Baukonstruktionen / Bauelemente

Denkmalschutz trifft Wohnkomfort – Die Hamburger Genossenschaft BGFG zeigt wie es geht

Das ältestes Wohnhaus der ist über hundert Jahre alt. Es steht in der Braunschweiger Straße 7 und wurde in den vergangenen zwei Jahren nach den Richtlinien des Denkmalschutzes saniert. Im Jahr 2006 hat die BGFG das Gebäude im Herzen Altonas gekauft. Ursprünglich waren Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses vorgesehen, doch dann stellte die Stadt das 1901 errichtete Bauwerk im Jahr 2010 unter Denkmalschutz und die BGFG planten neu: In Zusammenarbeit mit KBNK Architekten und dem Denkmalschutzamt wurde das Gebäude komplett saniert. Es war ein aufwendiges Projekt, aber es hat sich gelohnt. Das dreigeschossige Wohnhaus zählt als typisch für die Architektur der Jahrhundertwende, mit verzierter Putzfassade, Mansarddach, geschwungenem Schmuckgiebel, Sprossenfenstern mit Segmentbogen und sehr hohen Räumen mit Stuckdecken. Es ist ein Stück Zeitgeschichte, ein Zeugnis historischer Baukunst, das durch die Sanierung für spätere Generationen erhalten wird.

Hamburg, Braunschweiger Straße 7, Baujahr 1901, das Mehrfamilienhaus ist wieder ein Schmuckstück; alle Fotos BFGB K. Fuglsang

Zurück zum Original

Die zentrale Vorgabe bei denkmalgeschützter Sanierung ist die größtmögliche Annäherung an den Originalzustand. „Das gesamte Sanierungskonzept wurde gemeinsam mit Denkmalpflegern entwickelt“, erklärt Jörg Knop, zuständiger Bauleiter der BGFG. „Wir haben jede Entscheidung abgestimmt – ob sie nun das Baumaterial betraf, die Fassadengestaltung, die Farbgebung oder die Auswahl der Fenstergriffe.“

Gemeinsam mit dem Denkmalamt

links: Bei der Rekonstruktion der Fenstergestaltung halfen Fotos aus dem Ottensener Stadtteilarchiv

rechts: Stuckelemente wurden nach alten Bauzeichnungen nachgebaut.

In der Braunschweiger Straße wurden zunächst baubiologische Gutachten erstellt, um die Substanz zu prüfen. Das Mauerwerk war soweit in Ordnung, die meisten Holzteile des Gebäudes hatten jedoch schwer unter verschiedenen Pilzen wie auch dem Hausschwamm gelitten. Das gesamte Dach musste vorsichtig abgetragen und nachgebaut werden, bei den Holzbalkendecken konnte ein kleiner Teil der Substanz erhalten bleiben. „Oft galt es, den Originalzustand zu rekonstruieren", erklärt Architekt Dominik Hinterberg von KBNK. „Dabei halfen Bauzeichnungen der Jahrhundertwende, die das Bauamt des Bezirkes Altona aufbewahrte. So konnte sogar der im Zweiten Weltkrieg zerstörte Schweifgiebel nachgebaut werden. Und bei der Rekonstruktion der Fenstergestaltung halfen Fotos aus dem Ottensener Stadtteilarchiv."

Einige Vorlagen lieferte auch das Gebäude selbst: So waren zum Beispiel Teile des ursprünglichen Stucks erhalten. Rosetten und Profile wurden vorsichtig abgetragen, sodass der Stuckateur Abdrücke nehmen und danach neue Stuckelemente fertigen konnte. Und bei der Demontage der Briefkastenanlage kamen historische Farbschichten zum Vorschein, die bei der Gestaltung des Treppenhauses als Muster dienten. Handlauf und Geländerstäbe konnten komplett erhalten bleiben. Sie wurden nur in der vorgefundenen Originalfarbe neu gestrichen.

„So ein Gebäude erzählt viel von vergangenen Zeiten", resümiert Dominik Hinterberg. „Das wurde besonders deutlich, als wir bei Fassadenarbeiten Hinweise auf den nächstgelegenen Luftschutzbunker fanden." In einer Wohnung befindet sich sogar noch ein typischer Hamburger Aufsatzofen im Jugendstil, der ebenfalls restauriert wurde. „Anschließen kann man ihn allerdings nicht mehr", so Hinterberg. „Alle Schornsteine werden für die Führung der Elektroleitungen benötigt."

rechts Die Briefkastenanlage in Originalfarben, sie traten bei der Grundreinigung zu Tage

Jörg Knop fasst zusammen: „Eine Sanierung nach Denkmalschutzkriterien bedeutet immer einen Spagat zwischen möglichst originalgetreuer Restaurierung und den Anforderungen an modernes Wohnen.“ Klar: Während damals Spülstein und Ofen in der Küche standen, gibt es heute Herde mit Ceranfeld, Dunstabzugshauben und eine moderne Elektroanlage. Auch die Fenster entsprechen heutigen energetischen Standards, Rückseite und Giebel des Gebäudes wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. „Das kam bei der denkmalgeschützten Fassade natürlich nicht in Frage“, so Jörg Knop. „Stattdessen haben wir hier eine aufwendige Innendämmung installiert.“ Dadurch ist das Gebäude nun deutlich luftdichter als das Original, deshalb wurden Ausgleichsmaßnahmen notwendig: Die Badezimmer erhielten beispielsweise eine Lüftungsanlage.

Das Ergebnis überzeugt

Anfang des Jahres 2015 wurde die Sanierung abgeschlossen: Das Ergebnis überzeugt! Auch wenn die Kosten mit rund zwei Millionen Euro sehr hoch waren. Erfreulicherweise bezuschussten die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die Stiftung Denkmalpflege Hamburg sowie das Denkmalschutzamt Hamburg einige Maßnahmen und ein besonders günstiges Darlehen über die KfW Förderbank für Wärmedämmung im Denkmalschutz half auch die Kosten im Griff zu behalten. Dennoch bleibt es eine überdurchschnittliche Investition und deshalb liegen auch die Nutzungsgebühren bei diesem Objekt über dem Mittelwert des Mietenspiegels.

Die Nutzungsgebhren liegen leicht über dem Mittelwert des Mietenspeigels

Inge Krause