

Begründung zur Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Ottensen Nord-West - Friedensallee / Behringstraße / Bleickenallee

Das Bezirksamt Altona beschließt eine Verordnung über die Erhaltung sowie die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), sowie nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19) für das Gebiet „Ottensen Nord-West“ zwischen der Friedensallee im Norden, der Röhrigstraße im Nordosten, dem Hohenzollernring im Osten, der Bleickenallee und dem Othmarscher Kirchenweg im Süden, der Griegstraße sowie dem Friesenweg im Westen und ferner den Flurstücken 897-900 westlich der Griegstraße aufzustellen.

1. Räumliche Ausdehnung und geltendes Planrecht

Das Erhaltungsgebiet umfasst das Gebiet zwischen Friedensallee, Röhrigstraße, Hohenzollernring, Bleickenallee, Othmarscher Kirchenweg, Friesenweg, Griegstraße sowie der Gebäudezeile westlich der Griegstraße (Flurstücke 897-900).

Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordostgrenze des Flurstückes 846, Ostgrenze des Flurstückes 846, Nordostgrenze des Flurstückes 844, über Flurstück 842, Nordostgrenze des Flurstückes 2568 der Gemarkung Othmarschen im Bezirk Altona (Ortsteil 212), Nordostgrenze der Flurstücke 4097, 1312, 1313, Ostgrenze des Flurstückes 3984, Südostgrenze des Flurstückes 2482, über Flurstück 2483 (Grünebergstraße), Nordostgrenze des Flurstückes 1291, über Flurstück 1290 (Harmsenstraße), Nordostgrenze des Flurstückes 1286, über Flurstück 1281 (Windhukstraße), Nordost- und Nordgrenze des Flurstückes 1269, Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 1268, Ostgrenze des Flurstückes 1267, Ost- und Südostgrenze des Flurstückes 2589, über Flurstück 3197 (Behringstraße) der Gemarkung Ottensen im Bezirk Altona (Ortsteil 212), Nordost- und Ostgrenze des Flurstückes 2113 der Gemarkung Othmarschen im Bezirk Altona (Ortsteil 212), über Flurstück 936 (Lisztstraße), Südostgrenze des Flurstückes 2882, Ostgrenze des Flurstückes 1260, über Flurstück 4340 (Bülowstraße), Ost- und Südgrenze des Flurstückes 4077, Südgrenze des Flurstückes 1257 der Gemarkung Ottensen im Bezirk Altona (Ortsteil 212), Südgrenze der Flurstücke 953, 951, 950, über Flurstück 928 (Grünebergstraße), Südgrenzen der Flurstücke 2580, 914, 913, 912, über Flurstück 901 (Griegstraße) der Gemarkung Othmarschen im Bezirk Altona (Ortsteil 212), Südost-, Süd- und Westgrenze des Flurstückes 897, Westgrenze der Flurstücke 898, 899, West- und Nordgrenze des Flurstückes 900 in der Gemarkung Othmarschen im Bezirk Altona (Ortsteil 210), über Flurstück 3197 (Behringstraße), Westgrenze der Flurstücke 873, 872, über Flurstück 842 (Griegstraße), Südwestgrenze der Flurstücke 2831 und 2641, Südwest- und Westgrenze des Flurstückes 2829, Nordwestgrenze des Flurstückes 846 der Gemarkung Othmarschen (Bezirk Altona, Ortsteil 212). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 30), stellt den Geltungsbereich überwiegend als „Wohnbauflächen“ dar. Der Bereich des Altonaer Kinderkrankenhauses (Flurstücke 949-953, 1861, 1918, 1933 und 1934) ist als

Anlage 2

„Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Zusätzlich stellt der Flächennutzungsplan einen Abschnitt des Gebietes zwischen Friedensallee und Friesenweg (Teile der Flurstücke 846 und 2829) als „Gewerbliche Bauflächen“ sowie den Teil der Behringstraße im Geltungsbereich (Flurstück 3197) als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar

1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363), zuletzt geändert am 17. Februar 2017 (HmbGVBl. S. 65), stellt im nordwestlichen Bereich zwischen Friedensallee und Friesenweg (Flurstücke 846 und 2829) „Gewerbe / Industrie und Hafen“, für die Adolf-Jäger-Kampfbahn an der Griegstraße (Flurstück 872) „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“, das Altonaer Kinderkrankenhaus (Flurstücke 949-953, 1861, 1918, 1933 und 1934) als „Öffentliche Einrichtung“, den Vorplatz des Gymnasiums Altona als „Parkanlage“ und die Behringstraße (Flurstück 3197) als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Für den verbleibenden, überwiegenden Teil des Geltungsbereiches stellt das Landschaftsprogramm „Etagenwohnen“ als Milieu dar.

Die Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz stellt die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ für den nordwestlichen Teil zwischen Friedensallee und Friesenweg, „Sonstige Grünanlage“ für die Adolf-Jäger-Kampfbahn, „Hauptverkehrsstraße“ für die Behringstraße sowie „Parkanlagen“ für den Vorplatz des Gymnasiums Altona dar. Der restliche Teil des Geltungsbereiches wird als „Städtisch geprägte Bereiche“ dargestellt.

1.3 Bestehendes Planrecht

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der Erhaltungs- und Gestaltungsverordnung gilt der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Darin sind die Adolf-Jäger-Kampfbahn an der Griegstraße (Flurstück 872) sowie der Bereich um das Altonaer Kinderkrankenhaus und das Gymnasium Altona an der Bleickenallee (Flurstücke 949-953, 1257, 1861, 1918, 1933, 1934 und 4077) als „Grünflächen öffentlicher Art“ festgesetzt.

Der nordwestliche Teil zwischen Griegstraße, Grünebergstraße und Behringstraße (Flurstücke 864, 867, 869, 871, 873, 1312, 1313, 2627, 2628, 2482, 2568, 3984 und 4097), der östliche Teil zwischen Röhrigstraße, Grünebergstraße und Hohenzollernring (Flurstücke 1267-1269, 1275-1278, 1284-1288, 1291-1294 und 1298-1300) sowie der südöstliche Teil des Geltungsbereiches zwischen Hohenzollernring, Bülowstraße und Bülowsteig (Flurstücke 937-944, 1260, 1261, 2113, 2526, 2527, 2486, 2490, 2491 und 2882) sind als „viergeschossiges geschlossenes Wohngebiet“ festgesetzt.

Der verbleibende Teil des Geltungsbereiches im Osten zwischen Behringstraße, Grünebergstraße und Hohenzollernring (Flurstücke 947, 1272, 1273, 1279, 1280, 1282, 1283, 1289, 1295-1297, 2857, 2859, 3144 und 3178) sowie der südwestliche Bereich zwischen Behringstraße, Griegstraße und Othmarscher Kirchenweg (Flurstücke 897-900, 903, 904, 906-914, 917-921, 923-927, 929-932, 2483, 2484, 2524, 2525, 2532 und 2533) ist als „dreigeschossiges geschlossenes Wohngebiet“ festgesetzt.

Des Weiteren setzt der Baustufenplan die Straßenflächen der Griegstraße (Flurstück 842), des Friedrich-Ebert-Hofes (Teile des Flurstückes 2568), des Otawiweges (Flurstücke 865 und 870), der Grünebergstraße (Flurstücke 866 und 928), der Harmsenstraße (Flurstück 1290), der Windhukstraße (Flurstück 1281), des Germerrings (Flurstück 1274), der Listzstraße (Flurstücke 905 und 936), der Griegstraße (Flurstück 901), der Bielfeldstraße (Flurstück 922), der Bülowstraße (Flurstücke 946 und 4340) sowie des Bülowsteiges (Flurstück 945) als „Verkehrsflächen“ fest.

Für den nordwestlichen Teil zwischen Friedensallee, Friesenweg und Griegstraße gilt der Bebauungsplan Othmarschen 19 / Ottensen 51 in seiner Fassung vom 9. Mai 2006 (HmbGVBl. S. 212).

Anlage 2

Darin ist das Flurstück 2829 am Friesenweg als „Gewerbegebiet“ und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 festgesetzt. Des Weiteren sind in diesem Bereich ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig, während Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind.

Der Bebauungsplan setzt das Flurstück 846 an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches als „Kerngebiet“ mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 und einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 fest. Zusätzlich sind Vergnügungsstätten unzulässig und die festgesetzte GRZ von 0,8 kann in diesem Bereich für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um 25 vom Hundert bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Der westliche Teil des Flurstückes 844 an der Friedensallee ist als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Der östliche Teil des Flurstückes 844 sowie das Flurstück 2831 sind als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Für die genannten Bereiche ist zusätzlich der Gebäudebestand durch die Festlegung von Baugrenzen sowie die Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse gesichert, lediglich das eingeschossige Gebäude an der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 2829 ist mit einer größeren Baugrenze sowie vier Vollgeschossen abweichend festgesetzt.

Zudem wird die Griegstraße (Flurstück 842) als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen.

Zusätzlich weist der Bebauungsplan Ottensen 39 in seiner Fassung vom 16. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 282) die Behringstraße (Flurstück 3197) im Erhaltungsgebiet als „Straßenverkehrsfläche“ aus.

1.4 Denkmalschutz

Im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungsverordnung befinden sich folgende Denkmale:

- Ensemble und Einzeldenkmal Friedrich-Ebert-Hof, Friedensallee 253-261, Friedrich-Ebert-Hof 1-27, 2-22, Griegstraße 92-120, Otawiweg 12-14 sowie das Denkmal für Friedrich Ebert: Siedlungsbau, Baujahr 1928/29, Entwurf: Friedrich Richard Ostermeyer
- Ensemble und Einzeldenkmal Friedrich-Ebert-Hof, Behringstraße 84-110, Griegstraße 52-60: Siedlungsbau, Baujahr, 1928/29, Entwurf: Friedrich Richard Ostermeyer
- Ensemble und Einzeldenkmal Bielfeldstraße 1, Grünebergstraße 7 und 9, Othmarscher Kirchenweg 2: Etagenhaus, Baujahr 1913: Entwurf: Curt Francke
- Ensemble Oberrealschule Altona / Lankenaustift / Kinderkrankenhaus Altona / Frauenklinik Altona, Bleickenallee 30, 34, 36, 38, Bülowstraße 9, 9a, 9b, 9c, 20, Hohenzollernring 57, 57 östlich, 59, 61
- Ensemble und Einzeldenkmal Bülowstraße 4-6: Etagenhaus 1910, Entwurf: H. Harms
- Baudenkmal Kinderkrankenhaus Altona (Hauptgebäude, Einfriedungen und z.T. Außenanlagen), Bleickenallee 36-38: Krankenhausgebäude Baujahr 1912-14, Entwurf: Curt Francke
- Baudenkmal Kinderkrankenhaus Altona (südlicher Erweiterungsbau nahe Bülowstraße), Bleickenallee 36-38: Krankenhausbau, Baujahr 1930/31, Entwurf: Büro Schramm & Elingius (Gottfried Schramm und Erich Elingius)
- Baudenkmal Lankenaustift (Stiftsgebäude, Pavillons zur Straße, Einfriedungen und Außenanlagen), Bleickenallee 34: Wohnstift, Baujahr 1912/13, Entwurf: Büro Raabe & Wöhlecke (Ludwig Raabe und Otto Wöhlecke)
- Baudenkmal Frauenklinik Altona (Krankenhausgebäude, Einfriedungen, Treppen, Kandelaber und z.T. Außenanlagen), Bülowstraße 9, 9a, 9b, 9c: Krankenhausanlage, Baujahr 1920, Entwurf: Rogge, Hans Rudolf

Anlage 2

- Baudenkmal Krankenhausbunker (einschließlich Tunnel unter der Bülowstraße), Bülowstraße 20: Bunkerhaus, Baujahr 1941-43
- Baudenkmal Oberrealschule Altona (Schulgebäude, Turnhalle, Einfriedungen, gärtnerisch gestalteter Vorplatz), Bleickenallee 30, Hohenzollernring 57, 59, 61: Schulgebäude, Baujahr 1908-10, Entwurf: Emil Brandt
- Gartendenkmal Oberrealschule Altona (gärtnerisch gestalteter Vorplatz östlich des Schulgebäudes), Hohenzollernring 57, um 1910

2. Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Das Gebiet Ottensen Nord-West zwischen Friedensallee, Röhrigstraße, Hohenzollernring, Bleickenallee, Othmarscher Kirchenweg, Friesenweg und Griegstraße zeichnet sich durch das großflächige Vorhandensein ortstypischer, milieuprägender und intakter Backsteinfassaden aus. Zusätzlich finden sich im Bereich verschiedene Ensembles, die stellvertretend für die baulichen und städtebaulichen Ideale ihres jeweiligen historischen Kontextes im Zeitraum zwischen 1910 und 1960 stehen. Verbunden sind diese Teilbereiche durch die Verwendung des einheitlichen Fassadenmaterials Backstein / Klinker, der trotz heterogener städtebaulicher Strukturen ein homogenes Erscheinungsbild schafft und das Erhaltungsgebiet in einen gemeinsamen Kontext setzt. Der Backstein / Klinker ist als Fassadenmaterial charakteristisch für das Hamburger Stadtbild und hat für das stadtkulturelle Erbe eine weit über das architektonische Thema hinausreichende Bedeutung. Die Erhaltung der städtebaulichen Struktur sowie der stadtbildprägenden Fassaden ist daher von übergeordneter städtebaulicher Bedeutung. Um diese Funktion zu erhalten, hat sich der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg 2016 verpflichtet, stadtbildprägende Fassaden durch städtebauliche Erhaltungsverordnungen und Gestaltungsverordnungen zu schützen.

Durch diese Erhaltungs- und Gestaltungsverordnung sollen bauliche Veränderungen vermieden werden, die sich nicht in die vorhandene Bebauungssituation einfügen sowie die städtebauliche Eigenart des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen.

Der genannte Bereich unterliegt einem anhaltenden Veränderungsdruck. Grund sind unter anderem Erfordernisse des Klimaschutzes, welche sich beispielsweise in den Energiesparverordnungen des Bundes und der Hamburgischen Klimaschutzverordnung widerspiegeln. Diese klimaschutzbezogenen Maßnahmen haben eine zunehmende Veränderung des Altbaubestandes mit nachhaltigen Auswirkungen für das Stadtbild zur Folge. Viele Gebäude mit Backsteinfassaden haben im umliegenden Bereich (bspw. nördlich der Friedensallee / entlang der Griegstraße auf den Flurstücken 855 und 857), aber auch in einigen Teilen des Geltungsbereiches (Griegstraße / westlich des Friedrich-Ebert Hofes auf dem Flurstück 2831) durch Außendämmungen sowie andere Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen ihr ursprüngliches Erscheinungsbild verändert. Hierdurch geht ihre wichtige stadtbildprägende Wirkung verloren. Zusätzlicher Veränderungsdruck geht vom steigenden Wohnungsbedarf in der Freien und Hansestadt Hamburg und der damit einhergehenden steigenden Zahl der Projekte zur Nachverdichtung aus (bspw. innerhalb des Blockes nördlich der Röhrigstraße). Durch solche Maßnahmen werden jedoch die für das Gebiet charakteristischen großen Grünzonen um die Gebäude und innerhalb der Innenhöfe einzelner Blöcke unwiederbringlich zerstört. Hierbei ergeben sich insbesondere durch die Novellierung der Hamburgischen Bauordnung im Jahre 2010 Probleme für die prägenden Backsteinfassaden. Viele Bauvorhaben, die nicht den Festsetzungen des geltenden Bauplanungsrechtes widersprechen, können im vereinfachten Verfahren nach § 61 der Hamburgischen Bauordnung ohne Prüfung gestalterischer Belange genehmigt werden. Dies ist nur noch bei umfangreicheren Bauvorhaben im konzentrierten Verfahren nach § 62 der Hamburgischen Bauordnung gefordert. Somit bedürfen unter anderem die

Anlage 2

beschriebenen Außendämmungssysteme keiner Prüfung gestalterischer Belange, da sie den Festsetzungen des geltenden Baustufenplanes nicht widersprechen.

Der das gesamte Erhaltungsgebiet charakterisierende, ortsbildprägende Charakter mit seinem homogenen Erscheinungsbild durch das großflächige Vorhandensein eines zusammenhängenden Gebäudebestandes mit Backsteinfassaden ist somit gefährdet und kann mit den derzeit angewendeten Mitteln des Bauplanungsrechtes nicht erhalten werden.

Mit der Feststellung eines Erhaltungsgebietes nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches sowie einer Gestaltungsverordnung nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung sollen für das Gebiet verbesserte Möglichkeiten zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart geschaffen werden. Um den gebietsprägenden Charakter zu bewahren, sind bauliche Veränderungen stärker einer Bewertung hinsichtlich ihres Einfügens in das Gebiet zu unterziehen. Mit der Verordnung sollen insbesondere Veränderungen, die das vorherrschende Erscheinungsbild gefährden oder beeinträchtigen können, versagt werden.

Dem Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart dieses Gebietes zu erhalten, kann durch eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches sowie eine Gestaltungsverordnung nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung Rechnung getragen werden, da durch sie ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet wird und gestalterische Vorgaben für die Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen getroffen werden.

3. Abgrenzung des Erhaltungsgebietes Ottensen Nord-West

3.1 Lage und Umgebung

Das Erhaltungsgebiet erstreckt sich südöstlich des S-Bahnhofes Bahrenfeld und umfasst eine Fläche von ca. 38 Hektar. Es beinhaltet insgesamt 125 straßenseitige Grundstückspartellen, von denen 123 bebaut sind. Grundsätzlich wird der Charakter des Gebietes durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich im nordwestlichen Bereich zwischen Friesenweg und Friedensallee befinden sich einige gewerblich genutzte Gebäude, in welchen überwiegend Dienstleistungsbetriebe ansässig sind. Zusätzlich finden sich entlang der Hauptverkehrsstraßen Friedensallee, Hohenzollernring und Behringstraße in einigen Gebäuden gewerbliche Erdgeschossnutzungen, die jedoch der Wohnnutzung dienlich sind, beispielweise verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die soziale Infrastruktur bildet neben der Wohnnutzung ein prägendes Element des Geltungsbereiches. Neben dem Altonaer Kinderkrankenhaus und dem Gymnasium Altona an der Bleickenallee finden sich verschiedene Kindertagesstätten und Kindergärten an der Behringstraße, der Grünebergstraße, dem Hohenzollernring und der Friedensallee.

Die Gebäude liegen meist im vorderen, straßenseitigen Bereich der Grundstücke, wodurch sich insbesondere im östlichen (Röhrig-Block zwischen Grünebergstraße und Hohenzollernring) sowie im südwestlichen Teil (Griegstraße, Behringstraße und Grünebergstraße) zwischen den einzelnen Gebäudeblöcken und -zeilen verschiedene Hinterhof- und Grün- bzw. Gartenbereiche ausbilden.

Nach Westen hin begründet sich die Abgrenzung des Erhaltungsgebietes aus Brüchen in der städtebaulichen Struktur sowie alternierenden Nutzungsformen in den angrenzenden Bereichen.

Nordwestlich findet sich eine durch ehemalige industrielle Nutzung geprägte städtebauliche Struktur mit verschiedenen Produktionsgebäuden und vergleichsweise größeren Bauvolumen als im Geltungsbereich. Dieser städtebauliche Bruch zum Erhaltungsgebiet wird durch den deutlich höheren Versiegelungsgrad der Grundstücke verstärkt. Zusätzlich wurde der Gebäudebestand aus der Gründerzeit in den vergangenen Jahren durch verschiedene Neubauten ergänzt, von denen der überwiegende Teil keine Backsteinfassade besitzt. Insgesamt ist dieser Bereich primär durch eine

Anlage 2

gewerbliche Nutzung geprägt, wobei die vormaligen Industriegebäude heute von verschiedenen Dienstleistungsbetrieben genutzt werden. Ergänzend schließt sich nördlich eine Wohnnutzung in Gebäuden aus der Zeit ab 2000 an. Im westlichen Bereich entlang der Griegstraße / Ecke Behringstraße werden große Teile der Fläche von kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen geprägt, wodurch sich sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung sowie das Erscheinungsbild und der Versiegelungsgrad deutlich vom Erhaltungsgebiet unterscheiden.

Südwestlich der Behringstraße wird das Erhaltungsgebiet durch eine Kleingartenanlage sowie einige Einzelhäuser begrenzt, die sowohl in der Größe als auch im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen deutlich vom Geltungsbereich abweichen.

Die Südgrenze des Erhaltungsgebietes wird sowohl durch Brüche in der städtebaulichen Typologie als auch im Erscheinungsbild konstituiert.

Während im südwestlichen Bereich der Moltkeblock als herausragendes Zeugnis des Wohnungsbaus der frühen 1920er Jahre in Altona anschließt, löst sich die geschlossene Blockstruktur nordöstlich des Rathenauparks hin zu einer Bebauung mit Einzelhäusern auf. Diese verdichtet sich erst unmittelbar westlich des Hohenzollernrings durch einen Übergang mit einigen Zeilen wieder zu einem offenen Block und bildet zur Straßenseite eine Kante. Zusätzlich weist der überwiegende Teil der Gebäude verputzte und hell gestrichene Fassaden auf, womit das Erscheinungsbild vom Erhaltungsgebiet abweicht.

Verstärkt wird dieser Eindruck durch die räumliche Wirkung der Bleickenallee, welche aufgrund ihrer zwei in der Mitte durch einen Fußweg und Baumreihen getrennten Fahrbahnen eine klare Grenze zwischen dem südlichen Bereich und dem Erhaltungsgebiet bildet.

Nach Osten hin begründet sich die Grenze des Erhaltungsgebietes insbesondere aus Brüchen in der städtebaulichen Typologie wie auch im Erscheinungsbild.

Der Hohenzollernring stellt mit seinen vier Fahrspuren, die in der Mitte durch Baumreihen getrennt sind, eine städtebauliche Zäsur dar, welche die östlich liegenden Bereiche klar vom Geltungsbereich abgrenzt. Zwar weist der östlich direkt an den Hohenzollernring angrenzende geschlossene Gebäudeblock viele Merkmale des Neuen Bauens in Verbindung mit dem traditionellen Fassadenmaterial Backstein auf, allerdings sind diese Gebäude Teil eines nahezu gänzlich geschlossenen Blockes, der zum überwiegenden Teil aus gründerzeitlichen Gebäuden mit hell gestrichenen Fassaden besteht. Zusätzlich sind große Teile des Innenhofbereiches durch bauliche Anlagen versiegelt und werden gewerblich genutzt, wodurch hinsichtlich der Flächennutzung und -versiegelung deutliche Unterschiede zum Geltungsbereich bestehen.

Die Gebäude südlich der Behringstraße, östlich des Hohenzollernringes sowie entlang des Holstenringes, welche überwiegend zwischen 1900 und 1914 sowie Ende der 1970er und in den 1980er Jahren errichtet wurden, bilden geschlossene Blockstrukturen mit großen Innenhöfen aus.

Insgesamt steht dieses Gebiet mit seinen großen, zum überwiegenden Teil geschlossenen Blockstrukturen räumlich und typologisch zwischen dem Erhaltungsgebiet mit vergleichsweise durchgrünter und offener Block- bzw. Zeilenstruktur und dem verdichteten Ortskern Ottensens und der Altstadt Altonas mit ihren kleinteiligen Blockstrukturen und einem überwiegend gründerzeitlichen Gebäudebestand.

In nördlicher Richtung begründet sich die Grenze des Erhaltungsgebietes insbesondere in Unterschieden hinsichtlich der städtebaulichen Typologie, divergierender Nutzungen als auch abweichender Erscheinungsformen.

Nördlich der Friedensallee finden sich Gebäude verschiedener Epochen aus der Zeit von 1910 bis heute. Besonders auffällig ist ein 23-geschossiges Hochhaus an der Friedensallee, das sowohl hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung als auch durch sein markantes Erscheinungsbild einen deutlichen Kontrast zum überwiegend horizontal gegliederten Städtebau des Geltungsbereiches mit flachen, langen Baukörpern bildet und die vorhandenen Strukturen im gesamten Stadtteil

Anlage 2

aufbricht. In den kommenden Jahren sind der Rückbau des Bürohochhauses sowie die Konversion des östlich davon liegenden ehemaligen Produktionsgeländes Kolbenschmidt geplant. Die Bebauungsplanverfahren Ottensen 66 und 67 sollen für diesen Bereich ein urbanes Wohnquartier mit einer verträglichen Nutzungsmischung von Handwerk, Dienstleistung und Wohnen ermöglichen.

Ferner finden sich entlang der Friedensallee, nahe der Griegstraße, verschiedene Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren, deren Gestalt durch Außendämmungen und Dachausbauten derart stark überformt wurde, dass kein gestalterischer Bezug mehr zum Erhaltungsgebiet zu erkennen ist. Westlich wird der Bereich von der S-Bahn-Trasse begrenzt, entlang derer sich einige Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzung reihen.

Unmittelbar nördlich der Röhrigstraße grenzt ein Block an den Geltungsbereich, für den bereits eine städtebauliche Erhaltungsverordnung besteht. Dieser bildet den nördlichen Abschluss des zum Erhaltungsgebiet gehörenden Röhrig-Blockes und ist entsprechend ein wichtiger Teil des Straßenbildes.

Östlich des Hochhauses schließt an der Friedensallee ein L-förmiger geschlossener Riegel aus gründerzeitlichen Gebäuden an, deren überwiegend verputzten und hell gestrichenen Fassaden im Kontrast zum vom Rot des Backsteins geprägten Erscheinungsbild des Erhaltungsgebietes stehen. Nördlich dahinter befinden sich diverse Gewerbehallen und andere Gebäude, die von verschiedenen Dienstleistungs- und Handelsbetrieben genutzt werden. Sie weisen deutlich größere Bauvolumen als die Gebäude im Geltungsbereich auf. Auch der Versiegelungsgrad ist aufgrund der großen Baukörper sowie dazugehöriger Nebenanlagen und Kfz-Parkflächen deutlich höher als im Erhaltungsgebiet. Insgesamt ist dieser Bereich damit von einer Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbe charakterisiert, die sich durch eine stärkere gewerbliche Prägung vom Geltungsbereich unterscheidet.

3.2 Zusammensetzung des Erhaltungsgebietes

Die städtebauliche Einzigartigkeit und besonders schützenswerte Eigenart des Erhaltungsgebietes geht insbesondere auf sein überwiegend flächendeckend homogenes Erscheinungsbild durch die einheitliche Verwendung des Fassadenmaterials Backstein zurück. Verstärkt wird diese Bedeutung durch das Vorhandensein einzelner zusammenhängender Ensembles in unterschiedlichen Teilbereichen, sodass das Erhaltungsgebiet exemplarisch für die Entwicklung des Siedlungsbaus in Altona und Hamburg zwischen dem frühen und der Mitte des 20. Jahrhunderts steht.

Dabei ist das Gebiet nicht durchgehend von erhaltungswürdiger Bausubstanz geprägt; diese macht jedoch mit über 90% den überwiegenden Teil des Gebäudebestandes aus. Mit den in Kapitel 1.4 genannten Gebäuden und Flächen befinden sich zudem acht Baudenkmale, vier Denkmalensembles sowie ein Gartendenkmal im Erhaltungsgebiet.

Der Geltungsbereich lässt sich in **sieben Teilbereiche** untergliedern, deren städtebauliche Strukturen sich teilweise deutlich voneinander unterscheiden. Sie bilden unterschiedliche städtebauliche und gestalterische Ideale ihres jeweiligen Entstehungskontextes ab, stehen jedoch durch die flächendeckende Verwendung des Fassadenmaterials Backstein in direktem Bezug zueinander. Die Teilbereiche sind in dem beigefügten Lageplan im Anhang (Anlage zur Begründung) verzeichnet.

Teilbereich I

Der Teilbereich zwischen Friedensallee, Griegstraße sowie entlang des Friesenweges ist von heterogenen städtebaulichen Strukturen, Baualtersklassen sowie Nutzungen geprägt. Er stellt ausgehend vom S-Bahnhof Bahrenfeld den nordwestlichen Auftakt des Erhaltungsgebietes dar. Eine wichtige Funktion hat dieser Teilbereich an seiner östlichen Grenze, indem die Gebäude und Vorgartenstrukturen den Straßenraum zum Friedrich-Ebert-Hof entlang der Griegstraße ausbilden und für ein einheitliches Erscheinungsbild sorgen.

Teilbereich II

Der zweite Teilbereich schließt östlich an den ersten an und umfasst beide Teile des Friedrich-Ebert-Hofes zwischen Friedensallee und Griegstraße im Norden (Teilbereich II a) sowie Griegstraße, Behringstraße und Grünebergstraße im Süden (Teilbereich II b). Beide Teile wurden von Friedrich-Richard Ostermeyer entworfen und stehen in einem direkten gestalterischen und historischen Zusammenhang, werden jedoch von der zwanzig Jahre früher errichteten Adolf-Jäger Kampfbahn baulich getrennt. Der Friedrich-Ebert-Hof stellt ein bedeutendes Zeugnis des Wohnungsbaus der späten 1920er / frühen 1930er Jahre in Altona unter Einfluss des Stadtbaudirektors Gustav Oelsner dar. Die Gebäude stehen typisch für die in Hamburg und Altona vorhandene Kombination der einfachen, kubischen und ornamentarmen Formensprache des „Neuen Bauens“ und des traditionellen Fassadenmaterials Backstein. Das Erscheinungsbild ist trotz einiger Sanierungsmaßnahmen zu großen Teilen bauzeitlich überliefert. Der zweite Teilbereich hat damit eine übergeordnete, besonders prägende Bedeutung für das Erhaltungsgebiet.

Teilbereich III

Der dritte Teilbereich schließt östlich an den Friedrich-Ebert-Hof an und wird nördlich von der Friedensallee, östlich der Grünebergstraße, westlich der Griegstraße und südlich der Behringstraße begrenzt. Dieser Bereich ist von Wohngebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten zwischen 1910 und den 1960er Jahren geprägt, die zum überwiegenden Teil Backsteinfassaden besitzen. Entlang der Friedensallee sind jedoch auch einige Gebäude aus der Gründerzeit mit verputzten Fassaden vorhanden. Ferner befinden sich in der Grünebergstraße zwei Hochhäuser mit acht Geschossen, die jedoch aufgrund der Weitläufigkeit des Untersuchungsgebietes nur eine kleinräumige Wirkung entfalten. Südlich schließt die 1908 eröffnete Adolf-Jäger-Kampfbahn an, welche allerdings in den kommenden Jahren mit Wohnhäusern überbaut werden soll. Insgesamt handelt es sich um einen typologisch eher heterogenen Teilbereich, der sich jedoch durch die überwiegende Verwendung von Backstein als Fassadenmaterial auszeichnet. Des Weiteren schafft er durch ausgedehnte Grünräume zwischen den Gebäuden eine Verbindung zwischen den umliegenden Teilbereichen Friedrich-Ebert-Hof und Röhrig-Block.

Teilbereich IV

Westlich der Grünebergstraße, nördlich der Röhrigstraße, östlich des Hohenzollernring und südlich der Behringstraße begrenzt liegt der Röhrig-Block, eine zwischen den 1930er und 1950er Jahren entstandene Wohnanlage des Altonaer Spar- und Bauvereins. Durch die lange Entstehungszeit ist die Entwicklung von großen Blöcken mit offenen Enden im westlichen Bereich zu Zeilen im östlichen Bereich deutlich abzulesen. Insgesamt ergibt sich ein durch roten Backstein geprägtes, homogenes Erscheinungsbild. Hierdurch sowie durch die große Ausdehnung ist der Röhrig-Block ein prägender und wichtiger Bestandteil des Erhaltungsgebietes. Er ist ein bedeutendes Zeugnis des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Altona.

Teilbereich V

Südlich des Röhrig-Blocks schließt sich zwischen Behringstraße, Bülowstraße und Hohenzollernring der fünfte Teilbereich an. Es finden sich nördlich Zeilen aus der unmittelbaren Vor- und Nachkriegszeit. Den südlichen Teilbereich bildet ein Block, der überwiegend aus Gebäuden aus der Mitte der 1930er Jahre besteht, deren Fassaden aus dunkelrotem Backstein sich vom nördlich verbauten, roten Backstein abheben. Zusätzlich knüpfen im Block östlich einige gründerzeitliche Gebäude an, von denen insbesondere die von H. Harms entworfenen und unter Denkmalschutz stehenden Häuser in der Bülowstraße 4-6 hervorstechen. So ergibt sich in diesem Teilbereich ein insgesamt weniger homogenes Erscheinungsbild als beispielsweise im nördlich angrenzenden Röhrig-Block. Allerdings ist der Teilbereich durch die einheitliche Verwendung von Backstein als Fassadenmaterial sowie den überwiegend bauzeitlichen Überlieferungszustand der Gebäude ein wichtiger Teil des Erhaltungsgebietes. Des Weiteren stehen die Gebäude durch eine dominierende

Anlage 2

Wohnnutzung in direktem Zusammenhang zueinander und grenzen sich von den benachbarten Bauten der sozialen Infrastruktur ab.

Teilbereich VI

Den südlichen Abschluss des Erhaltungsgebietes bildet das Ensemble aus Kinderkrankenhaus Altona und Gymnasium Altona, welches als Gesamtes auch unter Denkmalschutz steht. Es schließt mit dem Hauptgebäude des Kinderkrankenhauses sowie dem südlichen Erweiterungsbau, dem zum Komplex gehörenden Krankenhausbunker, dem Lankenaustift, der alten Frauenklinik und der Oberrealschule (heute Gymnasium) Altona insgesamt fünf Baudenkmale sowie mit dem Vorplatz der Oberrealschule ein Gartendenkmal ein. Damit bildet der Teilbereich nicht nur die Architektur-, sondern insbesondere die Sozialgeschichte Altonas in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ab und hat eine besonders prägende, identitätsstiftende Bedeutung für das Erhaltungsgebiet. Zwar wurde das Krankenhaus schrittweise mit verschiedenen Erweiterungsbauten ergänzt, jedoch werden diese vom durch Backstein geprägten Erscheinungsbild des Hauptgebäudes und der angrenzenden Bauwerke deutlich überstrahlt.

Teilbereich VII

Der letzte Teilbereich schließt westlich des Krankenhauses zwischen Behringstraße, Griegstraße, Grünebergstraße und Othmarscher Kirchenweg an. Er setzt sich aus zwei geschlossenen Blöcken, einem teiloffenen Block sowie einer Zeile westlich der Griegstraße zusammen. Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1920er bis 1950er Jahren, dabei ragen jedoch die unter Denkmalschutz stehenden Bauten in der Grünebergstraße 7 und 9 von 1913, entworfen von Curt Francke, heraus. Durch diverse Sanierungen und vereinfachte Wiederaufbaumaßnahmen infolge von Kriegszerstörungen, beispielsweise Dachausbauten mit neuen Gauben oder mit Riemchen verkleideten Außendämmungen, ergibt sich architektonisch aber selbst innerhalb der einzelnen Blöcke ein heterogenes Erscheinungsbild. Aus städtebaulicher Perspektive stellt sich diese Heterogenität jedoch weniger prägend dar, sodass sich der Teilbereich durch überwiegend intakte Backsteinfassaden in das Gesamtbild des Geltungsbereiches einfügt.

Die folgende Tabelle vermittelt einen Eindruck der bautypologischen Zusammensetzung des Erhaltungsgebietes unter Berücksichtigung der Entstehungszeiten der in den einzelnen Teilbereichen vorhandenen Gebäude. Die jeweils dominierenden Baualtersklassen sind hervorgehoben.

Teilbereich	Baujahre
I	um 1900 (Industriegebäude im Gewerbehof), 1920er (Einzelhaus Gewerbehof), 1950er (Wohnhäuser Griegstraße), 1990er (Gewerbehof), 2010er (Geschäftshaus Friedensallee)
II	1928/29
III	1908 (Kampfbahn), um 1910 (Riegel Friedensallee), 1941-44 (Zeilen Otawiweg), 1961 / 62 (Zeilen und Punkthochhäuser Grünebergstraße)
IV	1935-41 (Grünebergstraße bis Windhukstraße), 1952-56 (Windhukstraße bis Hohenzollernring)
V	um 1910 (Ecke Bülowstraße / Hohenzollernring), 1936-39 (Zeilen Behringstraße, Block Bühlowstraße), 1947 (Schlachter Behringstraße), 1953 (Kirchengebäude Hohenzollernring), 1958 (Zeilen Grünebergstraße / Behringstraße)
VI	1908-1914 (Hauptgebäude Kinderkrankenhaus, Lankenaustift, Gymnasium), 1920 (Frauenklinik), 1930-31 (südlicher Erweiterungsbau Krankenhaus), 1941-43 (Krankenhausbunker), 2009-16 (Anbauten Krankenhaus und Gymnasium)

Anlage 2

VII	1913 (Wohnhäuser Ecke Bielfeld- / Grünebergstraße und Othmarscher Kirchenweg) 1923-38 (Blöcke zwischen Grieg-, Liszt- und Grünebergstraße), 1950-54 (Zeile westlich der Griegstraße, Kante Behringstraße 83-99), 2007 (Griegstraße 31a)
-----	--

4. Stadtbaugeschichtliche Bedeutung des Erhaltungsgebietes

4.1 Historische und bauliche Entwicklung und Bedeutung

Die erste urkundliche Erwähnung Ottensens als holsteinisches Kirchendorf unter dem Namen Ottenhusen geht auf das Jahr 1310 zurück. 1390 wurde es Sitz des Landvogtes der schauenburgischen Grafschaft Pinneberg. In den folgenden Jahrhunderten war es ein Bauern- und Handwerkerdorf, welches ab 1640 an Dänemark fiel.

Entscheidende Impulse für die industrielle Entwicklung Ottensens waren die Eröffnung der Altonaer-Kieler Eisenbahn sowie die Festlegung einer Zollgrenze zwischen dem Ort und der benachbarten Stadt Altona 1853. Durch diese Regelung wurde Ottensen Teil einer Zollunion mit Dänemark und den umliegenden Herzogtümern, wohingegen Altona Freihafen und aus dieser Sicht Zollausland blieb. Zusätzlich verlor Altona vormalige Privilegien zur zollfreien Einfuhr von Gütern nach Dänemark und Norwegen. Dadurch entschieden sich viele Gewerbetreibende zu einer Verlagerung ihrer Produktionsanlagen ins holsteinische Ottensen, das daraufhin eine rasante wirtschaftliche Entwicklung erlebte, durch welche die Entstehung neuer Industrieanlagen noch verstärkt wurde. Infolge des Deutsch-Dänischen Krieges wurde Ottensen 1864 als Teil Holsteins von Österreich verwaltet, bis es nach dem Deutsch-Österreichischen Krieg 1867 als Teil der Provinz Schleswig-Holstein an Preußen fiel. Damit wurde es im Gegensatz zu Altona Mitglied des Deutschen Zollvereins, was die wirtschaftliche Entwicklung weiter beschleunigte. Mit der Gründung des Deutschen Reiches 1871 wurde Ottensen zusammen mit dem zuvor angegliederten Neumühlen als Ottensen-Neumühlen das Stadtrecht verliehen, bevor es 1889 als Stadtteil nach Altona eingemeindet wurde.¹

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung ging auch ein rasches Wachstum der Bevölkerung einher. Hatte Ottensen 1840 noch etwa 2.400 Einwohner, so waren es 1867 bereits 7.000 und 1900 mehr als 37.000. Die städtebauliche Entwicklung war einerseits von großen industriellen Anlagen aus der Glasindustrie, Tabakverarbeitung oder Metallindustrie geprägt, andererseits entstanden aber auch viele neue Wohnsiedlungen, insbesondere Arbeiterquartiere, die das Erscheinungsbild Ottensens bis heute prägen. Charakteristische Blockrandstrukturen finden sich westlich des Bahnhofes Altona zwischen Elbchaussee im Süden und der Grenze zu Bahrenfeld entlang der S-Bahn Linie im Norden. Die Erschließung der weiter westlich liegenden Bereiche, einschließlich der Flächen des hier beschriebenen Erhaltungsgebietes, geht auf Pläne des damaligen Altonaer Stadtbaumeisters Josef Brix zurück, die auf einem Entwurf des Kölner Stadtbaumeisters Hermann Josef Stübgen von 1893 basieren. Die zuvor häufig unregelmäßige Bebauung sollte durch die Vergabe und Errichtung größerer Teilabschnitte durch einzelne Bauherren klarer kontrolliert werden. Bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges wurden diese Flächen jedoch nur teilweise bebaut, wovon bis heute verschiedene Ensembles im Erhaltungsgebiet aus der Zeit um 1910 zeugen, beispielsweise an der Grünebergstraße oder in der Bülowstraße.

Neben der Errichtung von Gewerbe- und Wohngebäuden war die Entstehung von Bauten der sozialen Infrastruktur ein prägendes Element der baulichen Entwicklung Ottensens im beginnenden 20. Jahrhundert.

¹ [REDACTED] (2014): 350 Jahre Altona: 1964 bis 2014. Sutton, Erfurt, S. 65-67.

Anlage 2

Das schnelle Wachstum Altonas und Ottensens brachte wie in vielen anderen Städten schlechte Lebensbedingungen und hygienische Probleme für die ärmeren Bevölkerungsteile mit sich, aus der unter anderem eine hohe Kindersterblichkeit resultierte. Um diese Probleme zu bekämpfen, wurde 1859 in Trägerschaft eines Vereins das Altonaer Kinderkrankenhaus gegründet, auch mit dem Ziel, der breiten Masse der Bevölkerung eine gesundheitliche Grundversorgung zu ermöglichen und die hohe Kindersterblichkeit zu bekämpfen. Nachdem das Krankenhaus aufgrund eines stetig steigenden Raumbedarfs in den ersten Jahrzehnten nach seiner Entstehung häufig seinen Ort wechselte, wurde zwischen 1912 und 1914 das bis heute bestehende Hauptgebäude an der Bleickenallee errichtet. Auch durch die enge Zusammenarbeit mit vielen Stellen der Armenfürsorge und eine Unterrichtung von ärmeren Menschen im hygienischen Umgang steht das Altonaer Kinderkrankenhaus stellvertretend für die soziale, dem Allgemeinwohl orientierte Entwicklung Altonas.²

An diese Bedeutung knüpft auch der unmittelbar benachbarte Lankenaustift an. 1912-1913 errichtet, bot die Einrichtung explizit Unterkunft für alleinstehende Senioren aus ärmeren Bevölkerungsteilen, die sich keine eigene Unterkunft leisten konnten³.

Ein weiteres Zeugnis der sozialgeschichtlichen Entwicklung Altonas und Ottensens im Geltungsbereich ist das 1910 errichtete Gebäude der Oberrealschule Altona (später Gymnasium Altona). Mit einem Schwerpunkt auf Naturwissenschaften stand es im Kontrast zu klassischen, auf Sprachen und Kultur fokussierte Schulen wie dem Christianeum in Altona⁴.

An diese Entwicklung der sozialen Infrastruktur zwischen Bleickenallee und Bülowstraße vor dem Ersten Weltkrieg knüpft die Frauenklinik an. Sie wurde 1920 zunächst als Städtische Entbindungsanstalt eröffnet und in den 1930er Jahren in Frauenklinik umbenannt. Damit war sie das erste große öffentliche Gebäude, welches nach dem Ersten Weltkrieg in Altona errichtet wurde.

Nach dem Ersten Weltkrieg setzte ein Wandel in der stadtbaugeschichtlichen Entwicklung Altonas ein. Diese Zeit wurde maßgeblich vom sozialdemokratischen Bürgermeister Max Brauer und dem von ihm berufenen Stadtbaudirektor Gustav Oelsner geprägt.

Die im Kontext der Industrialisierung entstandenen, verdichteten Arbeiterquartiere waren für Oelsner Negativbeispiele. Im Kontrast dazu stand er für die auf dem Ideal der Funktionstrennung basierenden städtebaulichen Ideen des „Neuen Bauens“. Charakteristisch ist zudem die Übersetzung der Formensprache des Neuen Bauens in das traditionelle Fassadenmaterial Backstein. Im „Generalsiedlungsplan für Groß-Hamburg“ von 1923 empfahl er die Erweiterung des bestehenden Stadtraums durch einen Ring von Wohnsiedlungen im Grünen, die durch Schnellbahnlinien mit dem Stadtzentrum verbunden sein sollten. Zusätzlich stellte er 1925 im sogenannten „Grüngürtelplan“ einen Ring von drei Grüngürteln um den Altonaer Stadtkern sowie in den Elbvororten dar. Die Ergebnisse dieser Bestrebungen sind heute in zahlreichen Grünflächen von den Elbterrassen bis zum Volkspark im Stadtbild ablesbar.⁵

Um diese Ziele umzusetzen, wurde der Wohnungsbau in den 1920er und frühen 30er Jahren streng reguliert und nur eine geringe Zahl von Akteuren zugelassen, die alle direkt oder indirekt von Max Brauer und Gustav Oelsner beeinflusst waren. So teilten sich das Bauvolumen beispielsweise 1927 zur Hälfte die städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA sowie jeweils zum Viertel die Genossenschaften „Selbsthilfe“ und der „Altonaer Bau- und Sparverein“⁶.

² [REDACTED] (2009): Altonaer Kinderkrankenhaus feiert Jubiläum – 150 Jahre im Dienst der kleinen Patienten. URL: <http://www.abendblatt.de/hamburg/article107513028/150-Jahre-im-Dienst-der-kleinen-Patienten.html> (09.08.2017), o.S.

³ [REDACTED] (1995): Architektur in Hamburg: Der große Architekturführer. Über 1000 Bauten in Einzeldarstellungen. Edition Axel Menges, Stuttgart, S. 225.

⁴ [REDACTED] (1932): Die Geschichte unserer Schule von ihrer Anerkennung als Realschule i.E. bis zur Gegenwart (1882-1932), in: Fünfzig Jahre Oberrealschule Altona-Ottensen, S. 39-84. URL: gymaltona.de/files/schulgeschichte/Festschrift_1932.pdf (15.08.2017), S. 42.

⁵ [REDACTED] (1984): Gustav Oelsner und das neue Altona. Kabel, Hamburg, S. 102-118.

⁶ [REDACTED] (1984): Gustav Oelsner und das neue Altona. Kabel, Hamburg, S. 75.

Anlage 2

Aufgrund der Entwicklung geschlossener Bereiche sowie der Nutzung des einheitlichen Fassadenmaterials Backstein ergibt sich heute ein sehr homogenes Erscheinungsbild der in diesem Zeitkontext entstandenen Siedlungen. Herausragendes Beispiel ist der Friedrich-Ebert-Hof mit langen, im Vergleich zur Gründerzeit niedrigen, Baukörpern und einer starken Durchgrünung der Hofbereiche. Ein weiteres wichtiges Ziel dieser Wohnungsbaupolitik war, Kleinwohnungen für ärmere Bevölkerungsteile zu schaffen, die dem entsprachen, was in diesem Zeitkontext als lebenswert definiert wurde⁷. So waren die Wohnungen beispielsweise teilweise mit fließendem Wasser und sogar Warmwasseranschluss ausgestattet, womit sie eine deutlich höhere Lebensqualität als Häuser in gründerzeitlichen Quartieren ermöglichten. Damit sind die Gebäude aus den 1920er und frühen 1930er Jahren auch Zeugnis einer Veränderung des Verständnisses von Wohnen. Es wurde in diesem Kontext als soziale Aufgabe verstanden, die von öffentlichen Stellen gesteuert wird.

Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933 bestand eine der wesentlichsten Veränderungen darin, dass Altona 1937 im Rahmen des „Groß-Hamburg-Gesetzes“ nach Hamburg eingemeindet wurde. Die grundlegenden Ziele der Wohnungspolitik und die als Bauherren auftretenden Akteure veränderten sich hingegen kaum. Weiterhin bestand das bestimmende Ziel darin, Kleinwohnungen für ärmere Bevölkerungsschichten zu errichten. Hierfür zeichneten sich vor allem die gleichgeschalteten Wohnungsbaugesellschaften verantwortlich. Auf der anderen Seite finden sich Genossenschaften wie die Genossenschaft der Postbeamten und vereinzelt private Akteure wie Kaufleute oder Industrielle (z.B. beim Block zwischen Lisztstraße und Bülowstraße). Die Formensprache wurde im Vergleich zu vorherigen Jahren wieder konservativer und knüpft überwiegend an Elemente des Heimatstils an. Deutlichster Unterschied war die Verwendung von Walmdächern anstelle von den das „Neue Bauen“ charakterisierenden Flachdächern. Ferner bestanden Pläne, das Gebiet der Adolf-Jäger-Kampfbahn zu überbauen, um die beiden Teile des Friedrich-Ebert-Hofes baulich zu verbinden und den Riegel östlich zur Grünebergstraße zu schließen⁸. Diese auf Drängen des Bauleiters Karl Kaufmann initiierten Planungen wurden nur teilweise umgesetzt, wovon bis heute die während des Zweiten Weltkrieges trotz Materialknappheit errichteten Zeilenbauten am Otawiweg zeugen⁹.

Im Gegensatz zur Altonaer Altstadt wurde Ottensen vergleichsweise wenig stark von den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges getroffen. Auch im Erhaltungsgebiet finden sich nur vereinzelt Zerstörungen, die sich teilweise im Farbwechsel des Mauerwerkes ablesen lassen. Betroffen waren Gebäude im nördlichen Teil des Röhrig-Blockes sowie einzelne Häuser im Block zwischen Lisztstraße und Othmarscher Kirchenweg. In der unmittelbaren Nachkriegszeit wurden bis 1949 in fast allen Wohngebäuden im Erhaltungsgebiet die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, um die aufgrund der großen Zerstörungen herrschende Wohnungsnot zu bekämpfen.

Während die städtebauliche Struktur der Altonaer Altstadt als „Neu-Altona“ nach den Entwürfen Ernst Mays ab den 1950er-Jahren grundlegend verändert wurde, blieben diese in Ottensen weitgehend erhalten. Teilweise wurden sie weitergebaut (Röhrig-Block, Behringstraße) oder mit einigen weiteren Gebäuden aufgefüllt und ergänzt (Zeilen entlang der Grünebergstraße).

Mit dem Niedergang des überwiegend produzierenden Gewerbes verändert sich diese Struktur jedoch seit den 1970er Jahren. Ehemalige Industriearale wurden abgerissen und mit Wohngebäuden bebaut (z.B. am Holstenring) oder werden von Dienstleistungsbetrieben umgenutzt.

⁷ [REDACTED] (1982): Wohnstadt Hamburg – Mietshäuser der zwanziger Jahre zwischen Inflation und Weltwirtschaftskrise. Christians Verlag, Hamburg, S.13-17.

⁸ Schreiben von Dipl. Ing. Bernhard Stein an die Städtebauabteilung der Bauverwaltung Altona betr. Bebauung Brahmstraße Ostseite vom 20. Januar 1938, in: Bauakte Otawiweg 2-15, Bauaktenarchiv Altona.

⁹ Schreiben der SAGA an die Baupolizei Altona -Abteilung West- vom 23. Dezember 1938, in: Bauakte Otawiweg 2-15, Bauaktenarchiv Altona.

Anlage 2

Das Erhaltungsgebiet Ottensen Nord-West steht exemplarisch für die Siedlungs- und Sozialgeschichte Ottensens und Altonas in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Dabei entsteht durch die fast durchgängige Verwendung von Backstein als Fassadenmaterial ein Zusammenhang zwischen den vor dem Kontext verschiedener architektonischer und städtebaulicher Ideale entstandenen Gebäuden. Hierdurch wird ein überwiegend homogenes Erscheinungsbild erzeugt, das von stadtbildprägender Bedeutung ist.

4.2 Prägende bauliche Anlagen und Bedeutung des Fassadenmaterials

Die in Kapitel 1.4 aufgelisteten Baudenkmale sowie Denkmalensembles sind ein bedeutender Teil des Erhaltungsgebietes und prägen dessen Erscheinungsbild in besonderem Maße. Aus städtebaulicher Sicht sind diese jedoch nur einzelne Elemente, die nicht alleine den Gesamtcharakter und das Erscheinungsbild des Erhaltungsgebietes konstituieren. Es ist der Backstein in verschiedenen roten Färbungen, der einen Zusammenhang zwischen verschiedenen städtebaulichen Typologien sowie architektonischen Ideen herstellt und sich als verbindendes Element sprichwörtlich wie ein roter Faden durch die Hamburger Stadtbaugeschichte zieht.

Hieraus ergibt sich ein für Ottensen und Hamburg spezifischer Charakter, der identitätsstiftend wirkt und das Bild der Stadt über deren Grenzen hinaus prägt.

Aus diesem Grund ist das Erhaltungsgebiet als Gesamtes vor baulichen Veränderungen, die dieses besondere Erscheinungsbild verändern können, durch eine städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches sowie eine Gestaltungsverordnung nach § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung zu schützen.

5. Prägende Wirkung auf das Ortsbild und die städtebauliche Gestalt

Im folgenden Abschnitt werden zunächst allgemein bauliche und Freiraummerkmale aufgezeigt, die charakteristisch für das Erhaltungsgebiet sind. Daran schließt eine spezifischere Vorstellung prägender Merkmale der einzelnen Teilbereiche an.

5.1 Charakteristische bauliche Merkmale und Freiraummerkmale

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird insbesondere durch nachstehende Kriterien bestimmt, die bei Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen in besonderem Maße zu beachten sind, um untypische und abweichende Gestaltungen zu vermeiden.

Grundstückszuschnitt

Im Erhaltungsgebiet variieren die Grundstückszuschnitte zwischen etwa 15 und 230 Metern in der Breite sowie etwa 15 und 185 Metern in der Tiefe.

Eine typische Grundstückstiefe beträgt etwa 30 bis 40 Meter. Diese ist insbesondere in den von regelmäßigen Block- und Zeilenstrukturen geprägten **Teilbereichen IV, V und VII** zu finden, kommt aber auch in Abschnitten der **Teilbereiche I und III** vor. Die restlichen Bereiche sind von deutlich größeren Grundstückstiefen geprägt, die zwischen 65 und 140 Metern im **Teilbereich I**, etwa 100 Metern im Friedrich-Ebert-Hof (**Teilbereich II**) sowie etwa 45 bis 100 Metern im **Teilbereich VI** betragen. Diese Varianzen liegen insbesondere in den vergleichsweise großen Gebäudestrukturen begründet, die nicht in einzelne Abschnitte geteilt sind.

Die Grundstücksbreiten weisen eine größere Varianz als die Grundstückstiefen auf. Diese reichen von etwa 70 bis 245 Metern im **Teilbereich I**, 135 und 230 Metern im Friedrich-Ebert-Hof (**Teilbereich II**), 15 und 110 Metern im **Teilbereich III**, 45 und 100 Metern im Röhrig-Block (**Teilbereich IV**), 15 bis 50 Metern im **Teilbereich V**, etwa 25 bis 85 Metern im **Teilbereich VI** sowie 20 bis 150 Metern im

Anlage 2

Teilbereich VII. Trotz dieser großen Varianz kann im Erhaltungsgebiet eine generelle Häufung der Grundstücksbreiten von 25 bis etwa 70 Metern festgestellt werden, die sich insbesondere in den zusammenhängenden Block- und Zeilenstrukturen wiederfinden. Kleinere Breiten finden sich zumeist in den gründerzeitlichen Blockteilen, während hohe Grundstücksbreiten ebenso wie die hohen Grundstückstiefen häufiger in großen Strukturen wie dem Gewerbehof am Friesenweg, dem Friedrich-Ebert-Hof oder den Bauten der sozialen Infrastruktur an der Bleickenallee auftreten.

Lage der Häuser auf dem Grundstück

Der überwiegende Teil der Gebäude liegt im vorderen Bereich der Grundstücke, sodass sich im gesamten Erhaltungsgebiet Vorgartenstrukturen mit einer Tiefe von etwa 3 bis 15 Metern ausbilden. Ausnahmen stellen die mittig auf den Grundstücken angeordneten Zeilen am nördlichen Ende der Grünebergstraße (**Teilbereich III**) sowie zwischen Behring- und Lisztstraße (**Teilbereich V**) dar. Durch diese mittige, leicht vom Straßenraum zurückgezogene Lage finden sich jedoch auch in diesen Bereichen Vorgartenzonen entlang der Straßenzüge. Zusätzlich bilden sich an der Bleickenallee (**Teilbereich VII**) durch die Anordnung der Gebäude im hinteren Grundstücksbereich deutlich größere Vorgartenzonen von bis zu 25 Metern Tiefe.

Da die meisten Gebäude in Blockstrukturen oder Zeilen regelmäßig aneinander gereiht sind, bestehen einheitliche Baufluchten.

Volumen / Kubatur

Durch die verschiedenen Typologien und Baualter gibt es im Erhaltungsgebiet keine durchgehend gleichmäßigen Volumen und Kubaturen, es können jedoch Regelmäßigkeiten festgestellt werden. Im östlichen Bereich des **Teilbereiches I** (Flurstücke 2831 und 844) sowie in den **Teilbereichen II, III, IV, V und VII** bilden die Bauvolumen zumeist Tiefen von 9,50 bis 11,50 Metern aus. Durch die überwiegend drei- bis viergeschossige Bauweise werden diese Volumen in verschiedenen Längen zu Zeilen und Blöcken aneinandergereiht, sodass entlang der Straßen ein homogenes Bild entsteht. Dieses erweckt durch die im Verhältnis zur Länge geringe Höhe der Baukörper sowie die geschlossene Aneinanderreihung der Volumen den Eindruck starker Horizontalität. Diese Horizontalität wird nur an wenigen Stellen durch Loggien und Balkone aufgebrochen, da diese zumeist nicht an der Straßenseite der Gebäude liegen.

Ausnahmen bilden die gründerzeitlichen Gebäude mit größeren Gebäudetiefen und höheren Geschossen, wodurch in den Bereichen an der Friedensallee (**Teilbereich III**), Bülowstraße (**Teilbereich V**) und Grünebergstraße (**Teilbereich VII**) eine stärkere Vertikalität entsteht und die Gebäude massiver als in den umliegenden Bereichen wirken.

Im **Teilbereich VII** findet sich eine heterogenere Struktur mit massiveren Baukörpern durch größere Gebäudetiefen (außer im Lankenaustift) von bis zu über 20 Metern sowie größere Geschosshöhen. Im Lankenaustift, der Frauenklinik und dem Gymnasium sind diese Volumen zu zwei- bzw. dreiteiligen Blöcken aneinandergereiht. Dabei sind die seitlichen Volumen meist niedriger als die Hauptbaukörper. Das Kinderkrankenhaus mit seinen Anbauten im **Teilbereich VII** und der Gewerbehof im **Teilbereich I** stechen durch die Aneinanderreihung einer Vielzahl verschiedener Volumina mit unterschiedlichen Tiefen und Höhen deutlich heraus.

Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse variiert im Erhaltungsgebiet zwischen einem und acht. Dabei überwiegt die Anzahl der drei- und viergeschossigen Gebäude mit über 70% deutlich, wobei die Gebäude mit vier Vollgeschossen im Verhältnis zu dreigeschossigen Gebäuden mit etwa zwei Dritteln die Mehrheit ausmachen. Diese Geschossigkeit prägt entsprechend alle Teilbereiche des Untersuchungsgebietes. Die ein- und zweigeschossigen Gebäude machen jeweils nur etwa 5% des Bestandes aus und sind in der Regel Funktionsbauten wie beispielsweise im Bereich des Kinderkrankenhauses (**Teilbereich VI**) oder abgesenkte Blockteile wie im Friedrich-Ebert-Hof (**Teilbereich II**). Fünfgeschossige Gebäude finden sich insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen Friedensallee im **Teilbereich III** oder

Anlage 2

Behringstraße im **Teilbereich VII** sowie vermehrt im Block südlich der Lisztstraße im **Teilbereich V**, machen aber insgesamt nur etwas weniger als 10% des Bestandes aus. Gebäude mit sechs und acht Vollgeschossen kommen jeweils nur zweimal im Erhaltungsgebiet (**Teilbereiche I und III**) vor und stellen Hochpunkte dar, die für das Erhaltungsgebiet untypisch und nicht konstituierend sind.

Dächer

Das Erhaltungsgebiet ist von Walm-, Sattel- und Flachdächern geprägt. Dabei machen Walmdächer mit etwa 55% vor Flachdächern mit etwa 25% und Satteldächern mit knapp 15% den größten Teil des Gesamtbestandes aus. Den verbliebenen Anteil stellen vor allem variierende Dachformen an den Gründerzeitgebäuden dar, die für das Erhaltungsgebiet nicht konstituierend sind.

Flachdächer finden sich überwiegend im Friedrich-Ebert-Hof (**Teilbereich II**), da sie ein wichtiger Bestandteil der Formensprache des „Neuen Bauens“ sind. Des Weiteren ist eine Häufung im Bereich der Anbauten des Krankenhausgebäudes im **Teilbereich VI**, in Teilen des Blockes zwischen Behring- und Lisztstraße im **Teilbereich VII** sowie an den Hochpunkten und Zeilenbauten entlang der Grünebergstraße im **Teilbereich III** zu finden. Satteldächer sind insbesondere auf Gebäuden aus der Nachkriegszeit vorhanden, so in der Zeile westlich der Griegstraße im **Teilbereich VII** oder den Zeilen im **Teilbereich V** zwischen Behring- und Grünebergstraße. Der restliche Teil des Erhaltungsgebietes ist von Walmdächern geprägt, wobei der Röhrig-Block (**Teilbereich IV**) sowie die beiden geschlossenen Blöcke im **Teilbereich VII** als durchgängig mit Walmdächern ausgestattete Bereiche hervorstechen.

Farblich wird das Erhaltungsgebiet zu etwa gleichen Anteilen von dunklen (anthrazit) und roten Dächern geprägt. Subjektiv sind rote Dächer jedoch deutlich häufiger und prägender für den Geltungsbereich, da alle Flachdächer dunkelt gefärbt sind, deren Dachflächen jedoch im Straßenbild nicht sichtbar sind. So sind die **Teilbereiche I und II** ebenso wie der **Teilbereich VI** fast durchgehend von dunklen Dächern geprägt, zusätzlich finden sich verschiedene dunkle Dächer in den **Teilbereichen III, IV, V und VII**. Während zwar der östliche Teil des Röhrig-Blockes flach geneigte, dunkle Dächer aufweist, ist der weitaus größere Teil von roten Dächern geprägt, die farblich an die darunterliegenden Backsteinfassaden anknüpfen. Diese Dachfärbung findet sich ebenso in den Zeilen am Otawiweg im **Teilbereich III**, den Zeilen im **Teilbereich V** sowie einzelnen Gebäuden im **Teilbereich VII**. Der überwiegende Teil des **Teilbereiches VII** ist jedoch von dunkelroten Dächern geprägt.

Zuletzt finden sich einige hellere graue und silberne Dacheindeckungen aus Metall in den **Teilbereichen I, II und VI**. Diese sind auf Neubauten oder Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen. Zwar handelt es sich zumeist um Flachdächer, sodass ihre Färbung im Straßenbild nicht erkennbar ist, trotzdem sind diese als gebietsuntypisch zu bezeichnen und nicht konstituierend für den Geltungsbereich.

Das dominierende Dachmaterial im Erhaltungsgebiet sind Dachziegel in der für Norddeutschland typischen Hohlpfannenform. Sie prägen die beschriebenen roten Walm- und Satteldächer und kommen vereinzelt im **Teilbereich VII** in dunklerer Färbung vor. Die dunkle Farbe der Flachdächer resultiert aus ihrer Abdichtung mit Teerpappe oder Bitumen. Gleiches gilt für die flach geneigten Walmdächer in den **Teilbereichen I und IV**.

In den **Teilbereichen III, IV, V, VI und VII** finden sich Dachgauben. Typologisch handelt es sich dabei überwiegend um Walmgauben und SchlepPGAuben, vereinzelt kommen im **Teilbereich VII** Rundgauben sowie Spitzgauben vor. Gauben nehmen dabei nur einen geringen Teil der Dachlängenfläche in Anspruch. Lange Gaubenfronten in den Dachflächen sind durch nachträgliche Umbauten entstanden und daher als gebietsuntypisch einzustufen. Beispiele sind in den **Teilbereichen V und VII** sowie vereinzelt an der Grünebergstraße im Röhrig-Block (**Teilbereich IV**) zu finden.

Fassaden

Die Fassaden im Erhaltungsgebiet weisen sehr unterschiedliche Breiten zwischen 15 und 220 Metern auf. Diese Unterschiede liegen darin begründet, dass in einigen Teilbereichen wie dem Friedrich-Ebert-Hof (**Teilbereich II**) oder dem Röhrig-Block (**Teilbereich IV**) ganze Gebäudezeilen von einem Architekten gestaltet wurden, während beispielsweise im **Teilbereich VII** die Gebäude innerhalb eines Blockes von mehreren verschiedenen Architekten entworfen wurden.

Der größte Teil der Gebäude im Erhaltungsgebiet ist traufständig angeordnet, lediglich die Zeilenbauten an der Grünebergstraße (Flurstück 2482) im **Teilbereich III** sowie zwischen Behringstraße und Lisztstraße (**Teilbereich V**) sind giebelständig zum Straßenraum ausgerichtet. Ergänzend kommen im gründerzeitlichen Bestand in den **Teilbereichen V, VI und VII** traufständige Bauten mit Zwerchhaus vor.

Das wichtigste Element der Fassadengestaltung ist im gesamten Erhaltungsgebiet das Fassadenmaterial Backstein selbst. Im Zusammenspiel mit den umgebenden Fugen bildet sich eine kleinteilige, durchgehende und homogene Struktur aus, die trotzdem von einem großen Abwechslungsreichtum geprägt ist. Dieser entsteht durch die farbliche Varianz der einzelnen Backsteine, welche durch Fehlbrände und Ungenauigkeiten eine individuelle, von Stein zu Stein leicht variierende Gestalt sowie Oberflächenstruktur aufweisen und damit selbst innerhalb einzelner Fassaden ein homogenes, aber nicht monotones Erscheinungsbild erzeugen. Verstärkt wird sie durch verschiedene Anordnungen der Backsteine zueinander (Mauerwerksverbände) sowie das Verhalten der Fugen zum Mauerwerk. Diese können beispielsweise zurückgezogen oder bündig abschließend, aufgeraut oder glatt sowie in ihrer Farbgebung variierend sein.

Die Formensprache der Fassaden im Erhaltungsgebiet ist entsprechend ornamentarm. Es finden sich lediglich solche Ornamente, die auf dem Hervorziehen und Verdrehen einzelner Mauersteine basieren. Diese können beispielsweise als umlaufende vorgezogene Backsteinreihen, Trauf- und Geschossgesimse oder verschiedene Muster und Strukturen im Mauerwerk ausgebildet sein. Sie sind in allen Teilbereichen zu finden und bilden damit zumeist die im jeweiligen Zeitkontext vorherrschende architektonische Formensprache ab.

An einigen Gebäuden wurden verschiedene Dämmmaterialien auf die bestehenden Backsteinfassaden aufgebracht. Durch die Verkleidung mit einer Putzfassade oder aufgeklebten, dem Äußeren des Backsteins nachempfundenen Riemchen, ist das Erscheinungsbild zum Teil deutlich verändert. Beispiele sind in den **Teilbereichen I und VII** sowie auf den Rückseiten des Friedrich-Ebert-Hofes (**Teilbereich II**) zu finden. Sie sind nicht konstituierend für den Geltungsbereich und als gebietsuntypisch einzustufen. Die mit Riemchen verkleideten Fassaden schließen zwar optisch an die bestehenden Backsteinfassaden an, durch ihr Hervorkragen werden jedoch die häufig auf einem Wechselspiel von Mauerwerk und Fensterflächen basierenden Fassadengliederungen verändert. Fenster wirken durch ihre zurückgesetzte Position vielmehr als Lochflächen in der Fassade.

Die Fensterformen variieren aufgrund der verschiedenen vorhandenen Baualtersklassen im Erhaltungsgebiet. Grundsätzlich können jedoch bestimmte Regelmäßigkeiten festgestellt werden. Bis auf einige Rundbogenfenster im Hauptgebäude des Kinderkrankenhauses und des Gymnasiums (beide **Teilbereich VI**) sowie vereinzelt Rundfenstern in den Dachgeschossen finden sich ausschließlich rechteckige Fensterformate im Erhaltungsgebiet.

Im gründerzeitlichen Bestand befinden sich überwiegend zwei- und dreiflügelige Fenster, die zumeist aus einem Kämpfer im oberen Drittel und zwei Flügeln in den unteren Dritteln bestehen. Teilweise sind diese nur im Bereich des Kämpfers, bei anderen Bauten wiederum auf der gesamten Fläche weiter kleinteilig gegliedert. Hierbei überwiegen stehend angeordnete Formate. Diese Fenster sind in den **Teilbereichen V, VI und VII** zu finden.

Für die 1920er und 1930er Jahre sind dreiflügelige, liegende Fensterformate mit kleinteiliger Sprossengliederung in vier Felder charakteristisch, welche die Lochwirkung der Fenster verringern

und an die horizontale Fugenstruktur des Mauerwerkes anknüpfen sollen. Des Weiteren sind zusätzlich häufig vertikale Fensterbänder an den Treppenhäusern zu finden. Entsprechend sind diese Fenster prägend für den **Teilbereich II (Friedrich-Ebert-Hof)**, den Block zwischen Liszt- und Bülowstraße im **Teilbereich V** sowie verschiedene Gebäude im **Teilbereich VII**. In den Zeilen aus den 1930er Jahren im **Teilbereich V** sind verschiedene rechteckige, teilweise quadratische Formate mit vier- und sechsteiliger Sprossenteilung zu finden, die ursprünglich auch Merkmale der Zeilen am Otawiweg im **Teilbereich III** waren. Zuletzt sind die zwei- und dreiflügeligen Fenster ohne Sprossenteilung charakteristisches Merkmal des Röhrig-Blockes (**Teilbereich IV**). Diese besitzen ebenfalls vertikale Fensterbänder zur Betonung der Eingangsbereiche.

Die Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren weisen eine einfachere Fensterstruktur ohne Sprossenteilung mit größeren, durchgehenden Glasflächen auf. Es handelt sich zumeist um ungeteilte oder einfach geteilte Formate. Letztere sind meist in ungleiche Flügel zu Anteilen von einem und zwei Dritteln gegliedert. Charakteristisch sind zudem filigrane Brüstungsgitter hinter den Fenstern sowie größere Fensterformate mit tieferen Brüstungshöhen an den Gebäuderückseiten. Es sind sowohl stehende als auch liegende Formate vorhanden. Solche Fenster sind prägend für die **Teilbereiche I und II** sowie Abschnitte den östlichen Abschluss des Röhrig-Blockes zum Hohenzollernring, die beiden westlichen Zeilen an Grünebergstraße im **Teilbereich V** sowie die nach dem Krieg entstandenen Teile des Blockes an der Behringstraße und der Zeile westlich der Griegstraße im **Teilbereich VII**.

Die Fenster sind in allen Gebäuden wichtiger Teil der Fassadengliederung und knüpfen mit ihrer weißen Sprossenfärbung häufig an die Fugenstruktur und das Mauerwerk an. Durch Überformungen und den Einbau von Fenstern ohne Sprossengliederungen wird diese Funktion häufig beeinträchtigt, sodass die Fenster vielmehr eine Lochwirkung in der Fassade erzeugen. Beispiele sind insbesondere im **Teilbereich VII**, aber auch in einzelnen Gebäuden des **Teilbereiches V** sowie den Zeilen im Otawiweg im **Teilbereich III** zu finden. Solche Veränderungen sind entsprechend als gebietsuntypisch einzustufen.

Das dominierende Fenstermaterial ist Holz. Obwohl in den meisten Gebäuden die bauzeitlichen Fenster bereits gegen Isolierglasfenster getauscht wurden, ist Holz immer noch das beherrschende Fenstermaterial im Erhaltungsgebiet. Kunststofffenster finden sich nur in neueren Gebäuden oder sind als Folge von Sanierungsmaßnahmen in die Gebäude eingebaut. Sie sind entsprechend als gebietsuntypisch einzustufen.

Die dominierende Fensterfarbe im Erhaltungsgebiet ist weiß. Es stellt einen Kontrast zum Rot des Backsteins dar und ist entsprechend ein prägendes Element der Fassadengestaltung.

Trotz verschiedener genutzter Gestaltungselemente ist ein homogener Gesamteindruck charakteristisch für das Erhaltungsgebiet. Dieser liegt in der Verwendung des einheitlichen Fassadenmaterials Backsteins in unterschiedlichen roten Färbungen begründet.

Materialität und Farbigkeit von Gebäuden

Das Erscheinungsbild des gesamten Gebietes wird vom Rot der Backsteinfassaden dominiert. Die Färbung der Backsteine variiert zwischen hellen und dunklen Rottönen, wodurch sich trotz des homogenen Gesamteindruckes eine große Vielfalt ergibt. Verstärkt wird diese Vielfalt durch farbliche Varianzen innerhalb der einzelnen Fassaden, welche unter anderem auf Fehlbrände bei einzelnen Steinen zurückzuführen sind. In diesem Kontext sind insbesondere die Zeilen zwischen Behring- und Lisztstraße aus den 1930er Jahren im **Teilbereich V** hervorzuheben, deren Erscheinung vom Wechselspiel verschieden heller Rottöne geprägt ist.

In überwiegender Zahl sind Fassaden mit hellen Rottönen, die teilweise orangene Akzente aufweisen, prägend für den Geltungsbereich. Dabei ragt der Röhrig-Block (**Teilbereich IV**) als durchgehend von dieser Backsteinfarbe geprägter Bereich hervor. Es finden sich jedoch auch in den **Teilbereichen I, III, V und VII** viele Gebäude mit dieser Fassadenfärbung.

Anlage 2

Dunkelrote Backsteine, die im Licht teilweise leicht violett schimmern, sind charakteristisches Merkmal der Architektur des Neuen Bauens sowie der Architektur der 1920er und 30er Jahre im Allgemeinen. Entsprechend prägen sie den gesamten **Teilbereich II**, den Block südlich der Listztstraße im Teilbereich V sowie den östlichen Abschnitt des **Teilbereiches VII** entlang der Grünebergstraße und weitere Einzelgebäude an der Grieg- und Bielfeldstraße.

Etwas hellere Backsteinfärbungen finden sich im gründerzeitlichen Bestand in den **Teilbereichen V, VI und VII**.

Es finden sich vereinzelt verschiedene verputzte Fassaden mit überwiegend heller und teilweise bunter Farbgebung, insbesondere im gründerzeitlichen Gebäudebestand in den **Teilbereichen III und V**. Ferner weisen sanierte Gebäude in der Griegstraße im **Teilbereich I** sowie die Punkthochhäuser im **Teilbereich III** helle Vorhangfassaden zur Verkleidung von Außendämmungen auf, die das ursprünglich von rotem und gelbem Backstein geprägte Aussehen der Häuser überformen. Diese Fassadengestaltungen sind als gebietsuntypisch und für den Gebietscharakter nicht konstituierend einzustufen.

Balkone und Loggien

Ein wesentliches Element der horizontalen Fassadenstruktur ist die vergleichsweise introvertierte Orientierung der Gebäude. Loggien und Balkone befinden sich bis auf wenige Ausnahmen an den Gebäuderückseiten. Ausnahmen gibt es in den **Teilbereichen V und VI**, wo sich einige straßenseitige Balkone finden sowie im **Teilbereich VII**, in dem einzelne Gebäude zusätzlich straßenseitig Loggien ausbilden. Hofseitige Loggien sind prägendes Element der Architektur der 1920er und 1930er Jahre. Entsprechend finden sich diese gehäuft in den **Teilbereichen II, V und VII**, sie sind jedoch auch Teil der Zeilen in der Grünebergstraße im **Teilbereich III**. Zusätzlich finden sich im jüngsten Abschnitt des Röhrig-Blockes (**Teilbereich IV**) zwischen Hohenzollernring und Bleickenallee sowie an den Zeilen aus der Nachkriegszeit im **Teilbereich V** an der Behringstraße rückseitige Balkone. In den anderen Teilbereichen sind bauzeitlich überwiegend keine Loggien und Balkone vorhanden.

Gestalterisch sind die Balkone in der Regel mit Mauerwerk verkleidet, sodass sie an die Fassadenstruktur anknüpfen. Typologisch handelt es sich um Kragbalkone. Es finden sich sowohl abgerundete als auch rechteckige Ausführungen, wobei erstere prägendes Element der Gründerzeitgebäude in den **Teilbereichen V, VI und VII** sind, während sich rechteckige Balkone an Gebäuden aus den 1920er und 30er Jahren in den **Teilbereichen V, VI und VII** finden. Abweichend sind die rückseitigen Balkone aus Beton in den **Teilbereichen IV und V** mit farblich betonten keramischen Kacheln oder Kunststoffverkleidungen und darüberliegenden Brüstungsgittern in abgerundeter oder dreieckiger Form aus den 1950er Jahren. Diese setzen sich deutlicher von der Fassadengestaltung ab.

Des Weiteren finden sich vermehrt nachgerüstete, aufgeständerte Balkone, insbesondere in den **Teilbereichen I, IV, V und VII**. Dabei handelt es sich um rechteckige Metallbalkone mit Glas- oder Metallbrüstungen. Durch ihre rückseitige Lage beeinflussen diese zwar kaum das Straßenbild des Erhaltungsgebietes, sind aber grundsätzlich als nicht konstituierend für den Geltungsbereich einzustufen.

Bauliche Nebenanlagen: Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze

Die Anordnung von Nebenanlagen konzentriert sich auf den Gebäuderandbereich, sodass die Vorgärten überwiegend frei gehalten werden. Vereinzelt finden sich jedoch auch Nebenanlagen im Grundstücksrandbereich.

Insgesamt ist nur eine geringe Zahl von Garagen für PKW vorhanden, die sich insbesondere am Friedrich-Ebert Hof (**Teilbereich II**) und im östlichen Bereich des Röhrig-Blockes (**Teilbereich IV**) konzentrieren. Diese Anlagen wurden zumeist in den 1950er sowie 1960er Jahren errichtet und stellen häufig eine Ergänzung des älteren Gebäudebestandes dar. Weitere Beispiele sind in den

Teilbereichen V, VI und VII zu finden. Ergänzt werden diese im Röhrig-Block durch neue Fahrradabstellanlagen aus der Zeit nach 2010.

Tiefgaragen sind ebenfalls nur in geringem Maße vorhanden. Sie befinden sich zumeist im Umfeld neuerer, seit den 1960er-Jahren errichteter Bauten wie dem Gewerbegebäude an der Friedensallee im **Teilbereich I** (Flurstück 846) oder den Zeilen und einem Punkthochhaus in der Grünebergstraße im **Teilbereich III**.

Des Weiteren finden sich vereinzelt PKW-Stellplätze in den Hofbereichen. Beispiele sind der gesamte **Teilbereich I** sowie die Straßen Germerring und Windhukstraße im Röhrig-Block (**Teilbereich IV**).

Es finden sich keine Carports im Erhaltungsgebiet, sodass diese als gebietsuntypisch einzustufen sind.

Insgesamt nehmen die genannten PKW-Abstellmöglichkeiten jedoch nur einen kleinen Teil der Fahrzeuge im Erhaltungsgebiet auf. Die überwiegende Masse der Autos wird entlang der Straßen abgestellt.

Zusätzlich finden sich vereinzelt Bauwerke der technischen Infrastruktur im Erhaltungsgebiet. Als Beispiele seien das Schalthäuschen an der Griegstraße im **Teilbereich III** oder Heizanlagen am Kinderkrankenhaus im **Teilbereich VI** genannt.

Freiraum- und Hofstrukturen

Durch die Anordnung der Gebäude in teilweise oder komplett geschlossenen Blöcken entstehen charakteristische Hof- und Freiraumsituationen. Diese Höfe sind zu überwiegenden Teilen als Grünflächen mit großflächigem Rasenbewuchs gestaltet und nicht parzelliert, sondern gemeinschaftlich nutzbar. Ergänzend kommt meist Baumbewuchs hinzu, der oftmals die umliegenden Gebäude überragt. Zusätzlich sind teilweise Spielplätze in die Grünflächen eingebettet. Insbesondere die **Teilbereiche II, IV und VII** sind von den beschriebenen Höfen geprägt.

Durch einen hohen und dichten Baum- und Strauchbewuchs zur Behring- und Lisztstraße bilden sich zwischen den Zeilen im **Teilbereich V** Situationen mit Hofcharakter aus, die den eben genannten ähnlich sind.

Eine Besonderheit stellen die Zeilenbauten am Germerring in **Teilbereich IV** dar. Ohne Einfriedungen bilden sich hier Freiräume ohne klare Trennung zwischen Vorgärten und Höfen aus, sodass die Gebäude von Grünflächen umflossen werden. Die Gestaltung ist mit überwiegendem Rasenbewuchs und prägendem Baumbestand jedoch den eben aufgeführten Strukturen ähnlich.

Eine vergleichbare Struktur ergibt sich im **Teilbereich III**. Die Freiräume zwischen dem Block an der Friedensallee sowie den Zeilenbauten in der Grünebergstraße und im Otawiweg werden von Rasenbewuchs und einem charakteristischen, die Firsthöhe der Gebäude überragenden Baumbestand geprägt.

Als einzige öffentliche Grünfläche sticht der als Gartendenkmal geschützte Vorplatz des Gymnasiums Altona im **Teilbereich VI** hervor. Die mittig liegende Rasenfläche wird von einem hohen, prägenden Baumbestand eingefasst und südlich von einigen Wegen in Ost-West-Richtung durchschnitten.

Insgesamt handelt es sich bei den Grünstrukturen in den Höfen und zwischen den Gebäuden um durchgehende Bereiche, die abgesehen von einzelnen Spielflächen keine weiteren Versiegelungen aufweisen. Sie bilden einen grünen Rahmen für das Rot der Backsteinfassaden und sind ein wesentliches, prägendes Element des Erhaltungsgebietes.

Vorgartengestaltung

Aufgrund der überwiegenden Lage der Gebäude in den vorderen Grundstückshälften bilden sich im gesamten Erhaltungsgebiet Vorgartenzonen aus. Diese sind damit ein prägendes Element des Geltungsbereiches.

Die Vorgartenbereiche variieren in den einzelnen Teilbereichen sowohl hinsichtlich ihrer Ausdehnung als auch der Art der Einfriedung und ihrer Gestaltung.

Anlage 2

Charakteristisch sind Vorgärten mit einer Breite von etwa 3 bis 15 Metern. Diese finden sich in den **Teilbereichen I bis V sowie VII**. Lediglich im **Teilbereich VI** finden sich aufgrund der Lage der Gebäude im hinteren Grundstücksbereich Vorgartenzonen von bis zu 25 Metern Tiefe.

Generell sind Mauern die häufigste Form der Einfriedung im Erhaltungsgebiet. Sie bilden den überwiegenden Teil der Grundstücksbegrenzungen in den **Teilbereichen II, IV, V und VII**. Charakteristisch ist eine geringe Höhe von etwa 0,3 bis zu 1 Meter sowie die Verwendung des jeweils gleichen Backsteins wie in den Fassaden der umliegenden Gebäude. Damit tragen sie die Fassadengestaltung bis an die Grundstücksgrenzen und prägen das Erscheinungsbild des Erhaltungsgebietes. Häufig sind zusätzlich Hecken direkt hinter den Mauern gepflanzt. Dabei kann zwischen vergleichsweise flachen Hecken von bis zu 0,5 Metern Höhe sowie höher bewachsenen Bereichen unterschieden werden. Durch diese Unterschiede bilden sich verschieden offene Charakter der Vorgartenzonen aus. Flache, offene Bereiche finden sich um die Zeilen im **Teilbereich V** sowie im Block zwischen Behring- und Lisztstraße im **Teilbereich VII**. Vereinzelt treten sie um weitere Gebäude in den **Teilbereichen I und VII** auf. Hoher Heckenbewuchs in Verbindung mit Mauern findet sich überwiegend im L-förmigen Block sowie dem Bereich zwischen Bielfeldstraße und Grünebergstraße im **Teilbereich VII**.

Eine weitere gebietstypische Form der Einfriedung stellen Zäune dar. Diese sind überwiegendes Element der gründerzeitlichen Vorgartengestaltung und entsprechend gehäuft an der Bülowstraße im **Teilbereich V** sowie der Bleickenallee im **Teilbereich VI** zu finden. Solche etwa ein Meter hohen Metallzäune stehen zumeist auf gemauerten Sockeln und sind regelmäßig von ebenso aus Backstein bestehenden Säulen begrenzt. Sie stellen ein prägendes Element des Geltungsbereiches dar. Ferner finden sich nachträglich installierte, nicht bauzeitliche Stabmattenzäune an den Zeilen am Otawieweg im **Teilbereich III** sowie am Gewerbehof im **Teilbereich I**, die nicht konstituierend für den Charakter des Erhaltungsgebietes sind.

Nur mit Hecken begrenzte Vorgärten finden sich vereinzelt in den **Teilbereichen I** (Flurstück 2831), **III** (Flurstück 2482) und **VII** (Flurstücke 899 und 900). Sie bilden Höhen von etwa 0,3 bis 0,5 Metern aus. Im Röhrig-Block zwischen Hohenzollernring und Windhukstraße (**Teilbereich IV**) sind wiederum keine Einfriedungen der Vorgartenzonen vorhanden.

Die Vorgartenzonen sind überwiegend großflächig mit Rasen bepflanzt. Ergänzend kommen teilweise kleinere Büsche sowie die beschriebenen Hecken zur Einfriedung hinzu. Zusätzlich finden sich in einigen Vorgärten kleinere Beete entlang der Wege und Gebäudekanten, welche mit Stauden und Blumen bepflanzt sind.

An den Hauptverkehrsstraßen Friedensallee und Behringstraße finden sich in den **Teilbereichen I** (Flurstück 844), **III** (Flurstück 1313), **IV** (Flurstücke 2857 und 2859) und **VII** (Flurstück 903) Gebäude ohne Vorgartenzonen, da diese aufgrund der gewerblichen Erdgeschossnutzungen versiegelt sind.

5.2 Orts- und straßenbildrelevante Merkmale

Das Erhaltungsgebiet Ottensen Nord-West wird in seinem Erscheinungsbild durch das großflächige Vorhandensein intakter Backsteinfassaden geprägt. Zwar sind einige herausragende Einzelbauwerke wichtiger Bestandteil des Geltungsbereiches, aus übergeordneter städtebaulicher Sicht wird das Erhaltungsgebiet jedoch durch das großflächige Vorhandensein zusammenhängender Backsteinfassaden geprägt. Einzelne Gebäude wirken als solche häufig unscheinbar, im Zusammenhang des gesamten Geltungsbereiches sind sie jedoch konstituierende Teile einer stadtbildprägenden Wirkung. Entsprechend sind alle vorhandenen Backsteinfassaden wichtiger Teil des Orts- und Straßenbildes.

Anlage 2

Teilbereich I hat mit seiner heterogenen Struktur insbesondere im übergeordneten Zusammenhang des Erhaltungsgebietes eine wichtige Bedeutung für dessen prägendes Erscheinungsbild. So tragen beispielsweise die Wohngebäude entlang der Griegstraße die stadtbildprägende Funktion des Friedrich-Ebert-Hofes, indem sie gemeinsam mit diesem den Straßenraum ausbilden. In diesem Kontext sind insbesondere die Vorgartenstrukturen hervorzuheben, durch welche die Gebäudekanten etwa 2,50 bis 3 Meter vom Straßenraum zurückversetzt sind. Verstärkt wird die einheitliche Wirkung durch den roten Backstein als Fassadenmaterial sowie die Drei- und Viergeschossigkeit der Hauptbaukörper, welche ausschließlich an den Straßenecken um ein Geschoss erhöht sind. Im südlichen Bereich (Flurstück 2831) besteht jedoch aufgrund von Überformungen, durch welche die Backsteinfassaden nicht mehr erkennbar sind, kein direkter gestalterischer Zusammenhang mehr mit dem Friedrich-Ebert Hof.

Der Gewerbehof im nordwestlichen Abschnitt des Teilbereiches umfasst mit einem großen, den Hof fassenden Block und einem darin stehenden gründerzeitlichen Industriegebäude zwar deutlich größere Bauvolumen als der überwiegende Teil des Erhaltungsgebietes auf, fügt sich jedoch mit roten Backsteinfassaden in das zusammenhängende Erscheinungsbild ein und setzt dieses entlang des Friesenweges fort. Nordwestlich greift das Gewerbegebäude an der Ecke Friedensallee / Friesenweg die Formensprache der 1920er und frühen 1930er Jahre mit einer horizontalen Gliederung durch lange Fensterbänder und dunklem Backstein als Fassadenmaterial sowie die mit Hecken abgegrenzten, offenen Vorgärten auf. Es bildet damit ausgehend vom S-Bahnhof Bahrenfeld den Auftakt zum Erhaltungsgebiet und deutet von hier aus auf den prägenden Gestaltungszusammenhang hin.

Zusätzlich finden sich zwei Einzelhäuser aus der Gründerzeit und den 1930er Jahren im Gewerbehof, die aufgrund ihrer Misch- bzw. Putzfassaden nicht konstituierend für den Geltungsbereich sind.

Der Friedrich-Ebert-Hof (**Teilbereich II**) steht in seiner bautypologischen wie architektonischen Homogenität sinnbildlich für den stadtbildprägenden Charakter des Erhaltungsgebietes.

Die besondere Raumwirkung entsteht durch die zu den Straßenkanten hin geschlossene Blockstruktur mit Vorgärten und einheitlichen, langen, jedoch verschieden abgestuften kubischen Baukörpern mit Flachdächern. Verstärkt wird diese Flächenwirkung durch die horizontale Gliederung der Fassaden mit kleinteiligen Sprossenfenstern in Verbindung mit den Längsfugen des Mauerwerkes. Hierdurch bildet sich um den Teilbereich ein gleichmäßig gegliederter Straßenraum, der durch seine Homogenität nach außen geschlossen wirkt. Charakteristisch ist zudem die dunkelrote Färbung des Backsteins, welche mit Fehlbränden für eine zwar ornamentlose, aber dennoch abwechslungsreiche Fassadengestaltung sorgt. Unterbrochen wird diese Gliederung lediglich von leicht zurückgezogenen Eingangsbereichen, die mit individuellen Türformen, welche durch die Variation einfacher geometrischer Elemente entstehen, ebenfalls das Straßenbild prägen. Charakteristisch ist zudem die Orientierung der Wohnungen zum Hof, welche durch die Lage von Loggien an den Gebäuderückseiten verdeutlicht wird.

Teilbereich III hat aufgrund einer etwas heterogeneren städtebaulichen Struktur eine weniger dominante Wirkung auf das Orts- und Straßenbild als der Friedrich-Ebert-Hof. Wichtig für das Stadtbild sind insbesondere die Fassaden aus rotem Backstein, die für ein überwiegend homogenes Erscheinungsbild des Teilbereiches sorgen und damit einen Übergang zwischen dem Friedrich-Ebert-Hof und dem Röhrig-Block schaffen. Verstärkt wird diese Einheitlichkeit durch die Drei- bis Viergeschossigkeit der meisten Gebäude. Ein weiteres wichtiges Merkmal des Ortsbildes sind die Grünflächen mit verbindendem Charakter. Dabei sind insbesondere die großzügigen Freiflächen zwischen den Zeilenbauten an der Grünebergstraße (Flurstück 2482) sowie der alleeartige, firsthohe Straßenbaumbewuchs entlang des Otawiweges hervorzuheben. Diese bilden eine grüne Verbindung zwischen den **Teilbereichen II und IV**, welche vom roten Backstein der in Ost-West-Richtung angeordneten Zeilen im Otawiweg gerahmt werden. Ergänzt wird diese Struktur von der Adolf-Jäger-Kampfbahn, welchen zwischen beiden Teilen des Friedrich-Ebert-Hofes liegt.

Anlage 2

Es befinden sich jedoch auch verschiedene Gebäude im Teilbereich, die nicht konstituierend für das Erhaltungsgebiet sind und dessen Erscheinungsbild teilweise beeinträchtigen:

An der Friedensallee schließen sich dem Friedrich-Ebert-Hof östlich drei Gebäude aus der Gründerzeit an. Diese bilden durch eine einheitlichen Bautiefe sowie ähnliche Vorgartenstrukturen mit dem Friedrich-Ebert-Hof eine gemeinsame Kante zur Friedensallee aus. Andererseits überragen sie diesen durch größere Geschosshöhen sowie -höhen deutlich und stellen mit ihren hell bzw. bunt verputzten Fassaden einen Kontrast zum überwiegenden Rot des Erhaltungsgebietes dar.

Südöstlich wird diese Struktur von einem achtgeschossigen Punkthochhaus abgeschlossen, das aufgrund der angrenzend hohen Gründerzeitbebauung, der langen Baukörper des gegenüberliegenden Röhrig-Blockes und des hohen Straßenbaumbewuchses jedoch keine Flächenwirkung entfalten kann. Durch starke Überformungsmaßnahmen ist die bauzeitliche gelbe Backsteinfassade nicht mehr erkennbar, wodurch der Kontrast zu den umliegenden Gebäuden mit Backsteinfassaden wiederum erhöht wird.

Ein weiteres achtgeschossiges Punkthochhaus schließt südöstlich der Zeilen im Otawiweg an der Grünebergstraße an. Auch dessen ursprüngliches Erscheinungsbild wurde durch eine blaue Vorhangfassade überformt. Aufgrund der Horizontalität des angrenzenden Röhrig-Blockes und des hohen umgebenden Baumbewuchses vermag jedoch auch dieses Hochhaus keine Flächenwirkung entfalten und das Erscheinungsbild des Erhaltungsgebietes wesentlich verändern.

Der Röhrig-Block (**Teilbereich IV**) verdeutlicht durch seine bautypologische wie architektonische Homogenität den das gesamte Erhaltungsgebiet charakterisierenden, ortsbildenden Charakter. Diese Einheitlichkeit lässt sich auf den Architekten Hans Meyer zurückführen, der alle Gebäude im Teilbereich für den Altonaer Spar- und Bauverein entwarf.

Die prägende Wirkung resultiert insbesondere aus der Vielzahl und der Größe der vorhandenen Bauten. So sind die horizontalen Blockstrukturen zwischen Grüneberg- und Windhukstraße etwa 220 Meter lang. Verstärkt wird diese horizontale Wirkung der Baukörper durch eine vergleichsweise einfache Formensprache: etwa ein leichtes Zurückziehen des letzten Vollgeschosses, umlaufende vorgezogene Backsteinreihen sowie das Betonen der Eingangsbereiche durch vertikale Fensterbänder und vorspringende Gebäudeteile.

Die östlich der Windhukstraße liegenden, ab 1952 entstandenen Gebäude weisen zwar eine leicht abweichende, offenere und einfachere Formensprache mit vergleichsweise größeren Fensterflächen mit Brüstungsgittern, einer Betonung der Eingangsbereiche durch vorgerückte Fassaden und Flächen mit keramischen Kacheln sowie Türen mit großem Glas auf. Dennoch folgt der Bereich zwischen Windhukstraße und Germerring trotz einer aufgelockerten Zeilenstruktur der gleichen grundlegenden Blockform wie die langen Baukörper im westlichen Bereich. Zusätzlich knüpft die grundlegende Erscheinungsform mit roten Walmdächern, überwiegend vier Vollgeschossen, einer Gebäudetiefe von 9,50 bis 10,50 Metern und der Lage im vorderen Bereich der Grundstücke, wodurch sich offene Vorgarten- und Hofstrukturen ausbilden, an das Erscheinungsbild der älteren Bauabschnitte an.

Diese Entwicklung zu einer offeneren Struktur mit weniger klaren Grenzen zwischen Hof-, Straßen-, und Vorgartenräumen setzt sich östlich des Germerrings fort. Die Gebäude befinden sich hier mittig auf den Grundstücksflächen und die einzelnen Zeilen sind nicht durch Straßen voneinander getrennt, sondern von fließenden Grünräumen umgeben, die weder klar als Hof- noch als Vorgartenbereich zu erkennen sind und im Vergleich zum älteren Bestand nicht durch Mauern begrenzt werden.

Östlich und südöstlich schließt sich die Struktur zu einem halboffenen Block mit dunklen Walmdächern geringer Neigung, wodurch eine klare Abgrenzung vom Hohenzollernring stattfindet. Verstärkt wird diese Wirkung noch durch die etwa 5 Meter breiteren Vorgärten als in den anderen Teilen des Röhrig-Blockes.

Insgesamt wird die prägende Wirkung des Röhrig-Blockes durch das homogene Erscheinungsbild charakterisiert, welches auf den einheitlichen Gebäudehöhen mit überwiegend vier und teilweise drei Vollgeschossen und Gebäudetiefen von 9,50 mit 10,50 Meter, roten Backsteinfassaden sowie überwiegend roten Walmdächern basiert. Zusätzlich ist die städtebauliche Entwicklung von

Anlage 2

Blockstrukturen mit durch Mauern klar abgegrenzten Gärten sowie offenen Höfen im inneren Bereich aus den 1930er Jahren hin zu Zeilenstrukturen mit fließenden Grünräumen ohne klare Differenzierung zwischen Vorgärten, Straßenräumen sowie Höfen ablesbar. Durch diese Masse und die homogene Erscheinung ist der Teilbereich ein besonders prägendes Element des Erhaltungsgebietes und verdeutlicht die verbindende Wirkung des Fassadenmaterials Backstein.

Teilbereich V weist durch eine vielschichtige Baualtersklassenstruktur sowie eine große typologische Vielfalt zwar ein weniger homogenes Erscheinungsbild als der angrenzende Röhrig-Block auf, ist aber aufgrund der sich durch einen weitgehend bauzeitlichen Überlieferungszustand ergebenden Einheitlichkeit innerhalb der einzelnen Straßenzüge bzw. Blöcke prägend für das Erhaltungsgebiet.

Der nördliche Teilbereich zwischen Behringstraße und Lisztstraße wird durch neun Zeilenbauten in nord-südlicher Ausrichtung aus den späten 1930er und 1950er Jahren geprägt, die östlich durch einen halboffenen Block vom Hohenzollernring abgeschottet werden. In dieser vertikalen Ausrichtung bilden sie somit eine Verbindung zwischen dem Röhrig-Block im Norden und dem Ensemble Kinderkrankenhaus / Gymnasium im Süden, ähnlich den Zeilen im **Teilbereich III** zwischen Friedrich-Ebert-Hof und Röhrig-Block.

Die Fassadengliederung der sieben älteren Zeilen ist von vier- und sechsteiligen Sprossenfenstern, einer Betonung der Eingangsbereiche durch vorspringende Türfassungen und Türformen mit kleinen, länglich-vertikalen Glasflächen, vertikalen Fensterbändern über den Türen sowie ergänzenden kleinen Treppenhausfenstern geprägt. Hinzu kommen verschiedene Ornamente durch Versprünge im Mauerwerk. Diese Gestaltungselemente variieren leicht zwischen den Gebäuden, wodurch sich ein homogenes, aber dennoch nicht monotones Erscheinungsbild ergibt, das zudem wesentlich vom roten Backstein mit Farbvarianzen durch Fehlbrände geprägt wird. Ergänzend kommen teilweise Balkone und Loggien an den Stirnseiten hinzu. Die beiden westlichen Zeilen an der Grünebergstraße weisen eine einfachere und offenere Formensprache aus der Nachkriegszeit mit größeren, dreiflügeligen und ungegliederten Fenstern, sowie den für diese Zeit charakteristischen Brüstungsgittern und keramischen Kacheln im Mauerwerk zur Betonung der Eingangsbereiche auf. Ergänzt werden diese durch zwei horizontal ausgerichtete eingeschossige Gebäude, die von kleineren Einzelhandelsbetrieben genutzt werden. Die Gebäude liegen mittig auf den Grundstücken und erzeugen nördlich und südlich Vorgartenbereiche, welche die Gebäude durch Hecken-, Strauch- und Baumbewuchs klar vom Straßenraum trennen. Durch diese Abgrenzung nach außen wirken die Flächen zwischen den Zeilen wie Höfe.

Südlich schließt ein nordöstlich leicht geöffneter Block an, der mehrheitlich aus Gebäuden aus den 1920er und 1930er Jahren besteht. Durch seine überwiegend fünfgeschossige Bebauung hebt er sich jedoch leicht von der überwiegend drei- und viergeschossigen Bauweise der Zeilenbauten ab. Die Gestalt der Gebäude innerhalb des Blockes wird vom charakteristischen Erscheinungsbild des dunkelroten Klinkers in Verbindung mit kleinteiligen Sprossenfenstern bestimmt. Zusätzlich werden die Eingangsbereiche durch vorgezogene Backsteinreihen sowie individuelle Türformen mittels der Variation einfacher, geometrischer Gestaltungselemente bestimmt. Des Weiteren finden sich teilweise rechteckige Balkone zur Straßenseite.

Südöstlich zur Bülowstraße und östlich zum Hohenzollernring wird der Block von verschiedenen gründerzeitlichen Bauten begrenzt. Diese weisen zwar ebenfalls fünf Vollgeschosse auf, durch größere Geschosshöhen und markante Giebel stechen sie jedoch deutlich hervor. Hervorzuheben sind die unter Denkmalschutz stehenden, mit einer Blendfassade aus rotem Backstein 1910 errichteten und von H. Harms entworfenen Bauten in der Bülowstraße 4-6. Merkmale sind die Betonung der Eingangsbereiche durch mehrteilig gegliederte Türen, vom Jugendstil inspirierten geschwungenen Mauerelementen oder vorgezogenen Säulen, Sprossenfenstern und abgerundeten Balkonen in den Obergeschossen sowie markante Zwerchhäuser. Ein überwiegender Teil dieser Gebäude weist hell verputzte Fassaden auf. Sie schließen den Block städtebaulich zur Bülowstraße sowie zum Hohenzollernring und tragen so positiv zum Gesamtbild bei.

Anlage 2

Der Block liegt etwa 3 bis 7 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt, sodass sich Vorgartenstrukturen ausbilden, die charakteristisch für den Teilbereich und das Erhaltungsgebiet sind.

Das Ensemble um Kinderkrankenhaus und Gymnasium (**Teilbereich VI**) weist zwar heterogene städtebauliche Strukturen auf, ist aber aufgrund seines von dunkelrotem und rotem Backstein geprägten Erscheinungsbildes sowie herausragenden Einzelbauwerken für das Erhaltungsgebiet von übergeordneter und prägender Bedeutung.

Das Straßenbild entlang der Bleickenallee wird insbesondere durch den weiten Charakter geprägt, der aus der Lage der Gebäude an der hinteren Grundstücksgrenze resultiert. Hierdurch entstehen weitläufige Vorgärten, die jedoch durch Zäune und Heckenbewuchs einen im Vergleich mit den umliegenden Teilbereichen eher abgeschotteten Charakter haben. So liegt die südliche Gebäudekante des Lankenaustiftes etwa 10 Meter und das Hauptgebäude des Kinderkrankenhauses sogar etwa 25 Meter vom Straßenraum entfernt. Darüber hinaus prägt das individuelle Aussehen der einzelnen Bauten das Straßenbild. Die Gebäude stehen jedoch durch die Verwendung von rotem und dunkelrotem Backstein sowie dunkle Walmdächer in direktem Zusammenhang.

Das Hauptgebäude des Kinderkrankenhauses wird durch den als vorspringendes Zwerchhaus ausgebildeten Eingangsbereich mit Säulenvorbau sowie diverse Erker, Torbögen und die Fassadengliederung durch große Sprossenfenster charakterisiert. Südlich schließt ein Erweiterungsbau von 1930 / 31 an, der eine einfachere Fassadengestaltung mit vierteilig gegliederten Fenstern, einem zurückgezogenen Eingangsbereich sowie ein Flachdach aufweist. Im östlichen Bereich des Krankenhausgeländes liegt an der Bülowstraße der 1941-43 errichtete Krankenhausbunker. Dessen Umbau zum Wohngebäude bedingte die Öffnung der Fassade zu Gunsten von Fenstern sowie die Ergänzung eines Daches. Damit weist dieser keine konstituierende Wirkung für das Erhaltungsgebiet auf.

Östlich grenzt der Lankenaustift, ein dreiteiliger, zur Straßenseite geöffneter Block, an das Krankenhaus. Sein Erscheinungsbild wird durch kleinteilige Sprossenfenster, verschiedene Erker und Versprünge sowie eine einfache Ornamentik durch verdrehtes und verspringendes Mauerwerk geprägt.

Nördlich des Lankenaustiftes liegt die ehemalige Frauenklinik, die ebenfalls als dreiteiliger Block, jedoch mit Öffnung zur Hofseite ausgeführt ist. Mit ihren stehenden Sprossenfenstern sowie einem vorgezogenen Eingangsbereich weist sie eine vergleichsweise klare Formensprache ohne aufwendige Ornamentik auf. Damit ist sie ebenso ein prägendes Element für das Straßenbild des Teilbereiches.

Aus dem vom Backstein geprägten Erscheinungsbild entlang der Bleickenallee sticht das Gymnasium Altona mit seiner hellen Kalksteinfassade heraus. Die Formensprache mit der Betonung des Sockelgeschosses durch eine Rustika, großen Säulen sowie Plastiken im Eingangsbereich und dem markanten Schweifgiebel ist ein bedeutendes Zeugnis wilhelminischer Architektur, jedoch nicht konstituierend für das vom Backstein geprägte Erscheinungsbild des Erhaltungsgebietes. Zudem schottet sich das Gebäude als halboffener Block zur Bleickenallee und zum Hohenzollernring ab und bildet entsprechend nur einen kleinen, ebenfalls von einem Zaun begrenzten Vorgarten aus.

Zusätzlich befinden sich verschiedene Ergänzungsbauten im Bereich des Kinderkrankenhauses, die sich teilweise durch die Verwendung von Backstein in das Erscheinungsbild einfügen, aber nicht konstituierend für den Geltungsbereich sind und insgesamt deutlich von den beschriebenen Einzelbauwerken überstrahlt werden.

Der an der südöstlichen Grenze des Erhaltungsgebietes gelegene **Teilbereich VII** besteht aus einer Zeile und drei Blöcken. Aus städtebaulicher Sicht weist er damit auf den ersten Blick einen vergleichsweise homogenen Eindruck als der **Teilbereich VI** auf. Aufgrund starker Überformungsmaßnahmen ergibt sich jedoch insgesamt ein heterogenes Erscheinungsbild.

Anlage 2

Innerhalb des Teilbereiches stechen die denkmalgeschützten Wohngebäude an der Grünebergstraße / Ecke Bielfeldtstraße und Othmarscher Kirchenweg hervor. Die 1913 nach einem Entwurf von Curt Francke errichteten Bauten weisen eine klare, vertikale Fassadengliederung mit stehenden Sprossenfenstern, leicht zurückgesetzten Obergeschossen, zurückspringenden Giebeln sowie leicht abgerundeten Balkonen auf.

Sie sind der südöstliche Abschluss eines sonst überwiegend aus Gebäuden der 1920er und 1930er Jahre bestehenden L-förmigen Blockes. Diese erzeugen aufgrund verschiedener Überformungen durch diverse Sanierungen, vereinfachter Wiederaufbaumaßnahmen infolge von Kriegszerstörungen, aber auch grundsätzlicher gestalterischer Unterschiede ein architektonisch heterogenes Bild. Beispiele sind Dachausbauten mit zusätzlichen Gauben, Dämmungen mit Riemchen, neue Fenster ohne Sprossengliederung, Balkonanbauten, Loggien im straßenseitigen Bereich, aber auch verschiedene Eingangsbereichsgestaltungen und Dachformen sowie -farben. Es handelt sich dabei um eine überwiegend einfache Formensprache mit vorgezogenen Backsteinreihen, Ornamenten durch spielerisches Versetzen von Mauersteinen und Fensterreihen als Elemente der Fassadengliederung.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich für die Zeile westlich der Griegstraße. Die Gebäude stammen aus der Nachkriegszeit, ein Gebäudeteil (Flurstück 899) wurde 2007 im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nachverdichtet. Hier ergibt sich ebenso ein heterogenes Bild durch diverse Überformungen und verschiedene genutzte gestalterische Elemente. Trotzdem bildet sich entlang der Griegstraße aus städtebaulicher Sicht ein insgesamt gleichmäßiger, wenngleich aufgrund der Überformungen nicht derart stark prägender Eindruck wie beispielsweise im Röhrig-Block. Die einheitlichen Gebäudetiefen von 9,50 bis 10,50 Metern sowie die Verwendung des Fassadenmaterials Backstein in verschiedenen roten Färbungen sorgen für einen homogenen Eindruck.

Östlich wird der Teilbereich zwischen Bielfeldtstraße und Grünebergstraße von einem geschlossenen Block begrenzt. Die in den 1930er Jahren entstandenen Gebäude weisen ein durch dunklen Backstein geprägtes Erscheinungsbild auf. Weitere Gestaltungselemente sind ein Wechselspiel von vor- und zurückspringenden Backsteinreihen zur Betonung des Sockelgeschosses oder die Akzentuierung des Eingangsbereiches durch variierende Türformen sowie darüber liegende Erker.

Der nördliche Block weist südlich zur Lisztstraße eine Öffnung auf, die durch das Zurückspringen eines Baukörpers erzeugt wird. Der westliche und östliche Flügel dieses Blockes zeigen die für Altona und Hamburg typische Kombination von Formen des Neuen Bauens mit dem traditionellen Fassadenmaterial Backstein und stellen damit einen Bezug zum nördlich der Behringstraße gelegenen Friedrich-Ebert-Hof her. Gestaltungselemente sind beispielsweise die Betonung des Eingangs durch abgerundete Seitenwangen, umlaufende, vorgezogene Backsteinbänder sowie Loggien zur Straßenseite in einigen Gebäudeteilen. Der nördliche Riegel sowie das im Hof von der Lisztstraße zurückspringende Gebäude weisen für die Nachkriegszeit charakteristische, einfache und offene Gestaltungen auf. Kennzeichnende Elemente sind gleichmäßig gereimte, un- oder einfach gegliederte Fenster sowie große Glasfronten an der Rückseite und rote Satteldächer. Diese werden jedoch zur Behringstraße von einem vorgemauerten Aufbau verdeckt, sodass der Eindruck entsteht, dass die Gebäude an das Flachdach des angrenzenden, älteren Blockteils anknüpfen und dessen Kubatur fortsetzen würden. Sie bilden damit eine Antwort auf den nördlich der Behringstraße angrenzenden südlichen Teil des Friedrich-Ebert-Hofes (**Teilbereich IIb**)

Die Gebäude innerhalb des Teilbereiches liegen im vorderen Bereich der Grundstücke, sodass sich Vorgärten von 6-8 Metern Tiefe sowie Höfe innerhalb der Blöcke ausbilden. Lediglich entlang der Behringstraße sowie in Teilen der Lisztstraße (Flurstück: 906) ist der Bereich zwischen Gebäude und Straßenraum teilweise oder ganz versiegelt. Zumeist liegt dies in dort bestehenden gewerblichen Nutzungen begründet. Ein prägendes Element sind zudem regelmäßig gereimte Bäume entlang der Straßenzüge.

Insgesamt ergibt sich somit ein durch Gestaltungselemente der 1910er bis 1950er Jahre und diverse Überformungen geprägtes Erscheinungsbild. Aus städtebaulicher Perspektive überwiegt trotz dieser

Anlage 2

Heterogenität jedoch der gleichmäßige Eindruck, welcher sich einerseits aus dem Rot der Backsteinfassaden ergibt. Andererseits gliedern die langen Baukörper mit überwiegend drei bis vier Geschossen horizontal den Raum, womit sie sich in das Straßenbild einfügen und so den prägenden Charakter des Erhaltungsgebietes unterstützen.

6. Rechtliche Wirkung der Verordnung

6.1

Zur Erreichung dieses Zieles wird ein Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen begründet. Nach § 172 Absatz 1 Satz 2 BauGB bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der gesonderten Genehmigung.

Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht.

6.2

Mit der Verordnung wird das Erhaltungsgebiet zunächst nur flächenbezogen bezeichnet.

Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuches begründet. Ob die Voraussetzungen nach § 172 Absatz 3 BauGB für die Versagung einer Genehmigung und § 173 BauGB im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über einen entsprechenden Antrag zu prüfen. Es handelt sich somit um ein zweistufiges Verfahren.

6.3

Die Genehmigungsvoraussetzungen ergeben sich aus § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuches. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, sofern nicht einer der gesetzlich normierten Versagungsgründe vorliegt.

6.4

Wird einem Grundeigentümer im Einzelfall die Genehmigung nach § 172 Absatz 3 BauGB versagt, so kann er nach § 172 Absatz 2 BauGB von der Freien und Hansestadt Hamburg die Übernahme des Grundstückes verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 BauGB vorliegen. Danach hat der Eigentümer Anspruch auf Übernahme des Grundstückes, wenn es ihm aufgrund der Versagung der Genehmigung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der jeweilige Grundeigentümer muss danach zwar Belastungen durch die Einbeziehung in das Erhaltungsgebiet hinnehmen, hat aber einen Übernahmeanspruch, wenn die Aufwendungen langfristig nicht mehr durch die Erträge gedeckt werden. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Nach § 21 Absatz 1 Nummer 4 BauGB steht der Freien und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

6.5

Nach § 81 Absatz 2a HBauO können über die Verwirklichung des in § 3 in Verbindung mit § 12 der HBauO festgelegten Verunstaltungsverbotes baulicher Anlagen hinaus konkrete Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden.

Anlage 2

Quellenverzeichnis

1. Altoba - Altonaer Spar- und Bauverein (o.J.): Ruhiges Wohnen in Ottensen – Röhrigblock. URL: <https://www.altoba.de/wohnen/wohnanlagen/unsere-wohnanlagen/alle-wohnanlagen-im-detail/roehrigblock/> (09.08.2017)
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).
3. Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).
4. Bebauungsplan Othmarschen 19 / Ottensen 51 in der Fassung vom 9. Mai 2006 (HmbGVBl. S. 212).
5. Bebauungsplan Ottensen 39 in der Fassung vom 16. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 282).
6. [REDACTED] (Hrsg.)(2008): [REDACTED]: Stadtplaner und Architekt der Moderne. Junius Hamburg, Hamburg.
7. Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 30).
8. Freie und Hansestadt Hamburg (2017): Geoportal - Geo Online (Planrecht/Denkmalschutz). URL: <http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/> (09.08.2017)
9. Freie und Hansestadt Hamburg (o.J.): Geschichte – Altonas schwere Jahre. URL: <https://web.archive.org/web/20161213192113/http://www.hamburg.de/altona/schwere-jahre/> (09.08.2017)
10. Hamburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19).
11. [REDACTED] (1982): Wohnstadt Hamburg – Mietshäuser zwanziger Jahre zwischen Inflation und Weltwirtschaftskrise. Christians Verlag, Hamburg.
12. Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363), zuletzt geändert am 17. Februar 2017 (HmbGVBl. S. 65).
13. [REDACTED] (1995): Architektur in Hamburg: Der große Architekturführer. Über 1000 Bauten in Einzeldarstellungen. Edition [REDACTED], Stuttgart.
14. [REDACTED] (2007): Der Architekt [REDACTED]. Licht, Luft und Farbe für Altona an der Elbe. Dölling und Galitz, München.
15. [REDACTED] (1932): Die Geschichte unserer Schule von ihrer Anerkennung als Realschule i.E. bis zur Gegenwart (1882-1932), in: Fünzig Jahre Oberrealschule Altona-Ottensen, S. 39-84. URL: gymaltona.de/files/schulgeschichte/Festschrift_1932.pdf (15.08.2017)

Anlage 2

16. [REDACTED] (2009): Altonaer Kinderkrankenhaus feiert Jubiläum – 150 Jahre im Dienst der kleinen Patienten. URL: <http://www.abendblatt.de/hamburg/article107513028/150-Jahre-im-Dienst-der-kleinen-Patienten.html> (09.08.2017)
17. Stadtteilarchiv Ottensen (o.J.): Geschichte Altona-Ottensen. URL: <http://stadtteilarchiv-ottensen.de/schwerpunktthemen/geschichte-altona-ottensen/> (09.08.2017)
18. [REDACTED] (2012): Eine Genossenschaft und ihre Stadt. Die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins. Dölling und Galitz, München.
19. [REDACTED] (1993): Wohnungsbau der 50er Jahre in Hamburg. Literatur Verlag, Münster.
20. [REDACTED] (2014): 350 Jahre Altona: 1964 bis 2014. Sutton, Erfurt.
21. [REDACTED] (1984): [REDACTED] und das neue Altona. Kabel, Hamburg.