



Architektur in Hamburg Jahrbuch 2010

Herausgegeben von der Hamburgischen Architektenkammer



Verschlungene Wege –

Weiterbau in der City zwischen Profit und Denkmalpflege

Große Bleichen 34, JohannisContor und Sudanhaus: Drei Kontorhäuser in der Innenstadt wurden auf unterschiedliche Weise revitalisiert. Der Schein einer Stadt Denkmalpflege wurde außen gewahrt, innen entstanden größtenteils komplette Neubauten.

Text: Amber Sayah, Fotos: Klaus Frahm, Markus Dorf Müller & Markus Kröger, Bredt Fotografie, ON3 – Nikolaus Türk, Mark Seelen

»Guten Tag, Sie stehen vor einer der feinsten Adressen der Hamburger Innenstadt. Hier vertragen sich seit gut hundert Jahren Vergangenheit und Zukunft, Kunst und Kommerz, Tradition und Moderne, hanseatische Eleganz und ehrbarer Hamburger Kaufmannsstand.« Maklerlyrik auf einem Schaufenster, die Passanten auf das Haus Große Bleichen 34 aufmerksam macht. Während die vollverglaste Erdgeschosszone, bis zum Einzug des ersten Mieters noch mit schillernder blauer Folie abgeklebt, vorübergehend mehr an einen Spielalon erinnert, appelliert das Werbetextvokabular an den in Hamburg sicher stärker als in Frankfurt oder Berlin ausgeprägten Lokalstolz und beruft sich auf ortstypische Tugenden wie Ehrbarkeit und Eleganz. Werte sind, so scheint es, wieder etwas wert auf dem Immobilienmarkt der Elbmetropole, die vor noch nicht allzu langer Zeit vom *Spiegel* (und nicht nur von diesem) mit einem Alfred-Lichtwark-Zitat als »Freie und Abrissstadt Hamburg« gebrandmarkt wurde.

Tradition sells. Darauf deuten in der Hamburger City sowohl das ehemalige Kontorhaus Große Bleichen 34 als auch zwei weitere aufwendig sanierte und umgebaute Geschäftshäuser im benachbarten Nikolaiviertel hin: das Sudanhaus in der Großen Bäckerstraße und das JohannisContor in der Großen Johannisstraße. Diese beiden Adressen standen, anders als das Gebäude an den Großen Bleichen, nicht einmal unter Denkmalschutz. Wobei die Bauverwaltung und das Denkmalschutzamt als Reaktion auf die Abbruchdebatte eine Kartierung der als Denkmale erkannten, aber noch nicht unter Schutz gestellten Gebäude und Gebäude-Ensembles sowie eine erweiterte Kartierung von Milieu- und Erhaltungsgebieten in ganz Hamburg erstellt haben. Dass das Sudanhaus und das JohannisContor noch vor wenigen Jahren dem vom *Spiegel* beklagten »Neubauwahn« in der Hansestadt hätten weichen müssen, dem allzu oft selbst denkmalgeschützte Häuser zum Opfer fielen, ist zu vermuten. Ihre Sanierung lässt zwar auf einen Bewusstseinswandel schließen, seine Ursachen dürfte dieser allerdings zuletzt darin haben, dass der ehrbare Kaufmannsstand auf einmal sein Herz für das historische Hamburg entdeckt hat.

André Poitiers, der Architekt des Hauses Große Bleichen 34, glaubt, vor allem die »überzogene Abrisspraxis« der letzten Jahre habe den Denkmalschutz von seiner bisherigen Laissez-faire-Haltung abgebracht. Ausschlaggebend ist jedoch wohl eher die Angst des Zentrums vor der Konkurrenz aus dem Überseequartier, das 2010 in der Hafencity seine Pforten öffnet und Hamburg 40.000 Quadratmeter neuer Verkaufsfläche in Innenstadtnähe beschert. »Damit«, diagnostiziert die Handelskammer Hamburg, »werden auch die Karten für die künftigen Kundenströme in Hamburgs City neu gemischt. Waren die beiden Pole, zwischen denen die Kundschaft der Kaufhäuser und Fachgeschäfte flanierte, der Gänsemarkt und der Hauptbahnhof, wird jetzt ein dritter Pol entstehen.« Wo aber das Warenangebot kaum mehr Unterscheidungs- oder Identifikationsmerkmale bietet, verspricht die historisierende Konservierung von Altbauten den größten Distinktionsgewinn. »Die Besonderheit der alten Häuser ist mit Neubauten nicht hinzukriegen«, sagt Martin Hecht, der Architekt der Sudanhaus-Sanierung, »die Leute mieten den Charme des Hauses.« Für den Investor ist die Rechnung offenbar aufgegangen.

Die Wege der Denkmalpflege sind dabei verschlungen. So ist von der einzigen denkmalgeschützten Immobilie in der Kontorhaus-Trias nicht mehr als ein Fassadenteilstück übrig geblieben, das dem Neubau in den Großen Bleichen vorgeblendet werden musste, während das von der Denkmalpflege nicht unter Schutz gestellte Sudanhaus im Bestand erhalten und sorgfältig bis in die Turmspitze instand gesetzt wurde. Vom JohannisContor wiederum hat nur die Fassade überlebt, aber immerhin in Gänze. Auch fällt auf, dass Alt und Neu bei keinem der Häuser stärker kontrastieren als beim denkmalgeschützten Gebäude von André Poitiers, das im Auftrag eines Immobilienunternehmers aus dem Ruhrgebiet geplant wurde. Dagegen wollen sowohl das Sudanhaus als auch das JohannisContor – bis auf die eindeutig heutigen, schwarz abgesetzten Dachaufstockungen – den Eindruck stilistisch zeitloser Gediegenheit vermitteln. Bauherren waren da wie dort alteingesessene Hamburger Unternehmer.

Große Bleichen 34: Fragmente der geretteten denkmalgeschützten Fassade sitzen jetzt in einer Art Passepartout. Die transparente Glasfront des Neubaus springt über der stuckverzierten Traufe des Altbaus nicht zurück, sondern schließt direkt darüber an, bevor sie im siebten Geschoss zurückgestaffelt wird.



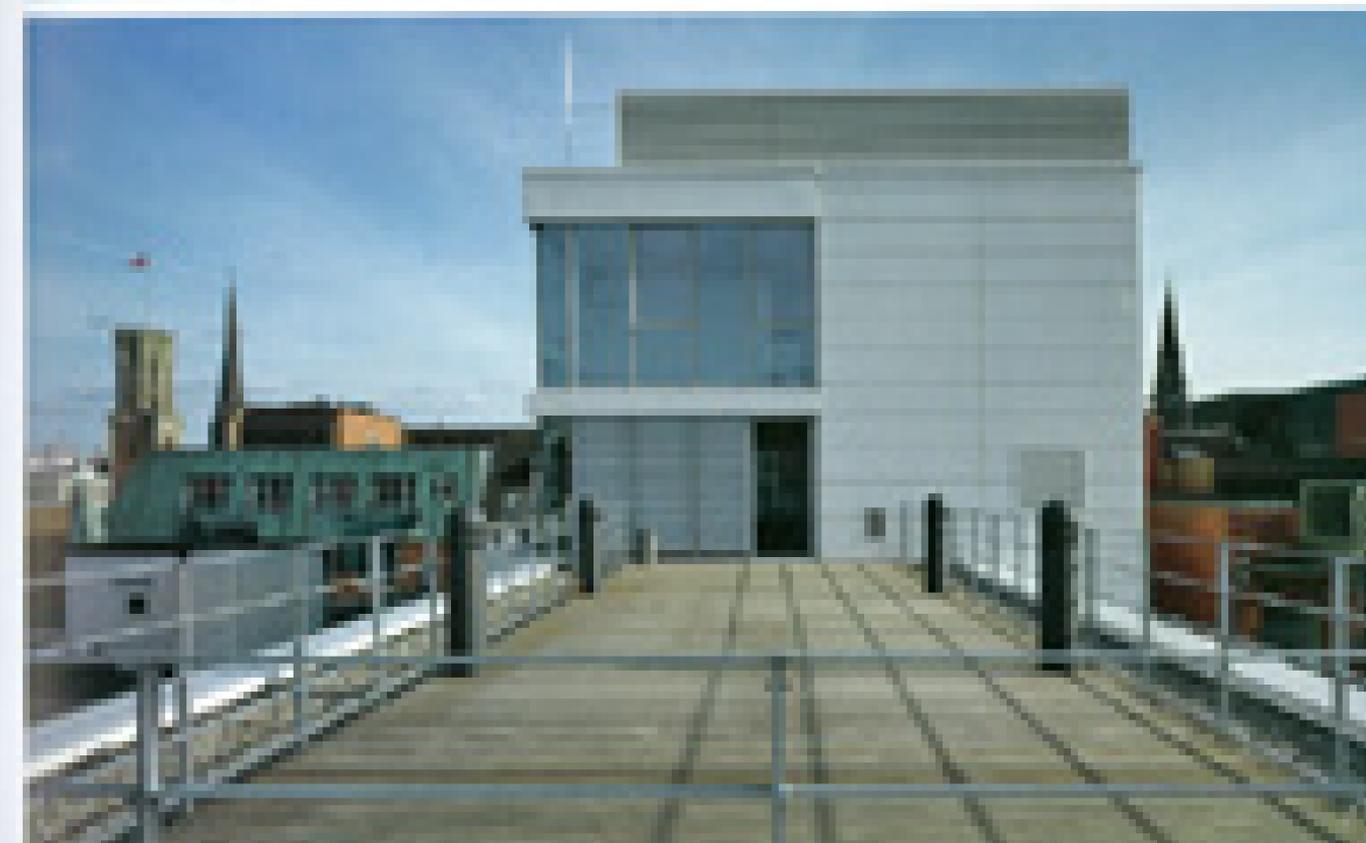
Große Bleichen 34: Vom Parkdeck des Hanseviertels aus gesehen überrascht, wie das Haus modern und großzügig in den Innenhof ragt. Dies und die großzügigen Dachterrassen sind dem Baurecht, wie es bereits bestand, zu verdanken.

Das um 1900 entstandene Haus Große Bleichen 34 war eines der letzten älteren Gebäude in der Straße, in der die historische Bebauung nach und nach von Neubauten wie dem benachbarten Hanseviertel verdrängt wurde, das mit seinen massigen Backsteinfronten selbst schon wieder Patina angesetzt hat. Einst beherbergte der viergeschossige Altbau den Kunstsalon Louis Bock & Sohn, der bis in die fünfziger Jahre enge Beziehungen zur Hamburger Kunsthalle pflegte. Zu sanieren war das marode, durch provisorische Nachkriegsreparaturen und Brandschäden in seiner Substanz angegriffene Haus, das obendrein durch Fundamentsetzungen in eine gefährliche Schiefelage geraten war, nicht mehr. Zuletzt wurde es nur noch von einer beim Bau des Hanseviertels errichteten Stahlbetonwand am Umfallen gehindert. Dennoch bestand der Denkmalschutz auf der Erhaltung der historischen Fassade.

Vor dem Abriss des Altbaus ließ André Poiriers daher die zuvor mit einer Stahlcorsage gesicherte und in drei Segmente unterteilte Fassade abnehmen, auf Lkw verladen und an einem nahegelegenen Standort zwischengelagert. Nach der Fertigstellung des Neubaus wurde die geparkte Spolie wieder herbeitransportiert und dem Gebäude appliziert, das so der alten Redewendung von der »decorated shed«

zu ganz neuer Bedeutung verhilft. Angezeigt wird aber nicht die Funktion Geschäftshaus – das erledigt die schlanke Pfosten-Riegel-Konstruktion des Neubaus schon von selbst –, hier ist die Dekoration dazu da, die ansonsten in diesem Straßenzug fast unsichtbar gewordene »Tradition« sichtbar zu halten. Aus größerer Entfernung, wenn man vom Jungfernstieg aus die Große Bleichen hinunterschaut, gestaltet sich die Gebäudeflucht durch den weißen Fassadenveteranen tatsächlich abwechslungsreicher. Gleichzeitig korrespondiert die hohe Vertikalkomposition aus geschichteten Kuben mit dem Haus Große Bleichen 10 vom gleichen Architekten, das jedoch ohne Antikschürze auskommt.

Obwohl die Horizontalität der Stuckelemente und die Proportionen der Bestandsfassade in der Gliederung des Neubaus aufgenommen werden, war der Architekt darauf bedacht, jeden Verdacht der Retro-Gesinnung von sich zu weisen. In seiner konstruktionsbetonten Architektursprache unterscheidet sich das neue Haus klar vom Putzfragment des Vorgängerbaus. So springt die transparente Glasfront über der stuckverzierten Traufe des Altbaus nicht zurück, sondern schließt direkt darüber an, bevor sie im siebten Geschoss zurückgestaffelt wird. Seitlich ist das Gebäude überdies durch eine





JohannisCantor: Das Bauvorhaben fasst zwei Häuser, die Große Johannisstraße 17 und 19, zu einer Adresse zusammen. Nur von außen wirkt es weiterhin wie zwei Bauten. Hinter der historischen Fassade wurde die Bausubstanz der beiden fünfgeschossigen Gebäude vollständig abgebrochen und ein achtgeschossiges Büro- und Geschäftshaus errichtet.

Schattenfuge wie mit einem Passepartout umgeben und bewusst als »Bild« behandelt. Und doch wirkt diese Botschaft ungewollt doppeldeutig: einerseits als Demonstration kritischen Traditionsbewusstseins, andererseits als Fähnlein einer Denkmalpflege, die hier ihre vergangenen Versäumnisse alibihaft wettzumachen versucht, einerseits als Verbeugung vor der Vergangenheit, mit der andererseits handfeste Vermarktungsinteressen verbrämt werden sollen. Ein Blick auf den Schnitt macht deutlich, dass die ursprünglichen vier Geschosse heutigen Renditeerwartungen längst nicht mehr genügen. Der Neubau hat acht, mit den beiden Untergeschossen sind es sogar zehn.

Auch beim Johanniscantor, das zwei Häuser, die Große Johannisstraße 17 und 19, zu einer Adresse zusammenfasst, handelt es sich um einen Neubau. Nur von außen wirkt es weiterhin wie zwei benachbarte Bauten. Hinter der historischen Fassade wurde die Bausubstanz der beiden fünfgeschossigen Gebäude vollständig abgebrochen und ein achtgeschossiges Büro- und Geschäftshaus errichtet. Dem Oberbaudirektor Jörn Walter, sagt der Architekt Frank Birwe vom Büro KBNK, sei die Erhaltung der alten Mauern als »Stadtbaustein« wichtig gewesen – und dem Hamburger Investor trotz fehlender Ab-

schreibungsmöglichkeiten eine sorgsame Sanierung wert. Neue, eigens gebrannte Ziegel ersetzen fehlende oder schadhafte Steine in der Fassade, die Holzfenster in den Obergeschossen entsprechen dem historischen Original und wurden ebenso wie das gesamte hochwertige Innenleben mit Parkett, Eichentüren und Lederapplikationen von den Architekten geplant. Auch die Möblierung der großflächigen Buchhandlung im Erdgeschoss stammt von kbnk. Aus dem vormals graubraunen Entlein hat sich ein repräsentativer cremefarbener Schwan entwickelt.

Doch obgleich die Sanierung teilweise Denkmalschutzanforderungen gehorcht, ist das Ergebnis eine Neuinterpretation des Bestands, die sich auch große Freiheiten herausnimmt. So wurde das opulente Ziergesims unterhalb der Traufkante des Altbaus komplett abgeformt und nach oben verdoppelt, um aus dem niedrigen Dachgeschoss ein vollwertiges Bürogeschoss mit gleichen Raumhöhen wie auf den darunterliegenden Ebenen zu machen. Darüber ist ein sechstes Geschoss entstanden, das sich durch seine glatte Natursteinfassade als Aufstockung neuen Datums zu erkennen gibt. Die augenfälligste Veränderung betrifft aber die beiden obersten Geschosse im »Dach« des Hauses. Wo sich über der abgerundeten Ecke in Vor-



Sudanhaus: Auch hier hat sich ein unansehnliches Eckhaus aus dem 19. Jahrhundert mit zuletzt schlammgrüner Sockelzone und ausnehmend hässlichen Fenstern durch eine substanzerhaltende Sanierung in eine noble Büroadresse verwandelt. Wahrzeichen ist ein stilisiertes Türmchen, das zwischen dem abgerundeten Erker und dem neuen Dach vermittelt.

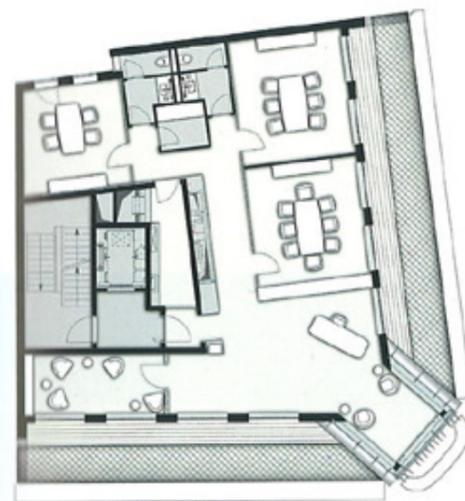


kriegszeiten ein Türmchen mit flacher Kuppelhaube erhob, thronen jetzt die schwarzen Renditemaximierungsgeschosse.

Das architektonische Vorbild heißt Jean Nouvel, kein Zweifel. Der Bauherr habe sich Transparenz gewünscht, sagen die Architekten, daher die Lamellenkonstruktion. Tatsächlich ist der Blick von oben spektakulär. Wahrscheinlich kann man sich in der Stadt nirgendwo sonst mit schönerer Aussicht auf Hamburg die Zähne ziehen lassen als in der Dachgeschosspraxis der Großen Johannisstraße 19. Nicht ganz so erhebend wie die Aussicht ist die Ansicht. Mag sein, dass der harte Bruch zwischen Alt und Neu, ziseliert und vierschrotig, hell und dunkel, bei aller Pietät im Umgang mit dem Überlieferten gewollt war, er hat auch etwas von einer Flucht nach vorn. Da sich zwei, oder vielmehr drei zusätzliche Geschosse mit keinem optischen Trick der Welt kleinzaubern lassen, wählten die Architekten den umgekehrten Weg: präpotent, erdrückend, schwarz, Katafalk. Ein selbstbewusster Auftritt, wie es so schön heißt. Folgen hat der Deckel aber sowohl für das Haus selbst als auch für den Straßenraum: Er lastet trotz seiner leichten Stahlbauweise zu schwer auf seinem Unterbau, die Proportionen wirken verschoben – zu hoch im einen wie im anderen Fall.

Gleiches gilt für das nahe gelegene Sudanhaus. Auch hier hat sich ein unansehnliches Eckhaus aus dem 19. Jahrhundert mit zuletzt schlammgrüner Sockelzone und ausnehmend hässlichen Fenstern durch eine einfühlsame, substanzerhaltende Sanierung in eine noble Büroadresse verwandelt. Aber auch hier ist ein dunkler Aufsatz mit drei weiteren Geschossen dazugekommen, der einen harten Kontrast zum hellen Baukörper des Bestands bildet, wobei die Hülle in diesem Fall aus Streckmetall besteht und eine Privatbank statt Praxisräumen beherbergt. Mit der Zeit sollen die Gebäudehöhen in dieser Straße aufschließen, vorläufig überragt auch das Sudanhaus seine Nachbarschaft um Längen.

Wahrzeichen ist ein stilisiertes Türmchen, das zwischen dem abgerundeten Erker und dem neuen Dach vermittelt. Der Architekt Martin Hecht hat sich am historischen Zustand des Gebäudes orientiert, das vor seiner Kriegszerstörung ebenfalls einen Turm aufwies. Das in sehr freier Interpretation der Baugeschichte entstandene Element wirkt jedoch eher gut gemeint als gut gelungen, vermutlich weil es mit seinen großflächigen Fenstern hinter einem Schleier aus Aluprofilen für einen Turm zu wenig Volumen hat. Hecht gibt denn auch zu, dass es sich für ihn um ein Experiment gehandelt habe: »mit einer



Form, auf die wir nicht trainiert waren«. Die Hamburger Baubehörde sieht das Türmchen dessen ungeachtet offenbar als Aufbruchszeichen einer positiven Quartiersentwicklung – und zum Üben bietet die Stadt mit ihrer frisch erwachten Liebe zur Bauhistorie ja noch ausreichend Gelegenheit.

Baufaufgabe JohannisContor, Neubau eines Büro- und Geschäftshauses bei Erhaltung der historischen Fassade **Architekten** KBNK Architekten GmbH **Mitarbeiter** Christian Schünemann, Lara Weber, Fenja Tonder **Bauleitung** KBNK Architekten GmbH **Fachingenieure** Tragwerk: Wetzel & von Seht, Hamburg; Haustechnik: Ingenieurgesellschaft Ridder und Moyn mbH; Brandschutz: Ingenieurbüro T. Wacker, Hamburg **Bauherr** TECNO Beteiligungsgesellschaft mbH **Konstruktion und Material** Rohbau: Stahlbetonbau; Fassade: EG-GG: historische Fassade, saniert, mit Pfosten-Riegel-Fassade im EG und GG, 1.-3. OG: historische Fassade, saniert, mit Holzfenstern, oberer Abschluss mit aufwendigem Zierbetonfertigteile, 4. OG: Naturstein, an der Ecke rund ausgeführt, mit Aluminiumfenster, 5.+ 6. OG: schräge Stahl-Glas-Konstruktion mit festen Sonnenschutzlamellen, Rückseite: WDV5 **Größe** BRI: 11 230 m³, BGF: 3000 m² **Kosten** gesamt: 7,9 Mio. €, 2630 €/m² **Standort** Große Johannisstraße 19

Baufaufgabe Sanierung und Aufstockung Kontorhaus Sudanhaus **Architekt** Martin Hecht **Mitarbeiter** Karsten Groot, Sabrina Jantke, Ina Ommen **Bauleitung** Architektur Martin Hecht **Fachingenieure** ehem. Planungsgruppe dbn, jetzt Planungsgruppe dbd Dröge Baade Drescher, Salzgitter **Bauherr** Sudanhaus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG **Konstruktion und Material**



UG-4. OG Bestand: Stahlbeton-Treppenhaukern neu; 5.-7. OG (Staffelgeschosse) Neubau, Stahlbetonkonstruktion, WDV5; Penthouse Stahl-Glaskonstruktion; Putzfassade EG-7. OG; kompletter Fenstertausch; in den Etagen 6-7. OG vorgehängte Streckmetallkonstruktion; Gebäudeecke: gläserner Erkerbau durch senkrechte Blechlamellen gegliedert **Größe** BRI: 10 350 m³, NF ca. 2400 m² **Kosten** Gesamtbaukosten: 3,9 Mio. €, Quadratmeterpreis BGF: 1300 € **Standort** Große Bäckerstraße 13

Baufaufgabe Büro- und Geschäftshaus Große Bleichen 34 **Architekt** André Poitiers **Architekt Stadtplaner** RIBA (Entwurf + Genehmigung, LP 1-4), Hamburg; Hartmann Architekten (Ausführungsplanung + Bauleitung), Mönchengladbach **Mitarbeiter** Catrin Braendle (Projektleitung Poitiers), Cornelia Kalmage, Kristoph Nowak, Sebastian Gäbler **Bauleitung** Hartmann Architekten, Mönchengladbach **Fachingenieure** Tragwerksplanung: Wetzel & von Seht Ingenieurbüro für Bauwesen, Beratende Ingenieure VBI, Hamburg; Prüfstotiker: Dr.-Ing. Jörg Kobarg Ingenieurbüro für Bauwesen, Hamburg; Techn. Gebäudeausrüstung: Marxen & Schmöckel GmbH, Henstedt-Ulzburg; Fassadentechnik: Prof. Michael Lange Beratender Ingenieur VBI, Hamburg; Fassadentranslokierung der historischen Fassade (Planung und Ausführung): Bennert GmbH Betrieb für Bauwerksicherung, Hopfgarten; Brandschutz: HHP Nord/Ost – Hoss Hasser und Partner Beratende Ingenieure GmbH, Braunschweig **Bauherr** Famos Immobilien GmbH, Korschenbroich **Konstruktion und Material** Stahlbetonbau auf Flachgründung, Stahl-Glas-Fassade als Pfosten-Riegel-Konstruktion, Straßenfront als Doppelfassade **Größe** BRI: 19 200 m³, NF: 3350 m² **Kosten** brutto: 10,59 Mio. €, brutto: 2300 €/m² **Standort** Große Bleichen 34