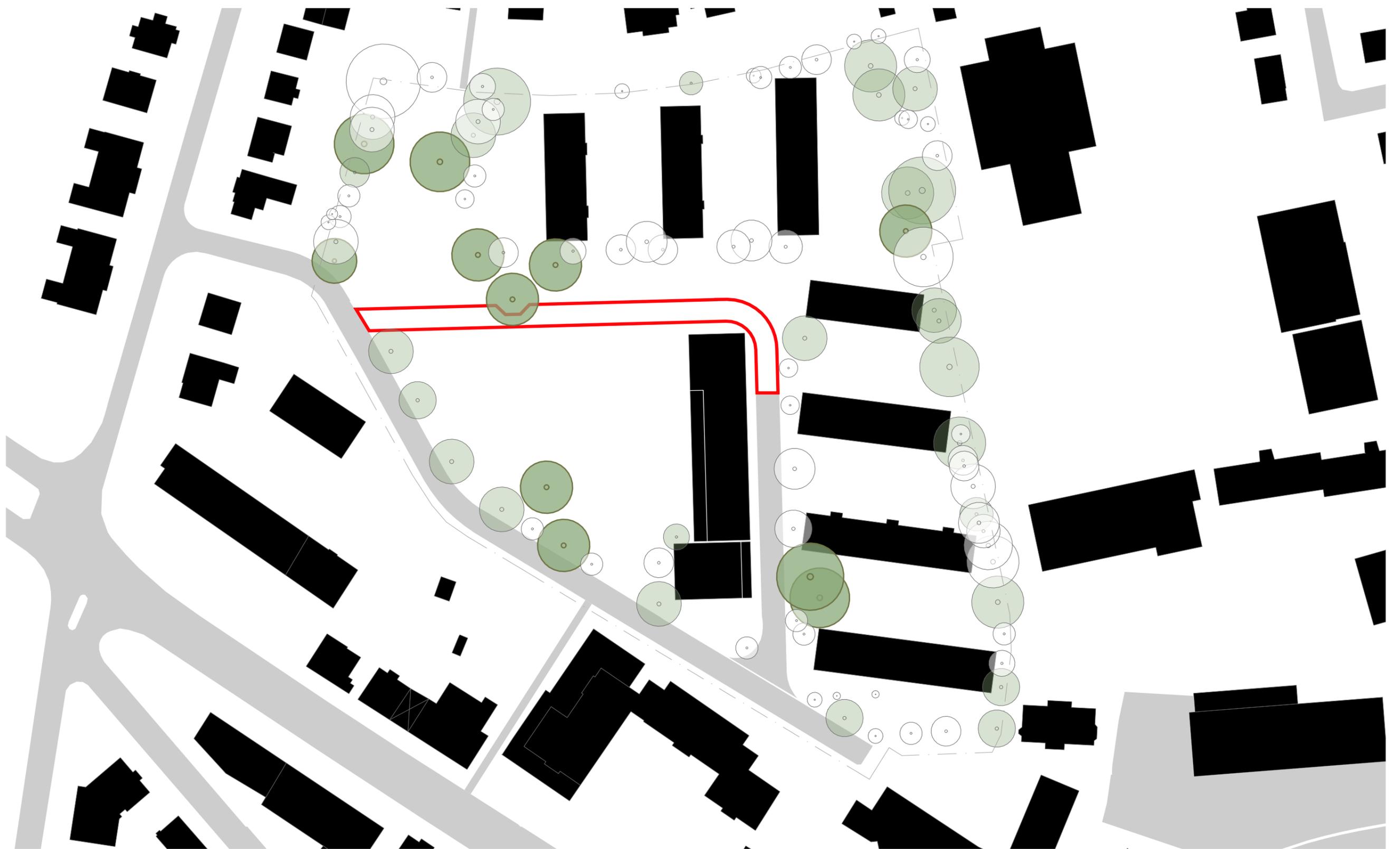


Die Idee einer neuen Gartenstadt

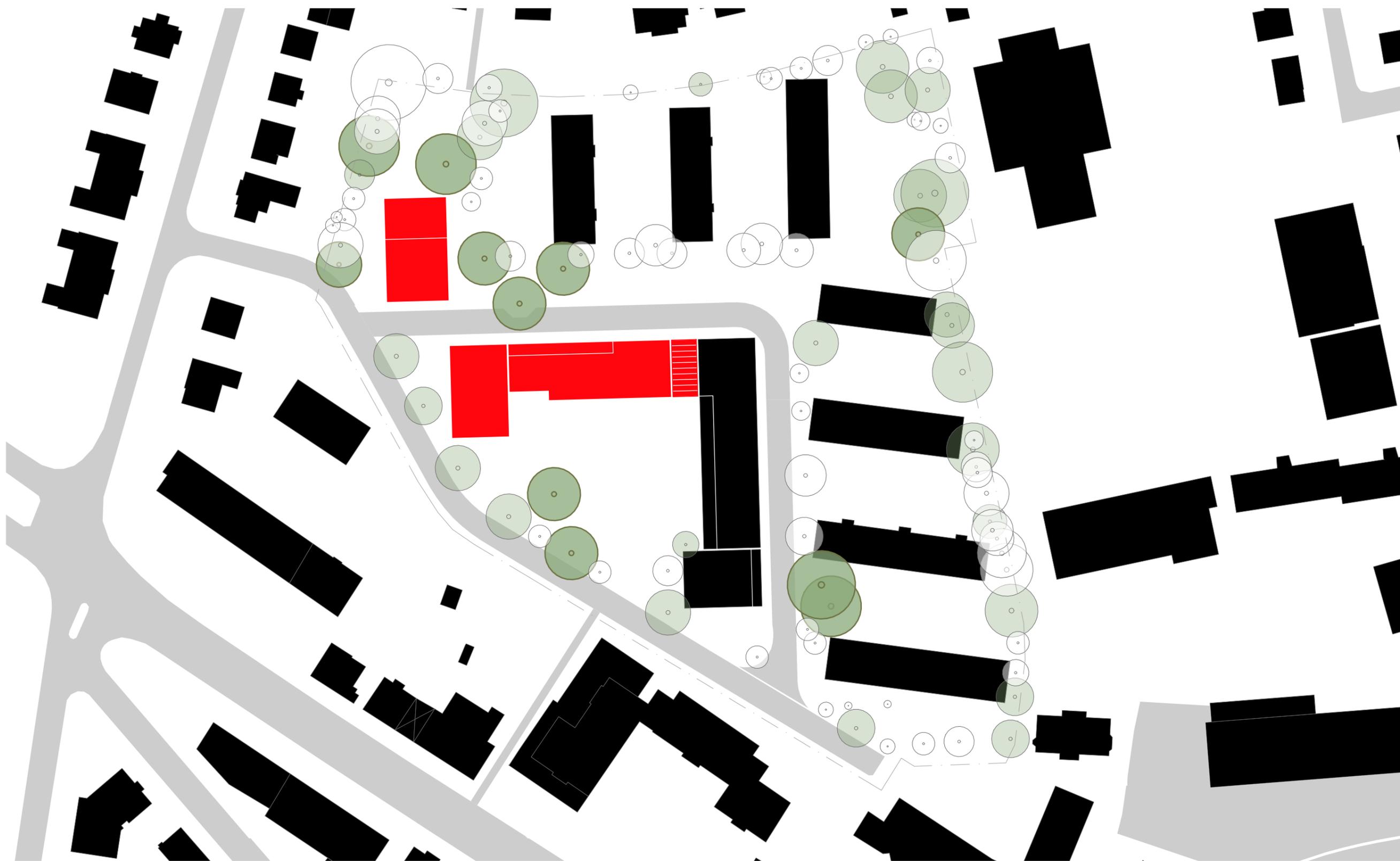
2. Bauabschnitt



2. Bauabschnitt



2. Bauabschnitt

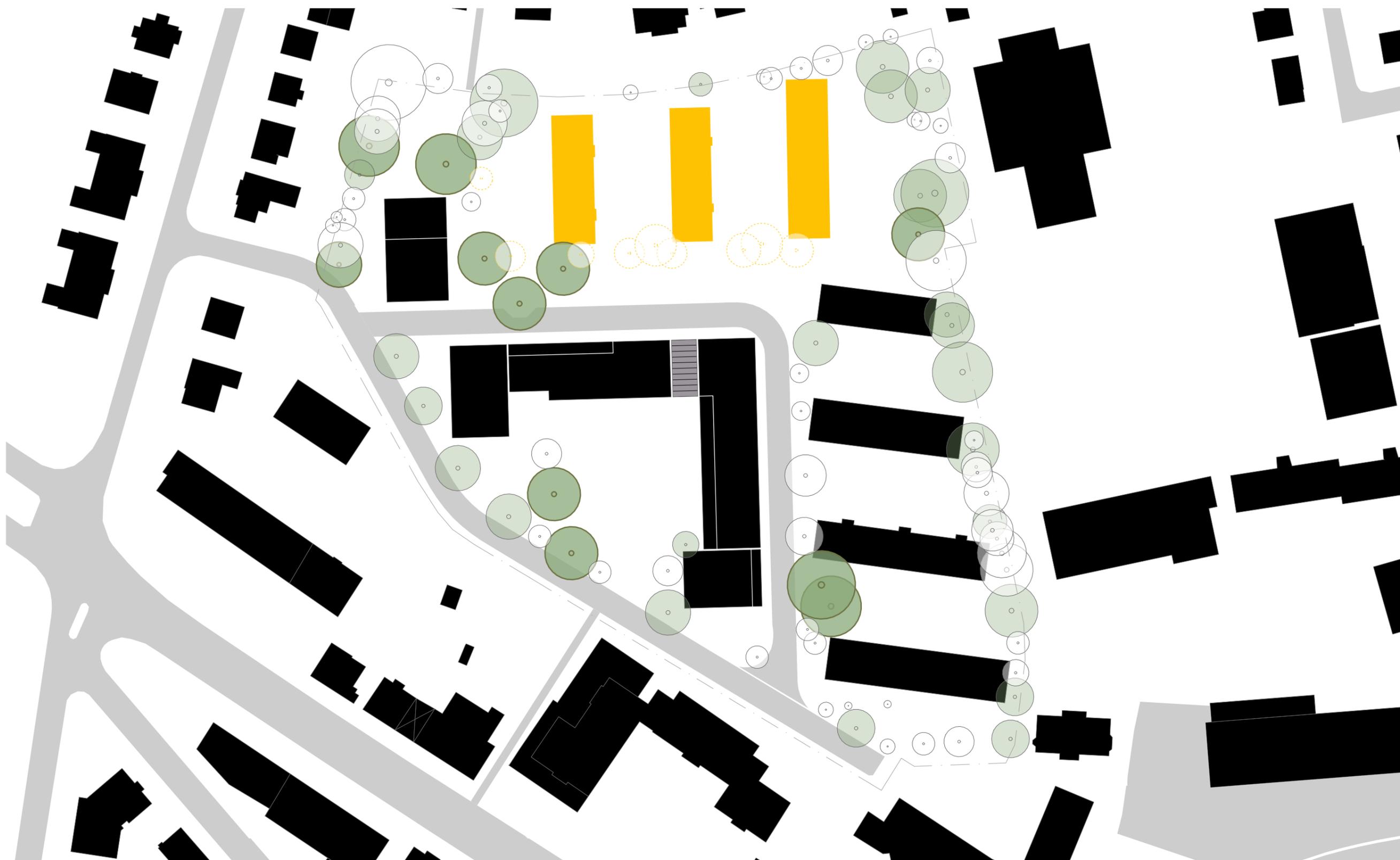


2. Bauabschnitt

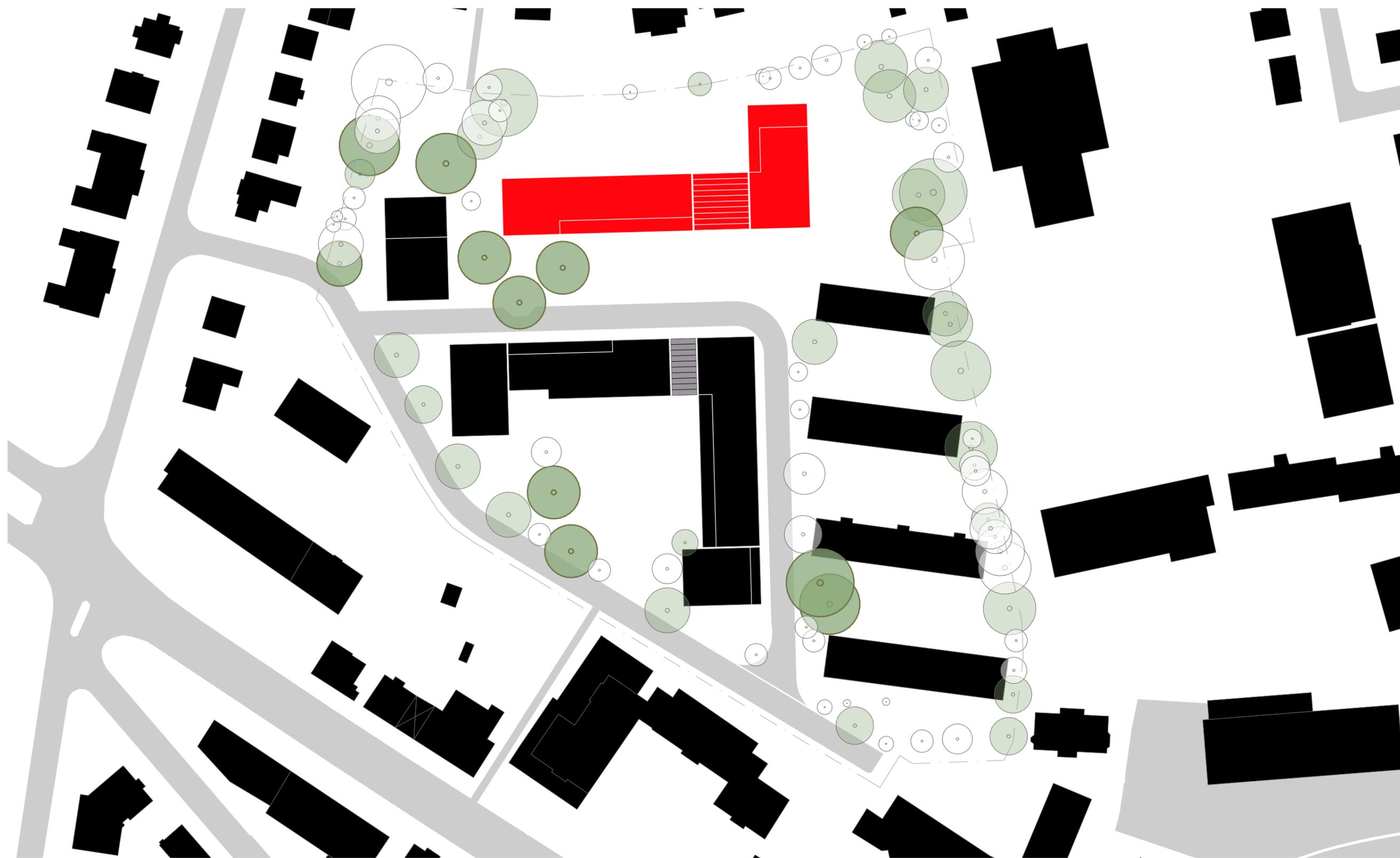


Die Idee einer neuen Gartenstadt

3. Bauabschnitt



3. Bauabschnitt



Die Idee einer neuen Gartenstadt

3. Bauabschnitt



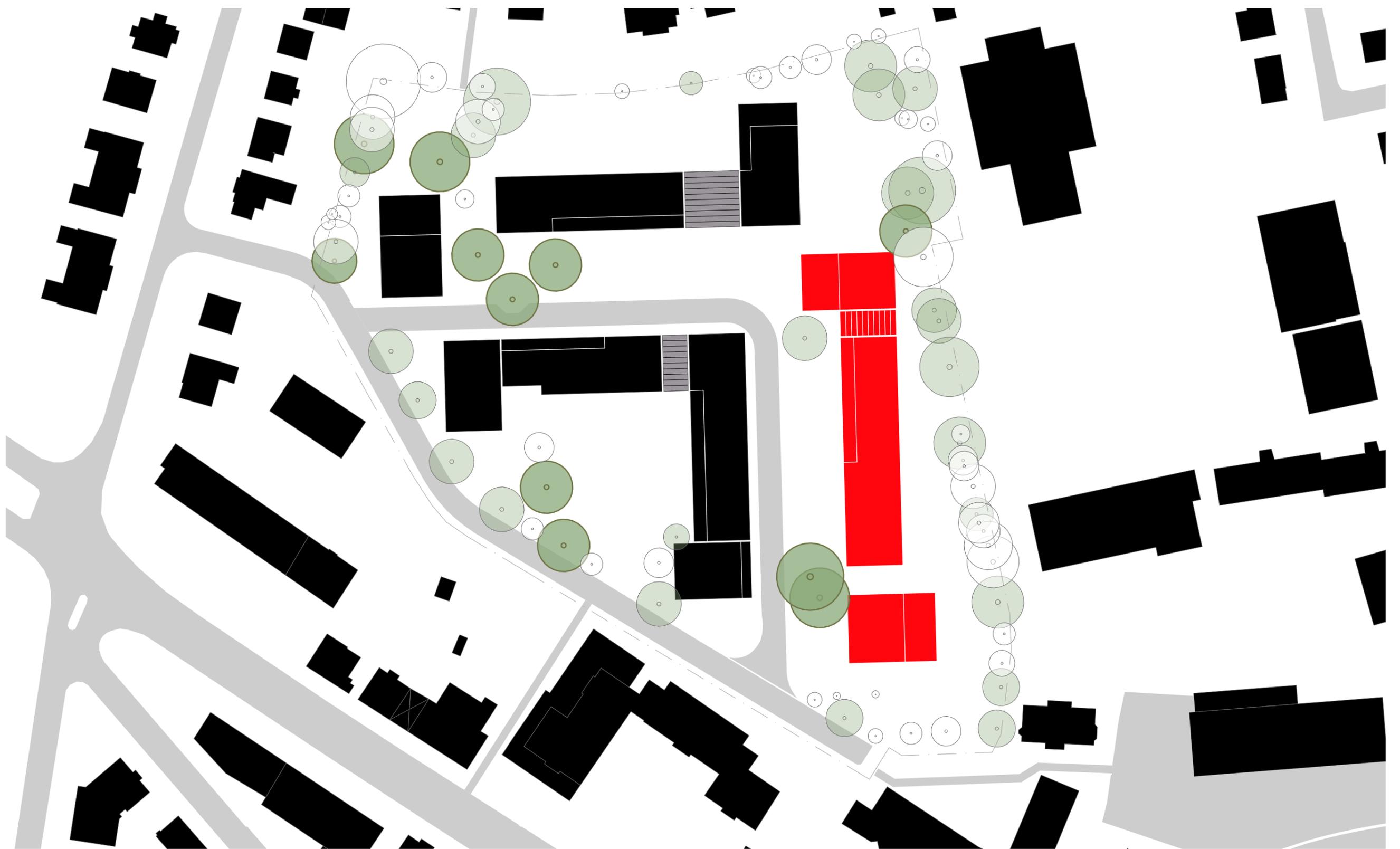
Die Idee einer neuen Gartenstadt

4. Bauabschnitt



Die Idee einer neuen Gartenstadt

4. Bauabschnitt



Die Idee einer neuen Gartenstadt

4. Bauabschnitt



Außenanlagen



Die Idee einer neuen Gartenstadt

Außenanlagen



Die Idee einer neuen Gartenstadt

Lageplan



Die Idee einer neuen Gartenstadt

**B
99**

B99 Architekten BDA

Bernstorffstraße 99
22767 Hamburg
office@b99.hamburg
t +49 40 53 30 73 70

Klimagerechtes Bauen

Baustoffe

- Wiederverwendung von Baustoffen aus dem Bestand (Recycling)
- Minimierung von Wärmeverlusten (durch ausreichende Wärmedämmung)
- Nutzung von CO₂ bindenden Baustoffen _ Holz statt Stahl und Beton

Gebäudeversorgung

- Nutzung einer CO₂ neutralen Wärmeversorgung (z.B. Wärmepumpe, Fernwärme)
- Produktion von eigenem Strom (Photovoltaik)
- Schaffen von Speicher- / Sickerflächen für Starkregenereignisse
- Grauwassernutzung

Stärken der Biodiversität

- Erhalt der wichtigen Bäume
- Entsiegelung der Flächen: Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, Sträuchern und Blühpflanzen
- Nutzen der Dachflächen _ intensive Begrünung
- Wiesen statt Rasen

> Beratungsauftrag Ingenieurbüro Werner Sobek (Stuttgart)

5. Fazit altoba



MODERNISIERUNG

- Wohnungen während der Baumaßnahme nicht bewohnbar!
- Maximale Beeinträchtigung der Bewohnerinnen durch Bautätigkeit!
- Beeinträchtigung der Bewohnerinnen durch zweimaligen Umzug
- Kosten ca. 2/3 der Neubaukosten
- Nutzungsdauer nach Fertigstellung 40/50 Jahre
- Mäßige Reduzierung der Energiebedarfe
- Nutzungsgebührenerhöhung notwendig
- Nur mit IFB-Förderung vertretbare Nutzungsgebührenerhöhungen denkbar

ERSATZNEUBAU

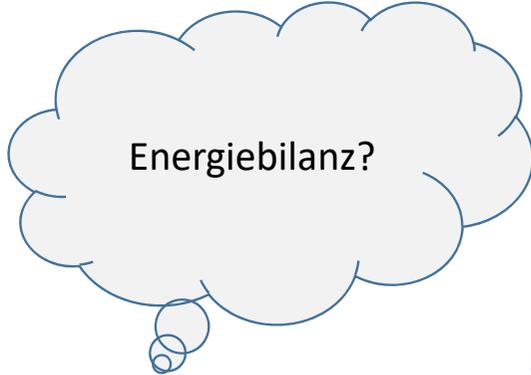
- Abbruch der Gebäude, Auszug der Bewohnerinnen
- Erhebliche Beeinträchtigung der Bewohnerinnen durch Neubautätigkeit!
- Einmaliger Umzug für die Bewohnerinnen
- Neubaukosten ca. 3.500 €/m²
- Nutzungsdauer 70/80 Jahre
- Enorme Reduzierung der Energiebedarfe
- Nutzungsgebühren für Bestandsbewohnerinnen vergleichbar wie bei Modernisierung
- Barrierefreie Wohnungen
- Moderner Ausstattungsstandard (Lüftung, Schallschutz, Energieversorgung, Sanitär)

Nachhaltigkeit und Verantwortung

Ökobilanz unter der Lupe:

Wie schneiden die Ideen für einen Ersatzneubau unter den Kriterien der Nachhaltigkeit ab?

Die altoba hat hierfür einen Fachplaner eingebunden.



Energiebilanz?



Klimaschutz?



„Graue Energie“?

6. Angebote an die Mitglieder



Angebote Ihrer Genossenschaft...

- ... wir erfragen Ihre Wohnvorstellungen und nehmen ein Wohnungsgesuch auf
- ... Sie erhalten eine priorisierte Versorgung mit Wohnraum
- ... wir finden gemeinsam individuelle Lösungen für die Nutzungsgebühr bei einem Umzug
- ... wir übernehmen die Umzugskosten



Angebote Ihrer Genossenschaft...

- ... Sie müssen keine Aufstockung der Anteile vornehmen
- ... Sie legen das Mietvertragsende fest (keine doppelte Mietzahlung)
- ... Sie müssen keine Arbeiten in Ihrer bisherigen Wohnung ausführen
- ... Sie erhalten eine Priorisierung im Falle eines Rückzugs in die künftig veränderte Wohnanlage



7. Nächste Schritte



Nächste Schritte

Wir beantworten Ihre Fragen.

Abstimmung der Ideen für die Wohnanlage mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen -> Hiervon hängt der weitere Zeitplan ab.

Wir werden Sie im weiteren Prozess beteiligen und informieren.

Kein Start der Arbeiten vor Anfang 2024.



8. Ihre Fragen und Ideen

