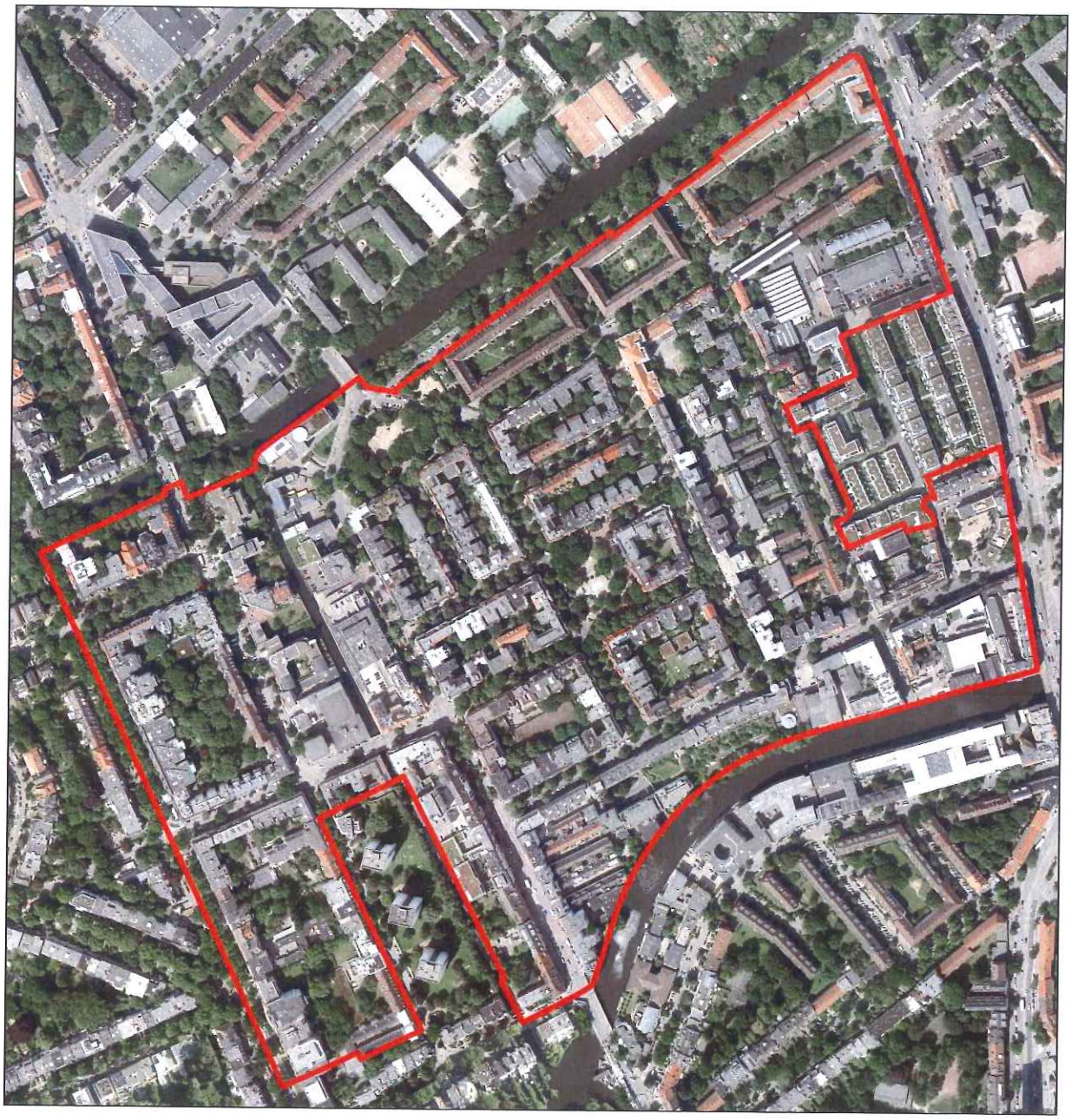
Bezirksamt Hamburg-Nord 47 Hamburg

Verordnung
über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude
- Schinkelquartier -
Begründung

Festgestellt am 30.05.2022

Bezirksamtsleiter



Anlage 3 zum Genehmigungsschreiben

der BSW vom 12. Mai 2022

Begründung

1. Räumliche Ausdehnung des Erhaltungsgebiets und geltendes Planrecht

Das Gebiet der städtebaulichen Erhaltungsverordnung in Süd-Winterhude wird im Norden von einer Linie nahe dem Goldbekkanal und von der Straße Goldbekufer begrenzt. Nach Osten verläuft die Begrenzung - mit Ausnahme des Neubauquartiers - entlang der Westseite der Barmbeker Straße bis zum Osterbekkanal. Dem Nordufer des Osterbekkanals folgend, verläuft die Südgrenze bis zur Mühlenkampbrücke. Hier trifft die Begrenzung auf den Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Quartiere östlich der Alster“ und folgt deren Abgrenzung nach Westen bis zur Sierichstraße. Lediglich das Flurstück 2779 mit den drei Hochhäusern Dorotheenstraße 10-14 wird vom Geltungsbereich ausgenommen. Die Sierichstraße bildet die westliche Begrenzung der Erhaltungsverordnung.

Das Gebiet im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Winterhude, Ortsteil 412 und bis zur Sierichstraße Ortsteil 413, wird wie folgt begrenzt:

- Nordgrenze des Flurstücks 3191 (Osterbekkanal, von der Bachstraßenbrücke bis zur Mühlenkampbrücke).
- Ostseite der Mühlenkampbrücke, rechtwinklig das Flurstück 391 (Mühlenkamp) querend bis zur Mitte der Ostgrenze des Flurstücks 389 (Körnerstraße, in gerader Linie bis zur Mitte der Westgrenze des Flurstücks 389).
- In gerader Linie bis zur Mitte der Körnerstraßen-Brücke. Mitte des Mühlenkampkanals bis in Höhe der Nordgrenze des Flurstücks 353 (Körnerstraße 6).
- Nordgrenze der Flurstücke 353, 744, 430, 647, 646 und 413.
- Das Flurstück 223 (Dorotheenstraße) querend bis zur Nordgrenze des Flurstücks 763 (Körnerstraße 18).
- Nordgrenze der Flurstücke 762, 762, 1044, 1045, 1046, 1047 und 586 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 474.
- Ostgrenze des Flurstücks 474 bis zu dessen Nordgrenze.
- Nordgrenze des Flurstücks 474 bis zur Mitte des Flurstücks 848 (Sierichstraße).
- In der Mitte der Sierichstraße bis zur Südgrenze des Flurstücks 3493.
- Das Flurstück 223 (Dorotheenstraße) querend bis zur Südgrenze des Flurstücks 3398.
- Südgrenze des Flurstücks 3398 bis zum Flurstück 179 (Mühlenkampkanal).
- Rechtwinklig den Mühlenkampkanal querend bis zur Ostgrenze des Flurstücks 179.
- Ostgrenze des Flurstücks 179 bis zum Flurstück 1181 (Goldbekkanal).
- Südgrenze des Flurstücks 1181 bis zum Flurstück 288 (Moorfuhrtweg).
- Westgrenze des Flurstücks 288 bis zum Flurstück 2030 (Goldbekplatz).
- Südgrenze des Flurstücks 288 bis zum Flurstück 2984.

- Südgrenze des Flurstücks 2984 bis zum Flurstück 290 (Goldbekufer).
- Südgrenze des Flurstücks 290 bis zum Flurstück 2679.
- Südostgrenze des Flurstücks 290 (vom Goldbekplatz bis Goldbekufer, Hausnummer 30) bis zum Flurstück 3578 (Barmbeker Straße).
- Westgrenze des Flurstücks 3578 bis zur Barmbeker Straße, Hausnummer 33.
- Nordgrenze des Flurstücks 3338 bis zum Flurstück 3183.
- Westgrenze des Flurstücks 3338 bis zum Flurstück 3509.
- Nordgrenze des Flurstücks 3509 bis zum Flurstück 846 (Geibelstraße).
- Westgrenze des Flurstücks 3509 bis zum Flurstück 3021 (Geibelstraße, Hausnummer 36).
- Westgrenze des Flurstücks 3509 entlang der Flurstücke 3021, 3510 und 3022 bis zum Flurstück 846 (Geibelstraße).
- Westgrenze des Flurstücks 3509 bis zum Flurstück 859.
- Südgrenze des Flurstücks 3509 bis zum Flurstück 1467.
- Westgrenze des Flurstücks 1467 bis zum Flurstück 1465.
- Südgrenze des Flurstücks 1467 bis zum Flurstück 1462 (Knickweg).
- Süd- und Ostgrenze Flurstücks 1467 bis zum Flurstück 3467.
- Südgrenze des Flurstücks 3467 bis zum Flurstück 3578 (Barmbeker Straße).
- Westgrenze des Flurstücks 3578 bis zum Flurstück 3191 (Osterbekkanal) in der Gemarkung Winterhude.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung beidseitig Mühlenkamp sowie nördlich Poelchaukamp zwischen Dorotheenstraße und Mühlenkampkanal „Gemischte Bauflächen“ dar, „deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“. Beidseitig der „Gemischten Bauflächen“ sind Wohnbauflächen dargestellt. Für die Fläche zwischen Semperstraße, Barmbeker Straße, Osterbekkanal und Geibelstraße stellte der Flächennutzungsplan bis 2010 „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Diese Darstellung wurde 2010 in „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ (zur Barmbeker Straße hin) sowie einen Streifen „Grünflächen“ am Osterbekkanal geändert. Der Mühlenkampkanal ist als „Wasserfläche“ gekennzeichnet. Die östlich angrenzende Barmbeker Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBI. S. 363) stellt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung überwiegend das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Entlang des Mühlenkamp und der Barmbeker Straße ist das Milieu „Verdichteter Stadtraum“, die Barmbeker Straße als Milieu „Sonstige

Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Osterbekkanal wird vom Milieu „Parkanlage“ begleitet. Es handelt sich um die Osterbek-Landschaftsachse. Die Landschaftsachse und der Freiraum Goldbekkanal sind über die Schinkelstraße mit einer „Grünen Wegeverbindung“ vernetzt. Für die Flächen um den Goldbekkanal und um die Osterbek- Landschaftsachse gilt die Milieuübergreifende Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“. Beide Kanäle sind durch den Mühlenkampkanal dargestellt als Milieu „Gewässerlandschaft“ verbunden.

Der gesamte Geltungsbereich der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung wird mit der Milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“, 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“, 10a „Parkanlage“, 3c „Kanäle“ sowie 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Goldbekkanal und Osterbekkanal gehören zu den Flächen des Biotopverbunds.

Die maßgebliche planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben bildet für den Geltungsbereich der Baustufenplan Winterhude von 1955, welcher für das Gebiet Wohngebiete in viergeschossiger, geschlossener Bauweise (W 4 g) sowie Mischgebiete in viergeschossiger, geschlossener Bauweise (M 4 g) und ferner Geschäftsgebiete in viergeschossiger, geschlossener Bauweise (G 4 g) ausweist. Zudem sind kanalparallel am Osterbekkanal Flächen für „Kanu-Unterkünfte“ ausgewiesen. Die Ausweisungen des Baustufenplans wurden vielfach durch neues Planungsrecht ersetzt. Weiterhin gilt der Teilbebauungsplan 19 (TB 19) vom 24.06.1952 für die Ostseite des Mühlenkamps und für die öffentlichen Grünflächen des Goldbekplatzes fort. Der TB 305 vom 10.05.1957 im Bereich Knickweg / Gertigstraße wird seit 2016 vollständig durch einen Bebauungsplan ersetzt.

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Winterhude 18 (festgestellt am 12.06.1985) wurden die Flächen westlich Goldbekplatz / Mühlenkamp bis hin zur Sierichstraße und südlich Goldbekkanal bis zum Langen Zug planungsrechtlich neu geordnet. Für den Westteil wird überwiegend fünfgeschossiges, allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise (WA V g) festgesetzt. Zwischen Dorotheenstraße und Mühlenkamp (nördlich Poelchaukamp) sowie zwischen Mühlenkamp und Mühlenkampkanal (südlich Poelchaukamp) wird Kerngebiet (MK) in vier- bis sechsgeschossiger, geschlossener Bauweise ausgewiesen. Zum Teil wird in den Blockinnenflächen ein- bis zweigeschossiges MK in geschlossener Bauweise festgesetzt. Südlich des Goldbekkanals ist ein durchgehender Streifen öffentlicher Grünanlagen ausgewiesen, welcher auch das heutige Denkmalensemble Goldbekplatz 2 beinhaltet.

Ein historisches Ensemble befindet sich nordwestlich der Straße Goldbekplatz; am Goldbekkanal liegen die Kaimauern. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Winterhude 31 als

Kerngebiet mit bestandsgemäßer Geschossigkeit festgesetzt. Zudem ist ein Gehrecht bist zum Mühlenkampkanal mit einer vorgesehenen Brücke (bislang nicht realisiert) ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene B-Plan Winterhude 13 (festgestellt am 22.04.2010) schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier zwischen Geibelstraße und Barmbeker Straße. Im Vorhabengebiet wird an der Geibelstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit Baukörperfestsetzungen (drei- und fünfgeschossig) ausgewiesen. Das vorhandene Denkmalensemble Geibelstraße 26-36 erhielt eine entsprechende Festsetzung. Zur Barmbeker Straße hin ist ein Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ (fünf- und sechsgeschossig) ausgewiesen, mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss.

Ebenfalls vorhabenbezogen war schließlich der Bebauungsplan Winterhude 41 (festgestellt am 25.10.2016). Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet mit bis zu siebengeschossigen Gebäuden an der Barmbeker Straße sowie vier- bis fünfgeschossige Hochbauten am Knickweg aus. Zudem wird zwischen den Wohngebäuden ein Spielplatz ausgewiesen.

Abb. 2: Baustufenplan Winterhude (1955, Auszug)

2. Anlass und stadtplanerische Zielsetzung

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung umfasst ein typisches, planmäßig angelegtes Stadterweiterungsgebiet der 1860er bis 1910er Jahre, dessen historische Baublockstruktur und teilweise kleinteiliges Straßensystem nahezu unverändert bewahrt blieben. Die Wohnblöcke um den Schinkelplatz zählen zu den wenigen erhaltenen Beispielen gründerzeitlicher Wohngebiete der Inneren Stadt.[1] In ihrer Lage und Dimensionierung ebenfalls unverändert erhalten blieben auch die Kanäle und öffentlichen Freiflächen, welche ebenfalls zu den ortsbildprägenden Faktoren zählen. Die Wohngebäude im Erhaltungsgebiet entstanden zunächst in den Baustilen der Gründerzeit, überwiegend als sogenannte Schlitzbauten. Nicht selten in Verbindung mit rückwärtigen Wohnterrassen (Dorotheenstraße 3-5, Geibelstraße 21-41, „Mühlenkamp-Terrassen“). Zudem ist die besondere Wohnbauform der sogenannten „Hamburger Burg“ (Preystraße 5-7, Geibelstraße 47-57, Barmbeker Straße 49-55) im Erhaltungsgebiet dreifach vertreten. Während die gründerzeitlichen Wohngebäude bauzeittypisch vor allem helle Putzfassaden aufweisen, wurden spätere Gebäude des Quartiers zumeist in rotem Klinker ausgeführt. Auch die erhaltenen Zeugnisse ehemaliger Fabriken weisen rote Ziegelfassaden auf.

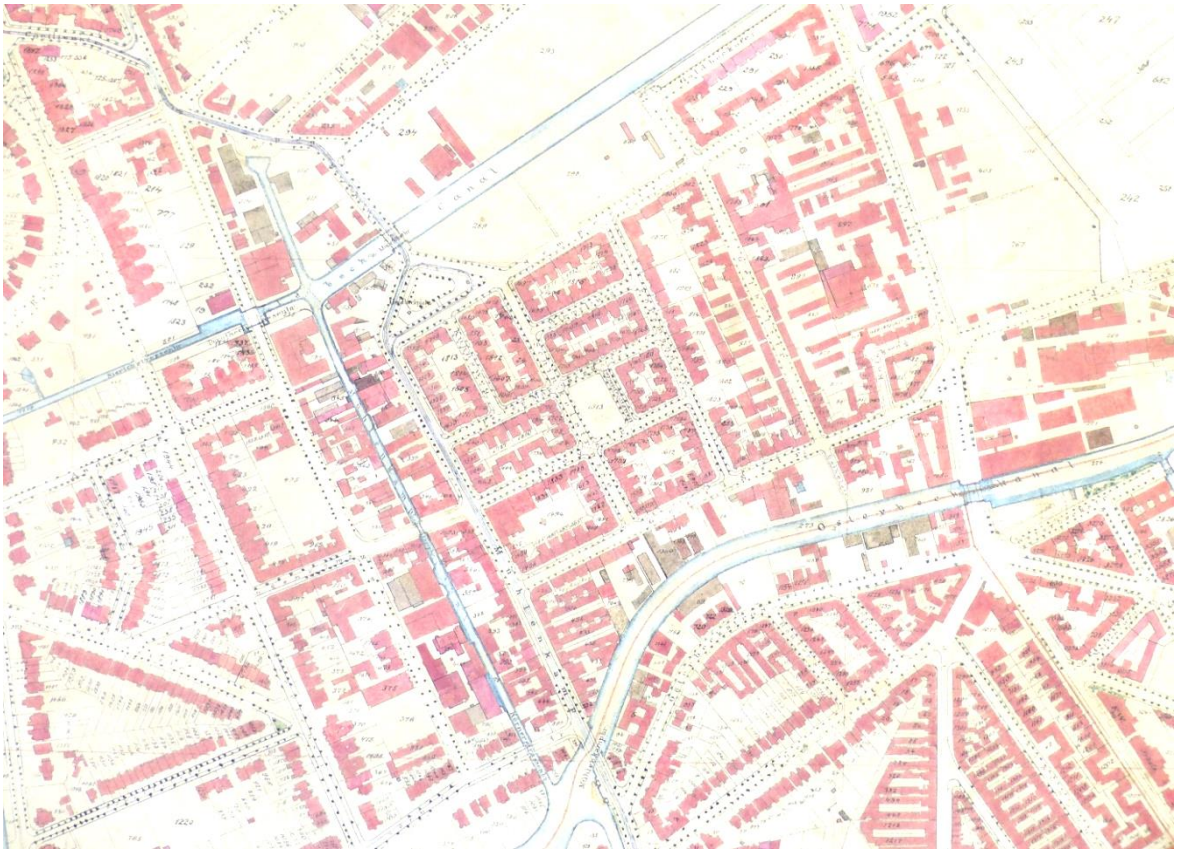


Abb. 3: Hamburgische Cataster-Karte Uhlenhorst 1908 (Ausschnitt)
Vermessungsbureau der Baudeputation

[1] HARMS/SCHUBERT S. 224

Im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung sind bereits Beispiele des Ersatzes der historischen Fenster durch Fenster ohne baustilgerechte Fensterteilung vorhanden. Auch gestalterisch unbefriedigende, baustilfremde Veränderungen der Erdgeschoss- und der Dachzonen haben zu einer sukzessiven Entwertung der ehemals qualitätsvollen Substanz im Erhaltungsgebiet beigetragen. Unverminderter Veränderungsdruck durch Sanierungsbedarfe und Modernisierungen besteht weiterhin und dadurch die Gefahr eines schleichenden Niedergangs des Ortsbildes.

Abb. 4, 5: nicht bauzeitgerechte Fensterteilungen

Abb. 6: Das Beispiel Gertigstraße 2/4 veranschaulicht die negative Wirkung „falscher“ Fenster und nicht baustilgerechter Gestaltung der Erdgeschosszonen

Das Gebiet der städtebaulichen Erhaltungsverordnung weist zahlreiche Baudenkmäler und Denkmalensembles auf:

<u>Öffentliche Bauten</u>			
Forsmannstraße 32, 34	Schule	Entwurf Erbe/Ruppel/Zimmermann	1908-1910
Goldbekplatz 5	WC-Gebäude	Entwurf Fritz Schumacher [2]	1925
Poelchaukamp 10	Hochbunker	Entwurf Peter Pruter	1941-1943
<u>Kirchen</u>			
Bodelschwinghkirche		Entwurf Langmaack, G. u. D.	1960-1962
<u>Wohngebäude</u>			
Ensemble Dorotheenstraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 / Poelchaukamp 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19		Etagenhäuser	um 1888
Ensemble Forsmannstraße 2, 4 / Gertigstraße 27, 29, 31		Etagenhäuser	um 1900
Ensemble Geibelstraße 35, 37, 37a-d, 39, 41 39, 41, 43, 45, 47, 49		Etagenhäuser / Wohnterrassen	um 1888
Ensemble Geibelstraße 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38		Etagenhaus, Entwurf: Biernatzki, J.A.	1889
Ensemble Geibelstraße 29, 29a, 29b, 29c, 29d, 31, 33		Etagenhäuser / Wohnterrassen	um 1888
Ensemble Geibelstraße 42, 44, 48, 50		Etagenhäuser, Entwurf Kaune, H.	1912
Ensemble Geibelstraße 43, 43a		Etagenhaus / Wohnterrasse Entwurf: Reinhardt, H.	1902
Gertigstraße 2, Mühlenkamp 18		Etagenhaus	um 1885
Ensemble Gertigstraße 4, 4a, 4b, 4c, 6, 8		Etagenhäuser / Wohnterrassen	1889-1892
Preystraße 4		Wohnhaus / Tierklinik, Entwurf Hermann	1911/12
Sierichstraße 30, 30a-e		Etagenhaus / Wohnterrasse Entwurf: Struck, E.	1902

[2] Auch dieser Entwurf Schumachers entstand als Klinkerbau; das Gebäude wird heute als Café genutzt

Abb. 7: Detail Gertigstraße 2 (Hof)

Abb. 8: Karyatiden Preystraße 4

<u>Fabrikanlagen</u>		
Ensemble Geibelstraße 46a, 46b / Semperstraße 24, 26, 28, 30, 32	ehem. Firma Maihak AG, Hallen und dem Werkstattgebäude Maihak-Verwaltungsgebäude	Anf. 20. Jh. 1938 / 1939
Ensemble Goldbekplatz 2	ehem. Maschinenfabrik Rieck & Melzian	1908
Ensemble Mühlenkamp 29, 31	Etagenhaus / Fabrikgebäude Entwurf Schmidt, H.	1914
<u>Sonstige Gebäudetypen</u>		
Ensemble Dorotheenstraße 17 / Sierichstraße 30a, 30b, 30c, 30d, 30e	Hofbebauung Stall / Werkstattgebäude Stallgebäude, Entwurf Kruse, E.	1908 1902
<u>Brücken</u>		
Körnerstraßenbrücke	Straßenbrücke	1900
Poelchaukampbrücke	Straßenbrücke, Entwurf Baudeputation	um 1895

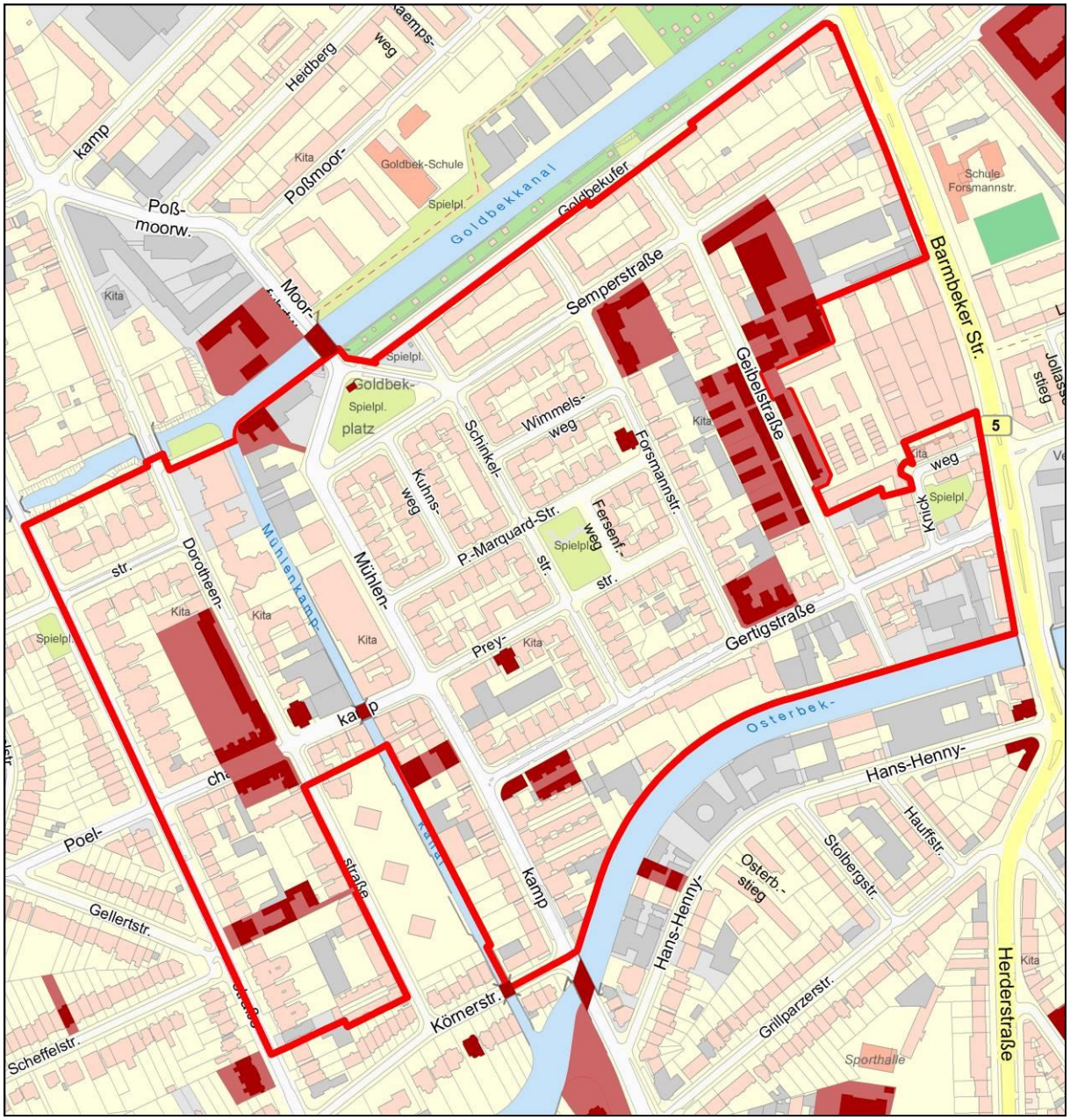


Abb. 9: Übersichtskarte der Baudenkmale

Mit der Erhaltungsverordnung als Instrument sollen neben den städtebaulichen Strukturen, die heute noch im Original erhaltenen Fassaden und weitere zeittypische Gestaltungselemente - wie beispielsweise Sprossenfenster, figürlicher Fassadenschmuck und Schmuck-Mauerwerksverbände - bewahrt werden. Ebenfalls sollen die zum Quartier gehörenden und zeitgleich entstandenen, begrünten Vorgärten, Blockinnengärten und gepflasterten Werkhöfe und deren Zufahrten aus historischem Großpflaster sowie die öffentlichen Grün- und Platzanlagen erhalten und geschützt werden. Zudem sollen auf der Grundlage der städtebaulichen Erhaltungsverordnung zukünftig Fehler bei der Fassadensanierung vermieden, bzw. die Originalfassaden erhalten oder wieder hergestellt werden. Bei notwendigen Maßnahmen im Rahmen des regelkonformen Aus- oder Umbaus der Straßenverkehrsflächen

inklusive Nebenflächen sind die vorgenannten stadtplanerischen Belange im Rahmen von Ermessensentscheidungen einzelfallbezogen in die jeweilige Abwägung einzubeziehen.

Abb. 10: Gebäudebestandsuntersuchung Winterhude 1980 (Nutzungsarten)
FHH, Baubehörde, Landesplanungsamt (Rot/Orange: Wohnen; Brauntöne: Kerngebiet; Grautöne: Arbeitsstätten; die obere Zahl beziffert die GFZ des Baublocks)

Durch die Novellierung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), im Speziellen dem § 60 HBauO – Verfahrensfreie Vorhaben – der Anlage 2 zur HBauO und dem § 61 HBauO – Vereinfachtes Verfahren – ist die Beteiligung der Verwaltung nicht mehr vorgesehen. Bauherren steht es frei, Fenster und Türen eigenverantwortlich austauschen, Dachgauben und Dacheinschnitte herzustellen sowie Außenwandverkleidungen oder Wärmedämmverbundsysteme an Gebäuden bis zu 7m Höhe antragsfrei zu installieren.

Insbesondere energetische Fassadensanierungen können die Gestaltung von Fassaden negativ verändern und damit unerwünschte Entwicklungen der Gebäudegestaltung befördern. Dies gilt insbesondere für die Backsteinfassaden der historischen Siedlungsbauten der 1920er/30er Jahre und denen der Neubauten aus der Nachkriegszeit. Aber auch der Einbau

nicht baustilgerechte Fenster und Türen sowie gestalterisch unverträglicher Dachausbauten verfremden das Erscheinungsbild maßgeblich. Die Festsetzungen des geltenden Planrechts sind zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz nicht geeignet. Dem Ziel, die besondere Eigenart des Erhaltungsgebiets zu bewahren, kann nur durch eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch Rechnung getragen werden, da durch sie ein Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet wird.

Die Städtebauliche Erhaltungsverordnung stellt einen Eingriff in die privaten Belange der Grundstückseigentümer, insbesondere Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland in der im BGBl. Teil III, Gliederungsnummer 100-1 veröffentlichten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048) dar. Dieser ist hier vertretbar, da ein hinreichend starkes öffentliches Interesse an der Einführung des Genehmigungsvorbehalts und der Möglichkeit der Verhinderung des Rückbaus, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen besteht. Nur mit dem Instrument der städtebaulichen Erhaltungsverordnung kann in diesem Gebiet der Bestand mit seiner besonderen bauhistorischen und städtebaulichen Qualität erhalten und vor negativen gestalterischen Entwicklungen geschützt werden. Über den Wert einzelner Gebäude im Gesamtgefüge wird im Einzelfall entschieden.

Abb. 11: Fassaden-Detail am Mühlenkamp

3. Stadtbaugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung des Erhaltungsgebietes

Winterhude war ursprünglich ein an den Alsterufern gelegenes, kleines Dorf mit nur vier Bauernhöfen südlich des heutigen Winterhuder Marktes. Der historische Kern Winterhudes lag somit außerhalb des Erhaltungsgebietes. Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes datiert aus dem Jahr 1250. Der Name Winterhude geht vermutlich zurück auf den Begriff Hude, einer seichten Uferniederung, welche zur Lagerung von Booten im Winter genutzt wurde.[3] Zwischen

[3] ALTER/LACHMUND S. 3

dem damaligen Dorfkern und dem heutigen Goldbekkanal befanden sich Ackerland und unwegsame Moorwiesen, auf welche die Straßennamen Moorfurtweg und Poßmoorweg hinweisen. [4] 1365 kam das Dorf in den Besitz des Klosters Harvestehude. [5]
Der Stadtteil Winterhude beheimatet aktuell ca. 55.900 Einwohner (31. Dez. 2018) auf einer Fläche von 7,6 km². [6] Winterhude erstreckt sich von der Trasse der U-Bahnlinie U1 und dem Gütergleis der DB im Norden bis zum Osterbekkanal und der Alster / Langer Zug im Süden. Nach Osten hin begrenzt die Trasse der S-Bahnlinien S1/S11 den Stadtteil. Die westliche Grenze bilden die Alster und der Alsterkanal.

Entwicklung Winterhudes [7]

Zwischen 1709 (100 Bewohner*Innen) und 1838 (380) wuchs die Wohnbevölkerung nur langsam. Erst nach dem Hamburger Brand 1842, durch den ein Drittel der Stadt [8] zerstört wurde, war ein signifikanter Anstieg auf 1.167 Personen zu verzeichnen. Es siedelten sich zunehmend Handwerker (1847 der erste Schmied) und Gewerbetreibende an. Infolge der vorteilhaften Alsterlage stellte die größte Gruppe mit ca. 200 Personen [9] das Bleichergewerbe. Der bis dahin dörfliche Charakter Winterhudes ging dadurch langsam aber stetig verloren. Bereits 1839 erwarb der Hamburger Goldschmied Johann Friedrich Bernhard Sierich (1794-1850) erste Ländereien nördlich des Erhaltungsgebiets. [10] Sein Sohn Adolph (1826-1889; auch er gelernter Goldschmied) vermehrte diesen Besitz ganz erheblich und war ab 1864 größter Grundeigentümer Winterhudes. [11] Sein Grundbesitz umfasste schließlich die Flächen von der Hudtwalckerstraße bis zur Fernsicht. Sierich ließ Straßen [12] und Kanäle bzw. Gewässer anlegen (Leinpfadkanal, Rondeelteich, Rondeelkanal, Mühlenkampkanal, Goldbekkanal [13]), Brücken erbauen [14] und nahm die Parzellierung der lukrativen Grundstücke vor. In den 1850er Jahren setzte der Verkauf von Grundstücken ein. [15]
Ein privater Unternehmer gab dadurch diesem Teil Winterhudes sein bis heute weitgehend unverändertes Gepräge. Die sukzessive Bebauung der zahlreichen Grundstücke sollte jedoch noch bis ca. 1914 andauern. [16] Das 35 Hektar große „Sierichsche Gehölz“ war Adolph Sierichs

[4] STADTTEILKOLLEKTIV S. 16
[5] HIPP S. 402
[6] statistik-nord.de
[7] Alle Bevölkerungszahlen nach opitz-hh.de und STADTTEILKOLLEKTIV sowie ALTER/LACHMUND, HANKE/HENTSCHEL, HIPP, statistik-nord.de. Die Angaben beziehen sich auf den Stadtteil Winterhude insgesamt.
[8] HIPP S. 43
[9] STADTTEILKOLLEKTIV S. 16
[10] ALTER/LACHMUND S. 10; nach HIPP S. 404 erwarb Sierich 1838 eine erste Hufe des alten Dorfes
[11] Ebenda S. 11
[12] Selbst die heutigen Straßennamen gehen auf Sierich zurück. Einige Straßen wurden nach Familienangehörigen Sierichs bzw. nach seiner ersten und zweiten Frau benannt: Maria-Louisen-Straße, Klärchenstraße, Dorotheenstraße, Agnesstraße, Willistraße und natürlich die Sierichstraße
[13] Wikipedia.de
[14] BECK/SCHOPPE S. 14
[15] BECK/SCHOPPE S. 14
[16] HANKE/HENTSCHEL S. 11

Privatforst . Seine Erben verkauften die Waldfläche 1901 an die Stadt, so wurde der Wald ab 1914 ein Teil des neuen Hamburger Stadtparks. [17]

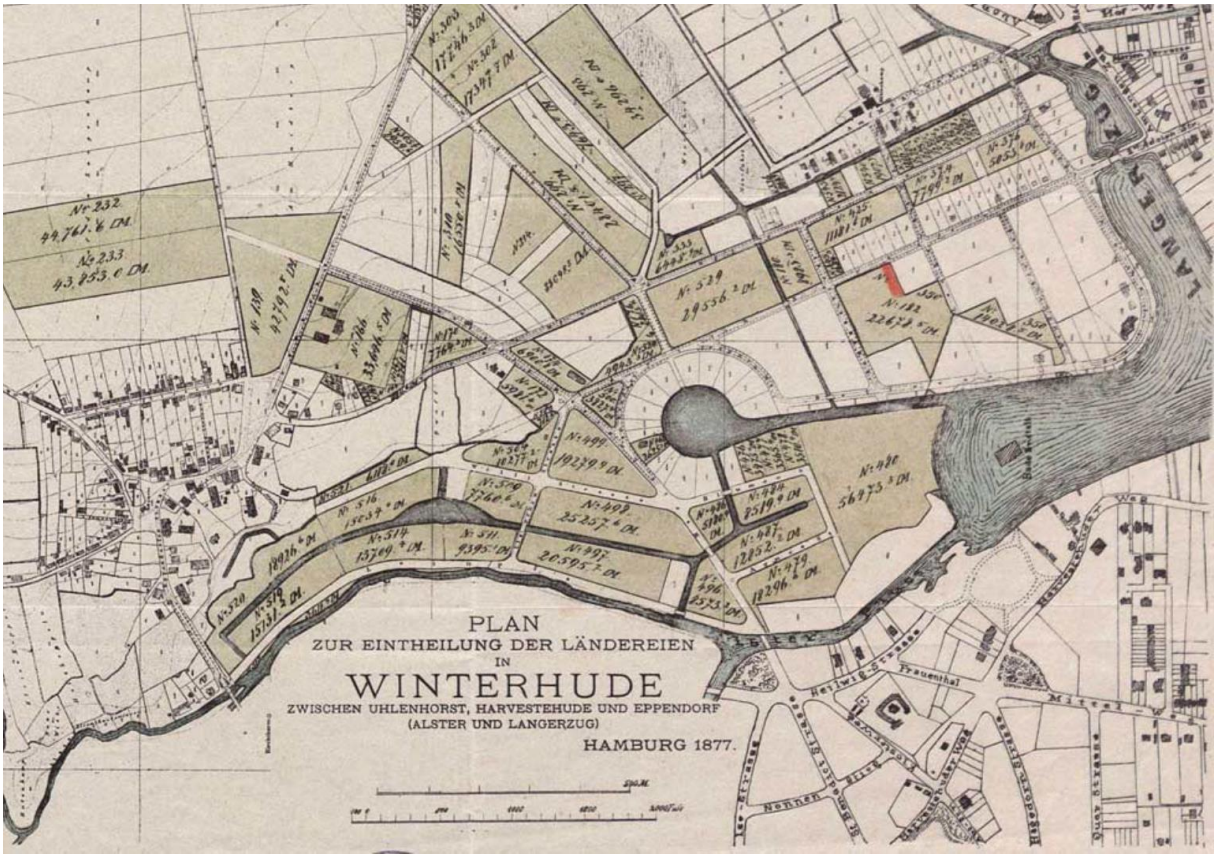


Abb. 12: Stand des Sierichschen Erschließungsprojekts 1877 [18]
Links ist das vormalige Dorf um den Winterhuder Markt zu sehen; der oben sichtbare Teil des Erhaltungsgebiets weist nur spärliche Bebauung auf

Der zweite wesentliche Protagonist für die Entwicklung Winterhudes - vor allem des Erhaltungsgebiets - war der Lotterieunternehmer Julius Gertig (1820-1898). Damals erst 26-jährig, kaufte er 1857 den Landgasthof „Mühlenkamp“ und wandelte ihn erfolgreich in ein Vergnügungslokal um. 1859 ließ Gertig die Mühlenkampbrücke erbauen. Ebenfalls 1859 nahm das erste Alsterdampfschiff den Linienverkehr zwischen dem Mühlenkamper Fährhaus, dem Winterhuder Fährhaus und dem Jungfernstieg auf. Julius Gertig erwarb zusätzliche Flächen in der Umgebung und veräußerte sie gewinnbringend an bauwillige Interessenten. Seine Brauerei verlegte er an die 1863-65 durch ihn kanalisierte Osterbek. Um 1863 erfolgte der Bau weiterer Straßen zur Erschließung der neuen Quartiere. [19] 1886 eröffnete Gertig eine Trabrennbahn (siehe Abbildung 2) nahe seiner Gastwirtschaft. [20] Die Pferderennbahn war bis

[17] Wikipedia.de
[18] Quelle der Karte: BECK/SCHOPPE S. 22
[19] Barmbeker Straße, Mühlenkamp, Körnerstraße, Andreasstraße, Gertigstraße
[20] HANKE/HENTSCHEL S.12

1901 in Betrieb, später sollte dort das Wohnquartier an der Schinkelstraße entstehen. [21] Das Straßensystem für die Neubauten wurde überwiegend 1907 realisiert. [22] Der Goldbekplatz wurde 1902 angelegt. Die Straße Goldbekufer wurde erst 1913 gebaut. Der Knickweg (1946) und der Poelchaukamp (1948) komplettierten erst sehr viel später das Straßennetz im Erhaltungsgebiet.

So blieb im Winterhude des 19. Jahrhunderts - wie auch in den anderen ehemals ländlichen Stadterweiterungsgebieten - die Erschließung und städtebauliche Entwicklung allein privater Bodenspekulation überlassen, [23] denn regulierende Bebauungspläne gab es nicht. [24]

Bis in die Jahre nach Aufhebung der Hamburger Torsperre 1860/61 war die Bevölkerungszahl nur in geringem Umfang angewachsen. 1863 erfolgte die Namensgebung für alle Straßen und Wege in Winterhude.[25] Das neue Winterhuder Fährhaus wurde 1865 eröffnet. Die Zuwächse der Bevölkerung steigerten sich in den 1870er Jahren; 1874 lebten 1.911 Menschen in Winterhude; die vormalige Landgemeinde wurde nun zum Vorort (Stadtteil wurde Winterhude erst 20 Jahre später). Mit der zunehmenden Realisierung von dichten, geschlossenen Bebauungen in den 1880er Jahren stieg die Bevölkerungszahl rasch an. Ein Arzt ließ sich in Winterhude nieder und erstmals wurde eine regelmäße Pferdebahn-Verbindung nach Hamburg eingerichtet. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Bevölkerung von 2.989 (1. Dez. 1880) auf 7.426 Personen (1. Dez. 1890). 1895 waren es 11.327 und im Jahr 1900 bereits 14.271 (davon 5.527 Erwerbstätige). Ursache für das deutliche Wachstum der Bevölkerung war die Ansiedlung von Handwerksbetrieben, kleinen produzierenden Betrieben und Fabriken in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, welche den Bau von Wohnungen für die Arbeitskräfte und ihre Familien nach sich zog.

[21] HARMS/SCHUBERT S. 224

[22] Semperstraße, Forsmannstraße, Wimmelsweg, Preystraße, Peter.Marquard-Straße, Schinkelstraße, Fersenfeldtsweg, Kuhnsweg

[23] HIPP S. 47

[24] POPOWSKI S. 95 ff

[25] BECKERSHAUS bei den jeweiligen Straßennamen

Abb. 13, 14: ehemalige Fabrik Mühlenkamp 1+2

So entstanden u.a. die Chemischen Reinigungswerke Dependorf (1870) [26], die Eisenwerke Nagel & Kaemp (1874) [27] an der Jarrestraße, eine chemische Fabrik an der Dorotheenstraße 68 (1876) [28], „Lantz's Winterhuder Bierbrauerei" (1880) [29], eine Eisengießerei (1886) [30], die „Hammonia-Stearin-Fabrik" (1890) [31], die Bernstein'schen Elektrizitätswerke (1890) [32] sowie die Asbest- und Gummiwerke Calmon (1894) [33] an der Dorotheenstraße. Im Jahr 1888 erfolgte der Bau der Wohnterrassen an der Geibelstraße und 1889 - 1892 wurden die Mühlenkamp-Terrassen zusammen mit den Vorderhäusern erbaut (295 Wohnungen auf 2,66 ha) [34].

1892 forderte die Cholera in Hamburg 8.605 Opfer, [35] in Winterhude starben an der verheerenden Epidemie 114 Menschen. [36] Im selben Jahr trat ein Bebauungsplangesetz …*für die Vororte auf dem rechten Elbufer* in Kraft. [37] 1894 wurde Winterhude [38] ein Stadtteil Hamburgs. 1895 wurde die erste elektrische Bahnverbindung zur Innenstadt gebaut; die Strecke verlief durch den Mühlenkamp. Im selben Jahr erfolgte die Fertigstellung der Poelchaukamp-Brücke. Die Körnerstraßen- und die Mühlenkampbrücke wurden im Jahr 1900 errichtet, ebenso das Denkmalensemble Forsmannstraße 2, 4 / Gertigstraße 27-31 (Etagenwohnhäuser in Schlitzbauweise).

---

[26] ALTER/LACHMUND S. 44
[27] Ebenda S. 44
[28] Ebenda S. 44
[29] Ebenda S. 44
[30] Ebenda S. 44
[31] Ebenda S. 44
[32] Ebenda S. 44
[33] Ebenda S. 44
[34] HARMS/SCHUBERT S. 226
[35] Dem legendären Desinfektionsmittel Lysol ist es zu verdanken, dass die Zahl der Opfer nicht noch höher ausfiel. Lysol wurde seit 1889 in einer Fabrik unmittelbar nördlich des Goldbekkanals (heute das Goldbekhaus) produziert (HIPP S. 404).
[36] Opitz-hh.de
[37] PLAGEMANN S. 19; nach POPOWSKI S. 95 folgten die einzelnen Bebauungspläne für die Stadtteile viel zu spät für eine planmäßige Entwicklung erst Anfang des 20. Jahrhunderts
[38] Gemeinsam mit allen anderen Vororten und der Vorstadt St. Pauli

Ab 1901 wurde das Quartier um den Schinkelplatz mit 1.974 Wohnungen[39] errichtet (die Baublöcke wiesen eine Geschossflächenzahl von bis zu 2,96 auf). [40] 1902 entstand das Denkmalensemble Dorotheenstraße 17 / Sierichstraße 30. 1908 wurde das Kaiserliche Postamt Nr. 39 eröffnet (Barmbeker Str. 165-167) und die Maschinenfabrik Rieck & Melzian (Goldbekplatz 2) nahm die Produktion auf. Das Erhaltungsgebiet war nun - bis auf die Flächen nördlich Semperstraße / westlich Geibelstraße - nahezu vollständig bebaut. Zu Anfang des 20. Jahrhunderts entstand das Werk für die „Fabrikation für Armaturen und technische Messinstrumente“ von Hugo Maihak in der Geibelstraße. Im Jahr 1910 wurde die Schule Forsmannstraße, die eine erhaltenswerte Fassade und Dachform aufweist, als eine von vier Winterhuder Schulen fertiggestellt.

Abb.15: Schule Forsmannstraße

Die anhaltende Bautätigkeit ließ die Bevölkerungszahl bis 1912 um das Zweieinhalbfache auf 37.426 anwachsen. 1912 wurde die Moorfuhrt-Brücke in Betrieb genommen. 1913 lebten bereits 40.016 Menschen in 11.255 Wohnungen [41] in Winterhude. 1914 wurde ein Neubau für die einzige Wohnstiftung Winterhudes errichtet. [42] 1928 - 1930 wurde die dem Erhaltungsbereich benachbarte Jarrestadt mit ihren 4.456 Wohnungen [43] erbaut. [44] 1939 war mit 65.927 Personen der Höchststand vor dem Krieg erreicht. 1941 - 1943 erfolgte der Bau des Hochbunkers Poelchaukamp 10. [45]

[39] HARMS/SCHUBERT S. 224
[40] Gebäudebestandsuntersuchung Winterhude 1980, FHH, Baubehörde, Landesplanungsamt
[41] HANKE/HENTSCHEL S. 13
[42] Greflingerstr. 5. 1824-1914 wurden in Hamburg u. den Vororten 86 Stiftsbauten realisiert (EISSENHAUER S. 120 u. S. 153)
[43] HARMS/SCHUBERT S. 221
[44] Für die Jarrestadt gilt seit 1989 eine eigene städtebauliche Erhaltungsverordnung
[45] SCHMAL/SELKE S. 101

1946 hatte sich die Bevölkerung durch die Masse der Kriegsflüchtlinge auf 154.806 [46] mehr als verdoppelt. Bis 1950 war die Anzahl wieder auf 90.623 gesunken, aber noch 1961 lebten in Winterhude ca. 14.000 Menschen mehr (79.235), als vor dem Krieg. Die Einwohnerzahl sank weiterhin kontinuierlich ab: 1988 war mit 45.751 Einwohner*Innen der Nachkriegstiefpunkt erreicht. Danach nahm die Bevölkerung wieder stetig zu: auf 46.763 bis 1990 und auf 48.653 bis zum Jahr 2000. Ende 2018 waren es bereits 55.900 Einwohner*Innen.

Die anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils wurde durch zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefördert. Auf der Grundlage der B-Pläne Winterhude 13 (Fläche zwischen der Geibelstraße und der Barmbeker Straße) und Winterhude 41 (Gertigstraße / Knickweg) wurden nach dem Jahre 2010 etwa 330 Wohnungen und Stadthäuser, eine Kita sowie Flächen für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie realisiert.

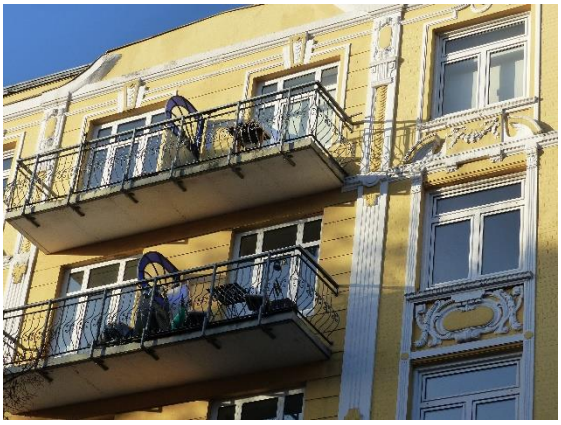


Abb. 16, 17: Gründerzeitliche Fassaden (Mühlenkamp und Fersenfeldtsweg)

Vereinzelt waren im Erhaltungsgebiet schwere Kriegsschäden zu verzeichnen (z.B. in der Dorotheenstraße), von großflächigen Zerstörungen blieb Winterhude allerdings verschont.[47] Die architektonische Geschlossenheit und Grundstruktur vor allem der gründerzeitlichen Viertel sind dadurch erhalten geblieben. Insbesondere der Mühlenkamp hat sich zur „Einkaufsmeile“ mit einem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot entwickelt. Die ehemaligen Fabriken beherbergen heute überwiegend Büronutzungen.

[46] Die hohe Zahl resultiert aus der Überbelegung unzerstörter Wohnungen sowie vielen Kriegsflüchtlingen in zahlreichen Behelfsunterkünften und Bunkernotquartieren (SCHMAL/SELKE S. 116). Allein im Stadtpark lebten 6.000 Menschen in 300 „Nissenhütten“ (Quelle: „1946: Hamburg führt Zuzugssperre ein“ Hamburg Journal am 03.04.2016, Dirk Hempel, NDR.de). In der Schule Forsmannstraße waren bis zu 500 Flüchtlinge untergebracht (Quelle: http://wp.schule-forsmannstrasse.de/).

[47] STADTTEILKOLLEKTIV S.28

Abb. 18, 19: „Hamburger Burgen“ Geibelstraße 42-50 und 51-57

Abb. 20, 21, 22: Gestalterische Betonung der Hauseingänge und Fassadendetail an Etagenhäusern („Schlitzbebauung“)

Baustile im Erhaltungsgebiet

Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Wohngebäude („Schlitzbebauung“) aus der Zeit der 1880er Jahre bis zum 1. Weltkrieg:

- Blockrandbebauung mit hellen Putzfassaden
- fünf oder sechs Wohngeschosse, darunter ein geringfügig unter Gehwegniveau liegendes Kellergeschoss, welches ursprünglich zumeist mit einer Ladennutzung belegt war
- vertikale Gliederungen durch Risalite, welche oft durch Schmuckgiebel gekrönt sind
- Loggienbänder und Balkone mit Bezug auf die Risalite
- reichhaltige Fassadenverzierungen
- gestalterische Betonung der straßenseitigen Gebäudeeingänge
- zumeist weiße Fenster mit bauzeittypischer Sprossenteilung
- Mansarddächer, teilweise mit Gauben
- große Gebäudetiefen (im Erhaltungsgebiet von ca. 20 m bis zu 35 m)
- rückwärtige, schmale Lichthöfe

Stilmerkmale und Gestaltungselemente der Wohnterrassen aus der Zeit der 1880er Jahre:

- lange Zeilen in Hoflage
- zwei- oder dreigeschossig
- mehrheitlich schlichte Putzfassaden
- etagenbetonende, durchlaufende Gesimsbänder
- Satteldächer
- überwiegend einheitlicher Fenstertyp
- geringe Gebäudetiefen (im Erhaltungsgebiet ca. 8,40 m - 9,50 m)

Abb. 23, 24: Fassaden-Schmuckgiebel an Etagenhäusern („Schlitzbauten“) [48]

Abb. 25, 26: Mühlenkampterrassen

[48] Zur Gebäudetypologie der „Schlitzbauten“ und Wohnterrassen s. HIPP S. 52 ff

Abb. 27: Wohnterrasse Geibelstraße

Abb. 28: Wohnterrasse Gertigstraße

4. Rechtliche Wirkung der Verordnung

4.1

Die Verordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets. Zur Erreichung dieses Ziels wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet. Die Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Planrecht.

4.2

Mit der Verordnung wird das Erhaltungsgebiet zunächst nur flächenbezogen bezeichnet. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs begründet. Ob die Voraussetzungen für die Versagung einer Genehmigung 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.

Es wurde berücksichtigt, dass die Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung – neben den bereits durch das geltende Planrecht eingetretenen Beschränkungen – einen Eingriff in das Eigentumsrecht bzw. die Baufreiheit gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes darstellt. Auf Grund des öffentlichen Interesses an dem Erhalt der beschriebenen baulichen Anlagen wird dieser Eingriff jedoch für vertretbar gehalten.

4.3

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

4.4

Wird einem Grundeigentümer im Einzelfall die Genehmigung nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs versagt, so kann er nach § 173 Absatz 2 des Baugesetzbuchs von der Freien und Hansestadt Hamburg die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 des Baugesetzbuchs vorliegen. Danach hat der Eigentümer Anspruch auf Übernahme des Grundstücks, 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 den Erhaltungsbereich hinnehmen, hat aber einen Übernahmeanspruch, wenn die Aufwendungen für eine Erhaltung des Gebäudes langfristig und nachgewiesen nicht durch die Erträge gedeckt werden können. Dies wird im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sein. Nach § 24 Absatz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs steht der Freien und Hansestadt Hamburg im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Literatur und Quellen

Dr. Jens Beck / H.O. Dieter Schoppe: Städtebaulich-denkmalpflegerisches Gutachten zu den Alsterkanälen zwischen Krugkoppelbrücke und Fuhlsbütteler Schleuse; Hannover / Hamburg 2006 (BECK/SCHOPPE)
Horst Beckershaus: Die Hamburger Straßennamen; Hamburg 1999 (BECKERSHAUS)
Michael Eissenhauer: Die Hamburger Wohnstiftungen des 19. Jahrhunderts; Arbeitshefte zur Denkmalpflege in Hamburg Nr. 9; Hamburg 1987 (EISSENHAUER)
Manfred F. Fischer / Herrmann Hipp / Volker Plagemann: Wohnstadt Hamburg“; Hamburg 1982 (FISCHER/HIPP/PLAGEMANN)
Anne Frühauf: Fabrikarchitektur in Hamburg - Entwicklung und Bestand bis 1914; Arbeitshefte zur Denkmalpflege in Hamburg Nr. 10; Hamburg 1991 (FRÜHAUF)
Helmut Alter / Fritz Lachmund: Winterhude; Hamburg o.J. (ALTER/LACHMUND)
Christian Hanke / Reinhard Hentschel: Winterhude im Wandel; Hamburg 1992 (HANKE/HENTSCHEL)
Hans Harms / Dirk Schubert: Wohnen in Hamburg - ein Stadtführer; Hamburg 1989 (HARMS/SCHUBERT)
Hermann Hipp: Freie und Hansestadt Hamburg - Geschichte, Kultur u. Stadtbaukunst an Elbe u. Alster; Köln 1989 (HIPP)
Volker Plagemann (Hg.): Industriekultur in Hamburg - Des Deutschen Reiches Tor zur Welt; München 1984 (PLAGEMANN)
Matthias von Popowski: Das Bebauungsplangesetz von 1892 als Instrument Hamburger Stadtplanung vor dem Ersten Weltkrieg; Verein für Hamburgische Geschichte 80 (1994), S. 73-110 (POPOWSKI)
Helga Schmal / Tobias Selke: Bunker - Luftschutz und Luftschutzbau in Hamburg; Kulturbehörde / Denkmalschutzamt (Hg.) Themenreihe Bd. 7; Hamburg 2001 (SCHMAL/SELKE)
Stadtteilkollektiv Rotes Winterhude (Hg.): Winterhude - von der Sommerfrische zur Hi Tech Domäne; Hamburg 2002 (STADTTEILKOLLEKTIV)

Internet

statistik-nord.de (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein): Stadtteilprofile
winterhude-geschichte.de
Geschichte des Stadtteils Winterhude, www.opitz-hh.de › winterhude1 (OPITZ)
wikipedia.org
hamburg.de

Karten und Luftbild

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung / Archiv Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Fotos: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung