

Presse-Information

Gutachten zur Sanierung offenbart Schadensbild an Kontorhaus – Stadt stimmt Neuentwicklung zu

„Leder-Schüler“: Hamburger Denkmalschutzamt genehmigt Abbruch wegen maroder Statik

Hamburg, 15.12.2021 – Das 1928 errichtete Kontorhaus „Leder-Schüler“ im Hamburger Stadtteil Hammerbrook musste 2019 aufgrund massiver statischer Schäden geräumt werden. Ein Gerüst schützt seit drei Jahren Passanten vor herabstürzenden Fassadenteilen. Die Projektentwickler Reiß & Co. und PEG wollten das Gebäude revitalisieren und neu vermieten. Erst eine Machbarkeitsstudie offenbarte das volle Schadensbild am Gebäude. Eine Überprüfung des Denkmalschutzamts bestätigt nun die erheblichen Schäden. Ein Erhalt des Denkmals ist nicht möglich. Wegen des erforderlichen Abbruchs soll ein Werkstattverfahren zur Neuentwicklung in Abstimmung mit der Stadt auf den Weg gebracht werden. Auch ein Wiederaufbau des Kontorhauses ist denkbar.

In der Machbarkeitsstudie zur geplanten Sanierung hatte ein renommiertes Hamburger Ingenieurbüro die Backsteinfassade und das Gebäudetragwerk des von Baumeister Fritz Höger vor fast 100 Jahren errichteten Hauses am Heidenkampsweg Ecke Nordkanalstraße untersucht. Im Fokus standen Aspekte wie die Standsicherheit, die Dauerhaftigkeit, die Gebrauchstauglichkeit, der Schall- und Brandschutz sowie der Energieverbrauch. Dafür wurden im Rahmen einer umfangreichen Schadensanalyse des gesamten Gebäudes auch stichprobenartig Bauteile freigelegt und Werkstoffuntersuchungen durchgeführt.

Das für die Eigentümer ernüchternde Ergebnis der Fachleute: Am Heidenkampsweg ist die Backsteinfassade des Leder-Schüler-Baus vom Erdgeschoss bis zur obersten elften Etage nahezu „vollständig abgängig“ und muss ersetzt werden. Auch die Standsicherheit der filigranen Fassade an der Nordkanalstraße sehen die Sachverständigen als nicht mehr gegeben an. Demnach müsste die komplette Außenhaut behutsam rückgebaut und mit neuen Backsteinen nach altem Vorbild rekonstruiert werden.

Das Bauwerk war einst als Stahlskelettbau mit Eisenbetondecken und einer tragenden Backsteinfassade errichtet worden. Die Standsicherheit des Tragwerks könne aber trotz der notwendigen umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht mit dem heute erforderlichen Sicherheitsniveau nachgewiesen werden, so die Sachverständigen. Das ursprüngliche Tragwerk müsste erheblich geändert und ertüchtigt werden. Dies gelte auch für die Holzpfeiler-Gründung, was mit „erheblichen Schwierigkeiten und Kosten“ verbunden sei.

Die daraufhin vom Denkmalschutzamt beauftragte ingenieurtechnische Überprüfung bestätigte die Erkenntnisse.

Dr. Anna Joss, Leiterin des Denkmalschutzamtes: „Der bauliche Zustand des Kontorhauses ‚Leder-Schüler‘ am Heidenkampsweg hat sich auch nach gründlicher Zweitbegutachtung als ausgesprochen ernüchternd erwiesen. Selbst bei einer grundlegenden Sanierung müsste das Gebäude so umfassend erneuert werden, dass von der Originalsubstanz so wenig erhalten bleibt, dass das Gebäude seinen Status als Denkmal verliert. Ein Erhalt als Denkmal ist damit schlicht nicht möglich. Ich bedaure sehr, dass wir das Denkmal nicht erhalten können und würde es begrüßen, wenn wenigstens der Neubau die Baugeschichte des historischen Kontorhauses aufgreifen könnte.“

„Die Entwicklung hat uns in einer Phase ereilt, in der wir uns intensiv mit der angestrebten Revitalisierung beschäftigt hatten“, sagt **PEG-Geschäftsführer Christian Marquardt**. Der Zustand tragender und nicht tragender Bereiche sei leider so schlecht, dass die ursprünglichen Pläne auf Eis gelegt werden mussten. „Nun stellen wir uns in enger Abstimmung mit der Stadt auf einen Neubau ein.“ In das Vorhaben ist auch Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing bereits eingebunden.

Eine Rekonstruktion des Klinkerbaus ist für die Vorhabenträger denkbar. „Ob eine solche Variante als Alternative zu einem frei gestalteten Entwurf in das geplante Werkstattverfahren als Option aufgenommen werden sollte, werden wir mit den Beteiligten aus Bezirk und Senat besprechen“, sagt Marquardt.

Der Abbruch soll im kommenden Jahr erfolgen.

Über die Reiß & Co. GmbH

Die Reiß & Co. GmbH ist ein selbstständiger Investor, Projektentwickler und Fee-Developer im Bereich hochwertiger und komplexer Immobilienprojekte. Derzeit umfasst das Unternehmens-Portfolio Objekte und Projekte mit einem Marktwert von über 1 Mrd. Euro. Zu den Tätigkeitsschwerpunkten gehört neben der Realisierung von Wohnanlagen auch die Entwicklung von Bürohäusern, Hotels und Einzelhandel – ob Refurbishments oder Neubauprojekte – in hochwertigen Innenstadtlagen. Durch die drei Büros in München, Stuttgart und Berlin kombiniert Reiß & Co. Fachkompetenz mit fundierten Standortkenntnissen und gewachsenen Netzwerken. Das Unternehmen wird seit seiner Gründung im Jahr 1999 von Dipl.-Kfm. Oliver Reiß geführt. www.reissco.de

Über die PEG

Die PEG ist seit 25 Jahren als Projektentwickler am Hamburger Immobilienmarkt aktiv. In den vergangenen Jahren hat die PEG über die eigene Beteiligungsgesellschaft gemeinsam mit Projektpartnern zahlreiche Grundstücke für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Hamburg erworben. Hierzu zählen neben dem Kontorhaus-Ensemble „Leder-Schüler“ in Hammerbrook u.a. das Hotel „Alte Wache“ an der Adenauerallee sowie Quartiersentwicklungen in den Stadtteilen Bahrenfeld, Schnelsen und Winterhude. Akquisition und Projektentwicklung werden von Geschäftsführer Christian Marquardt geleitet. www.peg-hh.de

Hinweis: Die Reiß & Co. GmbH und PEG handeln in ihrem gemeinsamen Bauvorhaben für die Projekt Hamburg Heidenkampsweg GmbH.

Für Rückfragen der Presse

ONKEN + PARTNER
Matthias Onken
M +49 151 54 32 72 87
Mail mo@onken-partner.de

Reiß & Co. GmbH
Patricia Rohde-Deutsch | Unternehmenssprecherin
M +49 172 40 35 961
Mail rohde@reissco.de

Pressestelle Behörde für Kultur und Medien
Enno Isermann | Pressesprecher
T +49 40 42824 207
Mail enno.isermann@bkm.hamburg.de