

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

77. Jahrgang

07 / 2024

Azubi-  
rekrutierung:  
Eine Frage  
der Haltung?

Seite 66



## Thema des Monats

**52**

Reihenhäuser in Serie: Ein Gemeinschaftsprojekt aus Hamburg

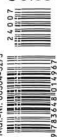
**08**

Leerstand versus Wohnraummangel

**70**

Wärmepumpen im Bestand: Wirtschaftlichkeit als Challenge

C 3188



Mag. Nr. 05504-0273  
2 49 0 7  
9783846014299

## REIHENHÄUSER IN SERIE

# Genossenschaften bauen flexible Duplexhäuser

Anpassbarkeit am Öjendorfer See: In Hamburg-Billstedt bauen die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG und die Hansa Baugenossenschaft eG insgesamt 79 Reihenhäuser des gleichen Typs. Damit ergeben sich Zeitvorteile und erhebliche Einsparungen.

Von Sebastian Mielke



Die „Vista Reihenhäuser“ werden serienmäßig geplant und standardisiert gebaut. Einmal entwickelt, lässt sich das Konzept – wie im Quartier Haferblöcken – mehrfach umsetzen

**D**as neue Wohngebiet Haferblöcken ist Schwerpunkt des Rahmenprogramms der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) für Billstedt-Horn. Es entsteht in unmittelbarer Nähe zum Öjendorfer See und dem dazugehörigen Park.

Insgesamt umfasst es 253 Reihenhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser. Außer den beiden Genossenschaften ist die städtische Saga Unternehmensgruppe an diesem Quartier beteiligt. Die ersten 112 Reihenhäuser wurden im ersten Förderweg finanziert, 2020 bezogen und waren geflüchteten Personen mit Bleibeperspektive vorbehalten. Die Zielsetzung für die Zukunft ist eine sozial und kulturell gemischte Nachbarschaft. Deshalb wurde zum Beispiel im April 2023 in unmittelbarer Nähe zu den Neubauten das „Haus der Begegnung“ eröffnet. Dieses soll den Treffpunkt des jungen Quartiers bilden.

Aktuell läuft der zweite Bauabschnitt unterteilt in drei Baufelder. Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille errichtet hier 36 Reihenhäuser mit 69 Wohnungen, die zwischen 47 und 115 m<sup>2</sup> groß sind. Die Hansa Baugenossenschaft baut 43 Reihenhäuser mit 55 Wohneinheiten mit je 50 bis 110 m<sup>2</sup>. Beide Genossenschaften gehören mit einem Bestand von je knapp 10.000 Wohnungen zu den größten in Hamburg.

Sämtliche Häuser des zweiten Bauabschnitts im Quartier Haferblöcken sind Reihenhäuser der Bauträgermarke „Vista Reihenhäuser“ der Dornieden Gruppe. Das Unternehmen hat bereits mehr als 2.000 Häuser eines ähnlichen standardisierten Typs in ganz Deutschland errichtet – sowohl für die Wohnungswirtschaft als auch für private Käuferinnen und Käufer. Auch die insgesamt 43 Reihenhäuser der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille und der Hansa, die zum ersten Bauabschnitt im Quartier Haferblöcken gehören, hat sie gebaut.

„Im Reihenhausbau bestehen bereits längere Erfahrungen mit der seriellen Bauweise und somit einer hohen Verlässlichkeit von Preisentwicklungen und Bauzeiten. Das war uns bei diesem absehbar über mehrere Jahre laufenden Projekt wichtig. Zudem wollten wir erste eigene Erfahrungen sammeln, bevor es in den nächsten Jahren ganz überwiegend um serielles Bauen für uns geht“, begründet Marko Lohmann,



**Sebastian Mielke**

Geschäftsführer  
Dornieden Baumanagement GmbH  
MÖNCHENGLADBACH



Luftaufnahme der Duplex-Reihenhäuser, die im zweiten Bauabschnitt im Quartier Haferblöcken entstehen

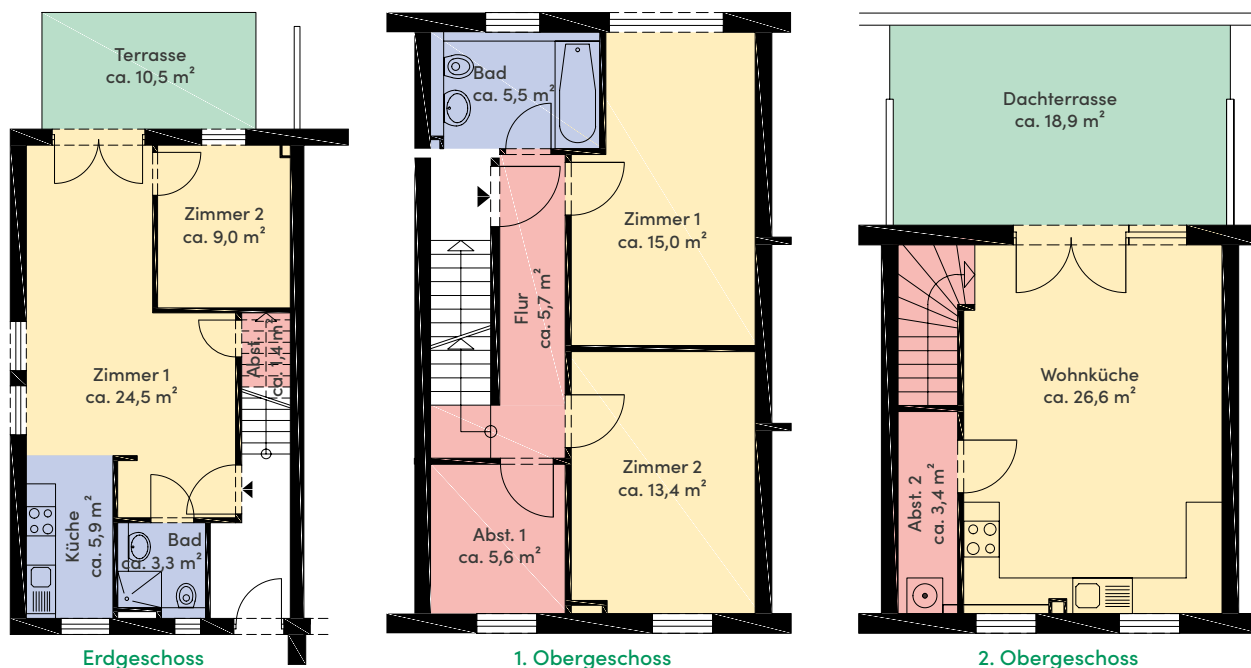
Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille, die Entscheidung für diesen Häusertyp „Reihenhäuser gab es in unserem Portfolio schon immer – jedoch mit geringem Anteil am Gesamtbestand. Insofern sind sie für uns nicht neu.“

### Duplex-Häuser: Aus zwei mach eins

Zwei Besonderheiten gab es für die Dornieden Gruppe bei diesem Projekt in Hamburg-Billstedt: Erstens entwickelte sie eigens für die Genossenschaften die Duplex-Variante des „Vista Reihenhauses“. Das bedeutet: Das Gebäude ist so konzipiert, dass die Variante mit zwei Wohnungen sehr einfach zum Einfamilienhaus umgewandelt werden kann – und umgekehrt. Die Wohnungen brauchen also eigene Strom- und Heizkreisläufe. Überall müssen ausreichend große Küchen und Bäder möglich sein. Die räumliche Trennung oder Zusammenlegung muss von vornherein berücksichtigt werden. Dieses Konzept wurde am Haferblöcken bereits beim ersten Bauabschnitt umgesetzt. Zweitens wünschte sich der Bezirk Hamburg-Mitte die Häuser mit Flachdach. Auch hierfür war eine Weiterentwicklung des „Vista Reihenhauses“ notwendig.

Alle Reihenhäuser, die die Genossenschaften im zweiten Bauabschnitt bauen, sind Duplex-Häuser. Sie bestehen aus

- einer Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten sowie
- einer Maisonette-Wohnung in der ersten und zweiten Etage mit drei oder vier Zimmern und Dachterrasse.



Grundriss der Duplex-Häuser am Haferblöcken: Insgesamt entstehen 69 Wohnungen mit Größen zwischen 47 und 115 m<sup>2</sup> durch die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

Umgebaut zum Einfamilienhaus würden sie über je fünf Zimmer, Terrasse, Mietergarten und Dachterrasse verfügen.

Alle Wohnungen in den Duplex-Häusern sind vollständig mit Einbauküchen ausgestattet. Die Bäder verfügen entweder über eine Badewanne oder eine Dusche und sind zusätzlich mit Waschmaschinenanschlüssen versehen. Zu jedem Haus gehören Gartenhäuser, die als Abstellräume genutzt werden können. Zusätzlichen Platz für Geräte und Fahrräder bieten die zugehörigen Carports. Die Mieten sind preisgedämpft und liegen anfangs bei 9,50 €/m<sup>2</sup> im Monat netto-kalt. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme.

Ob die Duplex-Häuser im Quartier Haferblöcken zukünftig als Einfamilienhäuser genutzt werden, ist schwer vorhersehbar. Die Baugenossenschaft Bergedorf-Bille sieht in der aktuellen Situation eher den Bedarf an kleineren Wohneinheiten. „Im umgebenden Quartier gibt es bereits viele Reihenhäuser, die klassisch für jeweils eine Familie genutzt werden. Wir werden die Duplex-Bauweise langfristig so belassen, um im Quartier einen Mix anzubieten, der auch etwas kleinere Wohnungen umfasst“, sagt Marko Lohmann.

Die „Vista Reihenhäuser“ werden seriell geplant und standardisiert gebaut. Steht das Konzept

einmal, kann es – wie im Quartier Haferblöcken – wieder und wieder umgesetzt werden. Dadurch reduzieren sich die Planungszeit sowie die Kosten erheblich. Auch die Wahrscheinlichkeit von Baumängeln wird verringert. Da die Dornieden Gruppe die Häuser nicht nur in Hamburg, sondern deutschlandweit in großer Stückzahl errichtet, können viele Bauteile seriell gefertigt und Materialien günstiger eingekauft werden. Dadurch ergeben sich erhebliche Einsparungen gegenüber einer individuellen Planung.

#### Bauzeit von acht bis neun Monaten

Die Häuser werden in Massivbauweise mit vorgefertigten Wand- und Deckenelementen er-

richtet. Auf der Baustelle arbeitet die Dornieden Gruppe nach dem Lean-Construction-Prinzip: Die Lieferung der Materialien und die Handwerksleistungen werden besonders effizient geplant und koordiniert. Das ist dank der umfangreichen Erfahrung mit Tausenden von Häusern dieses Typs leichter möglich.

Die verschiedenen Gewerke arbeiten nicht ausschließlich nacheinander, sondern – wann immer möglich – parallel. So können beispielsweise die Arbeiten an den Gipsdielen und an den Fenstern gleichzeitig durchgeführt werden, was die Bauzeit im Ver-

## „Die Nachfrage ist groß, denn mit Haferblöcken entsteht ein gemischtes Quartier mit viel Platz für Familien sowie kleinere Haushalte und das alles in direkter Nähe zur Natur.“

Marko Lohmann, Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille

gleich zum herkömmlichen Wohnungsbau deutlich verkürzt und die Effizienz steigert. Für ein Reihenhäuser mit Satteldach beträgt sie von den Erdarbeiten bis zur Übergabe acht Monate. Der Bau der Flachdachhäuser dauert etwa einen Monat länger, also neun Monate. Dank dieser zügigen Fertigstellung waren im Dezember 2023 schon zwei von drei Baufeldern des dritten Bauabschnitts am Haferblöcken übergeben worden. Die Fertigstellung des dritten Baufelds, auf dem insgesamt 30 Häuser entstehen, ist für Sommer 2024 geplant.

„Wir freuen uns, dass wir unseren Mitgliedern direkt am Öjendorfer See diese hochwertigen Reihenhäuser zu einem so guten Preis anbieten können“, ergänzt Dirk Hinzpeter, Vorstand der Hansa Baugenossenschaft.

„Die Nachfrage ist groß, denn mit Haferblöcken entsteht ein gemischtes Quartier mit viel Platz für Familien sowie kleinere Haushalte und das alles in direkter Nähe zur Natur. Wir haben alle Wohnungen, die jetzt fertig werden, bereits vergeben“, erklärt Marko Lohmann, Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bergedorf-Bille.



Das neue Quartier entsteht direkt am Öjendorfer See, einem beliebten Ausflugsziel, das auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht wird

## Über die Dornieden Gruppe:

In Nordrhein-Westfalen zählt die Dornieden Gruppe zu den größten Projektentwicklern. Allein in den vergangenen drei Jahren übergab sie rund 1.400 Wohneinheiten. Auf ihrem Expansionskurs hat die Dornieden Gruppe eigene Niederlassungen für Bayern und Baden-Württemberg sowie Niedersachsen und Norddeutschland eröffnet. Die Unternehmensgruppe beschäftigt mehr als 120 Mitarbeitende und wird in dritter Generation von den Inhabern Michael und Martin Dornieden sowie Sebastian Mielke und Michael Hochgürtel geführt.

[www.dornieden-gruppe.de](http://www.dornieden-gruppe.de)

# WIR PUBLIZIEREN NACHHALTIG!

Die Haufe Fachzeitschriften haben sich das Prinzip **Nachhaltigkeit** auf die Agenda geschrieben. Dabei sind ein nachhaltiger Alltag in der Redaktion, eine umweltschonende Produktion und ein ebenso nachhaltiger Versand der Zeitschriften selbstverständlich.

Informieren Sie sich hier:



nachhaltig  
produziert



HAUFE.