

TDM HISTORISCHE BESTÄNDE ERHALTEND ERNEUERN

Teures Erbe

In Hamburg-Bahrenfeld modernisiert die Altonaer Spar- und Bauverein eG den denkmalgeschützten Reichardtblock und erhält damit ein Stück Hamburger Backsteinerbe. Doch der Preis ist hoch – nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht.

Von Thomas Saath

Rund 400 denkmalgeschützte Wohnungen modernisiert, ein Backsteindenkmal bewahrt und zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen: Mit Abschluss des letzten Bauabschnitts – voraussichtlich Ende 2024 – werden alle Projektbeteiligten Grund haben, stolz auf die erfolgreiche Modernisierung und Fassadensanierung des Reichardtblocks zu sein.

Der Reichardtblock

Die vier Baublöcke des Reichardtblocks entstanden 1929 bis 1931 als erste Wohnhäuser des 1892 gegründeten Altonaer Spar- und Bauvereins im Stil der neuen Sachlichkeit – mit schnörkellosen klaren Fassaden, kubischen Formen und ohne Satteldach. Nach Plänen des Architekten Hans Meyer wurden vier Zeilen mit 56 Aufgängen errichtet, die durch die Langbehnstraße im Norden, die Valparaisostraße, den Bornkampsweg und die Bahrenfelder Chaussee begrenzt sind. Bis heute ist die Wohnanlage auch bei jungen Genossenschaftsmitgliedern sehr beliebt, nicht zuletzt dank zeitgemäßer Grundrisse mit komfortablen Wohnküchen und der großzügigen, grünen Höfe im Inneren der Blockrandbebauung. Vielen Mitgliedern ist bewusst, in welchem architektonischen Kleinod sie wohnen.

Bei aller Freude wird man sich aber auch die Fragen stellen dürfen: Würde man eine solche Maßnah-



Thomas Saath
Prokurist, Leiter Technik
Neubau und Projekte
Altonaer Spar- und
Bauverein eG
HAMBURG

me angesichts wachsender Anforderungen in Bezug auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit noch einmal so planen?

Acht Jahre Schmutz und Lärm

Den größten Beitrag zum Erhalt ihres Backsteindenkmals werden sich die Bewohnerinnen und Bewohner selbst zuschreiben können. Seit 2016 leben sie mit Baustellenlärm und Schmutz; die Baugerüste zum Schutz vor Fassadenschäden standen teilweise sogar noch länger. Während der Strangsanierung in ihrer Wohnung ziehen die Mitglieder jeweils mehrere Wochen aus – in der Regel in eine durch die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) zur Verfügung gestellte Ausweichwohnung.

Ist diese Belastung überstanden, profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von einem verbesserten Wohnkomfort, unter anderem dank neuer Bäder, erneuerter Zu- und Abwasserleitungen sowie aufgearbeiteter Treppenhäuser, Hauseingangs- und Wohnungstüren. Die neuen denkmalgerechten Holzfenster inklusive Fensterfalzlüftung tragen zur Einsparung von Heizkosten bei, ebenso wie die Dämmung von Kellerdecken und Dach sowie die Sanierung der Backsteinfassaden. Mit neuen Heizungen und dem Anschluss der Wohnanlage an das Fernwärmenetz hat die Altoba die Grundlage für eine zukunftssichere Energieversorgung geschaffen.

Bis zu 80 zusätzliche Wohnungen können im Reichardtblock langfristig durch den sukzessiven Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum entste-



Mit der Modernisierung und Fassadensanierung des Reichardtblocks wurde ein Stück „rotes Hamburg“ bewahrt. Die neuen hochwertigen Holzfenster verbinden das historische Erbe mit modernem Wohnkomfort

hen. Die dafür erforderlichen Eingriffe in die Fassade – kleine Fenster in den Dachböden werden durch größere, den anderen Fenstern angepasste Exemplare ersetzt – hat das Denkmalschutzamt genehmigt.

Kommunikation und Abstimmung

Dem Start der Maßnahme vorausgegangen waren mehrere Informationsveranstaltungen sowie individuelle Vorbesichtigungen und Gespräche mit den

Mitgliedern. Die Altoba bietet den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern umfangreiche Unterstützung. Ziel ist, dass alle Mitglieder dauerhaft in ihren Wohnungen bleiben können – und diese für sie bezahlbar bleiben. Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln kann die Genossenschaft die Erhöhung der Nutzungsgebühr entsprechend begrenzen. Mitglieder, für die – beispielsweise altersbedingt – der vorübergehende Umzug in eine Ausweichwohnung schwer zu bewältigen ist, erhalten Unterstützung durch das Altoba-Sozialmanagement.

Wesentlich komplexer als die Kommunikation mit den betroffenen Mitgliedern gestalteten sich die Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt. Auslöser für die Großmaßnahme waren gravierende Schäden an der Backsteinfassade des Reichardtblocks. Besonders betroffen waren die zweischaligen Westfassaden. Unterschiedliche Auffassungen bezüglich der Standsicherheit und über die zulässige Methode der Sanierung dieser Fassaden führten zu einem einjährigen Baustopp durch das Denkmalschutzamt (siehe auch DW 1/2018, Seite 20-23: „Ein Stück ‚rotes Hamburg‘ gerettet“).

Im Sommer 2016 jedoch erhielt die Altoba die lang ersehnte denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Die Standsicherheit eines Großteils der zweischaligen Fassaden wurde durch das Einbringen von Polyurethan (PUR)-Hartschaum wiederhergestellt. Ein Teil der Fassade allerdings war nicht mehr zu retten und musste kostenintensiv ab- und wieder aufgemauert werden. Die Fugensanierung des >



Der Reichardtblock entstand als erste Wohnanlage der Genossenschaft im Stil der neuen Sachlichkeit



Die Sichtfassade an der Bahrenfelder Chaussee nach dem Wiederaufmauern

monolithischen Mauerwerks der Ostfassaden erfolgt in den jeweiligen Bauabschnitten und ist mit einer großen Lärm- und Staubbelastung verbunden. Dies ist ein weiterer Preis, den die Bewohnerinnen und Bewohner für den Erhalt ihres Backsteindenkmals in Kauf nehmen müssen.

Kostentreiber Denkmalschutz

Auch in anderen Bereichen zeigt sich der Denkmalschutz als Kostentreiber. Mit dem Ausbau der Dachgeschosse kommt die Genossenschaft der vielfach geäußerten Forderung nach Nachverdichtung und somit der Schaffung neuen Wohnraums ohne weitere Flächenversiegelung nach. Doch auch hier legt der Denkmalschutz – genauer gesagt, der Ensemble-schutz – den Planern Steine in den Weg: Eine Feuerwehrezufahrt über die Vorgärten ist nicht möglich. Um trotz der somit größeren Distanz zum Gebäude die Anleiterbarkeit der neuen Dachgeschosswohnungen herzustellen, musste diesen jeweils ein Zimmer aus einer der darunter liegenden Wohnungen zugeschlagen werden. Die Stahltreppen, die die Stockwerke innerhalb der jeweiligen Wohnungen nun verbinden, sind nicht nur teuer, sondern reduzieren selbstverständlich auch die Wohnfläche.

Und da straßenseitig keine neuen Fallrohre sichtbar werden durften, musste doppelseitig statt nur einseitig aufgemauert werden – nur so konnte bei Herstellung der Dachgeschosswohnungen die ursprüngliche Gefällrichtung des Dachs Richtung Innenhof und somit die Abflussrichtung des Regenwassers beibehalten werden. Auch das verursachte Mehrkosten.

INTERVIEW MIT PATRICIA RATHAY

„Die Fassaden sind Zeitzeugen“



Patricia Rathay ist Geschäftsführerin des Büros GSPart Rathay Sprengel Architekten und Sachverständige Part GmbH. Das Büro GSPart begleitet die Baumaßnahmen des Reichardtblocks von Anfang an.

Was sind die Besonderheiten bei der Sanierung eines Denkmals?

Den Spagat zwischen den Anforderungen des Denkmalschutzes und den Ansprüchen der heutigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen, ist eine spannende Herausforderung. Der Denkmalschutz engt auf der einen Seite ein, gibt aber auf der anderen Seite auch Freiheiten, Sonderlösungen abseits von DIN-Normen zu schaffen. Für Architekten ist das natürlich ein interessantes Aufgabenfeld. **Welche Überraschungen gab es für Sie im Reichardtblock?**

Auf den ersten Blick sieht das Ensemble recht einheitlich aus. Auf den zweiten Blick aber zeigt sich eine Vielfalt beispielsweise in den Fassaden. Diese sind Zeitzeugen und berichten von Krieg und Wiederaufbau, vom jeweiligen Mangel an Materialien, von Inflation – sowie im Innenbereich häufig auch von der Improvisationsfähigkeit der Handwerker.

Überrascht hatte mich, dass es dem Denkmalschutzamt im Reichardtblock nicht hauptsächlich um den Bauwerkserhalt und den geschichtstreu optischen Eindruck geht, sondern anfangs insbesondere der Erhalt des bauzeitlichen Aufbaus der Außenwände in ihrer Zweischaligkeit wichtig war. Auch wenn sich dadurch das äußere Bild verändert, wie beispielsweise in der Bahrenfelder Chaussee.

Welche Abstriche müssen Bewohnerinnen und Bewohner machen, wenn sie in einem Denkmal wie dem Reichardtblock leben?

Man hat Komforteinbußen, weil keine vollumfängliche energetische Sanierung möglich ist. Als Bewohnerin und Bewohner sollte man stattdessen ein Grundverständnis für einen sanierten Altbau haben, da das Haus keine Neubaustandards erfüllen kann. So sind die Heizkosten im Vergleich höher als bei einem rundum wärmedämmten Gebäude. Auch können zur Schimmelprävention keine Möbel an die nicht gedämmte Außenwand gestellt werden – insbesondere bei Wärmebrücken, wie den Ecken.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Silke Kok.

Unbefriedigende Nachhaltigkeitsbilanz

Wahre Schmuckstücke aus Holz sind die neuen Fenster – schön und teuer. Das Denkmalschutzamt legte Wert darauf, dass sie dem Original nachempfunden wurden. Gleiches gilt für die Gestaltung der Haus- und Wohnungstüren und die aufwendige Farbgestaltung der Treppenhäuser, die von vielen Mitgliedern als eher eigenwillig wahrgenommen wird. Anhand von Farbproben, die ein Restaurator im Treppenhaus und an den Fenstern genommen hatte, und anhand von alten Farben war versucht worden, die ursprüngliche Gestaltung zu rekonstruieren.

Der Erhalt eines Backsteindenkmals – das klingt vielleicht nach einer Erfolgsgeschichte in Sachen Nachhaltigkeit. Wer die Maßnahme jedoch im Hinblick auf die etablierten drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Wirtschaft und Soziales – prüft, kann nachdenklich werden: Auch Wohnungsunternehmen werden immer stärker in die Pflicht genommen, die Nachhaltigkeit ihres Handelns zu dokumentieren und zu verantworten. Doch in allen drei Aspekten schneidet die Maßnahme schlecht ab. In Sachen Ökologie hätte eine energetische Modernisierung mit einem Wärmedämmverbundsystem inklusive Photovoltaik auf dem Dach wesentlich mehr erreicht. Einen Beitrag zum bundesweiten Ziel, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand herzustellen, leistet diese Maßnahme nicht.

Bei der ökonomischen Betrachtung stellt sich heraus, dass die kräftezehrende Maßnahme nicht günstiger war, als es ein Rückbau und ein Neubau hätte sein können. Und unter dem sozialen Aspekt stellt man fest, dass auch das viel zitierte Ziel, mehr

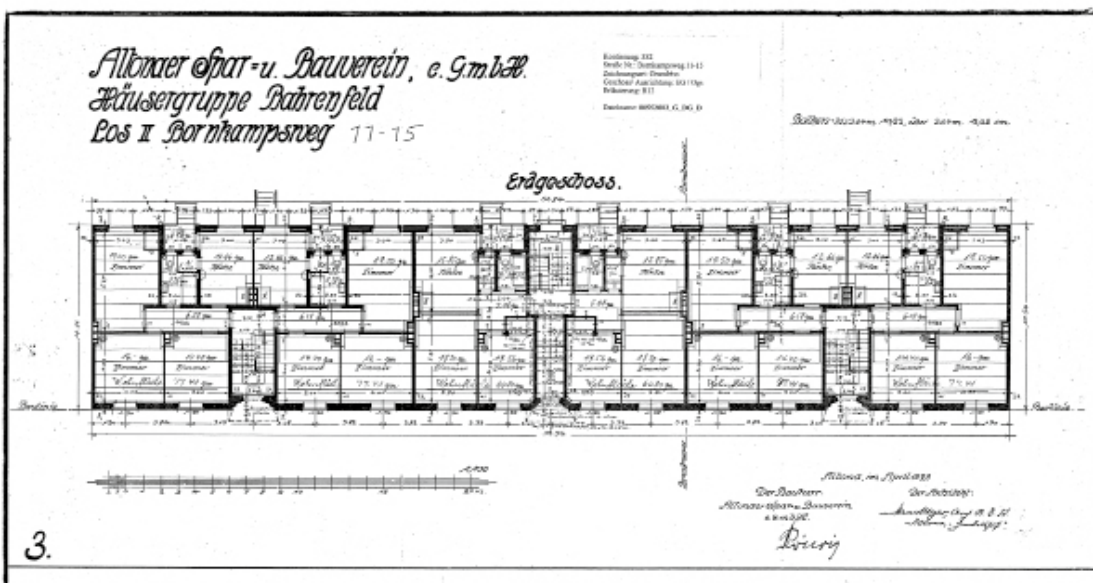
bezahlbaren Wohnraum für Geringverdienende zu schaffen, ebenfalls verfehlt wird, wenn die Energieeinsparungen für die Bewohnerinnen und Bewohner weit unter denen einer energetischen Modernisierung liegen.

In diesem Zusammenhang sei die Frage erlaubt, wie sozial es ist, wenn der Preis für den Erhalt eines Kulturdenkmals vorrangig von den Mitgliedern einer Wohnungsbaugenossenschaft gezahlt wird. —

Für „Die Nordstory“ des NDR vom 15. November 2019 mit dem Titel „Hamburgs rotes Erbe“ dokumentierte der Journalist Ulrich Patzwahl die besonderen Herausforderungen beim Erhalt von Backsteingebäuden – unter anderem am Beispiel des Reichardtblocks. Er erhielt hierfür 2020 den Journalistenpreis des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz.



Eine Stahltreppe verbindet beide Ebenen der neu geschaffenen Wohnungen im Dachgeschoss



Historische Bauzeichnung: Die Grundrisse, die vor 95 Jahren entstanden, tragen heute noch zur Beliebtheit des Reichardtblocks bei