

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

08|2024



SCHWERPUNKT

Denkmalschutz

Was die Architektur der
Postmoderne denkmalreif
macht

| Mietrecht

Wann Mieter zur Durchführung und Finanzierung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind.

| Einbruchschutz

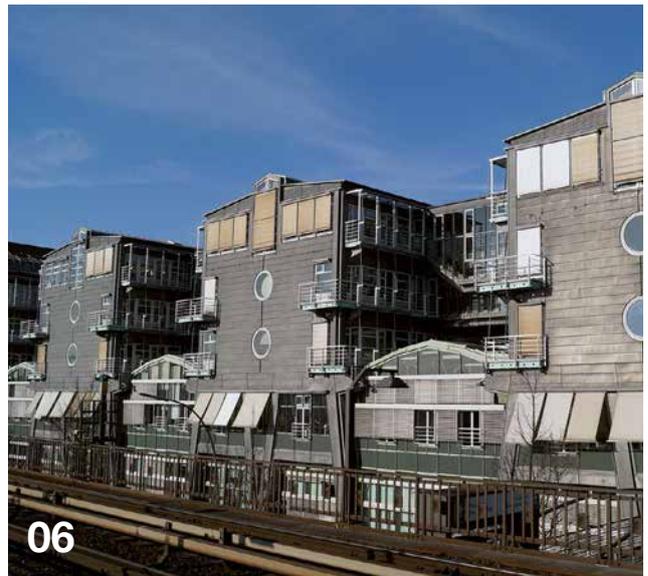
Welche Aspekte Eigentümer bei der Erneuerung von Fenstern und Haustüren beachten sollten.

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist. Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**



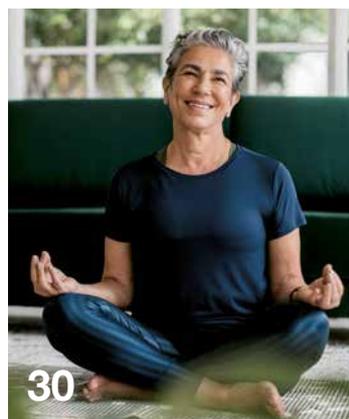
SCHWERPUNKT – Denkmalschutz

Bunt und ideenreich: Inzwischen stehen in Hamburg wichtige postmoderne Objekte aus der Zeit von 1975 bis 1995 unter Denkmalschutz. Nicht jeder betroffene Eigentümer ist begeistert.



VERBAND & VEREINE – Michel-Veranstaltung

Am Montag, den 2. September 2024 findet in der Hauptkirche St. Michaelis die diesjährige Vortragsveranstaltung statt.



HAUS & LEBEN – Wohngesundheit

So werden die eigenen vier Wände zur Wohlfühloase.



Foto: Denkmalschutzamt Hamburg

Wohnbebauung am Fischmarkt

Denkmalschutz

Bunt und ideenreich

In Hamburg stehen wichtige postmoderne Objekte unter Denkmalschutz

So wunderbar kreativ und unbeschwert? In der Architektur der Postmoderne treffen türkisfarbige Metallkonstruktionen auf roten Backstein, Glas-türmchen recken sich in den Himmel und auffällige Säulen schieben sich demonstrativ ins Blickfeld. Die Entwürfe sind oft phantasievoll, manchmal ironisch und nie nüchtern – man kann sie lieben oder als kitschig und rückwärtsgewandt abtun, bei manch einem Objekt gehen die Meinungen schon mal auseinander. „Jede Zeit bringt ihre Denkmäler hervor, aber je jünger sie sind, desto schwieriger lässt sich ihr Wert oft vermitteln“, erklärt Kristina Sassenscheidt, Geschäftsführerin des Denkmalvereins Hamburg.

Das Hamburger Denkmalschutzamt hat trotzdem die Postmoderne der Stadt, die in die Zeit von 1975 bis 1995 fällt, inzwischen erfasst und bewertet. 2019 startete das groß angelegte Vorhaben, welches darauf abzielt, die

Bau- und Gartendenkmale der Epoche zu erforschen und gegebenenfalls unter Schutz zu stellen. „Insgesamt 720 Positionen standen auf einer Liste, die unser Team nach und nach abgearbeitet hat“, berichtet Dr. Anna Joss, Leiterin des Denkmalschutzamtes. Dabei nahmen die Denkmalpflegerinnen und -pfleger auch Hinweise von Privatpersonen und verschiedenen Organisationen auf, gruben sich durch Fachliteratur, klopfen ab, verglichen und bewerteten, um letztendlich 34 Objekte mit Denkmalwert unter Schutz zu stellen. Dazu gehören beispielsweise die Wohnbebauung am Fischmarkt, das Verlagsgebäude Hoffmann & Campe in Harvestehude, die Wolfgang-Borchert-Siedlung in Alsterdorf und die Musterhäuser der Hamburg-Bau '78 in Poppenbüttel, die ältesten Teile der Technischen Universität Hamburg in Harburg und die S-Bahnhaltestelle Hammerbrook. Einige besonders spektakuläre Vertreter der Epoche wie das ehemalige Ver-

lagsgebäude von Gruner + Jahr oder die Einkaufspassage Hanseviertel waren bereits vorher zum Denkmal geworden. „Unabhängig von ihrer Denkmalwürdigkeit sind aber selbstverständlich deutlich mehr Gebäude aus dieser Zeit erhaltenswert, aufgrund ihrer baukulturellen als auch ihrer ökologischen Werte“, betont Sassenscheidt. Ist doch eine Sanierung im Bestand in aller Regel umweltfreundlicher als ein Abriss und Neubau.

Zwar ist die Inventarisierung der Postmoderne in Hamburg inzwischen weitgehend abgeschlossen, „wir beschäftigen uns aber weiterhin mit der Architektur dieser Zeitspanne, sodass es in einzelnen Fällen auch zu Nachträgen kommen kann“, erklärt Joss. Was ein herkömmliches Gebäude zu einem schützenswerten Denkmal erheben könnte, gibt das Denkmalschutzgesetz vor. Über Schönheit lässt sich bekanntlich streiten, sie spielt

Über Schönheit lässt sich bekanntlich streiten, sie spielt daher grundsätzlich eine untergeordnete Rolle

daher grundsätzlich eine untergeordnete Rolle. Schließlich ist ästhetisches Empfinden nicht nur subjektiv, vielmehr wandelt sich dies stetig über die Jahrzehnte. Etwa entdeckte man erst in den 1970er Jahren die Qualität der Gründerzeitbauten.

Zuvor mussten diese oft weichen, um Platz für

Neues zu machen. Auch für heute begehrte Quartiere in St. Georg, Ottensen oder das Karolinentviertel plante man bereits den Abriss, bevor sie dann doch saniert wurden. Statt allein auf die schöne Fassade achten die Expertinnen und Experten im Denkmalschutzamt vor allem auf innere Werte. Für sie zählen baukünstlerische und städtebauliche Kriterien, dabei vor allem geschichtliche und wissenschaftliche Aspekte. Für den Denkmalstand kann also eine besondere und hochwertige Gestaltung, eine außergewöhnliche Umsetzung oder die historische Bedeutung ausschlaggebend sein – im besten Fall kommt alles zusammen. So wurde die S-Bahnhaltestelle Hammerbrook 1983 für die damals neue Bürostadt City Süd eröffnet und bezeugt einen Teil der Wirtschaftsgeschichte Hamburgs. Die Begründung der Unterschutzstellung hebt die „in ihrer authentisch erhaltenen Gestaltung eine weit über den gängigen Zeitstandard hinausgehende Architekturleistung“ hervor. „Der Bahnhof ist in seiner markanten Form, die noch durch die leuchtend rote Farbe unterstrichen wird, einem S-Bahnzug nachempfunden“, erklärt Joss. Spielerisch wurde so die Funktion nach außen gekehrt. Auch die Aufständigung des Viadukts auf überdimensionierten Pfeilern ist in Hamburg einzigartig und macht den Bahnhof weithin sichtbar. „Solch eine bildhafte und humorvolle Architektur, die über das rein Funktionelle hinausgeht, ist typisch für die Postmoderne.“



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg



HAMBURGER TAFEL^{eV}

„Wir haben
Hamburg noch
lange nicht satt!“

Unterstützen auch Sie die Hamburger Tafel dabei, Bedürftige weiterhin mit ausreichend Lebensmitteln versorgen zu können. Für Ihre Geldspenden steht Ihnen das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zur Verfügung:

Kreditinstitut: HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09

Bitte geben Sie auf jeder Überweisung „Spende Hamburger Tafel“ sowie Ihren Namen, Ihre Adresse und gegebenenfalls Ihre Mitgliedsnummer an.

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

„Zufriedener als wir kann man nicht sein.“



Diese und andere Rückmeldungen motivieren uns täglich aufs Neue, Bestleistungen rund um die Immobilienvermittlung zu erbringen. Wann dürfen wir Sie begeistern? Die vollständige Referenz finden Sie auf unserer Homepage unter zimmermann-ivd.de/referenzen.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de

Sie möchte zudem demonstrieren, dass Tradition keineswegs überwunden werden muss – und grenzt sich in dieser Anschauung von der Moderne ab, die statt auf schmuckvolle Fassaden vor allem auf Funktionalität setzt und nach dem Krieg rasch den so dringend benötigten günstigen Wohnraum stellen musste.

In den 1970er Jahren begann die Abkehr von dieser nüchternen Linie.

Der Architektur wieder eine Seele zu geben, forderte

die Bewegung der Postmoderne und orientierte sich an alten Vorbildern und Bautraditionen. Statt nur der spröden Funktion zu folgen, sollten Bauten eine Geschichte erzählen – und das gerne verspielt und mit einem Augenzwinkern. Dafür durften Fassaden durchaus bunt sein, zudem Schmuck, Ornamente und Symbole tragen. Entsprechend wurde die Ladenpassage Hanseviertel aus dem Jahr 1980 wie auch andere postmoderne Gebäude



Foto: Denkmalschutzamt Hamburg

Das ehemalige Verlagsgebäude von Gruner + Jahr am Baumwall

in Hamburg mit Backstein und Rotklinker gebaut – das Material steht wie kaum ein anderes seit über hundert Jahren für die norddeutsche Bauweise, erlebte in den 1920er Jahren eine Blüte und war später in der Nachkriegsmoderne erst einmal in der Hansestadt verpönt – bis die Postmoderne kam. Die Passagenfassade der zwei Rundbauten, die komplett von Fenstern durchwirkt ist, krönt eine Glaskuppel – das imposante Eckgebäude prägt wesentlich das Bild der Innenstadt. Im Inneren zieren Bronze-Intarsien mit Wappen von Hansestädten die Böden, von den Decken hängen ausladende Leuchten. „Die Wohnbebauung des Hamburger Fischmarkts aus den 1980er Jahren wiederum setzt direkt auf dem Bestand der Vorkriegszeit auf und komplementiert den historischen Städtebau vor Ort“, sagt Joss. Die Architekten griffen Formen und Materialien auf, die sie bei den alten Bauten vorfanden, ergänzten diese mit Konstruktionen aus Metall und Glas, setzten Türmchen und Wetterfahnen – und nutzten natürlich auch hier den für Hamburg so charakteristischen Backstein. „Nicht nur die Rückbesinnung auf historische Baustoffe und Formen und deren Neuinterpretation zeichnet die Postmoderne aus, sondern auch starke regionale Bezüge“, ergänzt Joss. Da liegt es fast schon auf der Hand, dass sich in Hamburg Gebäude aus dieser Zeit oft auf den Hafen und die Seefahrt beziehen. Das lässt sich wohl nirgendwo so gut ablesen wie an dem ehemaligen Verlagshaus von Gruner + Jahr am Baumwall, welches 1990 eröffnet wurde. Passend zur Lage nahe des Hamburger Hafens ließ der Verlag einen fünfstöckigen Komplex mit Turm, Bullaugen und Relings errichten, ebenfalls in die maritime Linie passt die Verkleidung mit Zinkblech, die das gesamte Gebäude überzieht. So jung und schon ein Denkmal? Manch eines der Objekte ist kaum älter als 30 Jahre und wurde bereits in den Denkmalstand erhoben. „Eine gewisse zeitliche Distanz ist natürlich immer notwendig, um auf einer guten wissenschaftlichen Grundlage von Publikationen arbeiten und



Ihre kompetente WEG-Verwaltung mit Erfahrung:

- bei der Überführung von Neubauten aus der Bauphase in die Nutzung
- bei der Begleitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, der Verfolgung von etwaigen Gewährleistungsmängeln, dem rechtssicheren Abschluss von Wartungsverträgen sowie der Begleitung von notwendigen Beweissicherungsverfahren

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefon 040/300 306 80

info@esplanade-immobilien.de



www.esplanade-immobilien.de

„Insgesamt 720 Positionen standen auf einer Liste, die unser Team nach und nach abgearbeitet hat“

ein fundiertes Urteil fällen zu können“, verweist Joss. Als Hilfsmittel nutzen die Denkmalpflegerinnen und -pfleger etwa Artikel aus Fachzeitschriften und -büchern sowie Bauakten, die auch verraten, ob in der Zwischenzeit größere Veränderungen an dem Gebäude vorgenommen wurden. Als Richtschnur für eine unabhängige und gesicherte Bewertung gilt allgemein der Abstand einer Generation, also gut dreißig Jahre. Die Öffentlichkeit braucht oft noch etwas länger, um den wahren Wert der neueren Bauten zu erkennen. „Bei der Postmoderne sind wir tatsächlich relativ früh aktiv geworden, Hamburg war das erste Bundesland, das diese Architektur in einem groß angelegten Projekt so systematisch untersucht hat“, berichtet Joss. Nicht ohne Grund. Denn nach 30 Jahren gibt es nicht nur eine breite Auswahl an Fachliteratur von Architekten und Kunsthistorikern über die einschlägigen Gebäude der Epoche, sondern es läuft oft auch der erste Erneuerungszyklus an. „Die Bauten der 1980er Jahre in Hamburg sind

gerade durch den allgemeinen Entwicklungsdruck stärker gefährdet als andere Bauschichten“, beobachtet Sassen-scheidt. Das liege zum einen an der noch mangelnden gesellschaftlichen Wertschätzung für die verhältnismäßig jungen Gebäude. Zum anderen erreichen viele Bauten der Postmoderne gerade ihre erste Sanierungsphase, in der sie überformt oder sogar abgerissen werden könnten. Selbst wenn es nicht gleich zum Abriss kommt, jede Sanierungsmaßnahme birgt das Risiko, dass entscheidende Details eines Denkmals in spe verschwinden, etwa



Technische Universität Hamburg-Harburg

Foto: Denkmalschutzamt Hamburg/
Frank & Michaela Becker Fotografie



HAMBURGER SPEZIALITÄTEN

Hamburg ist speziell. Das gilt nicht nur für das Wetter und die Mentalität seiner Bewohner, sondern auch für den Immobilienmarkt. Manchmal macht allein die richtige Straßenseite den feinen Unterschied – und wir kennen ihn. ZINSHAUSTEAM & KENBO ist Ihr Spezialist für große und kleine Immobilieninvestments in Hamburg – von der Eigentumswohnung bis hin zu ganzen Portfolios. Wir zeigen Ihnen gerne, wo Ihr Geld in der schönsten Stadt der Welt am besten angelegt ist. Rufen Sie uns an: **040.411725-0**

wenn die Fassade gedämmt, das Dach erneuert oder die oberste Etage aufgestockt wird. Dabei sinkt bei jedwedem Austausch von Originalbauteilen, jeglicher Erweiterung oder Überbauung der Denkmalwert. „Es ist uns natürlich sehr wichtig, dass wir möglichst schon die erste größere Instandsetzung fachlich begleiten können, um die Besonderheiten des Gebäudes zu sichern“, sagt Joss. Eile ist ebenso aufgrund der ehrgeizigen Wohnungsbauziele geboten. Wo mehr Wohnraum wachsen kann, steht der möglicherweise denkmalwürdige Bestand schnell zur Disposition. „Der Abriss des HEW-Schulungszentrums in Bramfeld, der Entwurf stammt vom Büro Gerkan, Marg und Partner, war ein Weckruf und hat gezeigt, wie entscheidend es ist, herausragende Bauten der Postmoderne rechtzeitig unter Schutz zu stellen“, so Joss. In diesem Fall wurde das Schulungszentrum, als bekannt wurde, dass es für 1.200 neue Wohnungen abgebrochen werden soll, sogar noch flugs zum Denkmal ernannt – allerdings zu spät. „Bis vor wenigen Jahren befand sich leider nur ein kleiner Teil der schutzwürdigen Gebäude dieser Generation auf der Denkmalliste, weil das Denkmalschutzamt mit der wissenschaftlichen Erforschung noch

„Nicht nur die Rückbesinnung auf historische Baustoffe und Formen und deren Neuinterpretation zeichnet die Postmoderne aus, sondern auch starke regionale Bezüge“

am Anfang stand und von der Dynamik des Baugeschehens etwas überholt wurde“, erzählt Sassenscheidt. So konnten auch einige Vorschläge ihres Vereins nicht mehr berücksichtigt werden, weil die Abriss-Planungen schon zu weit fortgeschritten waren. „Neben dem HEW-Schulungszentrum oder dem Postamt 60 in der City Nord von Inge-

borg und Friedrich Spengelin ist etwa das qualitätsvolle Gebäude der Erich-Kästner-Schule in Farmsen von den Architekten Gorges, Gorges-Imhof, Rosenbusch unwiederbringlich verloren“, ärgert sich Sassenscheidt. Während der Schulkomplex anfangs noch komplett saniert werden sollte, erfolgte letztendlich doch der Abbruch des alten Hauptgebäudes und ein Neubau im Jahr 2020. „Die Stahlbetonskelettkonstruktion hätte grundsätzlich weitgehende Anpassungen an neue Nutzungen ermöglicht“, moniert Sassenscheidt. Und obendrein hätte eine Sanierung statt dem Abriss reichlich CO₂ eingespart, was in Zeiten des Klimawandels ebenfalls ein entscheidendes Argument sein sollte. „Umso mehr ist zu begrüßen, dass das Denkmalschutzamt die Epoche inzwischen intensiv erforscht und die wichtigsten Objekte unter Schutz gestellt hat“, so Sassenscheidt.



Wolfgang-Borchert-Siedlung in Hamburg-Alsterdorf

Foto: Denkmalschutzamt Hamburg

Gleichwohl: Nicht jedermann ist begeistert, wenn das eigene Haus plötzlich zum Denkmal wird. Das zeigten auch die Reaktionen auf die Unterschutzstellung der Siedlung Hamburg Bau '78 in Poppenbüttel. Da hier das Ensemble als Ganzes den historischen Wert der Siedlung widerspiegelt, sind 221 Häuser zwischen dem Poppenbütteler Berg und der Kreienkoppel betroffen. Ausschlaggebend für den Denkmalschutz ist unter anderem die Vielfalt der Häuser in der Mustersiedlung mit Einzel-, Stadt- und Reihenhäusern, die als Zeugnis der Zeit in Hamburg herausragt. Als die Anwohner dazu informiert wurden, machte sich schnell Unmut breit. Eine Eigentümergruppe schaltete Anwälte ein und reichte eine Petition in der Bürgerschaft ein, um nicht in einem Denkmal wohnen zu müssen. Auf der Homepage der eigens gegründeten Bürgerinitiative Hamburg Bau 2.0 war von immenser Wertvernichtung und Fremdbestimmung die Rede, auch weil eine Photovoltaik-Anlage aufs Dach zu bringen, anzubauen oder die Fenster zu erneuern nicht mehr so einfach in einem Denkmal möglich ist. Denn Maßnahmen, die die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen, müssen mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden. „Dafür eröffnet ein Denkmal weit mehr Möglichkeiten, Sanierungskosten steuerlich geltend zu machen“, hält Joss dagegen. Mit der Bürgerinitiative hat man sich inzwischen geeinigt. Bis März 2025 soll ein externes Büro einen Denkmalpflegeplan erstellen, in enger Abstimmung mit der Bürgerinitiative und dem Denkmalschutzamt. Dieser soll nur das Äußere der Gebäude berühren und Möglichkeiten der energetischen Sanierung inklusive des Einsatzes von Wärmepumpen und Solaranlagen aufzeigen. „Viele

Nicht jedermann ist begeistert,
wenn das eigene Haus plötzlich
zum Denkmal wird

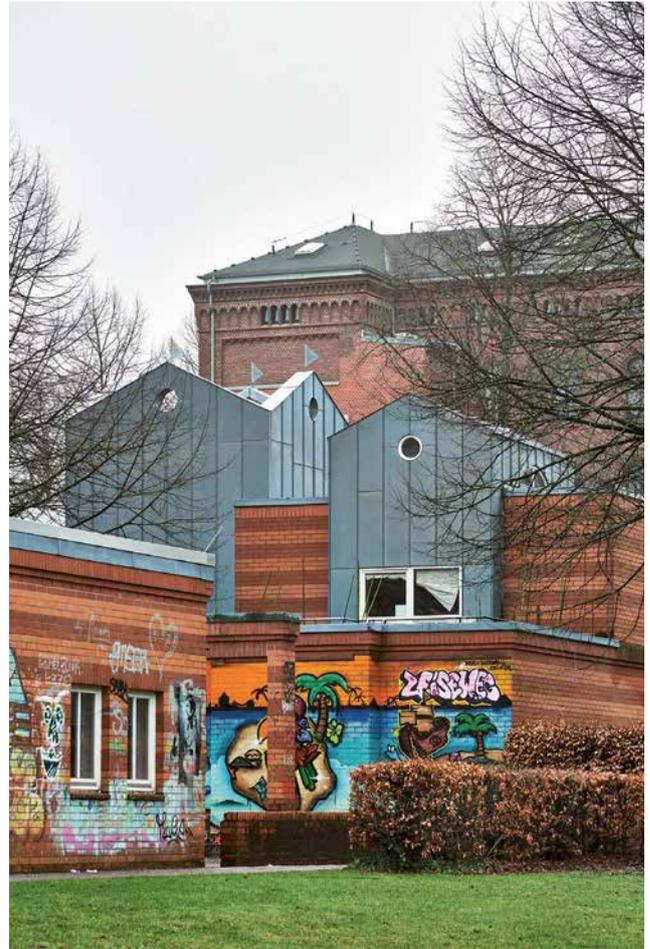


Foto: Denkmalschutzamt Hamburg/Frank & Michaela Becker Fotografie

Auch das Gebäude der Kita Zeiseweg in Hamburg-Altona steht unter Denkmalschutz

Bauten der Postmoderne wurden ja ohnehin wertig gebaut, sodass ihre Sanierung nicht so schwierig sein sollte“, sagt Joss. Denkmäler seien zudem oft einzigartige Liehaberobjekte und haben einen ganz besonderen Erinnerungswert – aber auch in dieser Sache gehen die Meinungen manchmal scheinbar auseinander.

Bettina Brüdgam

ZINSHÄUSER

SEIT 1914



EDGAR WESSENDORF
Immobilien seit 1914

Seit über 100 Jahren ist die Vermittlung und Verwaltung von Hamburger Zinshäusern unsere Spezialität und unsere Passion. Nutzen Sie unsere Erfahrung sowie unseren gewachsenen Kunden- und Partnerstamm für den rentablen Verkauf oder die wertsteigernde Bewirtschaftung Ihrer Mehrfamilienhäuser. Von der kostenlosen und unverbindlichen Bewertung Ihres Bestandes über die kaufmännische und technische Betreuung bis zum Verkauf Ihrer Immobilien – Wir sind für Sie da.

Edgar Wessendorf e.K. T 040 / 3609 169-0
Deichstraße 29 E info@edgarwessendorf.de
20459 Hamburg W edgarwessendorf.de

