

## Regionalausgabe Hamburg.Schleswig-Holstein

Offizielles Organ der Hamburgischen Architektenkammer und der Architekten- und Ingenieurkammer  
Schleswig-Holstein | Körperschaften des öffentlichen Rechts

<b>DAB REGIONAL</b>	
Hamburg	3
Schleswig-Holstein	15



Foto: Anke Müllerklein, Hamburg

Wohnungen für zwei Baugemeinschaften und Genossenschaftsmitglieder in der Kleinen Bergstraße in Altona. Bauherr: Altonaer Spar- und Bauverein eG, Architekten: Huke-Schubert Berge Architekten PartG mbB

## Planen mit **Baugemeinschaften**

Text: Wolfgang Griesing, STATTAU Hamburg Stadtentwicklungs-GmbH sowie Dr. Judith Marie Böttcher und Bendix Bürgener, Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

**B**augemeinschaften sind eine nachgefragte Form des großstädtischen Wohnens und eine feste Größe in der Hamburger Wohnungspolitik. Zwar ist der Anteil am Gesamtwohnungsbestand bislang vergleichsweise gering (bislang ca. 2.400 fertiggestellte Wohnungen von insgesamt ca. 940.000 Wohnungen in Hamburg), aber die qualitativen Aspekte und ihre Umfeldwirkung strahlen über die eigentlichen

Projekte hinaus. Baugemeinschaften in Hamburg besitzen einen besonderen Mehrwert. Deshalb ist es Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, insbesondere in den neuen Entwicklungsquartieren einen hohen Anteil der Flächen an Baugemeinschaften (in Einzelfällen bis zu 20%) zu vergeben und diese Zielgruppe im Rahmen der Wohnungsbauförderung in besonderer Weise zu unterstützen. Bei Baugemeinschaften handelt es sich um

einen rechtlichen Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen, das heißt sie errichten die Wohnungen nicht zum Verkauf oder zur Vermietung an Dritte. In Hamburg werden Baugemeinschaften derzeit in der Regel als Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) und mit einem besonderen Schwerpunkt als öffentlich geförderte, genossenschaftliche Projekte umgesetzt. Diese



Form kann als eigens gegründete Kleingennossenschaft oder in Kooperation mit einer Traditionsgennossenschaft realisiert werden. Freifinanzierte Mietwohnungen sind ebenfalls möglich.

Hamburg unterstützt Baugemeinschaften, da sie in der Regel familienfreundlich, aber auch generationenübergreifend sind und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die Mitglieder sind direkt in den Planungs- und Bauprozess

involviert, identifizieren sich dadurch in der Regel stärker mit ihrem Gebäude und engagieren sich oftmals im Quartier. Zudem integrieren die Baugemeinschaften häufig Personen mit Einschränkungen sowie soziale Träger und verfolgen zumeist hohe ökologische Ansprüche. Sie setzen ihre eigenen Wohnwünsche und dadurch auch gerne innovative Konzepte um. In der Vergangenheit waren dies u.a. autofreies Wohnen, Passivhausstandards, Dachbegrünungen, Holzbauweise.

Die in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen angesiedelte, 2003 gegründete Agentur für Baugemeinschaften dient als zentrale Ansprechpartnerin für Baugemeinschaften in Hamburg. Die Agentur vertritt deren Belange und berät interessierte Gruppen über die Verfahren sowie die Möglichkeiten der Finanzierung und der sozialen Wohnraumförderung. Sie steuert zudem die Grundstücksvergaben städtischer Flächen für Baugemeinschaften und unterstützt auch bei privaten Flächen, sofern dies mit den Eigentümern vereinbart ist. Ferner hat die Stadt zwei geförderte intermediäre Träger und weitere Partner als Baubetreuer gewonnen, welche die Umsetzung einzelner Projekte als auch das Thema mit der Stadt insgesamt voranbringen. Es existiert ein aktives Netzwerk aus involvierten Akteuren, Baubetreuern, Architekten, Gennossenschaften und sozialen Trägern rund um das Thema Baugemeinschaften.

Planen mit Baugemeinschaften ist anders: Baugemeinschaften sind keine gewinnorientierten Investoren, sondern Selbstnutzer mit besonderem und meist sozialem Profil. Damit unterscheiden sie sich vom „Häuslebauer“ ebenso wie vom Bauträger. Baugemeinschaften sind variante Gruppen von Menschen – es gibt somit nicht nur einen Ansprechpartner oder Entscheidungsträger. Baugemeinschaften agieren basisdemokratisch und konsensorientiert. Baugemeinschaften haben zum Ziel, bezahlbaren aber ambitionierten Wohnungsbau umzusetzen. Die Anforderungen aus Gruppenprozessen bzw. der Umgang mit Einzelpersonen, die Anforderungen aus Förderprogrammen, dem Grundstück und Planungszielen, verbunden mit einer Kostenbegrenzung durch Förderrichtlinien und Eigenkapital, sind eine anspruchsvolle, aber auch interessante Planungsaufgabe.

Über die Agentur für Baugemeinschaften wird ein transparentes und niedrigschwelliges Auswahlverfahren für die Vergabe von städtischen Grundstücken zum in der Regel im Vorfeld ermittelten Verkehrswert umgesetzt, bei dem das Konzept der Gruppen im Vordergrund steht; es handelt sich somit um reine Konzeptausschreibungen. Die Vorhaben



Foto: Hagen Stier, Hamburg

Baugemeinschaft Dock 71 in der HafenCity, Architekten: DFZ Architekten

sind dabei unterschiedlich groß, in der Regel von rund 15 bis ca. 40 Wohnungen je nach Lage und Grundstück. Baugemeinschaften erhalten nach Veröffentlichung eines Grundstücksangebotes rund drei Monate Zeit, um sich mit ihrem individuellen Konzept auf die jeweiligen Liegenschaften zu bewerben. Dieses Konzept muss inhaltliche, soziale und ökologische Aspekte sowie ein Finanzierungskonzept umfassen. Bei der Erstellung ist zwingend ein Baubetreuer als professioneller Projektentwickler von den Baugemeinschaften auszuwählen. Üblicherweise steht es den Baugemeinschaften frei, die Architektin oder den Architekten frei auszuwählen. In dem Bewerbungskonzept geht es ausschließlich um die Ziele und Konzeptionen der Gruppe und nicht um eine konkrete Hochbauplanung. Architektonische Entwürfe, Ansichten oder Planungen sind zu diesem Zeitpunkt nicht gefordert, um das Verfahren niedrigschwellig und kostengünstig zu halten. Dennoch ist schon zur Grundstücksbewerbung die Frage zu klären, ob die konkrete Nutzungsidee überhaupt auf dem ausgeschriebenen Grundstück realisierbar ist. Die Auswahl einer Baugemeinschaft für ein Grundstück erfolgt durch ein städtisches Auswahlgremium der Agentur unter Beteiligung anderer Verwaltungsstellen über eine Bewertung des Bewerbungskonzeptes und eines Auswahlgesprächs. Nach Auswahl einer Baugemeinschaft für ein Grundstück wird in der Anhandgabephase die Baugenehmigung erwirkt und die Finanzierung konkret aufgestellt. An bedeutenden städtebaulichen Standorten und teilweise in neuen Quartieren sind auch konkurrierende hochbauliche Qualifizierungsverfahren unter Einbezug mehrerer Architekturbüros durch Baugemeinschaften umzusetzen. Hierbei achtet die Agentur darauf, dass das Qualifizierungsverfahren einen erweiterten Austausch zwischen Baugemeinschaft und Architekturbüro zulässt und die Gruppen verstärkt auch in die Jury eingebunden sind.

Baugemeinschaften als Zusammenschlüsse von Baulaien benötigen eine organisatorisch-wirtschaftliche Vertretung. Diese wird durch die Baubetreuer wahrgenommen. Baubetreuung ist keine Projektsteuerung, son-

dern ein „Lotsendienst“. Der Baubetreuer leitet Baugemeinschaften durch den Bewerbungs-, Planungs- und Bauprozess. Dabei fordert der Baubetreuer Entscheidungen der Baugemeinschaft ab und kommuniziert getroffene Entscheidungen an andere Beteiligte wie Architektinnen und Architekten. Ferner vertritt die Baubetreuung Baugemeinschaften wirtschaftlich und agiert somit als Treuhänder und Auftraggeber für Planende und Baufirmen.

Die eigentliche Hochbauplanung beginnt erst mit der meistens einjährigen Anhandgabe eines Grundstücks an eine Baugemeinschaft. Nun sind die Architektinnen und Architekten gefordert, die verschiedenen Anforderungen überzeugend umzusetzen. Hierzu werden die Planungsaufgabe in einem Planungsprogramm verschriftlicht und eine Abstimmungsrunde mit Baubetreuung und der Baugemeinschaft eingerichtet. Diese wird später um andere Planende sukzessive erweitert. Im Dialog mit den späteren Nutzerinnen und Nutzern sind die individuellen und gemeinschaftlichen Anforderungen zu vertiefen. Baugemeinschaften sind dabei oftmals „Trendsetter“ und experimentieren mit neuen Planungsideen. Besonders ist die Planung von Gemeinschaftsanlagen zu nennen, seien es multifunktionale Gemeinschaftsräume, Dachterrassen, Gemeinschaftsgärten oder ein (E-Mobilität-) Carsharing, die gerne in Projekten verfolgt werden. Eine besondere planerische Begleitung und Umsetzung bedürfen ebenso die speziellen Anforderungen durch besondere Integrationsleistungen von Baugemeinschaften, beispielsweise durch das Zusammenleben von Jung und Alt, Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende oder Wohnungen für körperlich Behinderte.

Diese besonderen Qualitäten in den Baugemeinschaften ermöglichen den Nutzerinnen und Nutzern eine ausdifferenzierte und individuelle Grundrissgestaltung im Geschosswohnungsbau. Da beim öffentlich geförderten Mietwohnungsbau die Gesamtprojektkosten durch die einkommensabhängigen Mieten und Zuschüsse der Wohnungsbauförderung sowie des individuellen Eigenkapitaleinsatzes im Gesamtbaubudget begrenzt sind, sind

Wünsche und Möglichkeiten jeweils mit den Gruppen festzulegen. Während eigentumsorientierte Projekte trotz der Individualisierung durch z.B. den Entfall von Maklerkosten beim Grundstückserwerb etwas günstiger sind als beim Erwerb vergleichbarer Objekte eines Bauträgers, sind Baugemeinschaften im Mietwohnungsbau bei den Herstellungskosten erfahrungsgemäß meist nicht preiswerter als im normalen Wohnungsbau. Die Projekte bieten aber eine wesentlich höhere Qualität, weil die Erstbewohner ihre Wohnungen sehr individuell planen können und für die Nutzerinnen und Nutzer entsprechend bezahlbare Mieten entstehen.

Ob als geförderter oder freifinanzierter Mietwohnungsbau oder als Eigentumswohnungsprojekt - in den verschiedenen Varianten von Baugemeinschaften entstehen verbindliche, aber auch komplexe soziale Strukturen und ein gemeinschaftlicher Zusammenhalt, welcher in der Wohnphase weiter wirkt und oftmals auch für das Wohnumfeld stabilisierend ist.

In den bisherigen Stadtumbau- und Stadterweiterungsprojekten von der Hafencity über die Mitte Altona bis zur IBA in Wilhelmsburg wurden und werden zahlreiche Baugemeinschaftsprojekte umgesetzt. Für die kommenden Entwicklungsquartiere in dem Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier und Spreehafenviertel, in Oberbillwerder, in Neugraben-Fischbek sowie auch bei privaten Konversionsprojekten wie dem Kolben-schmidt-Areal oder dem Holstenquartier in Altona ist jeweils ein spürbarer Anteil für Baugemeinschaften vorgesehen. Damit die Projekte dort erfolgreich durch Baugemeinschaften umgesetzt werden, arbeitet die Agentur für Baugemeinschaften an neuen und innovativen Maßnahmen zur Unterstützung der Gruppen. Für Planende in Hamburg werden Baugemeinschaften somit ein zunehmend wichtiges Thema sein, welches sehr vielfältige und experimentelle Planungsaufgaben mit sich bringt. □

Einladung

# Informationsveranstaltung zum neuen Architekten- und Ingenieurvertragsrecht

Text: Sinah Marx

**D**ie Hamburgische Architektenkammer und die Hamburgische Ingenieurkammer – Bau laden ihre Mitglieder zu einer After-Work-Veranstaltung zum neu in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommenen Architekten- und Ingenieurvertragsrecht ein.

Die Veranstaltung ist exklusiv für Mitglieder der Hamburgischen Architektenkammer (HAK) und der Hamburgischen Ingenieurkammer – Bau (HIK). Sie wird stattfinden am Donnerstag, den 26. April 2018 von 17.00 bis ca. 20.00 Uhr in der Freien Akademie der Künste (Klosterwall 23, 20095 Hamburg). Die Teilnahme ist kostenlos. Um Anmeldung bei der HAK wird gebeten per E-Mail unter [info@akhh.de](mailto:info@akhh.de).

Zum Referenten und Ablauf der Veranstaltung Als Referent konnten die Kammern Alfred Morlock gewinnen. Er ist Rechtsanwalt in Stuttgart und war viele Jahre Justiziar der Architektenkammer Baden-Württemberg sowie Vorsitzender des Rechtsausschusses der Bundesarchitektenkammer. Er wird in erster Linie über das Architekten- und Ingenieurvertrags-

recht informieren, für mögliche Probleme und Chancen sensibilisieren und anhand praktischer Beispiele erörtern, welche Neuerungen von Architekten und Ingenieuren bei der Vertragsgestaltung und der Abwicklung von eigenen Verträgen zu beachten sind. Nach der Einführung in das neue Architekten- und Ingenieurvertragsrecht wird es Zeit für Fragen aus dem Auditorium geben.

Zum Hintergrund

Am 1. Januar 2018 trat eine umfassende Reform des Werkvertragsrechts mit neuen Vorschriften zum Architekten- und Ingenieurvertrag, zum Bauvertrag, zum Bauträgervertrag und zum Verbraucherbauvertrag in Kraft. Regelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag finden sich nun in den Paragraphen 650p bis 650t BGB mit Verweisen auf die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts und das Bauvertragsrecht. Sie gelten für Architekten- und Ingenieurverträge, die ab dem 1. Januar 2018 geschlossen wurden bzw. werden. Eine beachtliche Neuerung ist beispielsweise die Einführung einer Zielfindungsphase, in der Planungs- und Überwachungsziele zu ermit-

teln sind, wenn diese noch nicht klar sind. Nach der Zielfindungsphase besteht für Auftraggeber und ggf. auch für Architekten und Ingenieure dann ein Sonderkündigungsrecht. Damit findet quasi eine Vorverlagerung des Vertragsschlusses in den Bereich statt, der bisher oftmals als unentgeltliche Akquise gewertet wurde. Weitere Änderungen betreffen das Recht auf Teilabnahme, die Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Regelungen zur Vergütungsanpassung bei Anordnungen des Auftraggebers und die Erleichterung bei der gesamtschuldnerischen Haftung zwischen Architekt und ausführendem Bauunternehmer.

Zur praktischen Umsetzung

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die Hamburgische Architektenkammer ihren Mitgliedern an das neue Recht angepasste Orientierungshilfen zur Erstellung von Architektenverträgen zur Verfügung stellt, die auf der Internetseite der Kammer unter [www.akhh.de/mitglieder/mitglieder-login](http://www.akhh.de/mitglieder/mitglieder-login) abgerufen werden können. □

## Informationsquellen zum neuen Datenschutzrecht

VAm 25. Mai 2018 tritt die EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) in Kraft. Zweck dieser europäischen Norm ist es, europaweit ein einheitliches Schutzniveau bei der Verarbeitung personenbezogener Daten zu etablieren. Auch Architekturbüros sind von den damit verbundenen Neuerungen im Datenschutzrecht betroffen. Hinweise auf weitere Informationsquellen finden Sie auf der Kammerwebsite [www.akhh.de](http://www.akhh.de) im Bereich „Aktuelles“.

📄 [www.akhh.de](http://www.akhh.de)



## Mit einem Klick zum Spatenstich – digital XPlanen und XBauen

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) laden zur Veranstaltung „Mit einem Klick zum Spatenstich – digital XPlanen und XBauen“. In der Ankündigung heißt es:

Mit Beschluss des IT-Planungsrates am 05. Oktober 2017 wurden die Standards XPlanung und XBau als bundesweit verbindliche Standards festgelegt. Jetzt beginnt die Umsetzung der Standards für die digitalen Anwendungen des Bundes, der Länder, Landkreise und Kommunen sowie ihrer IT-Dienstleister. Bei dieser Umsetzungsaufgabe soll die Leitstelle XPlanung / XBau Sie unterstützen.

In einem ersten Schritt hat die Freie und Hansestadt Hamburg im Auftrag der Länder die Leitstelle eingerichtet und wird jetzt den Betrieb aufnehmen. Als Auftakt veranstalten die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) der Freien und Hansestadt Hamburg die Fachtagung „Mit einem Klick zum Spatenstich – digital XPlanen und XBauen“ am 16. Mai 2018 in der Neuenfelder Str. 19 in Hamburg.

Auf der Veranstaltung möchten wir uns gemeinsam mit Planern über die Potenziale und Nutzung der Standards XPlanung und XBau austauschen. Erfahren Sie von Praktikern aus erster Hand wie XPlanung und XBau z.B. beim digitalen Bauantrag oder der Bereitstellung von GIS-basierten Auswertungen helfen. Diskutieren Sie mit uns Chancen und Herausforderungen der Standards im Planungs- und Baubereich. Erfahren Sie, wie Sie von den Standards profitieren können und die Leitstelle Sie dabei unterstützen kann.

Die Teilnehmerzahl ist auf 200 Personen begrenzt, daher sollten Sie sich möglichst rasch unter der Mail Adresse: [XLeitstelle@gv.hamburg.de](mailto:XLeitstelle@gv.hamburg.de) anmelden und sich ihren Platz sichern. Bitte nennen Sie in der Email Ihren vollständigen Namen, Ihre Organisation und Position.

Ausgelobt:

## BDA Hamburg Architektur Preis 2018

**Z**um zehnten Mal sucht der BDA Hamburg vorbildliche Bauten, die in den letzten zwei Jahren im Großraum der Freien und Hansestadt Hamburg entstanden sind. Die Auszeichnung soll dazu beitragen, das öffentliche Bewusstsein für Qualität im Planen und Bauen zu heben, zu fördern und Qualitätsmaßstäbe in der zeitgenössischen Architektur zu setzen. Gewürdigt werden die Leistungen der ArchitektInnen und BauherrInnen.

In der diesjährigen Jury sind vertreten:

Prof. Anne-Julchen Bernhardt, Architektin BDA, Köln; Andreas Denk, Chefredakteur Der Architekt, Berlin; Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor, Hamburg; Prof. Benedikt Schulz, Architekt BDA, Leipzig und Julia Tophof, Architektin, Berlin.

Einreichungen sind bis zum 26. April 2018 möglich und alle Arbeiten werden nach der Preisverleihung im November 2018 in einer Ausstellung im BDA Hamburg sowie in einem umfangreichen Katalog präsentiert. Die Preisträger/innen werden zur Preisverleihung im November 2018 bekanntgegeben.

**Alle weiteren Informationen & Downloads unter: [www.bda-hamburg.de](http://www.bda-hamburg.de)**



Fotos: Carsten Brüggemann

# REFLEKTIONEN.

## Ausstellung von Störmer Murphy and Partners

Vom 23. März bis 4. Mai 2018 präsentiert der AIT-ArchitekturSalon Hamburg die Ausstellung „Reflektionen“ des Hamburger Architekturbüros Störmer Murphy and Partners.

„Wir reflektieren über 25 Jahre gemeinsam geschaffene Architektur – mit einer Bestandsaufnahme, die Ausschnitte aus Gebautem und auch ein paar nicht realisierte Visionen zeigt. Das Thema Reflektion hat uns immer wieder beschäftigt – im Spiel von Licht, manchmal auch Schall, auf Oberflächen, aus verschiedensten Perspektiven, im kleinen wie im großen Maßstab. Bauen bedeutet für uns auch: Nachdenken. Reflektieren. Über den Ort und die Aufgabe, auf der Suche nach individuellen Lösungen, die nicht nur im stadträumlichen, sondern auch im übergeordneten Kontext von Kultur, Gesellschaft und Geschichte überzeugen.“ (Störmer Murphy and Partners)

In der Ausstellung werden aus zahlreichen nationalen und internationalen Projekten, die das Büro in den letzten Jahrzehnten realisiert

hat, 20 Bauwerke gezeigt. Neben Bauten in Hamburg wie beispielsweise das Grandhotel „The Fontenay“ (2014-2018), das Bürogebäude Zeisehof (2015-2017), Brooktorkai (2002-2008) und Sandtorkai (2002-2005), das SIDE Hotel (1998-2001) und das Ramada Hotel (2013-2015), gibt die Ausstellung Einblicke in internationale Projekte, wie das Hôtel du Département des Bouches-du-Rhône in Marseille (1990-1994) und den Emirates Tower (2014).

Die Ausstellung vermittelt durch großformatige, vertikal gehängte Bilder und Betonmodelle einen Einblick in alle Epochen des Büros, dessen Arbeiten keiner Mode oder ikonografischer Formensprache unterworfen sind.

**Ausstellungsdauer:**  
**23. März bis 4. Mai 2018**  
**Jeweils Di, Mi, Fr 13-18 Uhr, Do 13-20 Uhr**  
**Ort:**  
**AIT-ArchitekturSalon Hamburg**  
**Bei den Mühren 70, 20457 Hamburg**



Beide Fotos zeigen den Zeisehof in Hamburg-Ottensen



# Rogelio Salmona

Ausstellung zum Werk des kolumbianischen Architekten (1929 – 2007)

**A**b den 40er Jahren des 20. Jahrhunderts machte sich eine junge Generation von Architekten im Kolumbiens Hauptstadt Bogotá daran, die lange lokale Tradition des Bauens mit Backstein mit einer klassisch modernen Formensprache zu verbinden. Wie in Hamburg ein Vierteljahrhundert zuvor entwickelte sich daraus eine eigene örtliche Ausprägung der Moderne in Backstein.

Zu den herausragenden Vertretern dieser Generation gehört der 1929 in Paris geborene Architekt Rogelio Salmona. Salmona studierte in Bogotá und arbeitete in 50er Jahren im Büro von Le Corbusier. Ende der 50er Jahre kehrte er nach Kolumbien zurück und entwi-

ckelte sich dort zu einem einflussreichen Planer und Theoretiker. In der Architektur war der Backstein das von Salmona favorisierte Material. Dessen Farbigekeit und Plastizität verstand er in komplexen Raumkompositionen virtuos ins Licht zu setzen. Er bezog seine Entwürfe immer bewusst auf die Landschaft und den urbanen Kontext. Für Stadtbild und Stadtentwicklung Bogotás wird ihm dort eine Bedeutung zuerkannt, wie sie Fritz Schumacher für Hamburg besitzt. Salmona hat an der Universidad Nacional und an der Universidad de los Andes gelehrt und dort, wie in seinem Wirken generell, Architektur und Stadtentwicklung immer auch unter ethischen, gesellschaftlichen und politischen Gesichtspunkten betrachtet und betrieben.

In Bogotá hat sich die Fundación Rogelio Salmona der Pflege, Forschung und Bekanntmachung des Werkes von Rogelio Salmona verschrieben. In einer für das Instituto Cervantes Hamburg konzipierten Ausstellung bietet sich erstmals in Hamburg die Gelegenheit, das Werk dieses bedeutenden kolumbianischen Architekten und Stadtplaners in Fotografien, Modellen und Filmen kennen zu lernen.

#### Ort:

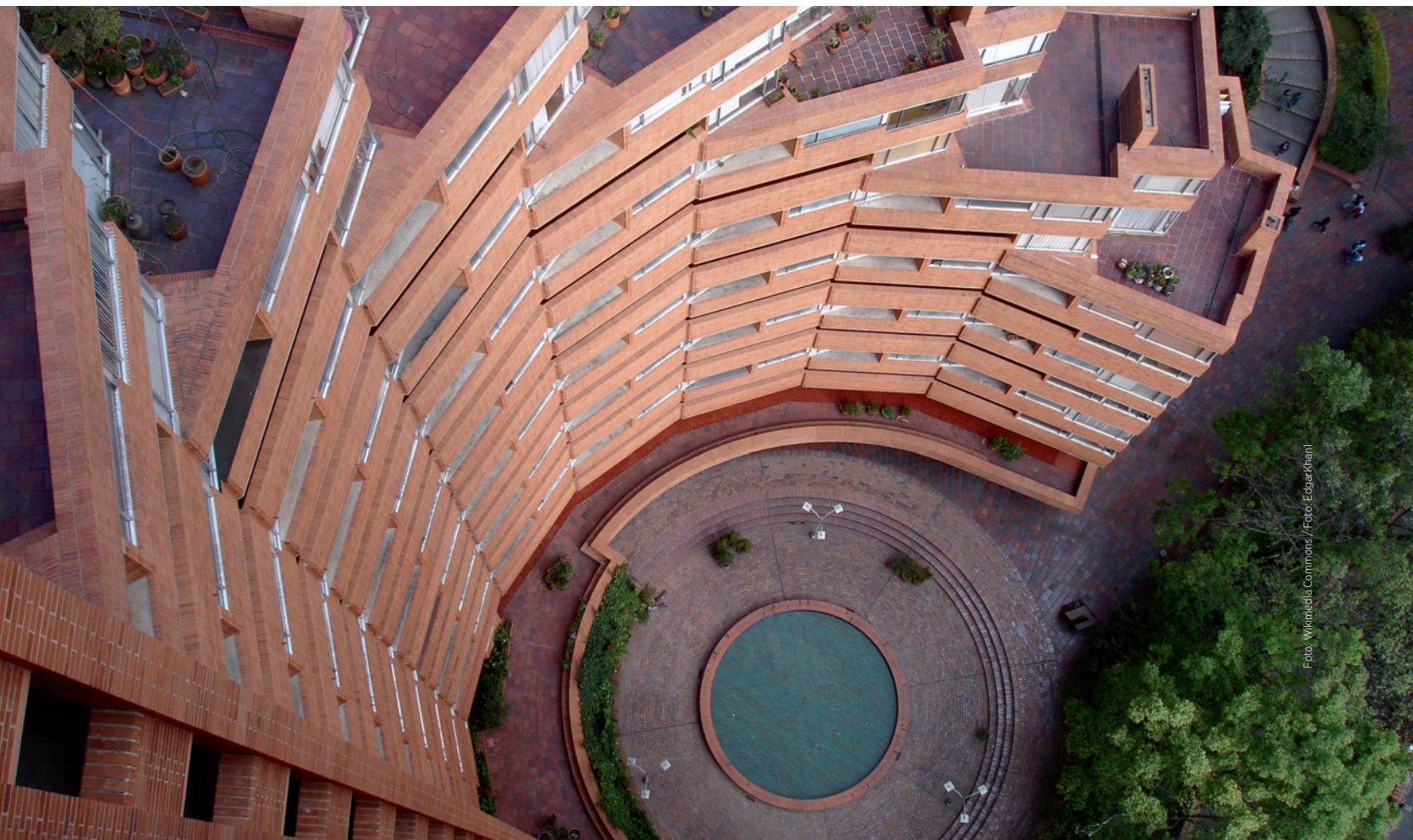
**Instituto Cervantes Hamburg, Chilehaus Eingang B, Fischertwiete 1, 20095 Hamburg**

#### Ausstellungsdauer:

**4. April bis 11. Mai 2018, Jeweils Mo – Do 10.30 – 18.30 Uhr und Fr 10.00 – 14.30 Uhr**

**Vernissage: 4. April 2018, 17.30 Uhr**

Universidad Nacional, Fakultät der Humanwissenschaften, Bogotá/Kolumbien (1995 – 2000)





## „(K)eine Frage der Bedeutungslosigkeit“

Im Norden der Stadt kurz vor der Autobahnauffahrt Stellingen fristet ein architektonisches Kleinod seit Jahren ein kümmerliches Dasein. Seit Langem investierte die Sprinkenhof als Eigentümerin nicht mehr in das Objekt, es ist schwer zu vermieten und die Farbe blättert bis unter den Schutzanstrich. Mit dem gerade erfolgten Verkauf der Grundstücke und Gebäude hat der schleichende Verfall des 1963 von Werner Kallmorgen fertiggestellten Ladenzentrums an der Kieler Straße ein nun wohl absehbares Ende.

Text: Sabine Kock

**E**infach war das Grundstück nie. Der Restzipfel eines Wohngebietes, an einer Kreuzung der Kieler Straße gelegen, war nur einen Sprung von der damals erst projektierten Autobahn A7 entfernt, als Werner Kallmorgen in den Nachkriegsjahren von der städtischen Sprinkenhof den Auftrag zur Errichtung eines kleinen Ladenzentrums erhielt. Eine typische Bauaufga-

be der Zeit, in der durch die Aufbau- und Bauungspläne der Stadt festgesetzt wurde, wie neben dem fehlenden Wohnraum auch die Versorgung des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung sichergestellt werden sollte. Und dennoch eine Herausforderung für die Planer, die diesen neuen Raumbedarfen eine passende städtebauliche und architektonische Form geben sollten.

Die neuen kleineren und größeren Ladenzentren nach dem Krieg folgten meist dem Muster von zweiseitigen linearen Ladenzeilen oder -gruppen, zu deren mittigen und offenen Fußgängerpassagen sich die ansonsten eher geschlossenen Baukörper im Erdgeschossbereich mit großen Schaufenstern und prägnante Eingängen öffneten. Kallmorgen entwickelte in Stellingen mit einer klassisch modernen Haltung und einer stringenten, klaren Struktur einen ungewöhnlichen anderen Ansatz. Er entwarf zwei solitäre Baukörper in zwei Platzräumen, deren Unregelmäßigkeit er durch die Anlage eines strengen Rasters im Plattenbelag fasste und über eine trennende Straße hinweg verband. Die Baukörper platzierte er freistehend in diesen teppichartigen Flächen, versetzte sie aber so innerhalb des öffentlichen Raumes, dass sie einerseits eine klare Beziehung zur anschließenden Wohnbebauung eingingen, andererseits untereinander eine dialektische Spannung im Freiraum definierten. Dieses Grundmuster hätte es Kallmorgen auch erlaubt, nach der geplanten Veränderung und dem Ausbau der angrenzenden Verkehrswege, einen dritten Baukörper als gewünschte Erweiterungsstufe des Ladenzentrums einzufügen.

In Anlehnung an Bauten Mies van der Rohe wählte Werner Kallmorgen für die Gebäude eine sichtbare Stahlkonstruktion, deren raumschließende Fassaden umseitig über zwei Geschosse aus dem Stützenraster nach innen zurückgezogen wurden. Für den Fußgänger gliederte sich so der Besuch eines Ladens in die Abfolge dreier Räume: Von der Öffentlichkeit des Platzes kommend, bot der halböffentliche Raum der Arkade Schutz vor Sonne



Die Gebäude bekommen über die Dimensionierung des außenliegenden Stahltragwerks eine horizontale Betonung. Gitterroste bilden einen Sonnenfilter für die raumhohe Verglasung und ordnen die Beschilderung in der Fassade.



und Regen und leitete in den privateren Innenraum des Ladens über. Definiert wurden diese Zonen einzig durch die vorgelagerte äußere Stützebene und die raumhohe Verglasung der Läden, sodass insgesamt ein visuell ungebrochenes Raumkontinuum verblieb. Die Solitäre behandelte er dabei baugleich mit umlaufender Skelettkonstruktion und raumschließenden Ganzglasfassaden. Diese hierarchielos-gleichen Baukörperseiten standen relativ mittig, aber versetzt im Platz und unterschieden nicht nach Richtung der Wohnbebauung und dem nahen Straßenverkehr. Gleichwohl schuf Kallmorgen hier bewusst eine Pufferzone zwischen den ruhigeren Wohnbauten und der Dynamik der Fahrwege: Es entstand ein angenehmer Fußgängerbereich, der frei vom Autoverkehr gefahrloses Einkaufen für die Menschen ermöglichte.

Die aufstrebenden Jahre des Konsums der Nachkriegszeit stellten auch neue Anforderungen an die Architektur. So sollten die Fassaden der Gebäude gleichzeitig Zeichen sein, die Aufmerksamkeit der Passanten locken und zum Kauf verführen. Kallmorgen wählte für die Werbeschriften der Läden deshalb eine einheitliche Ordnung, die einerseits der architektonischen Stringenz der Gebäude entsprach und andererseits die Individualität der einzelnen Läden sicherte. Er hingte unterhalb der freiliegenden Geschossplatten Gitterroste zwischen die Stützen, die das Licht vor den Glasfassaden filterten und gleichzeitig die Träger der Neon-Schriften waren. Die Dimension dieser Elemente doppelte er nach oben und entwickelte damit die Glasbrüstungen der Obergeschosse. Die farblich abgesetzten Streben der Stahlrahmenhalterungen beider Elemente umspielten als dezente Linie den die Geschosse trennenden horizontalen Stahlriegel des sichtbaren Tragwerks. Dessen Elemente werden in den Knotenpunkten von Stütze, Träger und Decke ästhetisch und logisch zusammengefügt: Die Längsachsen der I-Profile der Stützen sind quer gestellt und an den Enden mit Flachstählen geschlossen, sodass die Flansche nach außen eine feine Linie bilden, die die an sich schon schlanken Stützen rahmt und mit dem in der Tiefe liegenden Profilsteg weiter entmaterialisiert. Eine Schattenfuge



Ein strenges Raster im Plattenbelag verband ursprünglich die Gebäude Kieler Straße 421 – 425 über die trennende Straße hinweg. Mit dem Ausbau der stadtteilübergreifenden Verbindung Eppendorf – Lurup wurde die alte Volksparkstraße verlegt und eingekürzt. Es entstand eine verbindende Platzgestaltung, nachdem ein dritter das Ladenzentrum erweiternder Bau von Kallmorgen nicht realisiert werden konnte.

oberhalb und unterhalb der Träger trennt die Knoten optisch auf und gibt dem Baukörper mit der größeren Dimension der Trägerhöhe und dessen glatter Außenfläche eine kräftige horizontale Betonung der Baukörper. Die verbindenden Schraubenmuttern liegen in der Fläche der Träger und in der vertikalen Verlängerung der Achslinien der Flansche und betonen so dezent die Aufgabe der baulichen Verbindung. Mit Punkt, Linie und Fläche entwarf Kallmorgen die konstruktive und materi-

elle Logik des Stahlbaus und schuf eine überzeugend sachlich-kühle Ästhetik, die in ihrem Minimalismus besonders in der Nacht hinter die leuchtenden Werbebotschaften der Schriftzüge und die strahlenden Konsumversprechen aus dem Inneren der Glaskörper zurücktrat.

Mit der Veränderung der Einkaufskultur und dem ökonomischen Druck in einer konsumgesättigten Gesellschaft hat sich auch die Be-





Fotos: Christian Spindler - Hamburg

Mit dem umlaufend sichtbaren Stahltragwerk und einer zurückgezogenen raumhoher Verglasung schuf Kallmorgen eine sachlich kühle Ästhetik der Solitäre. Die Arkaden bildeten eine halböffentliche Schutzzone, die den einsichtigen Innenraum optisch kontinuierlich mit dem offenen Fußgängerraum verbandt.

deutung lokaler Einkaufsgewohnheiten gewandelt. Heute stehen die Gebäude stark verändert an einer vielspurig-verkehrsreichen und unbarmherzig-fußgängerfeindlichen Lage eines städtischen Verkehrsknotenpunktes mit direkter Autobahnanbindung. Das ehemals elegant anthrazit gestrichene Stahlskelett ist dunkelbraun und die Farbe blättert wucherartig an Stützen und Trägern. Auch die Dialektik der Gebäude wird nicht mehr durch das durchgängige Raster der Pflasterung zusammengehalten. Die trennende Straße verschwand zwar schon mit der Verlegung und dem Ausbau der Volksparkstraße, aber die Erweiterung des Zentrums mit einem dritten Baukörper blieb aus. Die ursprünglichen Ganzglasfassaden erhielten zwischenzeitlich geschlossene beige-braune Mehrfeldteilun-

gen, sodass fensterartige Öffnungen entstanden. Die damit nicht mehr einladend wirkenden Läden sind heute sowieso meist geschlossen. Dreiviertel der Gebäudeflächen stehen leer. Ein Antik-Händler nutzt als größter Mieter Flächen im Erdgeschoss. Einzig ein gastronomischer Betrieb kämpft gegen die vollkommene Verödung des Ortes, und dort, wo kein Büro mehr die Obergeschosse füllt, zeigen die Bepflanzung und Möbel auf dem ehemaligen Umgang die vereinzelte Umnutzung zu Wohnungen an.

Was also kann die Zukunft sein an so einem Ort? Nachdem die Läden des täglichen Bedarfs in Supermärkte und Einkaufszentren abgewandert waren, lärmte zunächst eine Disco gegen den zunehmenden Straßenverkehr an.

In den 1980er Jahren belebte ein griechisches Zentrum mit verschiedenen gastronomischen Einrichtungen und kommerziellen sowie kulturellen Dienstleistungen die Gebäude. Aber seit dem Milleniumswechsel zogen sich die Nutzer immer mehr zurück und es wurde zunehmend schwieriger, die Flächen zu vermieten. Gemeinsam mit dem Bezirk ist der Ort schon seit Längerem in der Projektierung, denn nach heutigem Verständnis ist auf dem Grundstück viel zu wenig Fläche bebaut. Und was einst im Städtebau der Wunsch nach Licht, Luft und Sonne war, ist heute der Wunsch nach urbaner Verdichtung. Mit dem Leitbild „Eimsbüttel 2040“ und unter Beteiligung der Öffentlichkeit versucht der Bezirk den Entwicklungsdruck des gesamtstädtischen Wachstums zu gestalten. Im gegen-

überliegenden Areal Stellingen 62 geht man den Weg über Bürgerbeteiligung, Investorenausschreibungen und Architektenwettbewerbe. Im Bereich des alten Ladenzentrums wird die Zukunft etwas stiller verhandelt. Vorstellbar ist eine Bebauung mit der gewohnten Mischung aus überwiegendem Wohnen und zusätzlichen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossbereichen. Um den baulichen Quadranten der Kreuzung zukünftig zu schließen, will man der Magistrale des neuen Leitbildes mit 6-7 Geschossen folgen. Wer an diesem verkehrstechnisch belasteten Ort wohnen

soll wird nun mit der neuen Eigentümerin verhandelt. Gerade erst ist die Liegenschaft an den im Wohnungsbau tätigen Projektentwickler Bonava verkauft worden.

Mit den Veränderungen im Einzelhandel und unter dem steigenden städtebaulichen Druck scheint die Bedeutung als Ladenzentrum für Kallmorgens Bauten unwiederbringlich verloren. Aber der Ort und seine Architektur sind keine Frage der Bedeutungslosigkeit. Er ist vielmehr ein Ort der kulturelle Erinnerung und könnte durch denkmalpflegerische Behand-

lung ein Zeichen gegen das Vergessen einer Alltagskultur sein, die gerade auch durch qualitätsvollen Städtebau und sauber gearbeitete Architektur in einem bestimmten Zeitkontext definiert wurde. Vom Bezirk heißt es, der Denkmalwert der Gebäude sei vor einigen Jahren erörtert und negativ beschieden worden. Dem Raum wäre trotzdem eine sensible Zukunft zu wünschen – zu sehr hat sich Werner Kallmorgen bemüht, hier ein architektonisches Zeichen zu setzen. □

## Fortbildung von Ende April bis Mai

**A**uch im Mai bieten wir Ihnen wieder ein vielfältiges Angebot an Seminaren zu Ihrer beruflichen Fortbildung an. Auf die folgenden Seminare möchten wir Sie besonders aufmerksam machen.

Wir freuen uns, dazu Ihre Anmeldungen unter [fortbildung@akhh.de](mailto:fortbildung@akhh.de) entgegen nehmen zu dürfen.

### **Machen Sie sich fit in Vergaberechtsfragen**

Architekten und Ingenieure unterschätzen häufig die Bedeutung von eigener Kenntnis des Vergaberechts für ihre berufliche Praxis. Das Vergaberecht ist relevant für die Erlangung öffentlicher Aufträge. Zum anderen ist es in den Leistungsphasen 6 (Vorbereitung der Vergabe) und 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) zu beachten, wenn es sich um öffentlich-rechtliche Auftraggeber oder um private Auftraggeber handelt, die z.B. bei der Gewährung von Fördermitteln das Vergaberecht zu berücksichtigen haben. Wir bieten zwei Seminare zum Vergaberecht mit dem Rechtsanwalt Prof. H. Henning Irmeler an. Am 25. April liegt der Schwerpunkt auf der VOB/A und der VgV, die VOB/B wird thematisiert. Am 29. Mai werden die VgV, die VOB/A und die VOB/B intensiv beleuchtet.

### **Objektüberwachung bei Großbauvorhaben**

Wie schön – dank der guten baukonjunkt-

rellen Lage ist auch im Bereich der Großbauvorhaben (Bauvorhaben mit Bauwerkskosten von mehr als 25 Mio. €) die Anzahl der Aufträge gestiegen. Vertragsgestaltung, Bauablaufsteuerung, Berichtswesen, Zeit- und Kostenmanagement, Haftungsrisiken, Abnahme, Verjährung und Dokumentation sowie Abgrenzung und Schnittstellenbildung zum Auftraggeber, Fachingenieur und zur Bauleitung der ausführenden Firmen bedürfen bei Projekten dieser Größenordnung spezifischer und angepasster Betrachtung. In kleinen Kreis (max. 14 Teilnehmer) bereitet Sie unser Referent Jürgen Steineke auf die damit verbundenen Herausforderungen vor.

### **Website Check**

Über Ihre Bürowebsite nehmen potentielle Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Bauherren, die Öffentlichkeit oder auch die Presse oft den ersten Kontakt zu Ihnen auf. Deshalb gilt es hier größten Wert darauf zu legen, ansprechend sowie nutzerfreundlich die eigene Haltung, das Büroprofil und Kompetenzen zu vermitteln. Darüber hinaus gilt es die Suchmaschinenoptimierung, die Darstellung auf verschiedenen Endgeräten, die Einbindung in Soziale Netzwerke und nicht zuletzt rechtliche Aspekte im Blick zu haben.

Mehr dazu erfahren Sie am 3. Mai von dem Berliner Webdesigner Eric Sturm und Sinah Marx, Rechtsreferentin der Hamburgischen Architektenkammer.

### **Fallstricke in Angeboten, Nachträgen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen**

Behalten Sie den Überblick bei der Auswertung und Prüfung von Angeboten, Nachträgen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen und vermeiden Sie dabei typische Fehler. Tipps, Tricks und ein vertieftes Verständnis dazu vermittelt Prof. Thomas Wedemeier am 18. Mai.

### **Baustelle Text**

Zum Leidwesen vieler Architekten erklären sich Entwürfe und Projekte Dritten im Allgemeinen nicht von selbst. Darum bedarf es an vielen Stellen eines erläuternden oder begleitenden Textes. Handwerkszeug und Technik, die es für das Verfassen von lesenswerten und gut geschriebenen Texten braucht, wird Ihnen am 24. Mai Annette Galinski an die Hand geben.

### **Es gibt sie doch, die nachwachsende Baustoffe**

Bauen muss ökologischer werden. Ein Weg dahin führt über die Planung mit und den Einsatz von nachwachsenden Baustoffen. Der Hamburger Architekt und Baubiologe Tim Lüdtke wird in Ihnen am 31. Mai die Lust auf das Bauen mit natürlichen Materialien wecken. Die dazu notwendige Kompetenz und Sicherheit für die Planung erhalten Sie oben drein. □