



1

Wohnen im Grünen an der Ausfallstraße

Wie das geht, zeigen Hamburgs Fischbeker Höfe mit intelligenter Gebäudeplanung, flankiert von Außenanlagen, die das Konzept unterstützen. Die Planung stammt von Munder + Erzepky Landschaftsarchitekten.

Text Susanne Wannags Bilder Munder + Erzepky

Baugrund in Hamburg ist rar. Daher hatte Oberbaudirektor Franz-Josef Höing vor einigen Jahren die Idee, Wohnraum entlang der Magistralen, also entlang Hamburgs Ausfallstraßen, zu bauen. Sieben Magistralen gibt es, eine davon ist die B73. Dort wurde mit dem rund 54 ha großen Fischbeker Heidbrook auf dem Areal der ehemaligen Röttiger-Kaserne ein neues Wohngebiet erschlossen. Das Quartier grenzt an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide.

Federführend bei der Quartiersentwicklung im Bundesland ist die IBA Hamburg GmbH, eine 100%-Tochter der Freien und Hansestadt Ham-

burg. Sie begleitet die Projekte von der Machbarkeitsstudie bis zum Einzug der Bewohner. Sie ist es auch, die die Grundstücksausschreibungen veröffentlicht. Besondere Ansprüche sollte das Gebäude im Nordquartier des Baugebiets erfüllen. Direkt an der Magistrale – der Cuxhavener Straße – gelegen, bildet es den Eingangsbereich ins Wohngebiet und ist auch eines der ersten Gebäude, die man sieht, wenn man entlang der B73 von Niedersachsen nach Hamburg kommt. Im Osten grenzt das Grundstück an die Gebäude der ehemaligen Kaserne. Entsprechend musste dort eine architektonisch hochwertige Lösung für die Be-

1 An den Ein- und Ausgängen der Gebäude platzierten die Landschaftsarchitekten kleine Sitzgruppen als Zonen der Begegnung.

2 Die Spielgeräte in den Außenanlagen wurden von Hand eingegraben, um den Boden nicht unnötig zu verdichten.





3

3 Bedarfsgerechten Wohnraum in einer sozialen Stadt schaffen – das ist das Konzept von LRW Architektur und Stadtplanung.

PROJEKTDATEN

Fischbeker Heidbrook – Rezeptive Wohnanlage

- **Projekt:** Neubau einer Wohnanlage mit 101 Mietwohnungen und Gewerbeflächen.
- **Auszeichnungen:** WohnbauPreis Hamburg 2023
- **Standort:** Baumpieperweg, 21149 Hamburg-Neugraben-Fischbek
- **Größe:** BGF ca. 11.100 m²
- **Bauherr:** Bonava Deutschland GmbH
- **Freiraumplanung:** Munder + Erzpeky Landschaftsarchitekten bdla
- **Pflanzenarbeiten und GaLa-Bau:** Osbahr GmbH
- **Baubeginn:** 2020
- **Fertigstellung:** 1. Quartal 2023



bauung entstehen. In der Grundstücksausschreibung wird ein Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise mit vier Vollgeschossen und gegliedertem Baukörper gefordert, der gemeinschaftliches Wohnen fördert und den Ansprüchen an den Lärmschutz genügt. Mindestens 50 % der Wohnungen sollten als öffentlich geförderte Mietwohnungen ausgeführt werden.

Rezeptur für bedarfsgerechten Wohnraum

Den Wettbewerb gewonnen LRW Architektur und Stadtplanung in Hamburg mit ihrer Planung für den Bauherren Bonava Deutschland GmbH, für die Außenanlagen zeichnet Munder + Erzpeky Landschaftsarchitekten aus Hamburg verantwortlich. Der Bonava-Konzern mit Sitz in Schweden hat sich nach eigenen Angaben zu einem der führenden Projektentwickler im europäischen

Wohnbau entwickelt. Allerdings gehen gestiegene Baukosten und Zinsen am Unternehmen nicht spurlos vorüber. Im November 2023 kündigte der Konzern an, in Deutschland zu restrukturieren und etwa ein Drittel der 1.000 Stellen zu streichen.

Der „Wohnriegel“ in Fischbeker Heidbrook wurde 2023 fertiggestellt. LRW bezeichnet den Neubau mit seinen 101 Mietwohnungen als „rezeptive Wohnanlage“. Kilian Jonak, Architekt und Partner bei LRW, erklärt, was darunter zu verstehen ist: „Damit bezeichnen wir Projekte, bei denen soziale Themen zum Tragen kommen. Wir haben ein Rezept, mit dem wir bedarfsgerechten Wohnraum schaffen können und so die Lebensqualität aller Bewohner in einer sozialen Stadt verbessern.“ Erreicht wird das durch innovative Entwürfe, die gute Qualität mit einem vernünftigen Preis vereinbaren. Solide und langlebig statt luxuriös – so könnte das Motto lauten. „Hohe Qualität in der



5

Ausführung führt später zu geringeren Wartungskosten“, nennt Jonak ein Beispiel für die Langlebigkeit.

Die architektonische Herausforderung in Fischbeker Heidbrook: ein Wohnhaus, das sich direkt an einer Hauptstraße befindet. Das LRW-Rezept: ein Durchwohner, also Wohnungen mit Grundrissen, die über die gesamte Gebäudetiefe gehen ohne Schallemissionen in den Räumen, die der Erholung dienen. „Alle Schlaf- und Wohnräume sind zum Grünen hin ausgerichtet“, erklärt Jonak. Vier Gebäuderiegel sind über einen offenen Sockel und Verbindungen im Freiraum miteinander verknüpft – so entstehen gemeinschaftliche Flächen im Freiraum. Die Gänge der Häuser sind untereinander verbunden. Im Erdgeschoss des viergeschossigen Baukörpers befinden sich Räume, die nachbarschaftlich genutzt werden, beispielsweise eine Kita und vier Gewerbeeinheiten. Diese lassen sich bei Bedarf auch zu Wohnungen wandeln.

Quartier mit Marke

Für das Wohngebiet Fischbeker Heidbrook hat die IBA Hamburg die Marke „Naturverbunden wohnen“ entwickelt. Sie beinhaltet zum einen gemeinsame Infoveranstaltungen mit dem NABU, beispielsweise zur naturnahen Gartengestaltung, aber auch Auflagen und Regelungen, die von den Bauherren bei der Bebauung eingehalten werden mussten. Dazu gehört die Regenwasserbewirtschaftung nach RISA (RegenInfraStrukturAnpas-



6



7

sung), einem Projekt der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft Hamburg und der Hamburg Wasser.

Das Quartier ist nicht nur am Rande der Heide gelegen, sondern verfügt auch über einen umfangreichen Baumbestand, der trotz aller Baumaßnahmen weitestgehend erhalten werden konnte. „Auf dem Bonava-Grundstück befanden sich vier alte Bestandseichen, die umsichtiges Arbeiten erforderten und denen zum Teil auch die Gebäudeform geschuldet ist“, erinnert sich Jane Heidemann, Landschaftsarchitektin bei Munder + Erzepky. Zum umsichtigen Arbeiten gehörte beispielsweise, die Spielgeräte, die sich in den Außenanlagen befinden, von Hand einzugraben, um den Boden nicht unnötig zu verdichten. Umfangreiche Baumkontrollen vor den Hochbauarbeiten und erneut zum Auftakt der Baumaßnahmen für den Außenbereich sorgten dafür, dass die Bäume optimale Pflege bekamen.



8

4 Die Wohnanlage wurde als Durchwohner, also mit Wohnungen über die gesamte Gebäudetiefe, geplant.

5 Die Gebäuderiegel sind über einen offenen Sockel und Verbindungen im Freiraum miteinander verknüpft.

6 An der Gebäuderückseite führt die viel befahrene Cuxhavener Straße entlang. Gehölze dämmen die Geräuschkulisse ab.

7 Umfangreiche Kontrollen der Bestandsbäume vor den Hochbaumaßnahmen stellten die optimale Pflege sicher.

8 Die Abfallentsorgung funktioniert mittels Unterflursystem.

BETEILIGTE

Bauherr

www.bonava.de

Landschaftsarchitekten

www.munder-erzepky.de

Architekt

www.lrw-architekten.de

Wegebelag

www.berdingbeton.de

Möblierung

www.thieme-stadtmobiliar.com

Fahrradbügel

www.michow.com

Spielgeräte

www.emsland-spielgeraete.de

https://abc-team.de/

www.ziegler-spielplatz.de

9 Der sickerfähige Wegebelag orientiert sich farblich an den Gebäudeübergängen. Das helle Pflasterband lässt die Flächen großzügiger wirken.

DIE AUTORIN

**Susanne Wannags**

lebt und arbeitet im Allgäu. Sie ist Sozioökonomin, Fachjournalistin und schreibt seit 2001 Beiträge über und für die grüne Branche. Außerdem bietet sie unter www.4c-textprojekte.de neben Texten auch Kundenmagazine, grafische Gestaltung von Werbemitteln und Fotografie für GaLaBau- und Gartenbau-Unternehmen an.

Kontakt:

info@4c-textprojekte.de

**Herausfordernde Bedingungen**

Ein Ziel für die Außenanlagen war, lebendige Zonen der Begegnung zu schaffen: für einen Schwatz unter Nachbarn, eine Verschnaufpause nach dem Einkaufen oder um nach einem regnerischen Tag draußen ein paar Sonnenstrahlen zu genießen. Im Mittelpunkt stand nicht, Aufenthaltsbereiche für große Gruppen anzubieten – dafür gibt es im und um das Quartier Grün- und Freiflächen sowie das nahe gelegene Naturschutzgebiet. An den Ein- und Ausgängen platzierten die Landschaftsarchitekten kleine Sitzgruppen. Eine Herausforderung war es für sie, auf begrenztem Raum allen Anforderungen der Nutzer gerecht zu werden. „Es gibt viele multicodierte Flächen“, sagt Heidemann, also Flächen, auf denen viele Interessen vereint werden müssen. Spielflächen mit Spielgeräten, Fahrradabstellflächen, Grünstreifen, private Freiräume an den Erdgeschosswohnungen, Begegnungsräume und Platz für die Entsorgung der Abfälle – alles musste auf 2.700 m² im Süden des Gebäudes untergebracht werden. Erschwerend kam hinzu, dass sich unter den Innenhöfen die Tiefgarage befindet. Trotz der Unterbauung war eine dezentrale Regenwasserversickerung gefordert, die das Wasser am eher trockenen, schattigen Standort wieder pflanzenverfügbar macht. Da das Gelände auf der Ostseite niedriger ist als auf der Westseite, war

zur barrierefreien Überbrückung ein geschwungener Wegeverlauf erforderlich.

Der sickerfähige Wegebelag orientiert sich in der Farbe an den überdachten, miteinander verbundenen Gebäudeübergängen, die in einem goldenen Farbton gehalten sind. Ein helles Pflasterband zieht sich durch die Vegetationsinseln und lässt die Flächen großzügiger wirken. Die Pflanzung wurde an den trockenen, schattigen Standort auf dem Tiefgaragendach angepasst. Staudenpflanzungen mit *Carex*, *Epimedium* und *Hosta* sorgen für optische Highlights, Heidepflanzen nehmen Bezug auf die nahegelegene Fischbeker Heide. Das Unterflursystem zur Entsorgung wurde mit Ahornhecken umrandet. Das Dach des Gebäudes ist mit *Sedum* begrünt. Während sich die Begegnungsflächen alle zum Quartier hin orientieren, schirmt ein Gehölzsaum mit Bestandsbäumen, aber auch mit Neupflanzungen das Gebäude zur B73 hin ab.

Die drei Akteure – Bonava, LRW Architektur und Stadtplanung sowie Munder + Erzepky – haben in unterschiedlichen Konstellationen schon mehrere Objekte gemeinsam realisiert. Mit den Fischbeker Höfen ist es erneut gelungen, eine gemeinsame Vision umzusetzen: Im Innen- und Außenraum ein lebendiges Wohnumfeld zu schaffen, das von gemeinschaftlichem Leben und vielfältigen Nutzungen geprägt ist. ■