



Bauen für Hamburg

Ausgewählte Neubauvorhaben der
SAGA Unternehmensgruppe



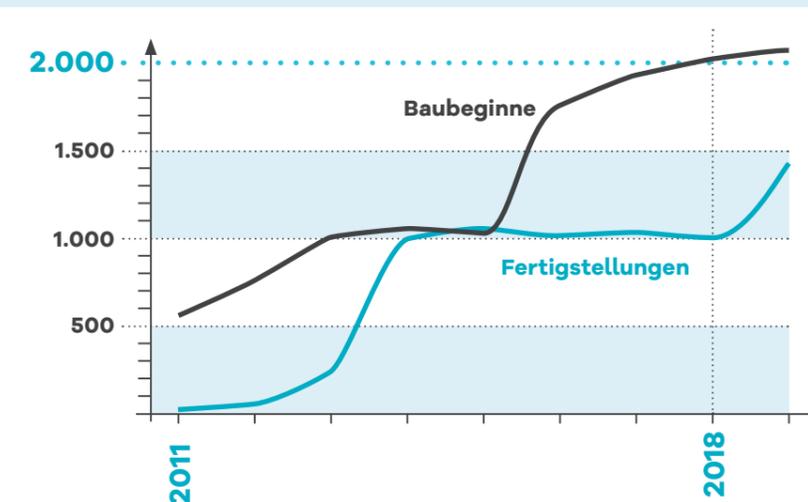
EIN FÜHRUNG

Die SAGA Unternehmensgruppe ist mit mehr als 134.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekten Hamburgs größte Vermieterin. Das Unternehmen leistet mit seinen hohen Investitionen in die Quartiersentwicklung erhebliche Beiträge zur Stadtqualität und sichert damit den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren.

Während in den Jahren bis 2010 der Fokus auf hohen Investitionen in den Bestand lag, hat das Unternehmen im Zuge der gestiegenen Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnungen, insbesondere in Metropolen, 2011 ein ambitioniertes Neubauprogramm gestartet. Das im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verabredete Ziel von rund 1.000 Baubeginnen jährlich konnte im Jahr 2013 erstmals erreicht und in den Folgejahren verstetigt werden. **Im Jahr 2016 erneuerte die SAGA Unternehmensgruppe ihre Zusage mit dem Ziel, künftig rund 2.000 Baubeginne jährlich auf den Weg zu bringen.** In diesem Zuge wird in den kommenden Jahren auch die Zahl der Baufertigstellungen deutlich steigen. Die dabei gleichbleibend hohen Investitionen in den Bestand wie auch die dezentrale Organisation mit rund 270 residenten Hauswarten und 18 Geschäftsstellen spiegeln sich in der hohen Wohnzufriedenheit der Mieter wider.

Das SAGA-Neubauprogramm beruht auf drei Säulen: Einer behutsamen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken, dem Neubau auf städtischen und privaten Grundstücken sowie der Revitalisierung bestehender Quartiere durch Abriss und Neubau, wobei eine deutliche Flächenmehrung erreicht wird. Dabei geht das Unternehmen neue Wege und kooperiert mit Partnern aus der Wirtschaft, Verwaltung und Politik. Dieses kooperative Bauen macht über die Zahl der neuen Wohnungen hinaus deutlich, dass das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ein bundesweit beachtetes Erfolgsmodell ist.

Baubeginne und Baufertigstellungen der SAGA Unternehmensgruppe seit 2011



IN HALT

Vorwort

SAGA-Vorstand und
Senatorin Dr. Stapelfeldt



Neue Quartiere bauen

- S. 10 Baakenhafen
- S. 12 Am Weißenberge
- S. 14 Rhiemsweg
- S. 16 Pergolenviertel
- S. 18 Finkenau
- S. 20 Stelling Steindamm

Quartiere verdichten

- S. 24 Rosenallee / Repsoldstraße
- S. 26 Luruper Weg
- S. 28 Haubachstraße
- S. 30 Gärtnerstraße
- S. 32 Weltquartier
- S. 34 Behnstraße

Alte Quartiere neu denken

- S. 38 Washingtonallee
- S. 40 Denickestraße / Thörlweg
- S. 42 Wichmannstieg

Wohnen im Alter

- S. 46 Am Weißenberge
- S. 48 Rungestraße
- S. 50 Fehlinghöhe

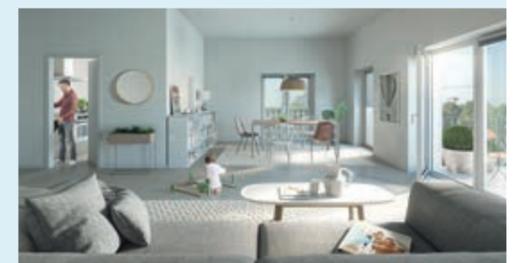
Typenhaus

- S. 54 Höhentwiete
- S. 56 Kesselflickerweg
- S. 58 Ochsenweberstraße

Ausblick

- S. 62 SAGA Systemhaus
- S. 64 Kooperative Stadtentwicklung

- S. 67 Impressum



VORWORT

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unser Unternehmen blickt auf eine fast 100-jährige Geschichte zurück. Die SAGA hat in dieser Zeit das Stadtbild Hamburgs nachhaltig geprägt. Die bis dahin größte Wohnungsbauoffensive von den 1950er bis in die 1970er Jahre war ein wichtiger Schritt, um die Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu lindern. In dieser Zeit entstanden in Hamburg hunderttausende Wohnungen, von denen sich bis heute viele im Bestand der SAGA Unternehmensgruppe befinden. **Nicht nur beim Bau dieser Wohnungen hat unser Unternehmen viel gelernt, sondern insbesondere auch aus der nachhaltigen Bewirtschaftung.** Für funktionierende Nachbarschaften und die Identifikation mit dem eigenen Quartier sind angemessener Städtebau und gute Architektur wichtige und mehr noch essentielle Voraussetzungen, die heute ein maßgeblicher Bestandteil und damit Standard bei unseren Planungen sind.



Dr. Thomas Krebs (L.) und Wilfried Wendel

Mit dem aktuellen SAGA Neubauprogramm begegnet unser Unternehmen der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Der Fokus liegt dabei auf Flächen in innenstadtnahen und zentralen Lagen. Die Herausforderung dabei ist, den gebotenen hohen qualitativ-ästhetischen Anspruch an die Architektur mit sozial verträglichen Mieten in Einklang zu bringen. Mit Blick auf die Projekte, die wir Ihnen in dieser Broschüre vorstellen, können wir heute sagen, dass uns dies gut gelungen ist. So haben wir beispielsweise unseren Bestand im Weltquartier in Wilhelmsburg durch eine im Quartierskontext maßstäbliche und preisgekrönte Architektur ergänzt. Aber auch die vielen kleinteiligen Projekte, wie in der Haubachstraße in Altona-Nord, mit denen wir bestehende Quartiere behutsam nachverdichten, sind ein wichtiger Baustein unseres Bauprogramms. Dabei reagieren wir immer auf die Bedürfnisse der Menschen und realisieren beispielsweise barrierefreie Wohnungen mit Serviceangeboten speziell für Senioren, die somit auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihrer gewohnten Umgebung führen können. **Das im Jahr 2011 aufgelegte „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit seinen vielen Partnern ist eine Erfolgsgeschichte.** Dadurch wurde der Rahmen für Kooperationen geschaffen, die ambitionierte Projekte, wie beispielsweise die „Osterbrookhöfe“ mit mehr als 800 Wohnungen, erst möglich gemacht haben. Im Zuge des Senatskonzeptes „Mehr Stadt in der Stadt“ konnten interessante Flächen mobilisiert werden, auf denen zum Teil ganz neue Quartiere entstehen. Für unser Unternehmen gehört es zum Selbstverständnis, dass wir uns als Quartiersentwickler bei Projekten wie dem Pergolenviertel oder der Hafencity beteiligen und dabei mit anspruchsvoller Architektur zeitgemäßen und öffentlich geförderten Wohnraum schaffen. Einen erheblichen Teil zur Realisierung dieser Projekte trägt mit ihrer auskömmlichen Förderlandschaft die IFB Hamburg bei, mit der unser Unternehmen viele ambitionierte Projekte umsetzen konnte und auch künftig umsetzen wird.

Mit „Bauen für Hamburg“ verknüpfen wir sozial verträgliche Mieten und ästhetischen Anspruch. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unserer kleinen „Leistungsschau“.

Dr. Thomas Krebs Wilfried Wendel
Vorstand und Geschäftsführung der
SAGA Unternehmensgruppe

Hamburgs Schönheit verpflichtet

Wenn der Name SAGA fällt, dann regelmäßig in anerkennendem Ton: Hamburgs große Vermieterin, zugleich das größte kommunale Wohnungsunternehmen in Deutschland, genießt einen hervorragenden Ruf als sozial verantwortliche Bestandhalterin und Quartiersentwicklerin, die lebenswerte und stabile Nachbarschaften gewährleistet. Hochwertige, bezahlbare Wohnungen, viele davon öffentlich gefördert, dazu ein engagiertes Quartiersmanagement für gute Nachbarschaften bis hin zu „Kunst am Bau“ – **in Hamburg werden SAGA-Mieterinnen und -Mieter von vielen Menschen beneidet**, erst recht, seit die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt unserer Stadt durch den stark gewachsenen Zuzug so zugenommen hat. Zu wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis der Menschen, während unter anderem der demografische Wandel die Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen weiter hebt. Unsere Gesellschaft braucht vermehrt Barrierefreiheit, Wohnungszuschnitte, die den sich ändernden Lebensentwürfen gerecht werden, für Erwachsene wie Kinder inklusive Freizeit- und Spielangebote, Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und Balkone ohnehin. Dies und noch viel mehr bietet die SAGA in allen Teilen der Stadt und erfüllt damit Wünsche über das einfache Dach über dem Kopf hinaus. Sofort danach aber kommt das, was die menschliche Kultur ausmacht: die Ästhetik. **Die Schönheit. All das, was das Leben jenseits der Notwendigkeiten lebenswert macht.** Auch in dieser Hinsicht muss die SAGA sich mit ihrem riesigen Bestand von rund 135.000 Wohnungen nicht verstecken, wie diese Broschüre auf eindrucksvolle Weise belegt. Beim Durchblättern stellen wir fest: Hamburgs seit 100 Jahren durch Fritz Schumacher berühmt gewordener Rotklinker ist dabei nur ein wichtiges Element von vielen. Die SAGA setzt zwar Hamburgs Backstein-Tradition vielerorts auf mannigfaltige, moderne Weise fort, greift daneben aber auch zum Beispiel Weiß als zweite typisch hamburgische Fassadenfarbe auf – immer in ansprechend-funktionaler Architektur, die zum Wohnen und Leben einlädt. Eine Stadt ist nie „fertig“, auch nicht fertig gebaut. In Zukunft wird es weiterhin darauf ankommen, unsere Stadt entschlossen, aber zugleich sorgfältig weiterzuentwickeln. Stadtplaner wissen: Jeder Stadtteil, jedes Quartier und jedes Ensemble verkörpert für die Menschen ein Stück eigener Lebensgeschichte. Jegliches Wachstum – so dringend herbeigesehnt es auch immer sein mag – hat diese sozusagen stadtbiografische Tradition zu respektieren und verantwortungsbewusst in die Zukunft



Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt

zu führen. Gleichzeitig sollen und müssen Architektinnen und Architekten Neues wagen und sich im Zusammenspiel mit dem Bestehenden an der großen Kunst versuchen, zu überraschen, ohne zu befremden. Jenseits aller Geschmacksfragen verlangt dieser Anspruch im Gegenzug nach einer Stadtgesellschaft, die neuen Projekten unvoreingenommen und offen gegenübertritt im Vertrauen darauf, dass eine Menge kompetenter Menschen viele kluge Überlegungen angestellt haben. 2.000 neue, abwechslungsreiche SAGA-Wohnungen entstehen jährlich für Familien, Singles und Senioren. **Alle SAGA-Vorhaben zusammengenommen – bereits vollendete wie noch in Realisierung befindliche – formen Hamburgs städtebaulichen Charakter wesentlich mit**, während immer neue Bau- und Wohnformen entstehen: Effizienzbauweise, 8-Euro-Wohnungen, serielles Bauen, Mehr-Generationen-Häuser und Service-Wohnen sind nur einige der Stichworte, die das Spektrum des Wohnungsbaus in unserem Land in jüngerer Zeit erweitert haben. Es ist ein gutes Gefühl, zu wissen, mit welchem großen Qualitätsbewusstsein dabei vorgegangen und Hamburg jeden Tag aufs Neue ein Stück verbessert wird. Ich gratuliere zu diesem ansprechenden Katalog und bin gespannt auf die künftigen SAGA-Projekte.

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

01

NEUE QUARTIERE BAUEN

Mit rund 2.000 Baubeginnen jährlich baut die SAGA Unternehmensgruppe derzeit so viel, wie zuletzt Mitte der 1970er Jahre. Anders als damals werden diese Wohnungen nicht auf der „Grünen Wiese“ errichtet, sondern dort, wo die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besonders hoch ist – in innenstadtnahen Lagen. Der Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen in großem Stil und in exponierten Lagen liegen oft aufwendige Abstimmungen mit Politik, Bezirken, Grundstückseigentümern und privaten sowie öffentlichen Partnern aus der Wohnungswirtschaft zugrunde. Gemeinsam mit den verschiedenen Partnern des 2011 gegründeten richtungsweisenden **„Bündnis für das Wohnen“** kann die SAGA Unternehmensgruppe in Hamburg bemerkenswerte Projekte umsetzen. Zum Teil entstehen ganz neue Quartiere, an denen sich das Unternehmen mit großem Einsatz beteiligt.





#1

Baakenhafen, HafenCity

Das Baufeld in direkter Wasserlage wird künftig durch zwei helle zurückhaltende Gebäude geprägt. Die Baukörper erhalten zur Straße und zum Hof unterschiedlich akzentuierte eindeutig urbane Fassaden. Besonders zur Wasserlage wird eine sorgfältig durchgeplante Fassade mit angemessener Fernwirkung entwickelt. Im nördlichen Baufeld bildet die helle Putzfassade mit der Unterteilung in drei Häuser eine assoziative Brücke zur inneren, kleinteilig gewachsenen Stadt.

Steckbrief

| Bauvorhaben | Baakenhafen, HafenCity |
|---------------------------------|---|
| Anzahl Wohnungen | 180 (öffentlich gefördert), 9 Gewerbeeinheiten |
| davon barrierefrei nach HBauO | 52 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 11.270 m ² Wohnfläche, 938 m ² Gewerbefläche |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 63 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 50 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | 05/2019 |
| Baufertigstellung | ca. 12/2021 |
| Architekten | blauraum Architekten GmbH Schenk+Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB |
| Besonderheiten | Der Entwurf geht aus einem Realisierungswettbewerb des Jahres 2017 hervor. Als energetischer und baulicher Standard wird das HCH-Siegel „HafenCity Platin“ umgesetzt. |

„Die Baukörper erhalten zur Straße und zum Hof unterschiedlich akzentuierte eindeutig urbane Fassaden, die eine dem Ort angemessene Formensprache verwenden. Besonders zur Wasserlage am Kirchenpauerkai wird eine sorgfältig durchgeplante Fassade mit angemessener Fernwirkung entwickelt.“

SCHENK+WAIBLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT MBB





„Durch die Anordnung der Gebäude entstehen in den Bauabschnitten Themenhöfe, in denen die soziale Vernetzung gefördert wird. Auskragende Erker signalisieren die Eingänge. Zudem befinden sich zwischen den Gebäuden Grünzungen, die den neu angelegten Weißenberg-Park mit der Wohnbebauung verzahnen.“

A-QUADRAT
ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH



Steckbrief

#2

Am Weißenberge, Ohlsdorf

Dieses Projekt zeichnet sich durch seine besondere Größe aus. Eingerahmt von den Straßen Suhrenkamp, Maienweg, Sengelmannstraße und Gertrud-Meyer-Straße entstehen in Ohlsdorf im neuen Quartier „Am Weißenberge“ in acht Bauabschnitten rund 850 Wohnungen, von denen rund 90 Prozent öffentlich gefördert sind. Dabei entstehen eine Kindertagesstätte und eine Seniorenwohnanlage mit 114 barrierefreien Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen für Menschen ab 60 Jahren. Alle Bauabschnitte wurden als Gesamtensemble entwickelt. Die Fassadengestaltung orientiert sich an den bestehenden Qualitäten und fügt sich mit Rücksicht auf die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude mit ihren weißen Putzflächen

und hellen Verblendsteinen in die Umgebung ein. Die Erker sind mit einem hellen Verblendstein geplant und signalisieren die Eingänge. Um einen Einblick von außen auf die Balkone und Loggien zu verhindern, sind die Glasgeländer transluzent ausgeführt. Zwischen den Gebäuden bilden sich Innenhöfe, welche als Erschließungsfläche dienen und zahlreiche Spielbereiche aufweisen. Unterhalb der Innenhöfe verbindet eine Tiefgarage die Gebäude miteinander. Verteilt über das Planungsgebiet entstanden acht freistehende Stadtvillen und zwei Stadtreihenhäuser mit 81 frei finanzierten Wohnungen.



| Bauvorhaben | Am Weißenberge, Ohlsdorf / 1. Bauabschnitt |
|---------------------------------|---|
| Anzahl Wohnungen | 192 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 104 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 11.270 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 35,66 m ² - 90,66 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 178 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 02/2014 |
| Baufertigstellung | 08/2015 |

| Bauvorhaben | Am Weißenberge, Ohlsdorf / 2. Bauabschnitt |
|---------------------------------|---|
| Anzahl Wohnungen | 97 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 43 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 5.465 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 40,07 m ² - 88,43 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 76 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 12/2014 |
| Baufertigstellung | 06/2016 |

| Bauvorhaben | Am Weißenberge, Ohlsdorf / 3. Bauabschnitt |
|---------------------------------|--|
| Anzahl Wohnungen | 58 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 58 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 3.458 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 60 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | - |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 11/2015 |
| Baufertigstellung | 03/2017 |

| | |
|----------------|---|
| Architekten | A-Quadrat Architekten + Ingenieure GmbH |
| Besonderheiten | Entwicklung eines neuen Quartiers, inklusive einer Seniorenwohnanlage |
| Auszeichnungen | BDA Hamburg Architektur Preis 2018 – Würdigung für das Gesamtensemble |



#3

Rhiemsweg, Horn

In hanseatischer Tradition fügt sich das Bauvorhaben Rhiemsweg in seiner strukturierten Anmutung in die umliegende Bebauung ein. Die Fassade ist mit den Loggien und Balkonen von Vor- und Rücksprüngen geprägt und bildet einen eigenen Rhythmus. Die zurückhaltenden Töne der Fassade aus rotem Klinker und grauen Betontönen verleihen dem Gebäude einen ruhigen Charakter.

„Der durch die Anordnung der Baukörper entstehende Freiraum gewinnt eine hohe Aufenthaltsqualität – es entsteht eine räumlich abwechslungsreiche Platzsituation mit gefassten 2 Raumkanten und einem in das Zentrum gestellten Bauensembles sowie spannungsvollen Blickbeziehungen in das Umfeld. Durch differenzierte Staffelgeschosse als räumlicher oberer Abschluss werden die Volumen weiter maßvoll gegliedert“

TCHOBAN VOSS ARCHITEKTEN GMBH

Steckbrief

| Bauvorhaben | Rhiemsweg, Horn |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 34 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 8 + 26 barriere reduziert (IfB 2015) |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 2.262 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 67 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 4 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | 12/2015 |
| Baufertigstellung | 10/2018 |
| Architekten | Tchoban Voss Architekten GmbH |



#4

Pergolenviertel, Winterhude

Die Bauvorhaben im neu entstehenden Pergolenviertel greifen die Bebauung des angrenzenden Barmbeks mit seinen Backsteinbauten aus der Zeit Fritz Schumachers auf. Gleichzeitig interpretieren die neuen Höfe den modernen Großwohnungsbau aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts in neuer Form. Die versetzten Blöcke lockern die Bebauung auf, die Innenhöfe werden durch Torbögen verbunden. Auch die Fassaden greifen die umliegende Architektur auf. Die im gesamten Viertel genutzten Ziegel erstrecken sich über einen hellen, gräulichen Farbton im Norden zu einem roten Stein im südlichen Bereich des Gebietes.



Steckbrief

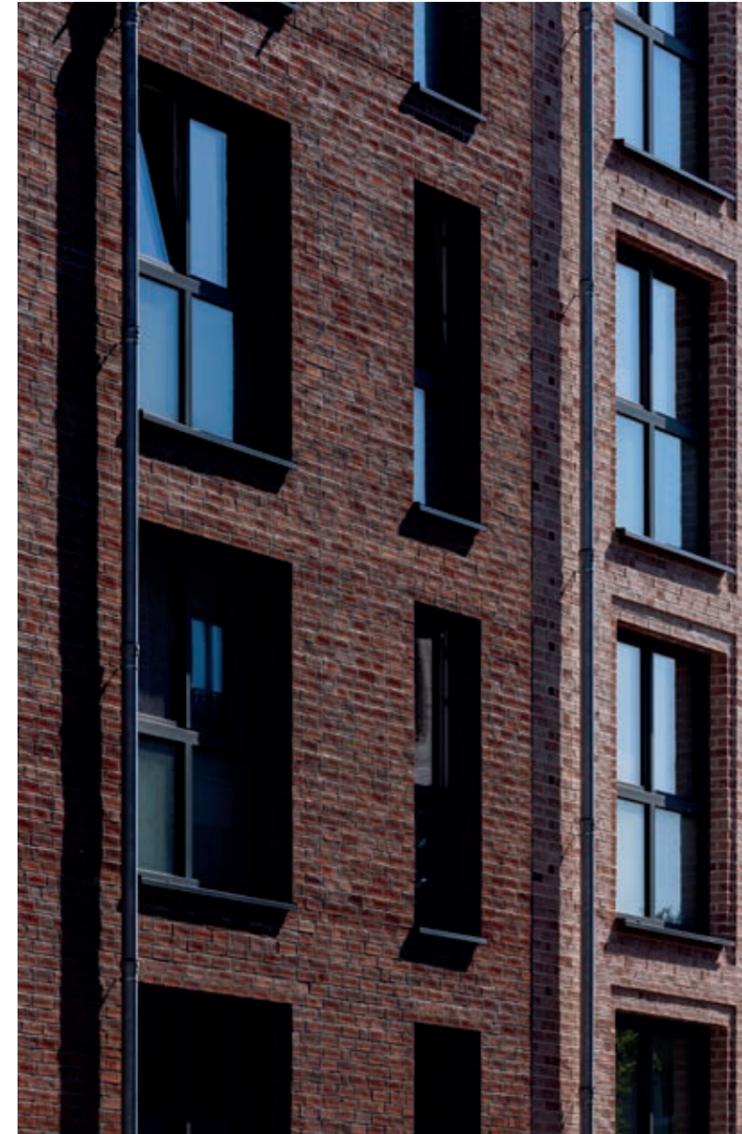
| Bauvorhaben | Pergolenviertel, Winterhude |
|--|---|
| Anzahl Wohnungen | Baufeld 1: 277, davon 5 Assistenz- und Pflege-Wohngemeinschaften (öffentlich gefördert) Baufeld 7: 88 (öffentlich gefördert) + Kindertagesstätte |
| davon barrierefrei nach HBauO davon Seniorenwohnungen | Baufeld 1: 40, Baufeld 7: 16 - |
| Wohnfläche | Baufeld 1: 18.224 m ² Baufeld 7: 5.751 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | Baufeld 1: 64 m ² (Assistenz-Wohngemeinschaften: 180 m ²) Baufeld 7: 65 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | Baufeld 1: 131 Baufeld 7: 34 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | Baufeld 1: 12/2017 Baufeld 7: 12/2018 |
| Baufertigstellung | Baufeld 1: ca. 11/2020 Baufeld 7: ca. 12/2020 |
| Architekten | Winking · Froh Architekten GmbH |

„Die neuen Höfe im Pergolenviertel interpretieren den modernen Großwohnungsbau aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts in neuer Form. Die großen Volumen der Blöcke werden plastisch differenziert und erhalten durch eine feingliedrige Detaillierung einen menschlichen Maßstab.“

WINKING • FROH ARCHITEKTEN GMBH

„Um den Einzelhauscharakter zu unterstreichen, wurden an den Straßenfassaden Vollklinker in verschiedenen aufeinander abgestimmten Rottönen gewählt. Auch durch die Wahl verschiedener Fensterformate und VSG Verglasungen mit unterschiedlichen transluzenten Folien als Absturzsicherungen unterstreicht den Stadthauscharakter. Die Vor- und Rücksprünge des Staffelgeschosses lockern die sonst sehr klassisch gestaltete Fassade wieder auf.“

BDS BECHTLOFF STEFFEN.ARCHITEKTEN
BDA



#5

Finkenau, Uhlenhorst

Auf dem ehemaligen Klinikgelände Finkenau entstanden mehr als 400 Wohnungen. Die rund 100 Wohneinheiten der SAGA Unternehmensgruppe wurden optisch durch unterschiedliche Klinkerfarben in acht Einzelhäuser unterteilt. Dadurch konnte ein zeilenförmiger Charakter vermieden werden. Trotz des Stadthauscharakters wurde ein ausgewogener Mix an Wohnungsgrößen realisiert.

Steckbrief

| Bauvorhaben | Finkenau, Uhlenhorst |
|---------------------------------|---|
| Anzahl Wohnungen | 104 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 13 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 6.600 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 64 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 31 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | 04/2015 |
| Baufertigstellung | 08/2016 |
| Architekten | BDS Bechtloff Steffen.Architekten BDA |
| Auszeichnungen | Wohnbaupreis des Architektur Centrums Hamburg (3. Platz), Architektur Centrum Preis, nominiert für German Design Award, BDA Hamburg Architektur Preis 2018 - Würdigung |

#6

Stellinger Steindamm, Stellingen

In dem neu entstehenden Quartier nördlich des Sportplatzrings baut die SAGA Unternehmensgruppe zwei Mehrfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte. Die Fassade wird komplett mit Klinker verkleidet, unterschiedliche Reliefthemen bilden ein abwechslungsreiches Spiel. In Abgrenzung zu den Wohngebäuden erhält die Kindertagesstätte ihre eigene Klinkerfarbe und greift die Relieferung in umgekehrter Weise auf.

„Die Idee der einzelnen „Häuser“, entstehend durch die leicht versetzten Volumen aus dem Städtebau, wird in der Fassadengestaltung aufgegriffen und weiter ausformuliert. Jedes „Haus“ bekommt in seiner Materialität leichte Nuancen. Durch den Einsatz verschiedenfarbiger Klinker oder Verbandswechsel entsteht eine Vielfalt in der Einheit.“

GERBER ARCHITEKTEN GMBH



Steckbrief

| Bauvorhaben | Stellinger Steindamm, Stellingen |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 55 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 16 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 3.501 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 64 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 35 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | 11/2018 |
| Baufertigstellung | 03/2020 |
| Architekten | Gerber Architekten GmbH |

02

QUARTIERE VERDICHTEN

Im Zuge des 2011 neu aufgelegten Neubauprogramms der SAGA Unternehmensgruppe lag der Fokus der Bauaktivitäten anfänglich auf der behutsamen Nachverdichtung auf unternehmenseigenen Grundstücken. Diese wurden auf ihre Neubaupotentiale hin geprüft und im Quartierskontext angemessen nachverdichtet. Ganz im Sinne des Senatskonzeptes „**Mehr Stadt in der Stadt**“ gelang es somit, bezahlbaren Wohnraum in attraktiven und innenstadtnahen Lagen zu realisieren. So konnte die SAGA Unternehmensgruppe ihren eigenen Bestand sinnvoll arrondieren und dadurch für eine zusätzliche Durchmischung der Nachbarschaftsstrukturen sorgen. Das Potential der Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken ist infolge der hohen Bauleistung endlich. Nachdem diese Vorhaben anfangs zügig und konfliktfrei umgesetzt werden konnten, werden diese Maßnahmen zunehmend komplexer und kleinteiliger.





#7

Rosenallee / Repsoldstraße, St. Georg

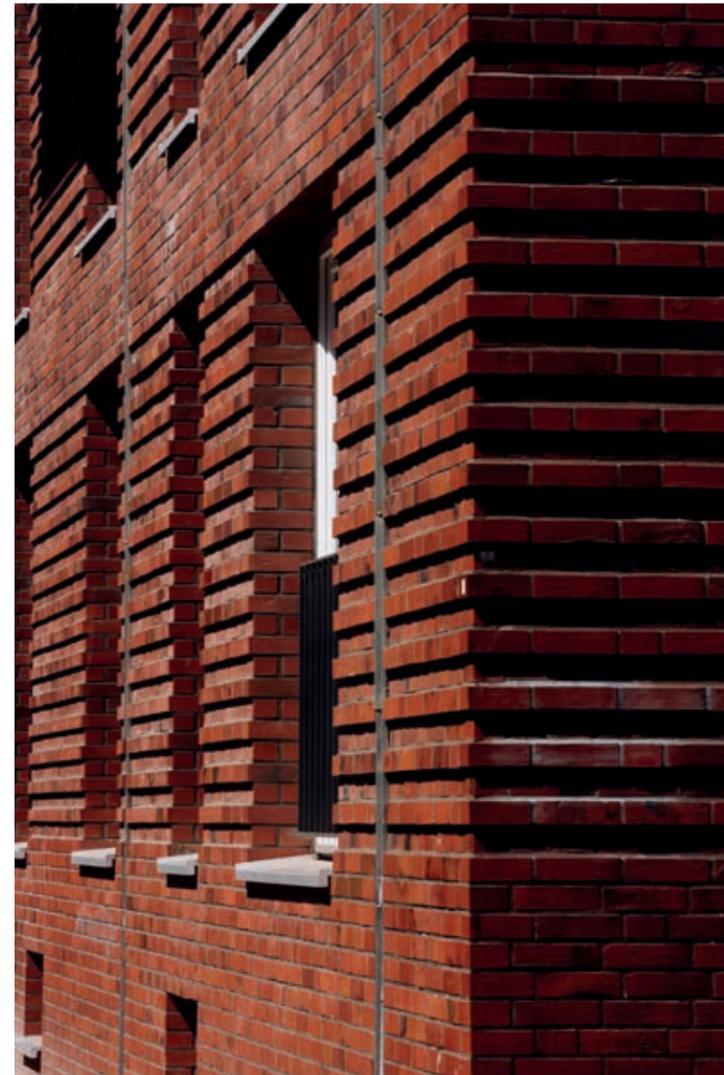
Mitten im historischen „Münzviertel“ entstanden auf dem Gelände einer ehemaligen PKW-Stellplatzanlage öffentlich geförderte Wohnungen. Nicht nur die Klinker-Vollsteinfassade, auch das teilweise ausgebaute Satteldach greifen die umliegende Bebauung auf. Neben den familiengerechten Wohnungen bietet der Neubau auch zwei Künstlerwohnungen in zentraler Lage.

„Die Vollstein-Fassade mit dekorativer Klinker-Ornamentik passt sich den historischen Nachbargebäuden im Münzviertel an. Durch die horizontal verlaufenden, verspringenden Klinkerbänder entstand ein klarer Sockelbereich, welcher, zusammen mit dem Relief im Obergeschoss, die historische Architektursprache der Münzburg in moderner Form wieder aufgreift.“

BDS STEFFEN.ARCHITEKTEN BDA

Steckbrief

| Bauvorhaben | Rosenallee / Repsoldstraße, St. Georg |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 14 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | - |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 917 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 66 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | - |
| Energetischer Standard | WK Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | 04/2013 |
| Baufertigstellung | 04/2014 |
| Architekten | BDS Steffen.Architekten BDA |





„Der Neubau am Luruper Weg ist ein selbstbewusster, charakterstarker Vermittler zwischen seinen Nachbarn: der gründerzeitlichen Bebauung auf der einen Seite und dem Zeilenbau der Nachkriegszeit auf der anderen. So fügt er sich trotz seiner Größe wie selbstverständlich ins Quartier ein und überzeugt nebenbei mit unaufdringlichen, für den Ort und seine Bewohner aber wichtigen Qualitäten.“

COIDO ARCHITECTS
CORDSEN IPACH + DÖLL GMBH



#8

Luruper Weg, Eimsbüttel

Die umliegende Bebauung im Luruper Weg ist geprägt durch heterogene Baukörper, die teils aus der Gründerzeit, teils aus den 1950er Jahren stammen. Ziel des Neubaus war es, einen Kompromiss zwischen der Erkerarchitektur und Geschossigkeit der Gründerzeit und der glatten Fassaden der Nachkriegszeit zu bilden. Dabei schaffen die unterschiedlichen Strukturen der Putzfassade ein interessantes Wechselspiel.

Steckbrief

| Bauvorhaben | Luruper Weg, Eimsbüttel |
|---------------------------------|--|
| Anzahl Wohnungen | 37 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 8 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 2.262 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 61 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 15 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 06/2016 |
| Baufertigstellung | 08/2017 |
| Architekten | coido architects Cordsen Ipach + Döll GmbH |

#9

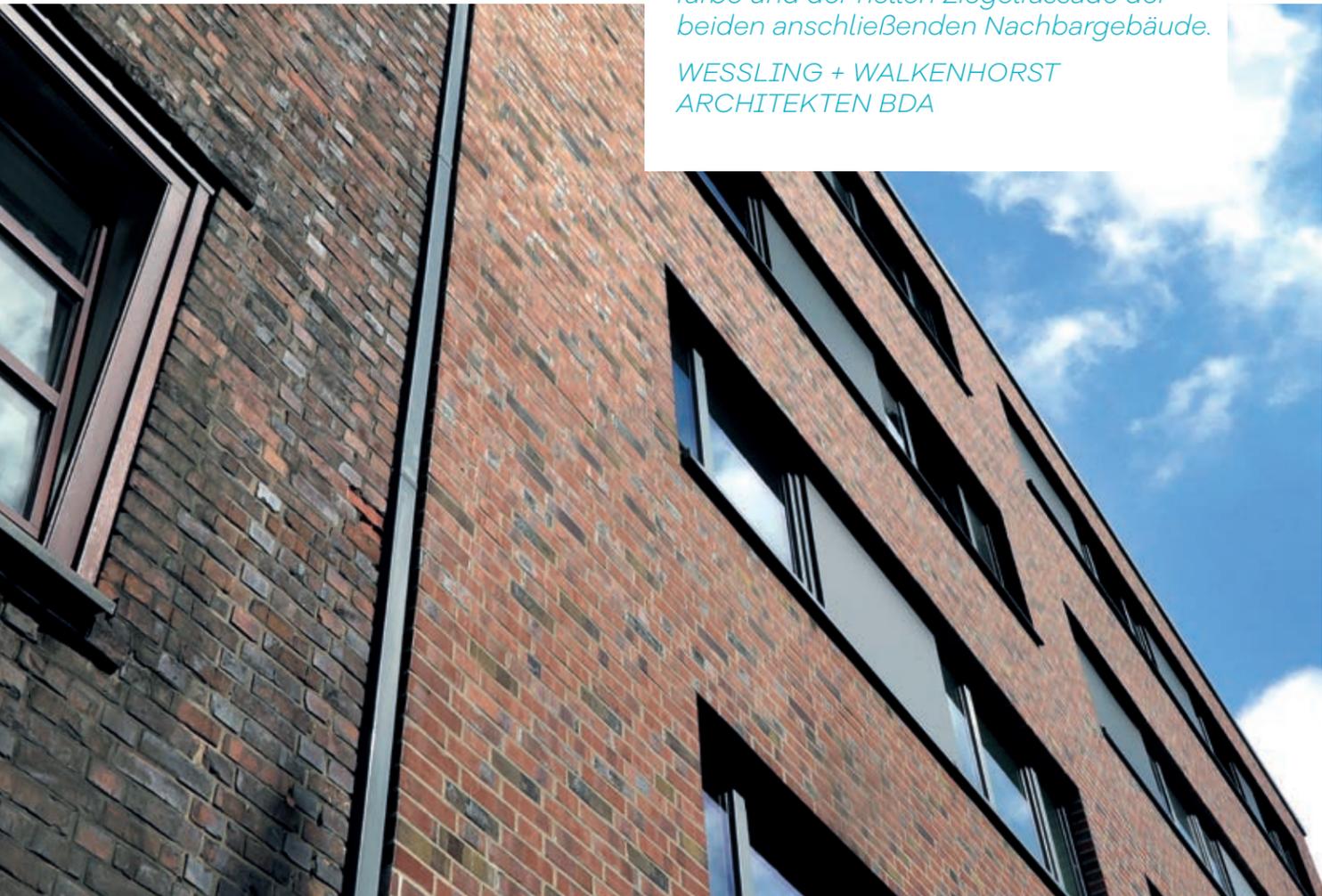
Haubachstraße, Altona-Nord

Der Neubau in der Haubachstraße ersetzt eine ehemalige Garage und schließt damit innenstadtnah eine Baulücke. Das Staffelgeschoss gleicht die unterschiedlichen Höhen des sechsgeschossigen, denkmalgeschützten Altbaus aus den 1920er Jahren auf der linken mit dem viergeschossigen Nachkriegswohngebäude auf der rechten Seite an.



Die straßenseitig genutzten Klinkerriemchen vermitteln zwischen der dunklen Klinkerfarbe und der hellen Ziegelfassade der beiden anschließenden Nachbargebäude.

WESSLING + WALKENHORST
ARCHITEKTEN BDA



Steckbrief

| Bauvorhaben | Haubachstraße, Altona-Nord |
|---------------------------------|---|
| Anzahl Wohnungen | 12 (frei finanziert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 2 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 868 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 72 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | - |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 03/2014 |
| Baufertigstellung | 03/2015 |
| Architekten | Wessling + Walkenhorst Architekten BDA |
| weitere Bemerkungen | insbesondere familiengerechte Wohnungen |

#10

Gärtnerstraße, Hoheluft-West

Der Neubau in der Gärtnerstraße wurde einer typischen Hamburger Terrassenbebauung nachempfunden. Mit seiner hellen Putzfassade fügt er sich harmonisch gegenüber des zeilenförmigen Nachbargebäudes ein und lässt den Innenhof weiterhin hell und freundlich wirken. Der Baukörper folgt einem leichten Zickzackmuster und überträgt so die klassische Zeilenbebauung in die Moderne.



Steckbrief

| Bauvorhaben | Gärtnerstraße, Hoheluft-West |
|---------------------------------|------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 26 (frei finanziert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 8 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 1.456 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 56 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | - |
| Energetischer Standard | EnEV 2014 |
| Baubeginn | 12/2015 |
| Baufertigstellung | 05/2017 |
| Architekten | KMT Architekten + Ingenieure |



„Durch die dichte Bebauung mit kleinen Wohnungen werden historische nachbarschaftliche Strukturen als Kontext mit einer modernen Architektur wieder neu belebt.“

KMT ARCHITEKTEN + INGENIEURE



#11

Veringstraße / Weimarer Straße (Weltquartier), Wilhelmsburg

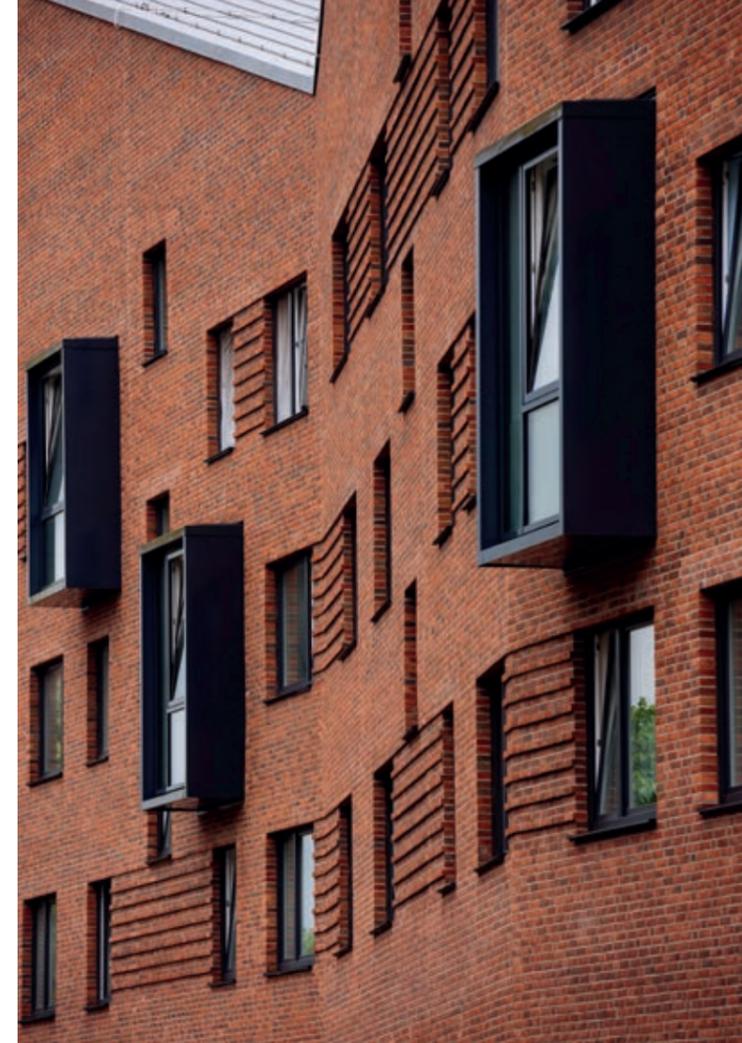
Die Kopfbauten des sogenannten Weltquartiers entstanden im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg. Die Neubauten in Nachbarschaft zum innovativen Energiebunker bilden das neue nördliche und südliche Tor zum Weltquartier und schließen den

Innenraum straßenseitig ab. Hier verbinden sich die neuen modernen Entwicklungen im Stadtteil mit den gewachsenen Strukturen und schaffen, nicht nur gestalterisch, ein Spannungsfeld, das die positive Energie und die Lebensqualität innerhalb des Quartiers spüren lässt.



„Polygonal gefaltete Dachlandschaften unterstreichen den konzeptionellen Status der Kopfbauten und folgen dem Gefälle zwischen Bauten der Veringstraße und des Energiebunkers. Mit ihrer Kopflage schließen sie locker die um einen länglichen Grünzug herum gelegene Bebauung zu Innenhöfen mit hoher Aufenthaltsqualität ab.“

GERBER ARCHITEKTEN GMBH



Steckbrief

| Bauvorhaben | Veringstraße/Weimarer Straße (Weltquartier), Wilhelmsburg |
|---------------------------------|---|
| Anzahl Wohnungen | 72 (öffentlich gefördert), 1 Gewerbeobjekt |
| davon barrierefrei nach HBauO | - |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 5.660 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 70 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | Ablösung im Gesamtkonzept Weltquartier Wilhelmsburg |
| Energetischer Standard | Passivhaus |
| Baubeginn | 05/2012 |
| Baufertigstellung | 12/2013 |
| Architekten | Gerber Architekten GmbH |
| Besonderheiten | im Rahmen eines Mieterbeteiligungsverfahrens konnten viele Anregungen und Wünsche aufgenommen werden und in die Planung einfließen. |
| Auszeichnungen | WohnbauPreis Hamburg 2017 - Anerkennung Deutscher Bauherrenpreis 2013 Deutscher Städtebaupreis 2014 Carl-Friedrich Fischer Preis - 1. Preisrang FIABCI PRIX D'EXCELLENCE 2015 |

#12

Behnstraße, Altona-Altstadt

Bei dem Neubau in der Behnstraße, Ecke Königstraße handelt es sich um eine Baulückenschließung. Alle Wohnungen verfügen über eine Dachterrasse oder Balkone zum neu geschaffenen Innenhof. Die geradlinige Architektur lässt den Neubau gleichzeitig modern und zeitlos erscheinen.



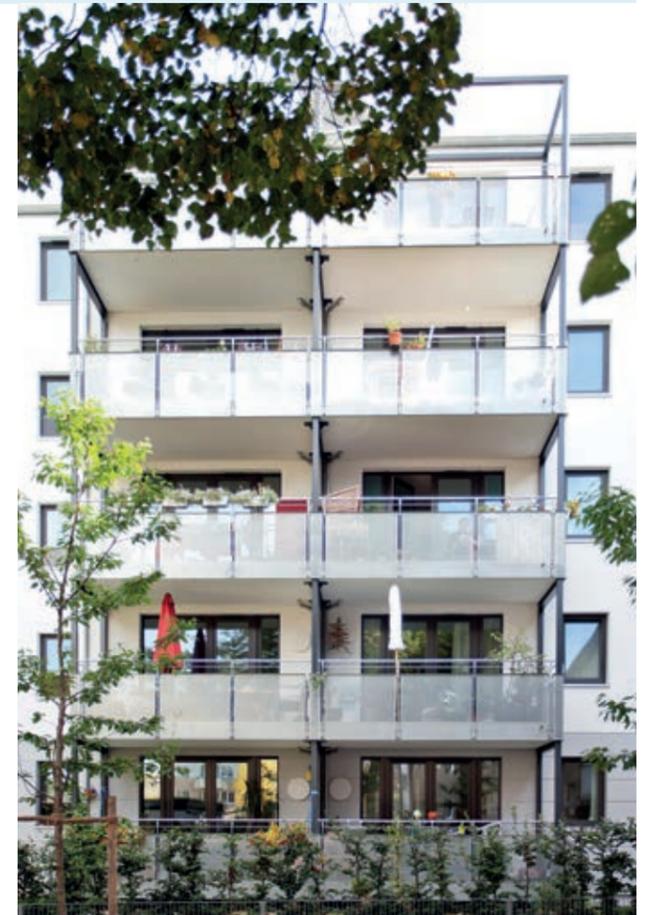
Steckbrief

| Bauvorhaben | Behnstraße, Altona-Altstadt |
|---------------------------------|---|
| Anzahl Wohnungen | 10 (frei finanziert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 2 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 913 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 91 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 18 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 10/2010 |
| Baufertigstellung | 01/2012 |
| Architekten | Quente Schwartz Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB |



„Die vertikale Gebäudegliederung in Form des fünfgeschossigen Hauptbaukörpers und den zwei viergeschossigen Gebäude-teilen im Anschluss zur Nachbarbebauung nehmen die kleinteilige Maßstäblichkeit der Bestandsgebäude in der Behnstraße auf.“

QUENTE SCHWARTZ ARCHITEKTEN
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT MBB





03

ALTE QUARTIERE NEU DENKEN

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen ergeben sich neue Potentiale durch den Abriss von stark sanierungsbedürftigen Beständen, insbesondere aus den 1950er und 60er Jahren. Diese sind aus Sicht der SAGA Unternehmensgruppe im Quartierskontext bisweilen nur schwer mit den Ansprüchen kompatibel, die anno 2019 für eine moderne und zeitgemäße Nachbarschaft gelten. Aus diesem Grund ist es bei ausgewählten Beständen sinnvoll, durch Abriss und Neubau „Stadtreparatur“ zu betreiben und die Quartiere so zu revitalisieren. Mit diesem Schritt werden notwendige Impulse gesetzt, um **die Wohn- und Lebensqualität an den Standorten dauerhaft zu verbessern** und neu zu beleben. Durch Abriss und Neubau kann eine deutliche Flächenmehrung erreicht werden, ohne dabei zusätzliche Flächen zu versiegeln. Diese Maßnahmen sind komplex, denn die bisherigen Mieter werden von der SAGA Unternehmensgruppe im engen Zusammenspiel mit dem Tochterunternehmen WSH zeitweise umquartiert und erhalten ausnahmslos ein Rückkehrrecht.



#13

Washingtonallee, Horn

Im Sinne der gebotenen Revitalisierung bestehender Quartiere wurden für den Neubau in der Washingtonallee 220 nicht mehr zeitgemäße Zwei-Zimmer-Wohnungen aus den 1930er Jahren abgebrochen. Mit der Ergänzung der meist kleinen Grundrisse um familiengerechte Wohnungsgrößen wird eine zeitgemäße gute Wohnqualität erzeugt. Dabei wurde die Wohnfläche nahezu verdoppelt. Durch die U-förmige Architektur der energieeffizienten Gebäude entstehen attraktive und ruhige Innenhöfe, die mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität das so vielseitige Wohnangebot abrunden.



„Das Bauvorhaben ist ein gutes Beispiel für die Erneuerung und Ergänzung der großen Backsteingebiete im Hamburger Osten. Es zeigt, wie sich die typischen Strukturen aus den 1920er bis 1950er Jahren baulich neu interpretieren lassen.“

BODO HAFKE, BAUDEZERNENT BEZIRKSAMT HAMBURG-MITTE

Steckbrief

| Bauvorhaben | Washingtonallee, Horn |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 294 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 294 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 18.471 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 63 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 40 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | Abbruch 02/2016, Neubau 04/2017 |
| Baufertigstellung | 07/2019 (1. Bauabschnitt) |
| Architekten | BDS Steffen.Architekten BDA |



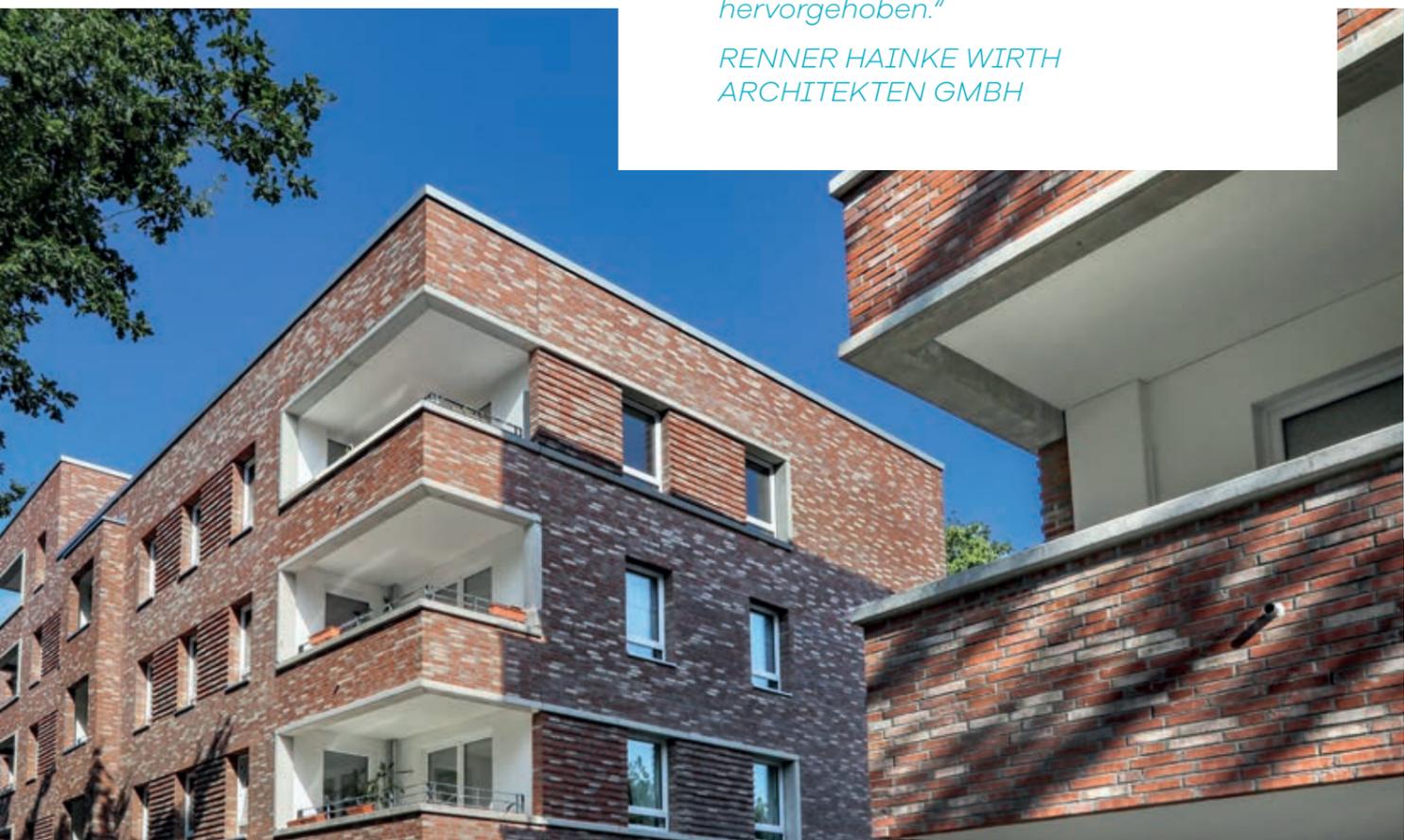
#14

Denickestraße / Thörlweg, Heimfeld

Der Neubau zwischen Thörlweg und Denickestraße greift die städtebauliche Form der Straßenrandbebauung wieder auf und wird zusätzlich im Innenhof verdichtet. So entsteht zusätzlicher Wohnraum, der die rund 170 Wohnungen der 1940er Jahre ersetzt. Durch den Wechsel von Klinker- und Putzflächen sowie die Betonung der Vor- und Rücksprünge konnte eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung erreicht werden.

„Durch die Verwendung unterschiedlich farbiger Steine und die rhythmische Überhöhung der Baukörper wird die Adressbildung der einzelnen Eingänge deutlich hervorgehoben.“

RENNER HAINKE WIRTH
ARCHITEKTEN GMBH



Steckbrief

| Bauvorhaben | Denickestraße / Thörlweg, Heimfeld |
|---------------------------------|--|
| Anzahl Wohnungen | 309 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 113 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 19.600 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 63 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 35 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | Abbruch 01/2015, Neubau 12/2016 |
| Baufertigstellung | 04/2019 |
| Architekten | AIT Architektur- und Ingenieurbüro Holger Trumpf GmbH, Renner Hainke Wirth Architekten GmbH |



Steckbrief

| Bauvorhaben | Wichmannstieg, Bahrenfeld |
|---------------------------------|--|
| Anzahl Wohnungen | 8 (frei finanziert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | - |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 744 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 93 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 8 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 12/2013 |
| Baufertigstellung | 05/2015 |
| Architekten | Entwurfs- und Genehmigungsplanung: Jan-Steffen Glade, SAGA Unternehmensgruppe Ausführender Projektleiter: Mustafa Ciftci, SAGA Unternehmensgruppe |

#15

Wichmannstieg, Bahrenfeld

Die neugebauten Reihenhäuser im Wichmannstieg ersetzen an selber Stelle eine etwas kleinere baufällig gewordene Reihenhauseile. Die Architektur der Gebäude ist unaufgeregt und zurückhaltend. Die Besonderheit des Projekts besteht auch in der unternehmenseigenen Planung und Umsetzung.

„Eingebettet ist der Neubau in eine Wohnbaustruktur bestehend aus Zeilenbauten, Punkthäusern bis hin zu Einfamilienhäusern. In einer unaufgeregten, schlichten und zugleich selbstbewussten Architektursprache fügen sich die Reihenhäuser nahtlos in bebauten Kontext ein.“

JAN-STEFFEN GLADE,
SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE



04

WOHNEN IM ALTER

Im Vordergrund der Neubauvorhaben für Senioren steht bei den Planungen der SAGA Unternehmensgruppe zunächst das soziale Konzept unter Berücksichtigung der gebotenen städtebaulichen Aspekte. Es soll Menschen ermöglichen, im Alter oder bei Verlust ihrer Eigenständigkeit in ihrem vertrauten Quartier zu bleiben. Dabei stehen den Mietern verschiedene Wohnformen mit Betreuungsangeboten zur Auswahl. Das Konzept „**Lebendige Nachbarschaft**“ (**LeNa**) bietet dabei ein besonderes Angebot. LeNa-Wohnprojekte sind innovative und zukunftsweisende Wohn- und Betreuungskonzepte, die das selbstbestimmte Leben von Menschen, die wegen ihres Alters oder durch Behinderungen auf Unterstützung angewiesen sind, erleichtern sowie deren Kommunikation und gemeinsame Aktivitäten fördern. Dabei sind die LeNa-Projekte immer Herz des Quartiers und bieten einen Anlaufpunkt für die gesamte Nachbarschaft.





„Die Schenkel umfassen fünf Geschosse, der Verbindungskörper im Norden erhält zusätzlich ein Staffelgeschoss. In der Kehle der Gebäudeteile formt sich ein Innenhof, der mit seinen Hochbeeten und einigen Sitzgelegenheiten den Bewohnern einen Ort zum Verweilen bietet.“

A-QUADRAT
ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH

#16

Am Weißenberge, Ohlsdorf / 5. Bauabschnitt

Mit der Service-Wohnanlage im fünften Bauabschnitt des Quartiers „Am Weißenberge“ wird in dem Neubaugebiet ein Angebot für Mieter ab sechzig Jahren geschaffen. Durch die V-förmige Bebauung erhält jede der barrierefreien Wohnungen einen Balkon oder eine Loggia mit Blick in den Park. Die Innenseiten des Gebäudes schaffen durch ihre helle Putzfassade eine freundliche Atmosphäre. Eingebettet in ein grünes Umfeld erhält die Wohnanlage einen direkten Parkzugang.

Steckbrief

| Bauvorhaben | Am Weißenberge, Ohlsdorf / 5. Bauabschnitt |
|---|--|
| Anzahl Wohnungen | 114 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO und für Senioren vorgesehen | 114 |
| Wohnfläche | 5.437 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 48 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 15 |
| Energetischer Standard | KfW Energieeffizienzhaus 55 |
| Baubeginn | 11/2017 |
| Baufertigstellung | 07/2019 |
| Architekten | A-Quadrat Architekten + Ingenieure GmbH |



#17

Rungestraße, Barmbek-Nord

Das Gesamtprojekt in der Rungestraße bestand aus zwei Projektteilen. Neben der Bestandssanierung mit Grundrissänderungen entstand mit dem „Rungehaus“, angepasst an die bestehende Architektur, im Rahmen des Konzepts „Lebendige Nachbarschaft“ (LeNa) moderner Wohnraum für Senioren und Menschen mit Assistenzbedarf. Die exponierte Lage und architektonische Besonderheit als runder Vorbau betont die Wichtigkeit dieses Gebäudeteils in seiner Funktion als Haupt- und Herzstück des Gesamtprojektes.

„Die Gestaltung des Neubaus wurde sorgsam in Bezug auf die Kubatur der Bestandsgebäude umgesetzt. Auch hier wurde – in Anlehnung an Fritz Schumacher und die typischen roten Ziegelfassaden Barmbek-Nords der 1920er Jahre – der gesamte Block mit einheitlichen Klinkerriemchen versehen, so dass das Gesamtprojekt wiederum eine Einheit bildet.“

KBNK ARCHITEKTEN GMBH

Steckbrief

| Bauvorhaben | Rungestraße, Barmbek-Nord |
|---|-------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 74 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO und für Senioren vorgesehen | 74 |
| Wohnfläche | 4.148 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 55 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | - |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 10/2012 |
| Baufertigstellung | 12/2014 |
| Architekten | KBNK Architekten GmbH |
| Auszeichnungen | FIABCI PRIX D'EXCELLENCE 2016 |

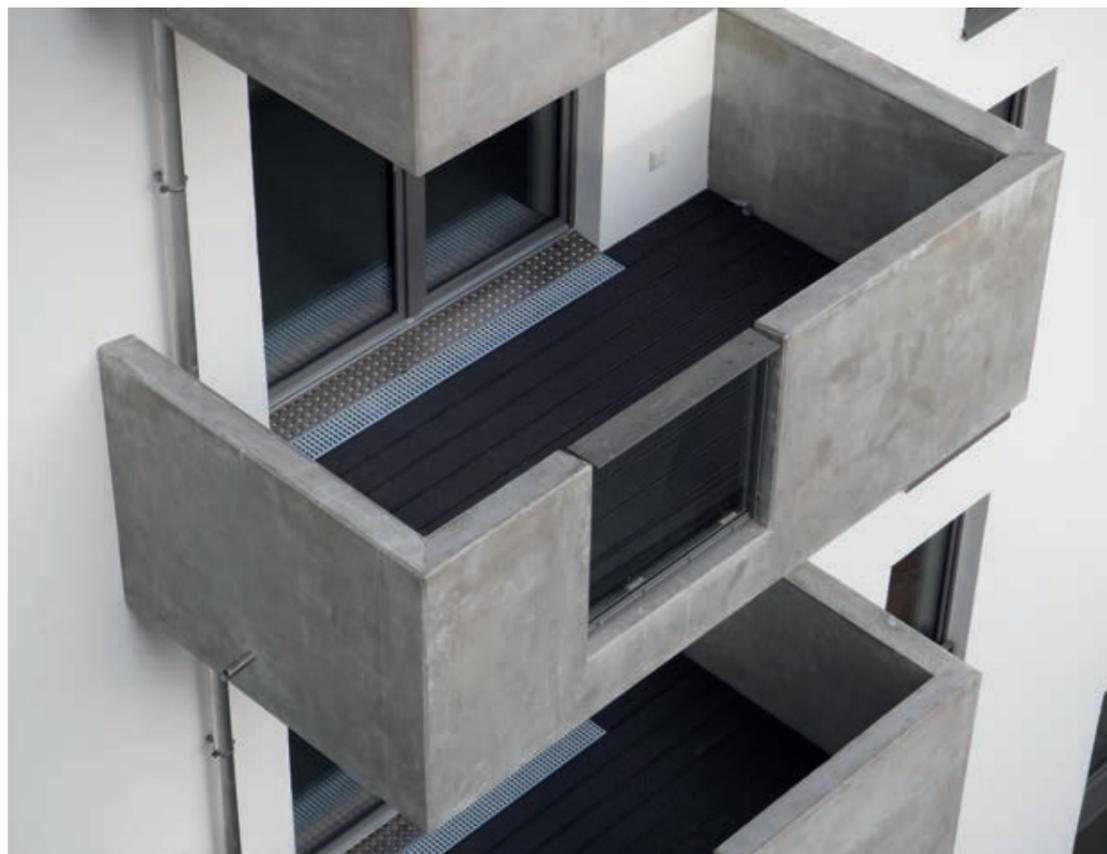




#18

Fehlinghöhe, Steilshoop

Im Rahmen der Errichtung des Neubaus in der Fehlinghöhe wurde ein Teil des Bestandsgebäudes der Nummer 14 sowie das Brückenbauwerk zum ehemaligen Schulkomplex abgebrochen. Der Neubau schließt nun die für Steilshoop typische ringförmige Bebauung. Die helle Putzfassade orientiert sich an der Bestandsbebauung. Auf den einzelnen Etagen gibt es mehrere kommunikative Treffpunkte, die individuell von den Bewohnern genutzt werden können. Ergänzend hierzu können in mehreren Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss Veranstaltungen stattfinden. Das Konzept „Lebendige Nachbarschaft“ (LeNa) ist auch hier verwirklicht.



Steckbrief

| Bauvorhaben | Fehlinghöhe, Steilshoop |
|--|---------------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 85 (davon 84 öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO und für Senioren vorgesehen | 85 |
| Wohnfläche | 4.427 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 52 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | - |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 10/2015 |
| Baufertigstellung | 06/2017 |
| Architekten | Thüs Farnschläder Architekten PartmbB |

„Der Neubau der Wohnanlage für Senioren an der Ecke Gropiusring / Fehlinghöhe fügt sich in seiner Höhenentwicklung in die bestehende Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren ein. Die versetzt und leicht verdreht angeordneten Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind in der Fassade deutlich ablesbar und verleihen dem Neubau eine Eigenständigkeit. Die Gliederung der Fassade im Zubau akzentuiert das Ensemble und unterbricht die serielle Rhythmik der Bestandsbauten.“

THÜS FARNSCHLÄDER ARCHITEKTEN PARTMBB

05

TYPENHÄUSER



Als der Hamburger Senat im **Herbst 2015** das Konzept zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen beschloss, hat sich die SAGA Unternehmensgruppe aus ihrem Selbstverständnis heraus mit ihrer Expertise an diesem ambitionierten Wohnungsbauprogramm beteiligt. Die Herausforderung bestand darin, möglichst schnell Wohnungen zu errichten, die den hohen Standards des ersten Förderwegs entsprechen.

Die Lösung bestand darin, bereits genehmigte und an anderer Stelle errichtete Gebäude zu duplizieren, um so den Planungs- und Genehmigungsprozess zu verkürzen. Dabei ist es über das zu diesem Zweck gegründete SAGA-Tochterunternehmen Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft (HIG) gelungen, diese sogenannten Typenhäuser teilweise innerhalb von nur zwölf Monaten fertigzustellen und gleichzeitig die hohen Ansprüche des Unternehmens an die architektonische Gestaltung und die Ausstattung zu wahren.



#19

Höhentwiete, Alsterdorf

Mitten im grünen Alsterdorf ergänzt das Bauvorhaben Höhentwiete die bereits bestehende riegelförmige Bebauung. Die Entscheidung für Durchgangswohnungen ermöglichte lichtdurchflutete Wohnungen, die trotz des nahe gelegenen Flughafens wegen höchster Schallschutzanforderungen Ruhe bieten. Die Fassadengestaltung in zwei unterschiedlichen Farbtönen sowie dunkler Klinkerriemchen lässt den Neubau abwechslungsreich wirken.

„Der dreigeschossige Riegel übernimmt die Typologien, Proportionen sowie die Traufhöhen der Nachbargebäude und passt sich so angemessen in die städtebauliche Struktur ein. Insgesamt stellt das Projekt „Neubau eines Mehrfamilienhauses Höhentwiete“ eine gelungene, zeitgenössische Interpretation des klassischen Wohnungsbaus mit hoher Wohnqualität dar.“

AKYOL KAMPS:
BBP ARCHITEKTEN BDA GMBH



Steckbrief

| Bauvorhaben | Höhentwiete, Alsterdorf |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 18 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 6 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 1.182 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 66 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | - |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 55 |
| Baubeginn | 08/2017 |
| Baufertigstellung | 08/2018 |
| Architekten | akyol kamps: bbp architekten bda GmbH |



#20

Kesselflickerweg, Langenhorn

Die drei Wohngebäude am neu angelegten Kesselflickerweg gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof mit Spiel- und Sitzgelegenheiten. Die schlichten Baukörper werden durch die Balkone und Eingangsbereiche farblich aufgelockert und gegliedert. Außerdem prägen die Fenster mit stehenden und liegenden Formaten die Fassade.

Steckbrief

| Bauvorhaben | Kesselflickerweg, Langenhorn |
|---------------------------------|---|
| Anzahl Wohnungen | 66 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 22 |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 3.895 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 59 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 54 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 01/2014 |
| Baufertigstellung | 04/2015 |
| Architekten | Quente Schwartz Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB |



„Die Neubebauung mit ihrer durchgängigen Gestaltungs- und Architektursprache hat einen eigenständigen Charakter, wirkt identitätsstiftend und fügt sich durch die Wahl von Materialien und Farbgebung harmonisch in die Umgebung von Alt- und Neubauten ein.“

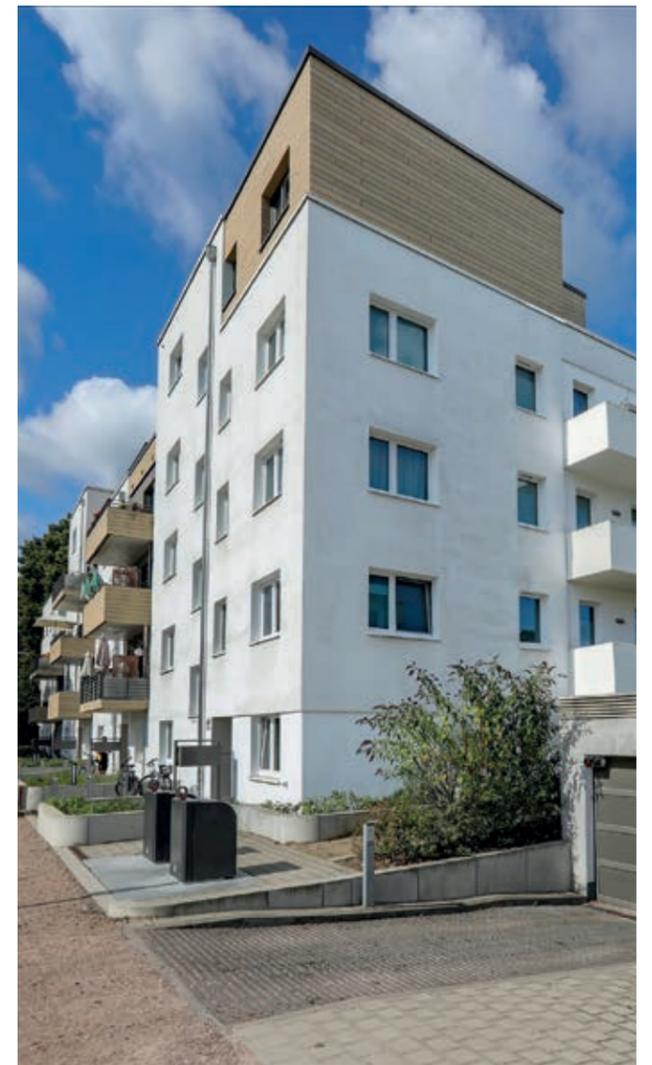
QUENTE SCHWARTZ ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT MBB





„Das Ensemble bildet den Auftakt zu einem neuen Viertel im Hamburger Norden. Verteilt auf zwei Baufelder, wurden pro Baufeld jeweils zwei Gebäude errichtet, die über die Ochsenweberstraße erschlossen werden. Alle Wohnungen orientieren sich wechselseitig nach Osten und Westen und schaffen dadurch ein Gebäude im Park mit zwei gleichberechtigten Fassaden.“

BLAURAUM ARCHITEKTEN GMBH



#21

Ochsenweberstraße, Langenhorn

Der Standort an der Ochsenweberstraße ist durch einen gewachsenen, hochwertigen Baumbestand geprägt, der dem neuen Quartier in Langenhorn einen parkähnlichen Charakter verleiht. Die architektonische Form der Gebäude sowie die Farbigkeit der Fassade harmonisieren gut mit den benachbarten Gebäuden, von denen Teile im Rahmen des Bauvorhabens Kesselflickerweg entstanden.

Steckbrief

| Bauvorhaben | Ochsenweberstraße, Langenhorn |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Anzahl Wohnungen | 163 (öffentlich gefördert) |
| davon barrierefrei nach HBauO | 55 (barrierearm) |
| davon Seniorenwohnungen | - |
| Wohnfläche | 9.126 m ² |
| durchschnittliche Wohnungsgröße | 56 m ² |
| Anzahl PKW Stellplätze | 130 |
| Energetischer Standard | KfW Effizienzhaus 70 |
| Baubeginn | 10/2013 |
| Baufertigstellung | 09/2015 |
| Architekten | blauraum Architekten GmbH |



06

AUSBLICK

Seit Neuauflage des Neubauprogramms der SAGA Unternehmensgruppe im Jahr 2011 hat das Unternehmen mehr als 10.000 Baubeginne auf den Weg gebracht. Gleichzeitig sieht sich die SAGA mit der Herausforderung konfrontiert, vor dem Hintergrund dramatisch steigender Baukosten und einer schwierigen Flächenmobilisierung die Neubauleistung auf hohem Niveau zu verstetigen. Aus dem Hamburger Programm für Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive

Wohnen hat das Unternehmen viel gelernt. Durch die Typisierung und Duplizierung bewährter Neubauvorhaben konnten die Bauzeiten drastisch reduziert und Baukosten erheblich gesenkt werden.

Auf diese Erfahrungen aufbauend hat die SAGA Unternehmensgruppe die Entwicklung des SAGA-Systemhauses in Angriff genommen. Ziel ist es, einen kosteneffizienten und gleichwohl architektonisch anspruchs-

vollen geförderten wie preisgedämpft frei finanzierten Wohnungsbau zu ermöglichen. Im Mittelpunkt steht dabei die statische Typengenehmigung für einen Systembaukasten, der alle städtebaulich relevanten Konstellationen abdeckt und in enger Abstimmung mit dem Hamburger Senat, der Verwaltung, den Bezirksämtern sowie dem Oberbaudirektor entwickelt wurde.

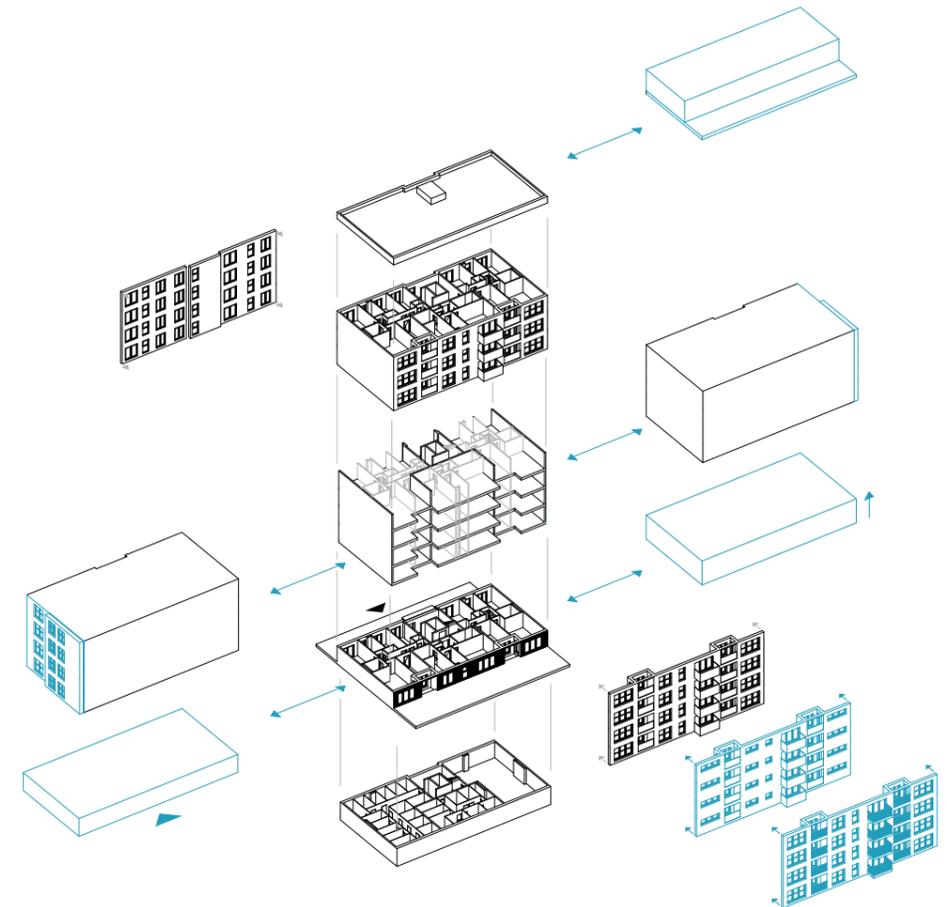
Die SAGA Unternehmensgruppe ist das bundesweit erste Unternehmen, das Typengenehmigungen für Geschosswohnungsbau erwirkt hat. Mit Blick auf in Pilotprojekten gewonnene Erfahrungen und im engen Dialog mit den Marktpartnern und der Bauwirtschaft gilt es, das SAGA-Systemhaus schrittweise weiterzuentwickeln, um die geplanten Skalen- und Synergieeffekte realisieren zu können.



SAGA SYSTEMHAUS

Das **SAGA-Systemhaus** soll Kosteneffizienz, angemessenen Städtebau und gute Architektur für die Gestaltung von nachhaltig lebenswerten Quartieren in Einklang bringen. Das Konzept wird auf Grundlage der gewonnenen Erfahrungen schrittweise weiterentwickelt. Mit der jeweiligen Fassadengestaltung, der Rhythmisierung der Baukörper und der Orientierung der Balkone und Loggien sollen die jeweiligen städtebaulichen Anforderungen im Quartierskontext flexibel gelöst und eine Vielzahl räumlicher Lagen und städtebaulicher Situationen abgedeckt werden.

Die Wohnungen werden um einheitliche, aussteifende Treppenhaukerne ausgerichtet. Das System sieht grundsätzlich für jeden Gebäudetyp eine Grundvariante für Sockel- und Fassadengestaltung, Fenster und Balkone vor. Die Systematisierung und Wiederholung erfolgt nur im Inneren der Gebäude und soll im Stadtraum nicht erkennbar sein. Der modulare Grundriss-Baukasten umfasst bislang Zweispänner, Dreispänner, Vierspänner und Eckgebäude, die sich gegebenenfalls flexibel miteinander kombinieren lassen. Damit könnten künftig sowohl Zeilen als auch geschlossene und geöffnete Blockrandstrukturen gebildet werden. Zusätzlich soll das SAGA-Systemhaus flexible Lösungen in Bezug auf den Wohnungsmix bzw. die Wohnungsgrößen und die möglichst angemessene Ausnutzung der jeweiligen Baufelder bieten.





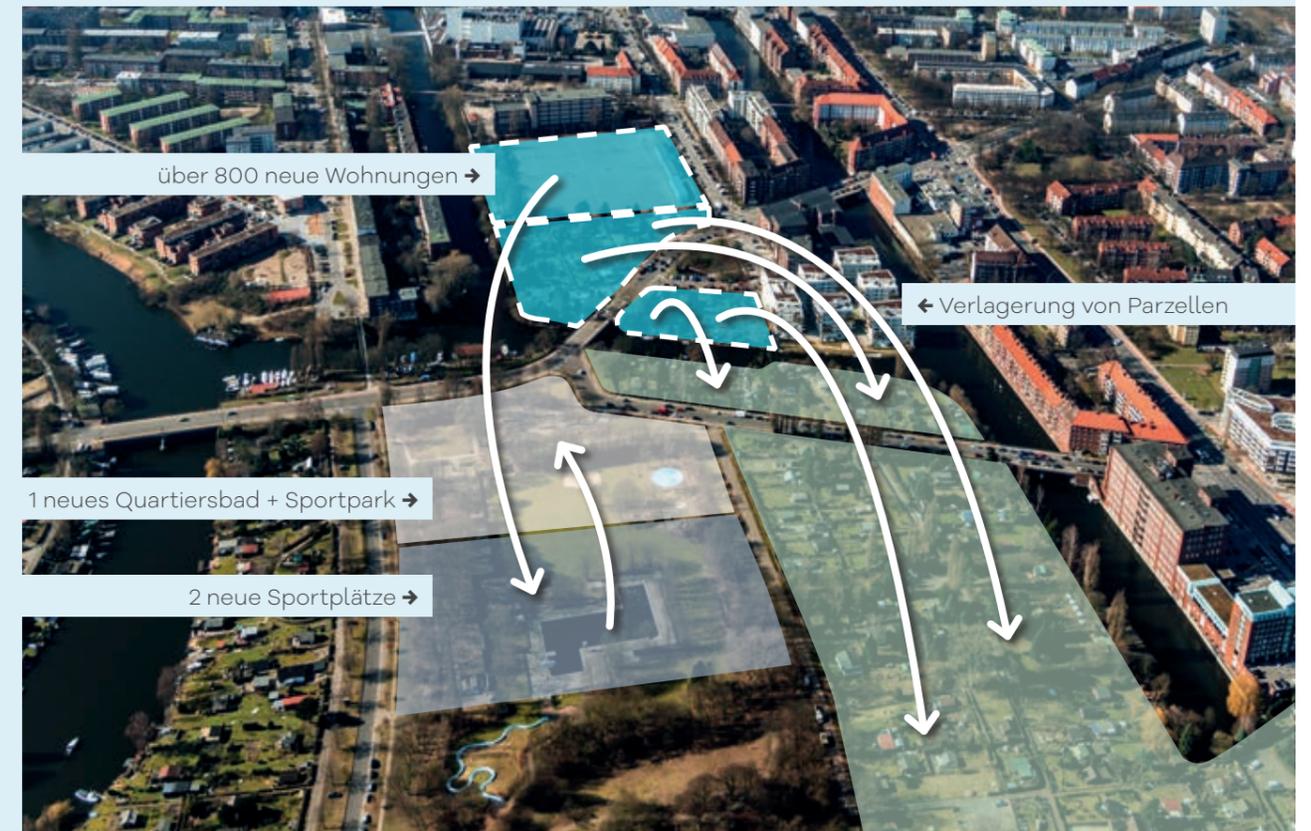
KOOPERATIVE QUARTIERS- ENTWICKLUNG

Osterbrookhöfe, Hamm

Im Zuge des SAGA Neubauprogramms entstanden eine Reihe erfolgreicher Kooperationen mit privaten und genossenschaftlichen Partnern. Künftig wird der Fokus in diesem Kontext verstärkt auf der gemeinsamen Entwicklung und Bebauung von Flächen liegen, um die hohe Zahl der Baubeginne weiterhin abzusichern. So wird im Stadtteil Hamm in den kommenden Jahren das Quartier „Osterbrookhöfe“ mit mehr als 800 Wohnungen entstehen, davon rund 380 als SAGA-Systemhaus. In diesem Zuge wird das Gelände des Freibads Aschberg zu einem innovativen Sportpark mit Quartiersbad weiterentwickelt. Das Projekt ist ein Ergebnis des „Bündnis für die Quartiere“, das von der SAGA Unternehmensgruppe, HAMBURG TEAM und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte gemeinsam mit der Bäderland Hamburg GmbH umgesetzt wird. Über den Bau der Wohnungen hinaus sollen Mehrwerte geschaffen werden, die allen Bewohnern des Stadtteils zugute kommen.

Der Planung des Projektes liegt ein umfangreicher Flächentausch zugrunde. Hierbei wurde mit dem Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e.V. und dem Gartenbauverein Rückersweg von 1934 e.V. eine Einigung getroffen. Die Kleingärten werden östlich des Kanals in die bestehende Kleingartenanlage integriert, so dass der Ersatz in zeitlich und räumlich engem Kontext erfolgen wird. Auf dem Aschberggelände werden der Bezirk und Bäderland Hamburg mit den örtlichen Vereinen ein vielseitiges neues Angebot für Sport und Bewegung umsetzen. Auf beiden Seiten des Kanals werden öffentliche Grünflächen geschaffen und bestehende deutlich aufgewertet.

Intelligenter Flächentausch



IM PRESSUM

Herausgeber: SAGA Unternehmensgruppe

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg • GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
Unternehmenskommunikation
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg

Gestaltung: redheaddesign.de

Bildnachweis: A-Quadrat Architekten (S. 46/47), blauroom Architekten GmbH (S. 10), Andreas Bock (S. 28/29, S. 34/35, S. 36/37, S. 38, S. 40/41, S. 42/43, S. 48/49, S. 50/51, S. 52/53, S. 56/57, S. 58/59), Cornelius Braun (S. 6), Markus Dorfmueller & Johanna Klier (S. 44/45), Falcon Crest Air (S. 65), Gerber Architekten GmbH (S. 20/21), Hauke Hass (S. 12, S. 32), Niklas Heinecke (S. 2, S. 3/4, S. 8/9, S. 12, S. 18/19, S. 24/25, S. 26/27, S. 33, S. 50, S. 54/55), KMT Architekten + Ingenieure (S. 22/23, S. 30/31), NH Studio (S. 5, S. 62/63), Jens Rüßmann (S. 7), Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB (S. 10/11), Jochen Stüber (Titel, S. 14/15), Thüs Farnschläder Architekten PartmbB (S. 50), Winking · Froh Architekten GmbH (S. 16/17), Arne Wolf (S. 13, S. 32, S. 39), zillerplus Architekten und Stadtplaner (S. 64)

Druck: Albert Bauer Print! GmbH & Co. KG, Conventstraße 1 - 3, 22089 Hamburg

Auflage: 1.000

Hamburg, August 2019

Diese Broschüre wurde auf chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.



