

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirk Harburg

# Städtebauliches Gutachten zur Erhaltung der Bogendachhäuser an der Jägerstraße



**Auftraggeber:**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Harburg  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Harburger Rathausplatz 4  
21073 Hamburg

**Auftragnehmer:**

ELBBERG Stadtplanung  
Kruse und Rathje Partnerschaft mbB  
Architekt und Stadtplaner  
Straßenbahnring 13  
20251 Hamburg  
[www.elbberg.de](http://www.elbberg.de)

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
M.A. Julia Stege

Hamburg, den 07.11.2019

**Inhalt:**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Anlass, Aufgabenstellung, Methodik .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Anlass, Ziel und Aufgabenstellung .....  | 5         |
| 1.2 Methodik.....  | 6         |
| <b>2. Das Untersuchungsgebiet .....</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1 Lage und Abgrenzung .....  | 8         |
| 2.2 Planungsrecht .....  | 9         |
| 2.3 Überblick über die siedlungsgeschichtliche Entwicklung .....                         | 10        |
| 2.3.1 Siedlungsgeschichte in Harburg .....   | 10        |
| 2.3.2 Geschichtlicher Zusammenhang zur Entstehung der „Zollbauweise“ .....               | 12        |
| 2.3.3 Besonderheiten der Bauweise.....   | 13        |
| 2.3.4 Nachteile und Weiterentwicklung der Bauweise .....                                 | 16        |
| <b>3. Bogendachhäuser des Bauvereins Freie Scholle .....</b>                             | <b>18</b> |
| 3.1 Geschichte des Bauvereins .....  | 18        |
| 3.2 Beschreibung des Ursprungszustandes .....  | 19        |
| 3.2.1 Doppelhäuser in der Jägerstraße (Typ 4) .....                                      | 19        |
| 3.2.2 Eckgebäude (Typ 5).....  | 21        |
| 3.2.3 Berlepschweg 3-5 (Typ 6) .....   | 23        |
| 3.2.4 Reihenhause Berlepschweg (Typ 7).....  | 23        |
| 3.2.5 Einfriedungen .....  | 24        |
| 3.3 Veränderungen der Gebäude .....  | 25        |
| <b>4. Analyse der städtebaulichen und gestalterischen Eigenart .....</b>                 | <b>26</b> |
| 4.1 Teilgebiet 1 – Jägerstraße .....   | 26        |
| 4.1.1 Lage und Abgrenzung .....  | 27        |
| 4.1.2 Städtebaulich-gestalterische Eigenart des Teilgebiets 1 .....                      | 27        |
| 4.1.3 Städtebauliche prägende Elemente .....   | 28        |
| 4.1.4 Gestalterisch prägende Elemente .....  | 29        |
| 4.2 Teilgebiet 2 – Osterbaum, Berlepschweg, Höpenstraße .....                            | 30        |
| 4.2.1 Lage, Abgrenzung und städtebaulich-gestalterische Eigenart des Teilgebiets 2 ..... | 30        |
| 4.2.2 Städtebauliche prägende Elemente .....   | 30        |
| 4.2.3 Gestalterisch prägende Elemente .....  | 31        |
| <b>5. Definition von Zielvorstellungen.....</b>  | <b>32</b> |
| 5.1 Verbindliche Ziele .....   | 32        |
| 5.2 Wünschenswerte Ziele.....  | 33        |
| <b>6. Instrumente .....</b>  | <b>34</b> |
| 6.1 Erhaltungsverordnung .....   | 34        |
| 6.1.1 Begriffsklärung.....   | 35        |
| 6.2 Gestaltungsverordnung .....  | 36        |
| <b>7. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.....</b>  | <b>37</b> |
| 7.1 Erhaltungsverordnung .....   | 37        |
| 7.2 Gestaltungsverordnung .....  | 38        |
| 7.3 Berücksichtigung der Belastung der Grundeigentümer .....                             | 38        |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>8. Quellen .....</b>              | <b>39</b> |
| 8.1 Literaturverzeichnis .....       | 39        |
| 8.2 Internetquellen .....            | 39        |
| <b>9. Abbildungsverzeichnis.....</b> | <b>40</b> |

**Anlagen:**

Anlage 1: Fassadenabwicklung Jägerstraße

Anlage 2: Fassadenabwicklung Osterbaum / Höpenstraße / Berlepschweg

## **1. Anlass, Aufgabenstellung, Methodik**

### **1.1 Anlass, Ziel und Aufgabenstellung**

Mit diesem Gutachten soll geprüft werden, inwieweit die sogenannten Bogendachhäuser im Bereich der Jägerstraße Nr. 65-87 und Nr. 94-116 im Stadtteil Wilstorf, Bezirk Harburg, erhaltenswert sind und mit welchen städtebau- oder bauordnungsrechtlichen Instrumenten sie ggf. gesichert werden können. Das Gutachten ist ergebnis- und -folgeoffen.

Grundsätzlicher bezirklicher Wunsch ist es, die Ende der 1920er Jahre errichteten Gebäuden mit den charakteristischen Bogendächern zu erhalten. Diese einprägsamen spitztonnenförmigen Dächer bilden das prägende Element dieses Straßenabschnittes der Jägerstraße. Die damals errichtete Siedlung mit Bogendächern geht über die oben genannten Hausnummern hinaus und umfasst auch Reihenhausezeilen mit zwei markanten Eck-Geschosswohnungsbauten in der Höpenstraße, im Berlepschweg und in der Straße Osterbaum. Das Untersuchungsgebiet wurde daher gegenüber dem ursprünglichen Auftrag etwas erweitert.

Eine vorherige Prüfung der Denkmalwürdigkeit durch das Denkmalschutzamt kam zu dem Ergebnis, dass die Gebäude im Detail und in ihren Kubaturen zu stark verändert / überformt wurden und damit ihr historischer Aussagewert zu sehr vermindert wurde, um sie formal als Einzeldenkmale oder als Bestandteile eines Denkmalensembles einstufen zu können.

Für das Gebiet wird grundsätzlich eine erhaltungswürdige städtebauliche Eigenart angenommen, in der baulichen Anlagen eine prägende Wirkung auf Ortsbild und Stadtgestalt zukommt oder sie eine städtebauliche, insbesondere künstlerische und geschichtliche Bedeutung aufweisen. Arbeitshypothese für die Bearbeitung des städtebaulichen Gutachtens ist, dass die städtebauliche prägende Zusammengehörigkeit der Gebäude sich insbesondere durch ihre charakteristische Gebäude- und Dachform ergibt. Städtebaulich gestaltete Siedlungen aus den 1920er Jahren sind jedoch in Harburg in anderer Ausprägung zahlreich vorhanden. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden außerdem in den letzten Jahrzehnten durch Modernisierungen, Um- und Ausbauten zum Teil stark verändert. Es gilt im Einzelnen zu prüfen, in welchem Umfang die Bogendachhäuser städtebaulich noch prägend sind.

Im Rahmen des Gutachtens soll laut Auftrag ermittelt werden, ob bzw. unter welchen Maßgaben der Erlass einer Erhaltungsverordnung und/oder Gestaltungsverordnung sinnvoll wäre, ohne die Grundeigentümer in unverhältnismäßiger Weise zu belasten. Dies bedeutet, dass aus der Fertigstellung des Gutachtens nicht zwangsläufig weitere Verfahren (beispielsweise der Aufstellung einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung) resultieren. Dies bedeutet jedoch auch, dass sämtliche Aspekte im Untersuchungsgebiet auf einen eventuellen Schutzanspruch untersucht werden und die Untersuchung sich nicht auf einzelne Elemente beschränkt. Schlussendlich soll eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ausgesprochen werden



**Abbildung 1:** Luftbild mit Lage und räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes, 2016  
© Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## 1.2 Methodik

Zunächst wurden alle relevanten Informationen zum Gebiet zusammengetragen. Insbesondere die siedlungsgeschichtliche Entwicklung und die Entwicklung der Bauweise der Bogendachhäuser sind hierbei bedeutsam. Quellen hierzu sind überwiegend verschiedenen Internetseiten und Bücher. Es wurden auch Gespräche mit Bewohnern und Ortskundigen geführt. Leider war eine gewisse Skepsis gegenüber den Absichten der Freien und Hansestadt Hamburg festzustellen, so dass es trotz Vermittlung des Auftraggebers nicht möglich war, die Häuser zu betreten und es wurden auch keine Gesprächsinhalte für eine Veröffentlichung durch die Befragten autorisiert. Anders als im Denkmalrecht, spielt das Innere der Gebäude für Erhaltungs- oder Gestaltungsverordnungen zwar keine Rolle, eine Besichtigung wäre aber zur Abrundung des Gesamtbildes wünschenswert gewesen. Die Kon-

struktion, die zur besonderen äußeren Bogendachform führt, ist nur von innen im nicht ausgebauten Teil des Daches zu erkennen.

Das Gebiet wurde durch mehrere Ortsbegehungen in Augenschein genommen. Es werden nur Fotos verwendet, die von öffentlich zugänglichen Flächen aus gemacht wurden. Eine weitere Auswertung erfolgte durch Luftbilder.

Auf Grundlage der Erkenntnisse der Recherchen wurde eine Analyse der städtebaulichen- und gestalterischen Wirkung und Besonderheiten erstellt. Auf Grund der unterschiedlichen Baustrukturen wurde das Untersuchungsgebiet in zwei Teilbereiche aufgeteilt (Bogendachhäuser an der Jägerstraße und die Reihenhaus-/Geschosswohnungsbebauung entlang Höpenstraße, Berlepschweg und Osterbaum).

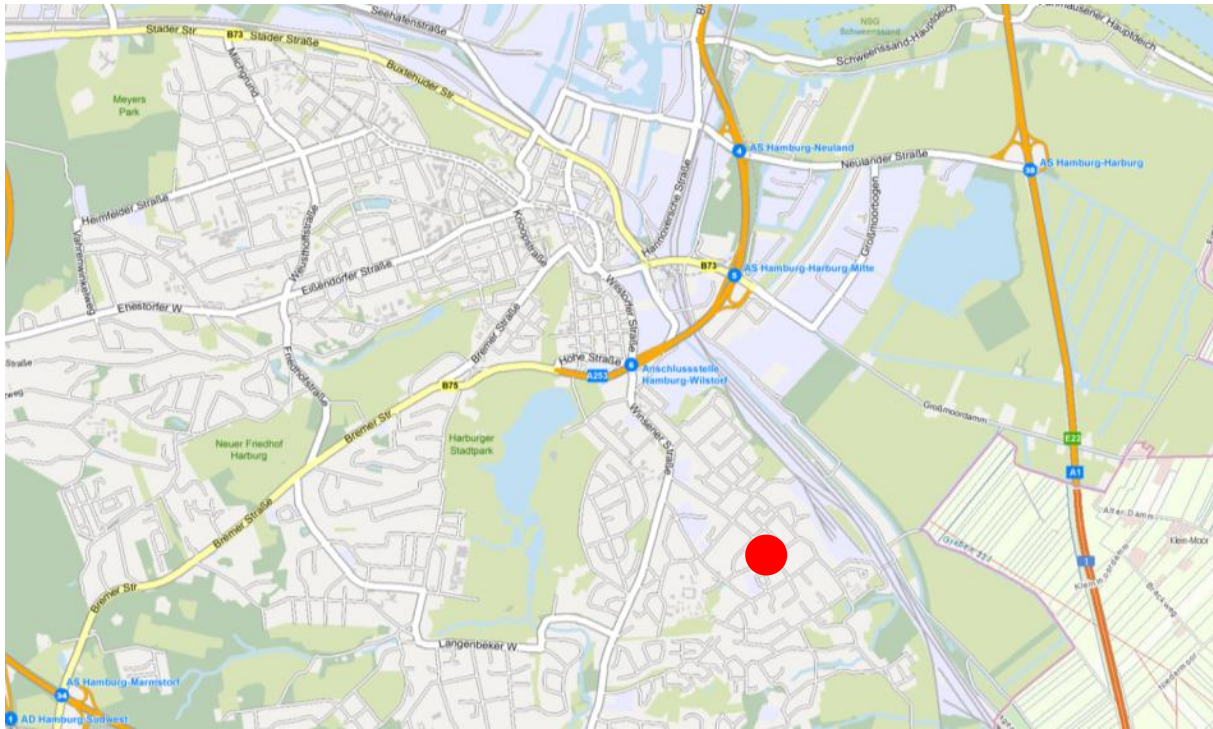
Aus den Erkenntnissen der Analyse wurden städtebauliche und gestalterische Ziele formuliert, welche als Maßgaben bei der Bewertung der Zulässigkeit von Um- und Neubauten dienen können. Die Möglichkeit der Erhaltung hängt jedoch hauptsächlich von der Wahl der rechtlichen Instrumente ab. Um die rechtlichen Schutzmöglichkeiten darzustellen, werden die Instrumente Erhaltungsverordnung und Gestaltungsverordnung kurz vorgestellt.

Zum Abschluss gibt das Gutachten eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen.



## 2. Das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage und Abgrenzung



**Abbildung 2:** Lage des Untersuchungsgebietes in rot, 2015

© Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 2,1 ha und befindet sich im Stadtteil Wilstorf des Bezirks Harburg. Es handelt sich um einen Stadtbereich der vom genossenschaftlichen Wohnungsbau der 1920er Jahre geprägt ist. Das Untersuchungsgebiet bildete bis zum zweiten Weltkrieg die südöstliche Grenze des Harburger Siedlungskörpers bevor nach dem Krieg in verschiedenen Etappen die Flächen bis zur Ortslage Rönneburg ebenfalls bebaut wurden. Quartiere mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten wechseln sich im Stadtteil ab und sind vielfältig gemischt.

Das Untersuchungsgebiet wird räumlich im Norden durch die Straße Osterbaum, im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Häuser Jägerstraße Nr. 65-87, im Süden durch die Höpenstraße und im Westen durch den Berlepschweg begrenzt.

Alle Gebäude des Untersuchungsgebietes wurden zwischen 1926 und 1928 durch den Bauverein Freie Scholle errichtet und weisen, bis auf die beiden Eckgebäude Berlepschweg/Osterbaum und Berlepschweg/Höpenstraße, Bogendächer auf. Anhand der städtebaulichen Struktur des Untersuchungsgebietes und der umgebenden Bebauung lässt sich die siedlungsgeschichtliche Entwicklung ablesen. In den 1920iger Jahren entstanden in zahlreiche Siedlungen die sich jeweils durch ihre Homogenität auszeichnen, da sie durch jeweils einen Bauträger bzw. Bauverein in relativ kurzer Zeit entstanden sind. Die Stadterweiterungsmaßnahmen wurden häufig von Baugenossenschaften durchgeführt und bedienten die große Nachfrage an Wohnraum.

Das Untersuchungsgebiet umfasst 12 Doppelhäuser an der Jägerstraße sowie 4 Baukörper entlang der Höpenstraße, Berlepschweg und Osterbaum, die überwiegend als Reihenhäuser ausgebildet sind. Sonderfälle sind die beiden in Reihenhauseilen einbezogenen Eckgebäude im Berlepschweg.





**Abbildung 3:** Lage und räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes, 2018  
© Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## 2.2 Planungsrecht

Im Untersuchungsgebiet gilt der Baustufenplan Harburg vom 28.12.1954. Hierbei ist das gesamte Plangebiet als Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesen. Südwestlich der Jägerstraße ist nur ein Geschoss zulässig und zusätzlich eine Begrenzung von zwei Wohnungen je Haus festgesetzt. Nordöstlich der Jägerstraße sind zwei Geschosse zulässig. Da der Baustufenplan aufgrund der nicht festgesetzten Verkehrsflächen keinem qualifizierten Bebauungsplan entspricht, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs über die vom Baustufenplan getroffenen Festsetzungen hinaus nach den Anforderungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).



**Abbildung 4:** Baustufenplan Harburg vom 28.12.1954

© Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## 2.3 Überblick über die siedlungsgeschichtliche Entwicklung

### 2.3.1 Siedlungsgeschichte in Harburg

Wie in jeder vergleichbaren Stadt produzierte die ab 1854 einsetzende Industrialisierung eine Zuwanderung von Arbeitskräften in Harburg. Der somit stark wachsende Bedarf an preiswertem Wohnraum ließ die Bautätigkeit steigen. Die nicht unerheblichen Vergrößerungen der Stadt ließen zunächst keine übergeordneten stadtplanerischen Gesamtkonzeptionen erkennen. „Man plante wo man sofort bauen konnte“, bevorzugt auf den Geestflächen südwestlich und südöstlich der Stadt. Mit der Einführung der ersten Bauordnung 1846 für die Stadt Harburg lassen die nun folgenden Stadterweiterungen ein gewisses planerisches Denken erkennen und wurden mehr oder weniger in einem orthogonalen Raster und in Baublöcken ausgeführt. Eine die gesamte Stadt umfassende Bauordnung gab es zu dieser Zeit jedoch noch nicht. Nach der Eingemeindung von Wilstorf und Heimfeld 1888 wurde die Besiedlung auch auf umliegende Ortschaften ausgedehnt. Ab Mitte der 1890er Jahre wurden weite Flächen im Harburger Umland zum Gegenstand städtebaulicher Planungen, deren Umsetzung jedoch erst zu Zeiten der Weimarer Republik in Angriff genommen wurde. Trotz weiterhin vorherrschender Wohnungsnot in den frühen Jahren des 20. Jahrhunderts konnten Genossenschaften oder gemeinnützige Bauträger nicht auf finanzielle oder sonstige Unterstützung der Stadt hoffen. Die Bautätigkeiten blieben dem freien Markt überlassen, was dazu führte, dass der Wohnraum für die arme Bevölkerung oftmals kaum erschwinglich war oder die kleinen Wohnungen extrem überbelegt.

*„Der Erste Weltkrieg führte im gesamten Deutschen Reich zur Einstellung des Wohnungsbaus, da sämtliche Ressourcen für militärische Zwecke eingesetzt wurden. Die Wohnungsnot der Industriestädte wurde somit nicht nur nicht behoben, sondern durch den steigenden Wohnraumbedarf für Kriegsheimkehrer und Zuwanderer aus den Gebieten, die im Versailler Vertrag Polen und Frankreich zuge-*

sprochen worden waren, und durch den allgemeinen Kapitalmangel noch verschärft. Nach Schätzungen des Deutschen Städtetages fehlten nach Kriegsende in Deutschland ca. 800.000, im Jahre 1921 über eine Millionen Wohnungen. Dementsprechend entwickelte sich die Situation auch in Harburg: Noch während des Krieges wurde ein erheblicher Leerstand (!) von etwa 11.000 bis 14.000 Wohnungen angegeben, deren Bestand sich allerdings bereits im Jahre 1918 erheblich reduzierte. Im Juni dieses Jahres meldete der Magistrat, dass durch die Demobilmachung und den Zuzug von Arbeitern aus Hamburg in Harburg mit einer Wohnungsnot zu rechnen sei, und tatsächlich verzeichnete das Harburger Wohnungsamt im Jahre 1924 einen Fehlbestand von 3.000 Wohnungen. Dabei mangelte es weiterhin vor allem an Kleinwohnungen, die auch ärmere Bevölkerungsschichten bezahlen konnten. Die Wohnungsnot blieb die Not der „kleinen Leute“.

Diese Situation verlangte reichs- wie kommunalpolitisch eine Abkehr vom bisher rein privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt. Auf Reichsebene wurde nach 1918 z.B. durch das Reichssiedlungsgesetz von 1919 oder das Reichsheimstättengesetz von 1920 der Bau von Wohnsiedlungen und die Tätigkeit von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, vor allem von Genossenschaften, durch die Erleichterung der Landbeschaffung und die finanzielle Förderung der Bauvorhaben unterstützt. Auch auf kommunaler Ebene war, ganz im Gegensatz zu den politischen Tendenzen der Vorkriegszeit, bald ein verstärktes Engagement für den Wohnungsbau zu verzeichnen. So gewährte die Stadt Harburg beispielsweise Kreditbürgschaften für Genossenschaften, vergab städtische Grundstücke in Erbpacht, trat sogar selbst als Bauherr auf und plante den Bau von Kleinwohnungen.

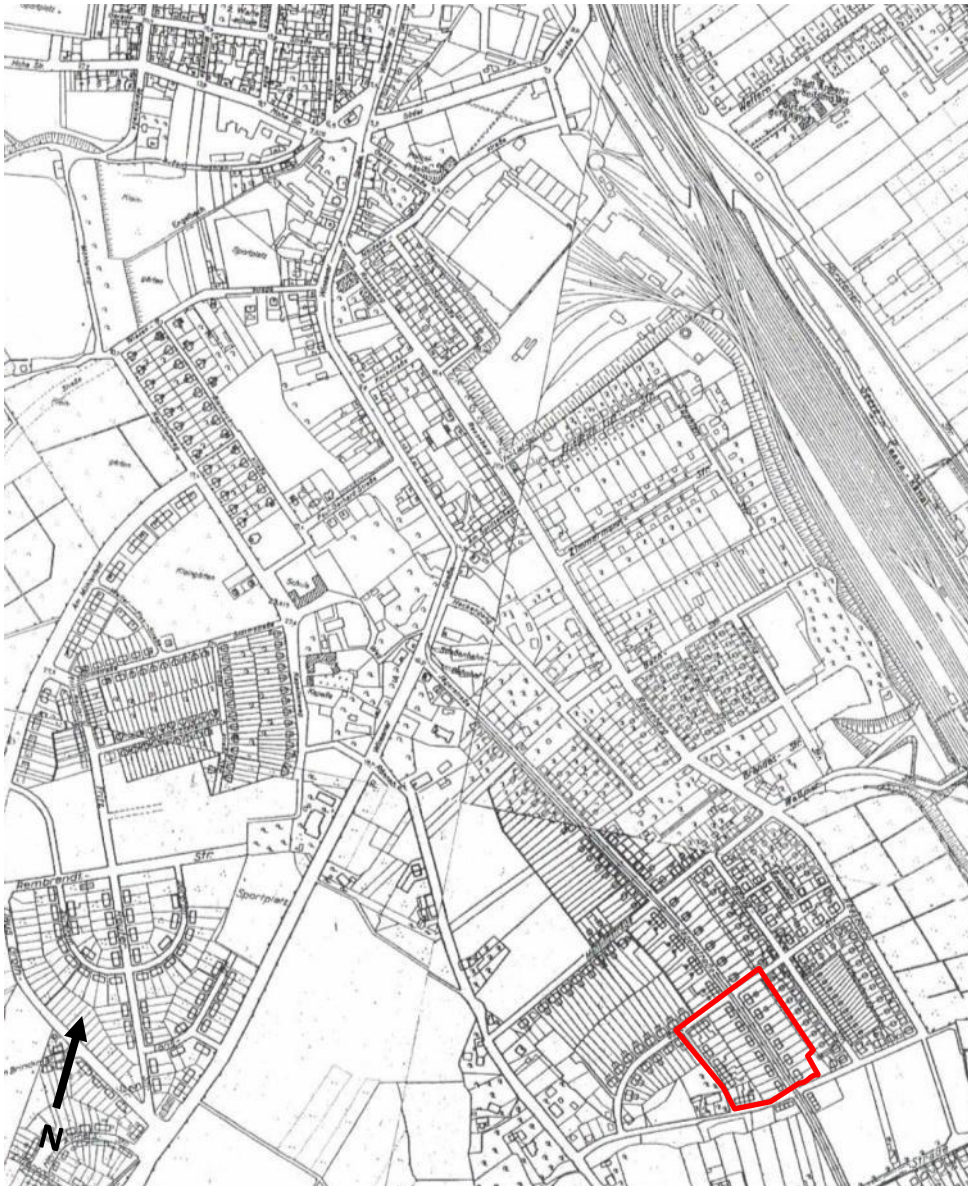
Während die Bautätigkeit der Stadt schon bald zu scheitern schien, bereits im Jahre 1922 erfahren wir von der Einstellung der städtischen Bauvorhaben, entwickelten sich in Harburg wie überall die Baugenossenschaften zu den maßgeblichen Bauträgern der Weimarer Republik. Bis 1914 fristeten diese eher ein Schattendasein und kamen nur durch die Unterstützung der Landesversicherungsanstalten zur Realisierung von Bauvorhaben.

Die ersten genossenschaftlichen Bauprojekte der Nachkriegszeit entsprachen sämtlich dem Muster der sogenannten Kleinsiedlung, bestehend aus im Allgemeinen bescheidenen, typisierten Kleinhäusern mit Wirtschaftsanzbau und mehr oder weniger großem Gartengrundstück. Die sogenannte Kleinsiedlung kann seit Mitte des 19. Jahrhunderts als ideologisches Kernstück jeglicher Wohnungsreformbestrebungen angesehen werden. Als Reaktion auf die miserablen städtischen Wohnbedingungen der „minderbemittelten“ Arbeiter und kleinen Angestellten bot die Kleinsiedlung in der Nähe der Stadt und damit der Arbeitsstätten die Möglichkeit des Wohnens im Grünen. Selbsthilfe beim Bau der Siedlungen und Selbstversorgung oder gar landwirtschaftlicher Nebenerwerb durch Kleintierhaltung und Obst- und Gemüseanbau sollten die Not der Bewohner in Zeiten wirtschaftlicher Krisen und Arbeitslosigkeit eindämmen. Die Kleinsiedlung formulierte das Ideal einfachen ländlichen Lebens, sie sollte die „Bodenständigkeit und Sesshaftigkeit“ ihrer Bewohner steigern und verfolgte damit nicht zuletzt das Ziel der politischen Demobilisierung der Arbeiterschaft. Schon ein Blick auf die Namen der Harburger Genossenschaften zeigt, dass das Prinzip zumindest bei deren Mitgliedern funktionierte: „Hoffnung“, „Selbsthilfe“, „Freie Scholle“, „Eigenheim“ sind Ausdruck des Traumes vom eigenen Haus auf dem eigenen Fleckchen Erde.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> (Albrecht, Heike; Grunert, Heino; Hellberg, Lennart: Denkmaltopographie; Harburg und Umgebung, Hans Christans Verlag, Hamburg (1999), S. 43 und 44)





**Abbildung 5:** Lageplan von 1935, nicht genordet

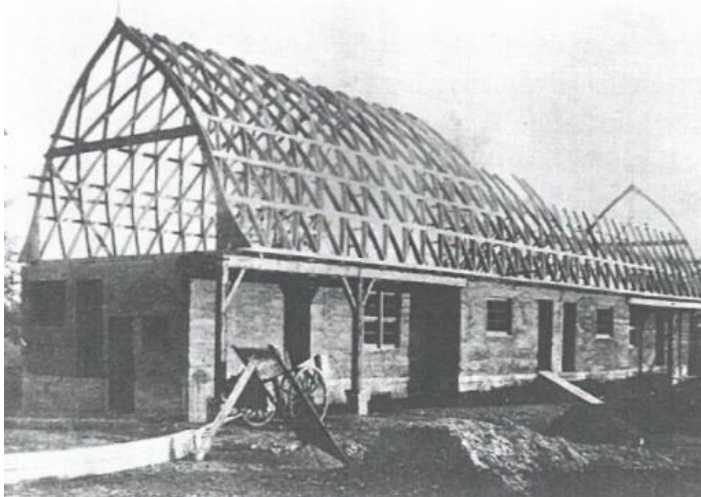
### 2.3.2 Geschichtlicher Zusammenhang zur Entstehung der „Zollbauweise“

Die Zollbauweise geht auf den Merseburger Architekten und Stadtbaumeister Friedrich Zollinger (1880-1945) zurück. Nach einem Studium an der TU Darmstadt, einer Anstellungen als Stadtbauinspektor in Berlin-Neukölln und weiteren beruflichen Stationen wurde er 1918 zum Stadtbaurat in Merseburg, Sachsen-Anhalt berufen. Dieses Amt bekleidete er bis zum Jahre 1930.

Nach dem ersten Weltkrieg herrschte in Merseburg, wie auch in anderen Landesteilen, eine große Wohnungsnot. Während der Kriegsjahre war der Wohnungsbau zu einem Stillstand gekommen. Mit dem Zuzug von Flüchtlingen und Arbeitskräften durch die aufstrebende Industrie in der Stadt musste eine Möglichkeit gefunden werden, kostengünstig und schnell Wohnraum zu schaffen. Wie viele Architekten in der Zeit befasst sich Friedrich Zollinger damit neue Konstruktionsweisen zu entwickeln bzw. bestehende zu verbessern um kostengünstig und zeitsparend bauen zu können. Bereits seit 1904 experimentierte er mit neuen und erweiterten Bauweisen und konnte nun auf die Erfahrungen aus diesen Versuchen zurückgreifen.

Die von Friedrich Zollinger entwickelte „Zollbauweise“ beinhaltet zwei typisierte Bauweisen die er sich 1910 patentieren ließ. Zum einen eine Schüttdetonbauweise für die Herstellung der tragenden Konstruktion (Wände und Geschossdecken), zum anderen das Lamellendach für die Errichtung der markanten Dachstühle (auch Zollingerdach, Zollbau-Lamellen-Dach oder Zollinger-Rautenfachwerk genannt). Die typisierte Bauweise diente u.a. dazu, dass Gebäude vollständig ohne die Hilfe von Maschinen unter Einsatz ungelernter Hilfskräfte oder in Selbsthilfebauweise errichtet werden konnten.

### 2.3.3 Besonderheiten der Bauweise



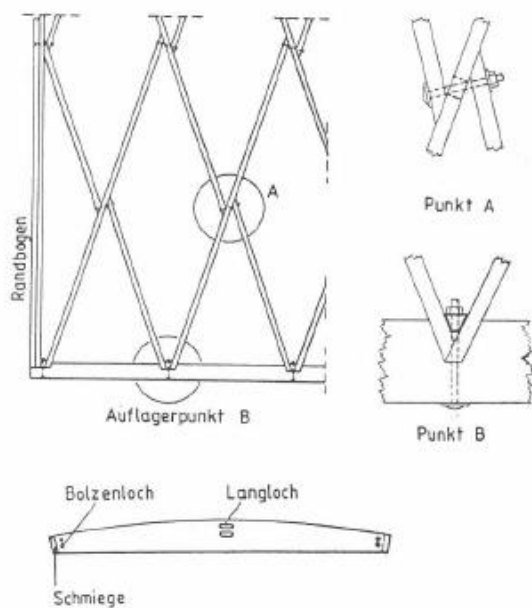
**Abbildung 6:** Doppelhaus mit Zollbau-Lamellen-Dach im Bau (Gensaer Straße, Merseburg 1922)

Typisch für die Zollbauweise ist die spezielle Dachkonstruktion, die ähnlich wie ein Tonnendach von der Traufe bis zum First ausgebildet ist. Das aus kreuzenden Holzlamellen zusammengesetzte Netzwerk hat eine gewölbte Wirkung und trägt direkt die darauf aufliegende Dachhaut. Gleichartige Brettstücke werden so im Winkel zueinander angeordnet, dass an jeweils einer durchlaufenden Lamelle mittig zwei schräg verbaute Lamellen anschließen. Die auf die durchgehenden Lamellen stoßenden Lamellenenden erhalten Schmiegen (passende Abschrägungen) und werden an dieser Stelle mit einem Schraubenbolzen verbunden. Damit der Bolzen aufgrund der schrägen Lage nicht auf Biegung beansprucht wird, erhält die durchgehende Lamelle ein schlitzförmiges Loch. Es ergibt sich ein Bild vieler aneinander und übereinander angeordneter Rauten. Aufgrund dieser Lamellenform entstehen von innen eine dekorative Dachuntersicht und eine gute Akustik. Dieses Flächentragwerk wird auch Rautenlamellenkonstruktion genannt. Die aufrecht stehenden Holzbohlen eines Dachstuhls haben die gleiche Form. Sie weisen Dicken von 2 bis 5 cm, 20 bis 30 cm Höhe und 200 bis 250 cm Länge auf.

Die Dächer können beispielsweise als Spitzbögen, flache oder steile Kreisbögen oder auch Kugelsegmente ausgebildet sein. Durch die Biegung der Dachflächen sind keine Stützen im Innenraum notwendig und der Dachraum kann so als ganzes Geschoss genutzt werden. Der Dachstuhl erlaubt sogar das Einziehen einer weiteren stützenfreien Zwischendecke, sodass die Häuser durch die steile Dachneigung im unteren Bereich nahezu zwei nutzbare Geschosse plus eine verkleinerte Spitzdachebene

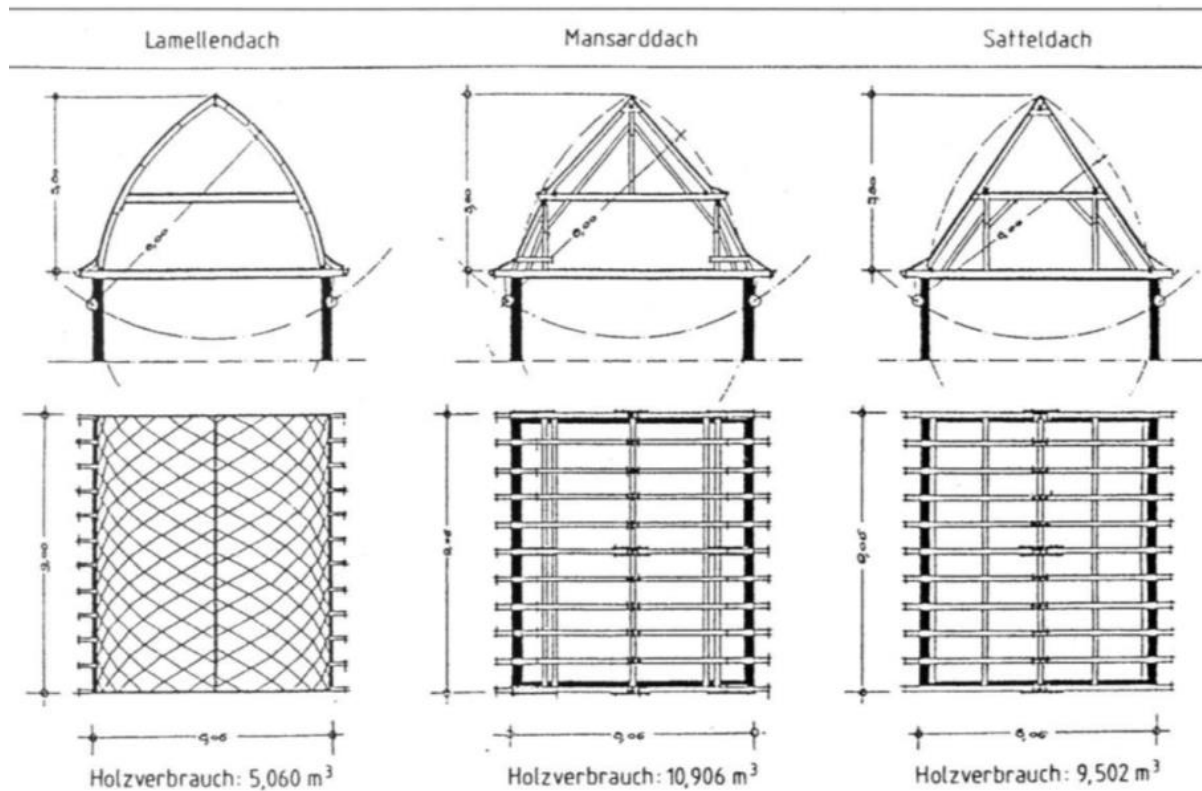
aufwiesen und trotzdem noch die Vorgaben der Bebauungspläne mit eingeschossiger Bauweise einhielten.

Die Dachkonstruktion hat im Vergleich zu anderen Konstruktionsarten einen 40-50% geringeren Holzverbrauch. Durch die geringen Lamellenquerschnitte ist die Konstruktion ein geringes Eigengewicht. Nicht nur durch den geringen Materialverbrauch ist die Bauweise kostengünstig. Die zwei Lamellenformen und die weiteren kleinteiligen Bauteile können durch diese typisierten Abmessungen unabhängig von der Gebäudegröße vorgefertigt werden. Schornsteine und Fenster werden erst nachträglich aus der Dachkonstruktion rausgeschnitten. Für die Errichtung der Dächer sind vor allem Hilfskräfte notwendig. Auch die Selbstbauweise ist möglich. Eine Gruppe von 3-4 Leuten konnte an einem Tag ein Hausdach mit Grundfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> errichten. Gegenüber herkömmlichen Bauweisen zu dieser Zeit konnte die Zollbauweise mit nur ein Drittel der Bauzeit und ca. der Hälfte der Baukosten aufwarten.



**Abbildung 7:** Konstruktionsprinzip des Rauten-Lamellen Dachs von Zollinger

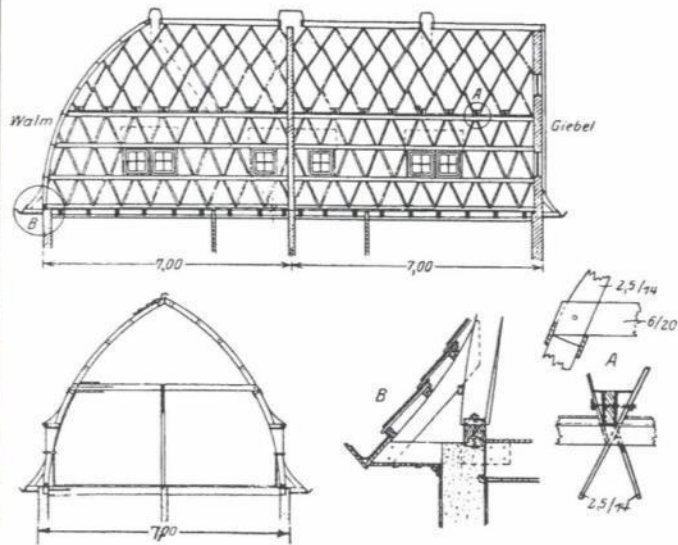




**Abbildung 8:** Konstruktionsprinzip im Vergleich

Auch das Mauererrichtungsverfahren mithilfe typisierter Schalungen und Schüttbodyen war einfach, schnell und kostengünstig anzuwenden.

Durch die vielen Vorteile verbreitete sich die Bauweise rasch. In Merseburg, wo Friedlich Zollinger Stadtbaurat war, wurden ab 1922 über 1.000 Wohngebäude in verschiedenen Siedlungen errichtet, aber auch Schulen und Kirchen wurden in der Zollbau-Lamellen-Bauweise errichtet. Aufgrund der großen Spannweite die mit dieser Konstruktion erreicht werden kann, wurden auch Ausstellungs-, Gewerbe- und Industriehallen mit einem Zollingerdach überspannt. Für eine produktive Fertigung der Bauweise und zur Vermarktung für den Wohnungsbau wurden mehrere Zollbaugesellschaften in großen Städten gegründet, die Broschüren und Prospekte versandten, Lizenzen vergaben und Ausführungsfirmer vermittelten. Die Idee der Bauweise hat sich auch innerhalb Europas und sogar in Amerika verbreitet. Auch in Hamburg sind mehrere Einzelgebäude oder Siedlungen erhalten. Im Bezirk Harburg z. B. sechs Wohngebäude in der Friedrich-List-Straße in Wilstorf (Nr. 1, 4, 6, 16, 19 und 21) und ca. 17 Gebäude auf der Südseite der Hoppenstedtstraße in Eißendorf (eine Übersicht aller bekannten Standorte findet sich unter <https://de.wikipedia.org/wiki/Zollingerdach>).



**Abbildung 9:** Turnhalle Albrecht-Dürer Schule, Merseburg (Konstruktion mit Dachfirst)



**Abbildung 10:** Schützenhalle in Salzgitter-Lesse, Baujahr 1927 (Konstruktion als Tonnendach ohne First)

### 2.3.4 Nachteile und Weiterentwicklung der Bauweise

Trotz der Vorteile konnte sich die Konstruktion über die Zeit nicht durchsetzen. Voraussetzung für die Baukonstruktion ist eine meist anspruchsvolle statische Berechnung. Außerdem benötigte das Errichten der kleinteiligen Konstruktion viel Zeit im Vergleich zu anderen weiterentwickelten Konstruktionsmöglichkeiten. Nach 1945 wurde die Zollbauweise in Ostdeutschland nicht mehr angewendet.

Die einfache Verbindungslösung über einen Schraubenbolzen erwies sich entgegen der ursprünglichen Annahmen als zu biegesteif unter der Dauerlast. Teilweise zeigte sich nach etwa 50 Jahren ein stellenweises durchsacken der Schale. Die Bolzen müssen regelmäßig überprüft ggf. nachgezogen werden, da sie sich durch das Schrumpfen des Holzes über die Zeit lockern können.

In den 1980er Jahren wurden Verbesserungen der Steifigkeit der Knotenpunkte und neue Wege zur Berechnung der Konstruktion erarbeitet. Es entstanden einige neue Bauten mit Zollinger-Dachkonstruktionen, z.B. eine Sporthalle in Berlin-Charlottenburg. Die Konstruktionsweise findet sich auch in abgewandelter Form im Stahlbau wieder. Aktuelles Beispiel sind die Bahnsteigüberdachungen der U- und S-Bahn-Haltestellen Elbbrücken in Hamburg.



**Abbildung 11:** U-Bahn-Haltestelle Elbbrücken (Architekten von Gerkan, Marg und Partner (gmp) Tragwerksplanung: Ingenieurbüro schlaich bergemann partner (sbp))

In der heutigen Zeit findet die Konstruktionsweise des Zollingerdachs noch vereinzelt Anwendung. Teilweise werden die älteren Dächer auch originalgetreu renoviert, sodass die charakteristischen Dachformen nicht aus dem Stadtbild der heutigen Städte verschwinden.

### 3. Bogendachhäuser des Bauvereins Freie Scholle

#### 3.1 Geschichte des Bauvereins

Der Gedanke zur Gründung dieser Genossenschaft entwickelte sich unter den Arbeitern und Angestellten des damaligen Straßenbahndepots in der Wilstorfer Straße (heute Busdepot). 35 von ihnen gründeten am 12.07.1919 in der gegenüberliegenden Gaststätte Wilstorfer Hof den Bauverein Freie Scholle (trotz des Namens „Verein“ handelt es sich rechtlich um eine Genossenschaft). Das Ziel der Baugenossenschaft war es, die damalige allgemeine Wohnungsnot für Geringverdienende mit dem Bau neuer Wohnungen entgegen zu gehen. Die Wohnungen sollten preiswert sein, in gesunder Lage liegen und eine Selbstversorgung mit in eigenen Gärten zum Anbau von Nutzfrüchten, Sträuchern und Bäumen ermöglichen. Man wollte „siedeln“, also in kleinen Eigenheimen wohnen. Da es der Straßenbahnbetrieb bedingte, dass die Angestellten in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnten, sollten die Bauprojekte auch in diesem Stadtteil möglichst nah am Straßenbahndepot umgesetzt werden. Dafür mussten passende Baugrundstücke gefunden werden. Nach einigen Hindernissen stellte Freie Scholle an das Magistrat der Stadt Harburg erfolgreich einen Antrag auf käufliche Überlassung eines Geländes in der Mensingstraße, welches bis dahin als Schrebergartenanlage genutzt wurde. Trotz weiterer Verzögerungen konnte 1921 zuerst ein Probebau in der Mensingstraße und kurz danach noch 4 weitere Häuser genehmigt werden, wodurch die ersten Erfolge des Bauvereins „Freie Scholle“ zu verzeichnen waren. 1922 wurden die ersten Wohnungen fertiggestellt und konnten bezogen werden (direkt nordwestlich außerhalb des Untersuchungsgebiets - noch mit traditioneller Dachkonstruktion).

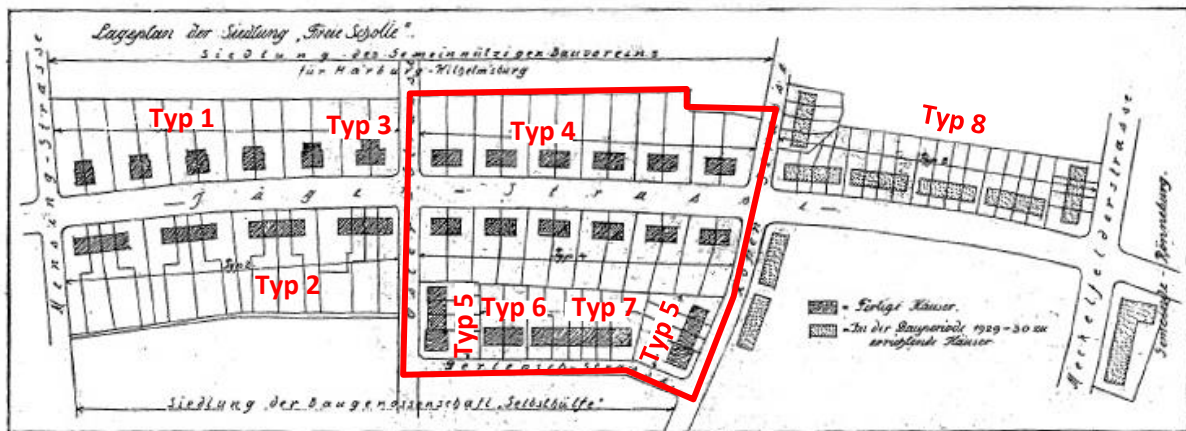
Neben Zuschüssen der Stadt und des Staates waren damals auch Hilfen durch den Arbeitgeber bei der Wohnungsbeschaffung nicht unüblich (z. B. Werksiedlungen im Ruhrgebiet). Die Hamburger Hochbahn lehnte dies jedoch mehrfach ab, so dass der Bauverein schließlich auch anderswo Beschäftigte aufnahm. Schwierigkeiten bei der Erlangung von Zuschüssen und die Inflation 1923 hinderten den Bauverein in den darauffolgenden Jahren weiterzubauen. Erst 1924 konnte durch ein von der Stadt zur Verfügung gestelltes Baugelände südlich der Jägerstraße zwischen Mensingstraße und Osterbaum den Bau von neuen Wohnungen wieder ermöglichen. Auch die Finanzierung für die Restbebauung nördlich der Jägerstraße, zwischen Mensingstraße und Osterbaum konnte im darauffolgenden Jahr gesichert werden. Im Jahr 1926 konnte die Bebauung zwischen der Osterbaum und der Höpenstraße fortgesetzt werden und war im Untersuchungsgebiet 1928 fertiggestellt. Im Jahr 1927 begann die Stadt mit dem Ausbau der Jägerstraße in diesem Bereich.

Für 1929 war eine weitere Bebauung nach Süden beiderseits der Jägerstraße beabsichtigt (siehe Abb. 11). Hiervon gelangten nur wenige Gebäude an der Höpenstraße zur Ausführung. Die wirtschaftlichen Verhältnisse hatten sich inzwischen soweit verschlechtert, dass nur noch Kleinstwohnungen mit rund 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2 Zimmer plus Küche) bezuschusst wurden. Sie wurden so ausgeführt, dass jeweils 2 Wohnungen später zu einer größeren Wohnung zusammengelegt werden konnten. Danach kam die Bautätigkeit - wahrscheinlich wegen der einsetzenden Weltwirtschaftskrise - zum Erliegen.

Die in der Siedlung entstanden Häuser mit hohen Runddächern wurden in Zollbau-Lamellen-Bauweise errichtet. Da am Bau ausschließlich Harburger Handwerker beteiligt waren, galt das Ensemble als „Harburger Handwerkskunst“. Alle Gebäude wurden über die Jahre saniert und verändert. Dabei wurden Fenster, Türen und Dachhaut ausgetauscht sowie Anbauten errichtet, Fassaden gedämmt oder Putzfassaden mit Fliesen verblendet. Durch diese starken Veränderungen der Gestalt sind viele ursprüngliche Bauelemente nicht mehr vorhanden oder nicht mehr zu erkennen.

Die 5 m breite Vorgartenzone sollte der Selbstversorgung mit Obst und Gemüse dienen. Auch diese Vorgärten sind in ihrer ursprünglich angedachten Form kaum noch vorhanden.

Die Gebäude sind heute in Einzeleigentum aufgeteilt, der Bauverein besteht nicht mehr.



**Abbildung 12:** Lageplan der Siedlung „Freie Scholle“ mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

### 3.2 Beschreibung des Ursprungszustandes

Im Ursprungszustand sind vier Gebäudetypen mit Bogendächern im Untersuchungsgebiet zu unterscheiden (die Nummerierung folgt den Angaben der Broschüre „10 Jahre Bauverein freie Scholle“ von 1929): Doppelhäuser in der Jägerstraße (Typ 4), die Eckgebäude mit anschließenden drei Reihenhäusern (Typ 5), ein Doppelhaus im Berlepschweg (Typ 6) und eine Reihenhaukette mit sechs Einheiten im Berlepschweg (Typ 7). Typ 1-3 befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Alle Gärten sollten zur Selbstversorgung befähigen.

#### 3.2.1 Doppelhäuser in der Jägerstraße (Typ 4)

Die Gebäude des Typs 4 wurden zwischen 1926 und 1927 erbaut und stellen eine Verbesserung des Typs 1 (Jägerstraße 43-61) dar. Die Gebäude sind voll unterkellert und haben sich gegenüber dem Typ 1 (59 m<sup>2</sup>) auf 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesteigert (ohne ausgebautes Dachgeschoss). Der Grundriss sieht fünf Zimmer und eine Küche vor.

Es handelt sich um eingeschossige Doppelhäuser mit einem traufständigen Bogendach. Die Gebäudeabmessungen eines Doppelhauses betragen nach dem Lageplan des Ursprungszustandes 14,5 m x 8 m. Die Firsthöhe beträgt etwa 8,5 m, die Traufhöhe 3 m.

Das einfach abgetreppte Zwerchhaus mit 6,5 m Höhe erstreckt sich über zwei Geschosse. Die Straßenfront des Gebäudes wird dadurch optisch rhythmisiert, wobei das Zwerchhaus dabei zwei Viertel und die seitlich anschließenden Dachflächen je ein Viertel einnehmen. Die Dachflächen sind mit roten Ziegeln gedeckt, die Wandflächen sind verputzt. Die Wandfarben der Häuser variierten gemäß der Broschüre „10 Jahre Bauverein freie Scholle“, ein Bild von 1971 ([https://www.youtube.com/watch?v=TVms\\_y7Jjlo&t=147s](https://www.youtube.com/watch?v=TVms_y7Jjlo&t=147s)) zeigt jedoch alle Häuser in Weiß.

Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt vier Sprossenfenster (heute nicht mehr als Sprossenfenster vorhanden), davon zwei mittig in nahezu quadratischer Form und zwei Eckfenster, an den beiden Gebäudeecken. Das Zwerchhaus weist im oberen Geschoss zwei Sprossenfenster in ca. 2/3 der Größe der Fenster im Erdgeschoss auf, je eins pro Doppelhauseinheit.



Die Stirnseite lässt die markante Bogendachform erkennen. Hier befindet sich auch der Hauseingang. Im Obergeschoss der Stirnseite sind zwei Fenster im selben Format wie im Zwerchgiebel vorhanden.

Die Fenster sowie auch der Zwerchgiebel sind mit Ziergesimsen versehen.

Die Einfriedung war mit einem niedrigen Mauersockel und Holzlatten zwischen den Pfeilern ausgebildet. Die 5 m breite Vorgartenzone war somit von der Straße aus einsehbar.

Die Grundstücke waren im rückwärtigen Bereich mit Schuppen ausgestattet, die inzwischen abgerissen oder vielfach erweitert wurden.



Abbildung 13: Vorderhaus Jägerstraße 87 mit relativ ursprünglich erhaltenem Gartenschuppen

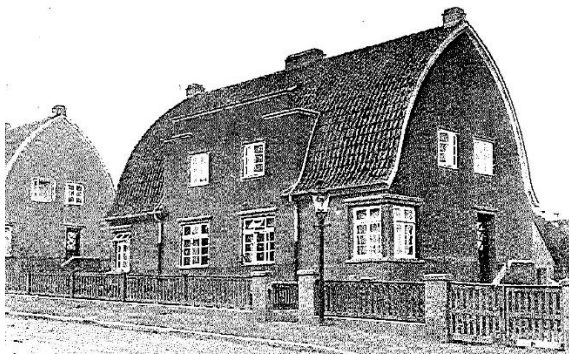


Abbildung 14: Typ 4, Doppelhaus Jägerstraße von 1926, vergleichbares Gebäude heute (viele Elemente erhalten)

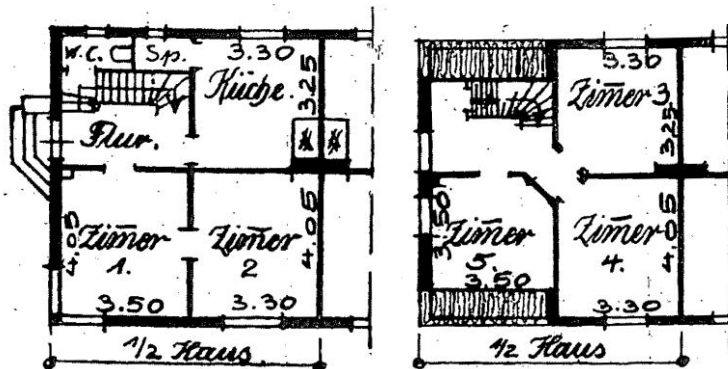
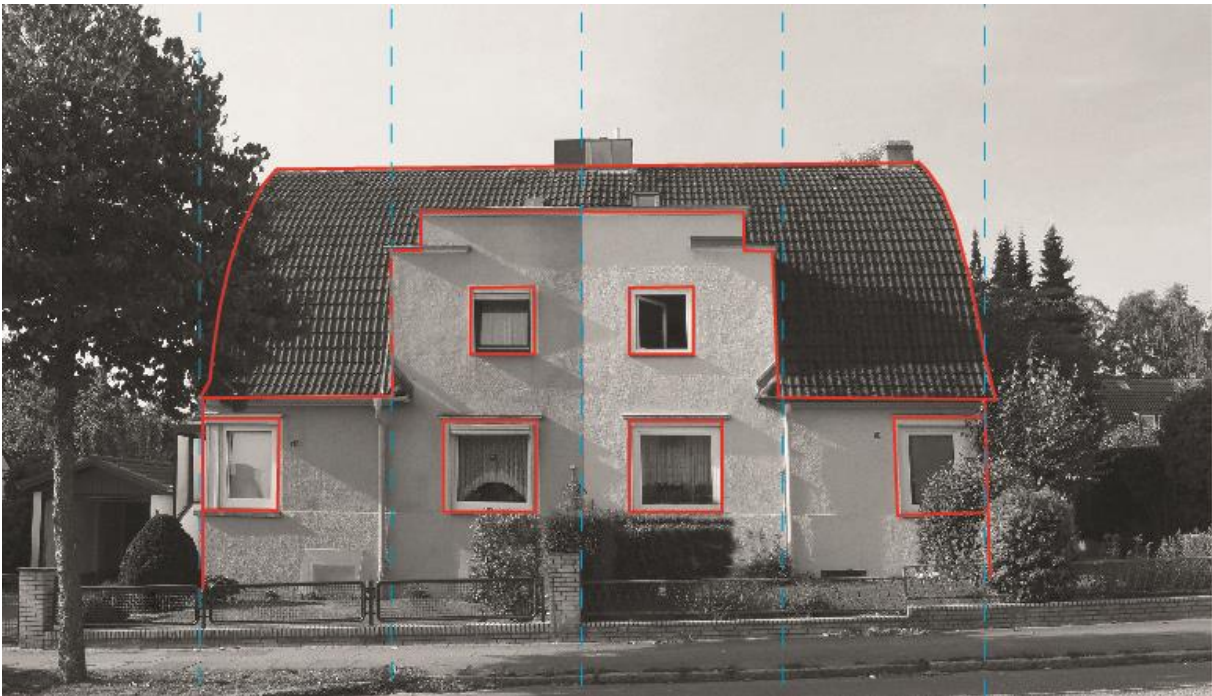


Abbildung 15: Typ 4, Grundriss einer Doppelhaushälfte, links Erdgeschoss, rechts Obergeschoss





**Abbildung 16:** Jägerstraße 110-112 mit vielen originalen Elementen



**Abbildung 17:** Grundstruktur in rot verdeutlicht

### 3.2.2 Eckgebäude (Typ 5)

Die Eckgebäude mit den angeschlossenen drei Reihenhäusern an den Straßenecken des Osterbaums und der Höpenstraße zum Berlepschweg wurden im Jahr 1928 errichtet. Bei dem Eckgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Walmdach und Dachgauben. Die jeweils anschließenden Reihenhäuser sind eingeschossig mit einem Bogendach ausgeführt. Auch sie besitzen Dachgauben. Beide Gebäudeteile sind unterkellert. Aufgrund der damals weiterhin großen Wohnungsnot, wurden mit dem Typen 5, 6 und 7 der Bedarf und der Anforderungen an kleinere Wohneinheiten Rechnung getragen. Die Grundrisse sehen je eine Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss vor. Es wurde jedoch davon ausgegangen, dass die Wohnungsverhältnisse sich in den

darauf folgenden Jahren wieder bessern würden und man dann die Wohnungen wieder zu einem Reihenhaus mit ca. 5 Zimmern umgestalten könne.

Die Abbildungen 19 und 20 zeigen deutlich die Veränderung gegenüber dem Ursprungszustand in den letzten Jahrzehnten.

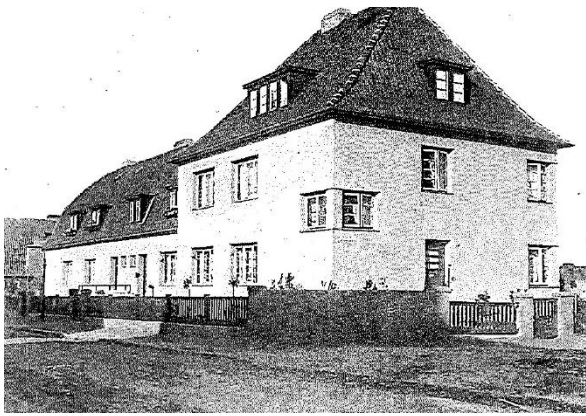


Abbildung 18: Eckgebäude Osterbaum/Berlepschweg



Abbildung 19: Eckgebäude Höpenstraße/Berlepschweg

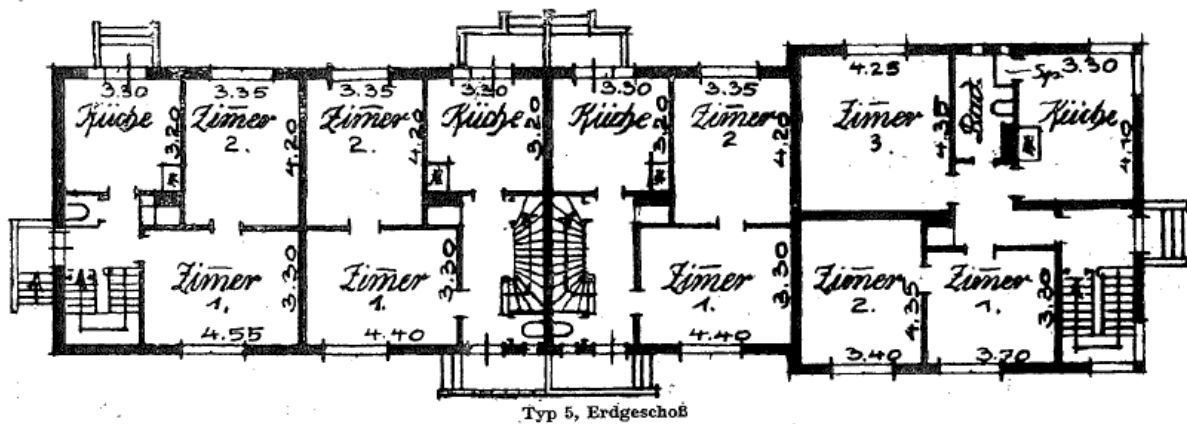
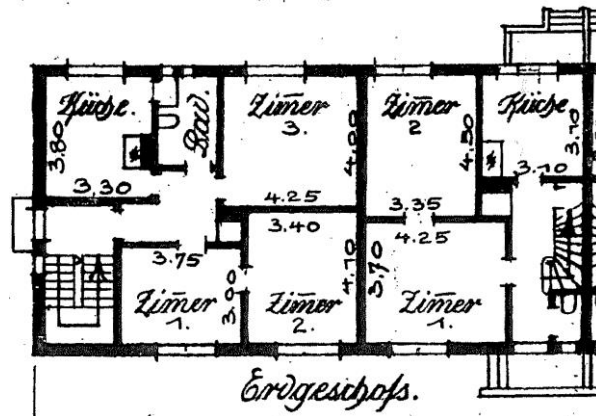


Abbildung 20: Typ 5, Grundriss Erdgeschoss



### 3.2.3 Berlepschweg 3-5 (Typ 6)

Beim Typ 6 handelt es sich ursprünglich um ein eingeschossiges Haus mit einem Bogenkrüppelwalmdach. Es wurde im Jahre 1928 errichtet. Wie bereits beschrieben, wies das Gebäude jedoch aufgrund der Wohnungsknappheit insgesamt vier Hauseingänge und acht Wohneinheiten auf. Es kann daher als Reihenhauseinheit mit je zwei Wohnungen je Reihenhauseinheit beschrieben werden. Inzwischen sind jeweils zwei Wohnungen nebeneinander zusammengelegt worden, die über einen gemeinsamen Eingang und ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden, wodurch es sich im rechtlichen Sinne jetzt um Geschosswohnungsbau handelt.



**Abbildung 21:** links: Berlepschweg 3-5

**Abbildung 22:** rechts: Typ 6, Grundriss Erdgeschoss-Haushälfte

### 3.2.4 Reihenhauseinheit Berlepschweg (Typ 7)

Bei dem Typ 7 von 1928 handelt es sich um sechs eingeschossige Reihenhäuser mit Bogendach und Dachgauben. Die Enden der Reihenhäuser lassen die Ausführung als Bogenwalmdach als sicher erscheinen. Es handelte sich um je zwei kleine Wohneinheiten pro Reihenhauseinheit. Das Kellergeschoss des Endgebäudes weist durch die leichte Überhöhung und den Geländeversprung eine gut belichtete Souterraineinheit auf. Hier waren ursprünglich die Geschäftsräume des Bauvereins untergebracht.



**Abbildung 23:** Typ 7, Reihenhauseinheit im Berlepschweg

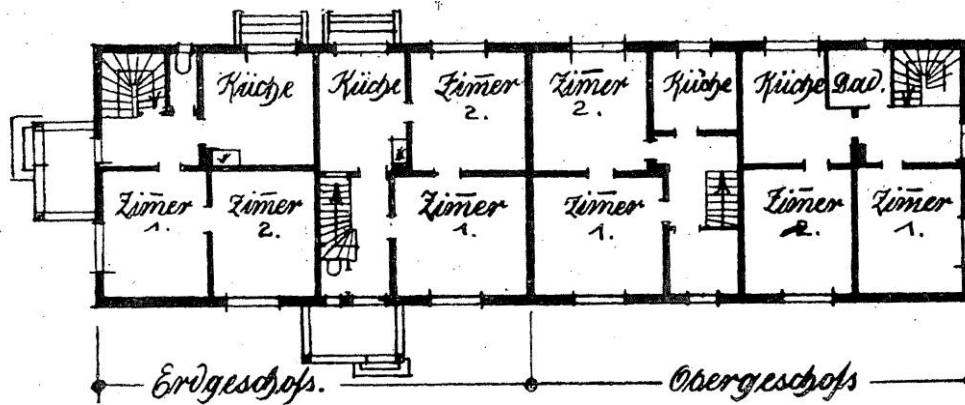


Abbildung 24: Typ 7, Grundriss

### 3.2.5 Einfriedungen

Der Bauverein Freie Scholle berichtet davon, dass zunächst kein Geld für gestaltete Einfriedungen vorhanden war und zunächst einfache Drahtzäune errichtet wurden. Diese wurden aber bald durch hölzerne Lattenzäune ersetzt, die zwischen Mauerpfeiler montiert waren, die durch eine niedrige Sockelmauer verbunden waren. An den Straßenecken wurden Mauern abgerundet um die Ecke geführt, so dass eine gestaltete Eingangssituation in die Siedlung entstand. Die gemauerten Teile der Einfriedungen sind vielfach noch erhalten. Insbesondere die runden Mauern könnten durch Farbauftrag zur Gestaltung der Siedlung beitragen (Abb. 26-29).



Abbildungen 25, 26, 27, 28: von oben: Einfriedung Jägerstraße; Einfriedung Berlepschweg / Osterbaum 1929 und heute; runde Mauern beiderseits der Jägerstraße von Süden

### 3.3 Veränderungen der Gebäude

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte wurden zahlreiche Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen. Diese Veränderungen wurden individuell von den Eigentümern vorgenommen und führten zu einem unterschiedlichen Erscheinungsbild der Einzelgebäude. Dies ist typisch für Siedlungen, die einheitlich gebaut wurden und später in Einzeleigentum aufgeteilt wurden.

Bei keinem der Gebäude sind die ursprünglich eingebauten Sprossenfenster erhalten. Bei zahlreichen Gebäuden des Typ 4 in der Jägerstraße wurden die Eckfenster im Erdgeschoss zugunsten einer neuen Eingangssituation und eines anders positionierten Fensters entfernt.

Viele Gebäude weisen eine energetische und/oder gestalterische Sanierung auf. So sind vielfach Dächer in verschiedenen Farben neu gedeckt und vermutlich auch gedämmt, auch die Fassaden wurden vielfach neu gedämmt. Drei Gebäude wurden mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen versehen.

Insbesondere die Gebäude in der Jägerstraße weisen heute vielfach einen Anbau an der Stirnseite, der auch als neuer Eingangsbereich dient, auf.

Die neu eingebauten Fenster in den Dachflächen und an den Stirnseiten im Spitzdachbereich lassen darauf schließen, dass der Dachboden vielfach als dritte Wohnebene ausgebaut wurde. Da die Gebäude im Ursprungszustand nach heutigem Standard nur äußerst provisorische Badeinrichtungen aufwiesen, ist davon auszugehen, dass alle Gebäude unter diesem Gesichtspunkt neu ausgestattet wurden. Nach Gesprächen mit heutigen Bewohnern ist anzunehmen, dass alle Eigentümer die ursprünglich offenliegende Konstruktion der Bogendächer verkleidet haben.

Die Anzahl der Klingelschilder lässt darauf schließen, dass nahezu alle Reihenhäuser und auch die Doppelhaushälften des Typ 4 als jeweils nur eine Wohneinheit genutzt werden. (Jägerstraße 73 weist 2 Eingänge auf.) Die Eckgebäude des Typ 5 und das Haus Berlepschweg 3-5 weisen mehrere Wohneinheiten auf.

Von den ursprünglichen Grundstückseinfriedungen sind teilweise noch verputzte Mauerwerkspfosten erhalten. An einigen Straßenecken sind abgerundete Mauern vorhanden, die noch aus der Bauzeit stammen.

Die Luftbilder zeigen, dass die Schuppen in den Gärten vielfach um-, aus- oder weitergebaut wurden.



#### 4. Analyse der städtebaulichen und gestalterischen Eigenart



**Abbildung 29:** Untersuchungsgebiet mit Teilbereichen, 2018  
 © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Aufgrund der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung des Gebietes, lassen sich trotz der Zugehörigkeit zur gleichen Baugenossenschaft zwei unterschiedliche Teilbereiche des Gebietes ausmachen. Der Teilbereich 1 umfasst die homogenen Gebäude in der Jägerstraße, das Teilgebiet 2 die übrigen Gebäude des Untersuchungsgebietes in der Straße Osterbaum, der Höpenstraße und dem Berlepschweg.



**Abbildung 30:** Untersuchungsgebiet mit Teilbereichen, 2018  
 © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



## 4.1 Teilgebiet 1 – Jägerstraße

### 4.1.1 Lage und Abgrenzung

Das Teilgebiet umfasst die Gebäude der Jägerstraße mit den Hausnummern 65-116. Es handelt sich um 12 Doppelhäuser, sodass insgesamt 24 Grundstücke betrachtet werden. Dieser Teilbereich ist durch die Lage an der verkehrlich stärker frequentierten Jägerstraße wesentlich prominenter als Teilbereich 2. Er umfasst nur Gebäude des gleichen Gebäudetyps (Typ 4).



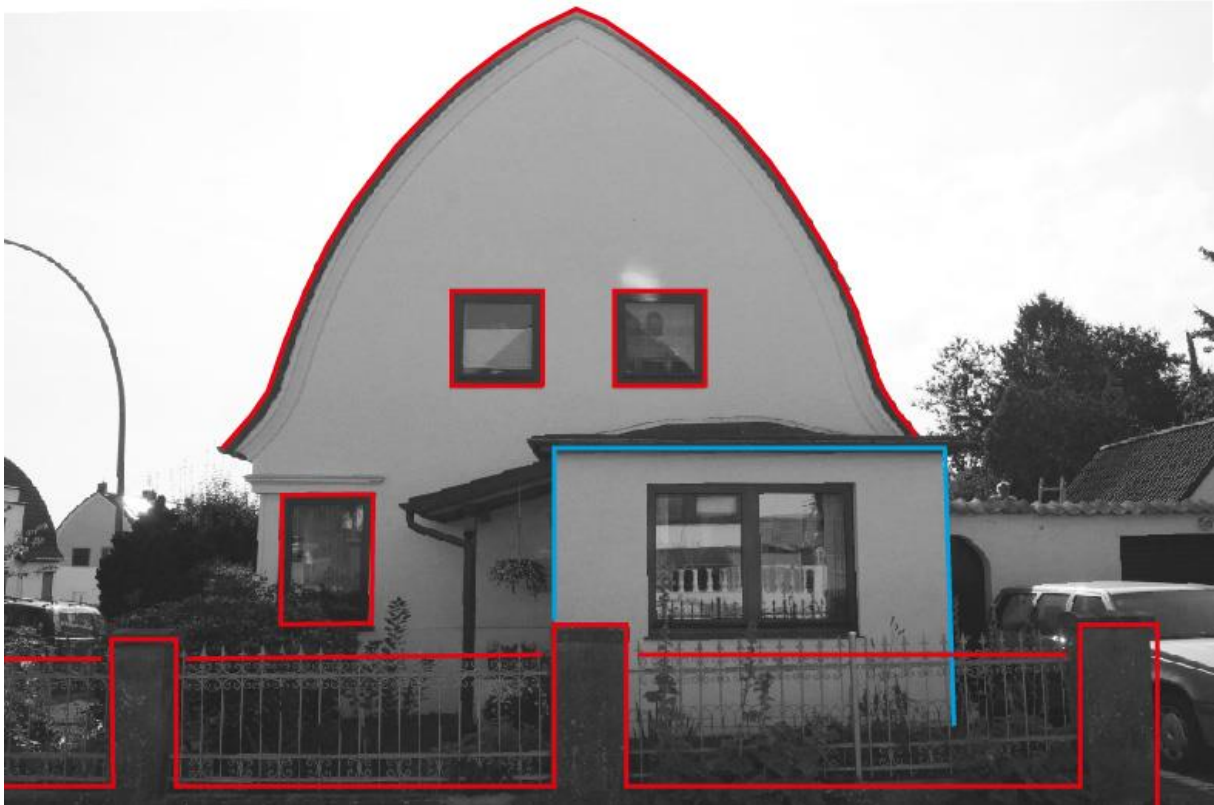
**Abbildung 31:** Jägerstraße von Süden

### 4.1.2 Städtebaulich-gestalterische Eigenart des Teilgebiets 1

Das Gebiet zeichnet sich durch die Homogenität der eingeschossigen Gebäude und deren charakteristische Dachform aus. Die strenge Reihung der Doppelhäuser prägt diesen Abschnitt der Jägerstraße. Obwohl der Ursprungszustand aus den 1920er Jahren bei keinem der Häuser mehr vollständig erhalten ist, stimmen die Gebäude doch in den städtebaulich prägenden Elementen überein.



**Abbildung 32:** Städtebaulich prägende Elemente Jägerstraße 77-79 , blaue Elemente sind nicht Original



**Abbildung 33:** Städtebaulich prägende Elemente Jägerstraße 94, blaue Elemente sind nicht Original

#### 4.1.3 Städtebauliche prägende Elemente

Es handelt sich um eine offene Bauweise mit traufständigen Bogendachhäusern. Die Doppelhäuser weisen zur Straße eine Breite von 14,5 m auf und sind 8 m tief. (Eine Ausnahme bildet hier die Nr. 98 bei dem das Gebäude um einige Meter verlängert wurde.) Die Firsthöhe beträgt etwa 8,5 m, die Traufhöhe 3 m. Das einfach abgetreppte Zwerchhaus mit 6,5 m Höhe erstreckt sich über zwei Geschosse. Die Straßenfront des Gebäudes wird dadurch optisch rhythmisiert, wobei das Zwerchhaus dabei zwei Viertel und die seitlich anschließenden Dachflächen je ein Viertel einnehmen. An der Stirnseite des Gebäudes zeigt sich die charakteristische Form der Dachkonstruktion besonders eindrucksvoll. Diese Seite beherbergt auch den Eingang in die Gebäude. Obwohl der Ursprungszustand hier keine Überdachung oder keinen Anbau vorsieht, weisen heute viele Gebäude eine in beschriebener Form geänderte Eingangssituation auf und prägen das städtebauliche Bild.

Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt vier Fenster in gleicher Sturz- und Brüstungshöhe. Davon sind die beiden mittigen in nahezu quadratischer Form ausgeführt. Die im Ursprungszustand vorhandenen zwei Eckfenster an den beiden Gebäudeecken sind in vielen Fällen von der Gebäudeecke weg verschoben worden und im Format dem mittigen Fenster angepasst worden. Dies hängt mit dem Umbau der Eingangssituationen und der geänderten Anforderungen an den Grundriss zusammen. Zu vermuten ist, dass Eckfenster als unpraktisch für die Zimmermöblierung angesehen wurden.

Das Zwerchhaus weist im oberen Geschoss zwei Fenster in ca. 2/3 der Größe der Fenster im Erdgeschoss auf, je eins pro Doppelhaushälfte. In die Dächer sind vielfach kleinere Dachflächenfenster eingebaut worden, dies aber überwiegend nur im Spitzbodenbereich, da im Obergeschoss der Zwerchgiebel für eine ausreichende Belichtung sorgt. Sie stören das Gesamtbild kaum.

Die Stirnseite lässt die markante Bogendachform erkennen. Hier befindet sich auch der Hauseingang. Im Obergeschoss der Stirnseite sind im Ursprungszustand zwei Fenster im selben Format wie im Zwerchgiebel vorhanden. Sofern im Geschoss darüber Fenster in symmetrischer Form hinzugefügt wurden, stören diese die Harmonie nicht.

Ein harmonisches städtebauliches Bild ergibt sich vor allem, wenn die Fenster bei beiden Doppelhaushälften identische Größen und Anordnungen aufweisen. Dabei zeigt es sich als wenig schädlich, wenn die Eckfenster zugunsten von einem Fenster gleichen Formats wie das mittig liegende ersetzt wird sofern dies in Symmetrie beider Doppelhaushälften geschieht.

Die 5 m breite Vorgartenzone weist überwiegend eine niedrige Einfriedung auf. Die Mauerwerksteile sind überwiegend noch aus der Ursprungszeit, während die nicht so langlebigen Zäune individuell ersetzt wurden.

#### *4.1.4 Gestalterisch prägende Elemente*

Die Dachflächen sind mit Ziegeln in matten rot bis rotbraunen und anthrazit Tönen gedeckt. Die Wandflächen sind in verschiedenen Farben verputzt. Die Hausnummer 116 ist abweichend mit Gelbklinkerriemchen versehen, dies wirkt im gestalterischen Kontext deplatziert.

Ein besonderes gestalterisches Element sind die Ziergesimse am Zwerchhaus und den Fenstern. Bei einigen Gebäuden sind diese noch erhalten.



**Abbildung 34:** Fassadendetail: Ziergesimse am Eckfenster



## 4.2 Teilgebiet 2 – Osterbaum, Berlepschweg, Höpenstraße



**Abbildung 35:** links – Berlepschweg Nr. 3-5 von Nordosten, rechts – Höpenstraße von Südosten

**Abbildung 36:** unten- Berlepschweg von Südosten Reihenhäuser

### 4.2.1 Lage, Abgrenzung und städtebaulich-gestalterische Eigenart des Teilgebiets 2

Dieses Teilgebiet umfasst die Gebäude zwischen Osterbaum, Berlepschweg und Höpenstraße. Durch die etwas abgewandte Lage sind die Gebäude weniger sichtbar und weniger bekannt im Stadtteil. Obwohl sie bis auf die Eckgebäude durchlaufende Bogendächer aufweisen, erschließt sich der städtebauliche Zusammenhang nicht sofort. Bei einem Blick auf den Lageplan wird jedoch eine städtebauliche Großform deutlich. Es handelt sich um einen straßenbegleitenden Strang von eingeschossigen Bogendach-Reihenhäusern, der nur an drei Stellen unterbrochen ist. Die Straßenecken sind durch zweigeschossige rechteckige Bauten mit Walmdach betont.

### 4.2.2 Städtebauliche prägende Elemente

Während in der Jägerstraße eine eindeutige Prägung durch die Reihung immer gleicher Bausteine entsteht, spielen in diesem Gebiet verschiedene Elemente eine Rolle. Das durchgehende straßenparallele Bogendach wird durch die zweigeschossigen Gebäudeteile an den Straßenecken durchbrochen. Im Berlepschweg wird die klare Reihung durch die zwei unterschiedlich langen Baukörper verunklärt. Zudem steigt der Berlepschweg nach Nordosten an, so dass die Reihenhäuserstränge im Süden

höher aus der Erde ragen als im Norden. Die beiden gleichartigen Hauszeilen mit den die Straßenecken betonenden zweigeschossigen Teilen beziehen sich im Lageplan eindeutig aufeinander, sind aber sind von keinem Standort aus - außer aus der Luft - gemeinsam zu erleben. Von daher prägt auch hier jedes Gebäude das städtebauliche Bild, die Gemeinsamkeiten sind aber nicht so deutlich zu erkennen wie in der Jägerstraße. Auch ist das Gesamtbild durch stärkere Umbauten mehr gestört als in der Jägerstraße.

Erhalten haben sich vielfach die kleinen Dachgauben in einheitlicher Größe und die Reihung der Fenster und Eingänge. Auch hier ist durch die Modernisierungen die gemeinsame Wirkung nicht mehr so stark wie in der Jägerstraße.

#### *4.2.3 Gestalterisch prägende Elemente*

Die Dachflächen sind mit Ziegeln gedeckt. Die Farben wechseln von anthrazit über rotbraun bis zu rot. Auch glasierte Ziegel kommen vor. Zierelemente in der Fassade waren von Anfang an nicht vorhanden. Die Fassadenfarben sind unterschiedlich, die Putzfarben wechseln von weiß, gelb und beige bis zu braun. Das Eckhaus zur Höpenstraße ist mit gelben Ziegelriemchen verkleidet.

## 5. Definition von Zielvorstellungen

Ausgehend von den obigen Beschreibungen werden im Folgenden städtebauliche und gestalterische Ziele aufgestellt, die bei Um- und Neubauten zu berücksichtigen sind. Inwieweit diese Vorstellungen umgesetzt werden können, hängt davon ab, ob die Instrumente der Erhaltungs- und / oder Gestaltungsverordnung eingesetzt werden sollen. Es wird davon ausgegangen, dass einige grundsätzliche Vorgaben auch schon jetzt auf Grund des bestehenden Baurechts umgesetzt werden können:

### 5.1 Verbindliche Ziele

Auf die Forderung nach einer vollständigen Wiederherstellung des Originalzustands wird hier bewusst verzichtet. Dies wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen und würde eine übermäßig große Einschränkung der dort Wohnenden bedeuten. Die Wohnansprüche haben sich seit der Entstehungszeit wesentlich verändert. Es ist verständlich, wenn z. B. zusätzlicher Wohnraum durch eingeschossige Anbauten in den Garten hinein geschaffen wurde. Auch wurde schon durch die Denkmalbehörde festgestellt, dass eine Denkmalwürdigkeit nicht besteht.

Es werden daher nur einige Grundregeln aufgestellt, die dafür sorgen, dass das besondere Erscheinungsbild der Siedlung erhalten bleibt, ohne die dort Wohnenden unverhältnismäßig zu beschränken. Die folgenden Ziele sollten dabei verbindlich gesichert werden:

- Erhalt der Bogendachform (bzw. der Walmdächer auf den Eckgebäuden des Berlepschwegs).
- Keine zusätzlichen Dachgauben in der Jägerstraße. Festsetzung von Höchstmaßen für Dachgauben im übrigen Bereich.
- Keine Dacheinschnitte, Loggien oder Balkone. Tolerierbar sind jedoch Austritte auf den flachen Dächern von Anbauten an den Stirnseiten und im rückwärtigen Bereich, wenn deren Brüstungen blickdurchlässig bleiben.
- Erhalt der Symmetrie der Gebäude in der Jägerstraße in der Fassade zur Jägerstraße hin.
- Erhalt der symmetrischen, mittig angeordneten Zwerchgiebel.
- Erhalt der Fenstersimse und der Simse am Zwerchgiebel.
- Bauliche Erweiterungen nur eingeschossig in Richtung Garten mit flachem Dach, um die Wirkung der Dachform nicht zu beeinträchtigen. Kleine Windfänge mit Flachfach zu den Seiten sind tolerierbar.
- Die Ober- und Unterkanten der Fensteröffnungen eines Geschosses sind jeweils auf der gleichen Höhe anzuordnen. Es dürfen nur die historischen Fensterformate verwendet werden. (Nahezu quadratisches Format, im Obergeschoss etwas kleiner, Eckfenster im Erdgeschoss)
- Dachflächenfenster nur im Spitzbodenbereich. Sie sind im Dachgeschoss ansonsten auch nicht erforderlich, da ausreichende Belichtung über den Zwerchgiebel und die Seiten möglich ist.
- Öffnungen und Bauteile der Fassade sollen auf vertikalen Achsen übereinander angeordnet oder auf solche Achsen bezogen sein.
- Im Spitzbodenbereich können Fenster im Giebel angeordnet werden, wenn sie deutlich kleiner als im Dachgeschoss und symmetrisch angeordnet sind. Nur stehend rechteckige oder quadratische Formate sind zulässig.
- Fassaden nur in Putz in hellen Farben
- Pfannendeckung in rötlichen / rotbraunen Farben, um die Einheitlichkeit zu unterstreichen.



(Es kann allerdings nicht belegt werden, dass die Ursprungsdeckung wirklich rot war. Aufgrund der zusammenhängenden Bauausführung und des historischen Kontextes ist aber davon auszugehen, dass die Dachdeckung einheitlich rot war).

- Solaranlagen zur Straße hin nur im Spitzbodenbereich, nur in rechteckiger Form und nicht über mehr als ein Viertel der Dachfläche.
- Keine Parabolantennen (Satellitenschüsseln) zur Straße hin.
- Erhalt der Mauerwerksteile der Einfriedungen (Pfeiler und Sockelmauern, abgerundete Mauer an den Straßenecken. Zwischen den Pfeilern nur blickdurchlässige Zäune zulassen, keine geschlossenen Wände (Ausnahme bilden hierbei die durchgehenden Mauern im Kurvenbereich). Die Lattung zwischen den Mauern darf die Mauerwerkspfeiler in ihrer Höhe nicht überragen.

## 5.2 Wünschenswerte Ziele

Die folgenden Regelungen sind zusätzlich wünschenswert, ihre Durchsetzung ist aber für den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes aus den jeweils unten genannten Gründen nicht unbedingt erforderlich

- Reduzierung der Vielfalt in den Fassadenfarben. Positiv wäre eine einheitliche Farbe. Nach den vorliegenden Schwarz-Weiß-Fotos aus der Bauzeit scheinen sich die Häuser in der Jägerstraße einheitlich in grauem Putz dargestellt zu haben. Auf dem in Abb. 13 dargestellten Filmausschnitt sind die Häuser in der Jägerstraße einheitlich weiß. Die übrigen Häuser wirken auch 1929 schon hell geputzt oder gestrichen. Hier stellt sich die Frage, welche einheitliche Farbe vorgegeben werden sollte. Nach heutigem Geschmackempfinden würde man eher zu weiß als zu grau tendieren.
- Wiedereinbau von Sprossenfenstern in historischer Fensterteilung. Die damalige Fensterteilung mit vielen kleinen Glasflächen ist heute wegen der vorgeschriebenen Doppel- und Dreifachverglasungen nicht mehr so filigran umsetzbar und verursacht erhebliche Kosten. Ein Kompromiss wären Sprossen, die lediglich als außen vorgesetzter Rahmen konstruiert werden. Die Scheibe geht dann über die ganze Fläche durch. Der Sprossenrahmen kann zum Fensterputzen auch abnehmbar konstruiert werden. Hier ist festzustellen, dass die heute eingebauten sprossenlosen Fenster das Siedlungsbild nicht wesentlich stören, da die Fensteröffnungen recht klein sind. Ausgeschlossen werden sollten aber reine Fantasie-Sprossenteilungen und Sprossen, die lediglich im Scheibenzwischenraum liegen, aufgemalt sind oder lediglich als Folie aufgeklebt sind.
- Die Eckfenster im Erdgeschoss sind ein schönes architektonisches Detail. Weil die Möblierung der eher kleinen Räume dadurch schwierig wird und heute andere Anforderungen an die Grundrisse gestellt werden, sind einige Fenster verschoben worden. Dies ist zu tolerieren, wenn das Fensterformat dem zweiten Fenster in der Straßenfassade entspricht und das Fenster mittig unter die Traufe / Regenrinne verschoben wird (so wurde es auch in allen Fällen ausgeführt).
- Die Einfriedungen mit Mauerwerkspfeilern und Sockelmauern würden in einheitlicher weißer Farbgebung gut zur Geltung kommen. Die abgerundeten Mauern an den Straßenecken würden dabei den Siedlungseingang wirkungsvoll betonen. Zwischen den Mauerwerkspfeilern wäre es natürlich wünschenswert, wenn dort wieder Lattenzäune mit oberem und unterem Abschlussbrett eingebaut würden. Die jetzt vorhandenen verschiedenartigen Zäune sind aber nicht wesentlich störend. Blickdichte Zäune sind aber zu vermeiden.

## 6. Instrumente

### 6.1 Erhaltungsverordnung

Die gesetzlichen Regelungen werden in § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung festgelegt. Hiernach kann eine Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung (in der Freien und Hansestadt Hamburg ersetzt durch eine Verordnung oder ein Gesetz) Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

In Hamburg werden Erhaltungsverordnungen durch die Bezirke erlassen. Sie können aber auch Teil eines evozierten Bebauungsplans sein, der durch Senat oder Bürgerschaft erlassen / beschlossen wird.

Die Genehmigung für ein Vorhaben darf gem. § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen

- das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst
- von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung ist auch für normalerweise baugenehmigungsfreie Vorhaben notwendig. Für Vorhaben, die einer Baugenehmigung bedürfen, werden die erhaltungsrechtlichen Aspekte im Rahmen Genehmigungsverfahren mit überprüft.

Anträge auf eine erhaltungsrechtliche Genehmigung sind beim Bezirksamt Harburg zu stellen. Ein solcher Antrag muss je nach geplantem Vorhaben aussagekräftige und prüffähige Unterlagen enthalten, zu denen z.B. die Beschreibung des Vorhabens, ein Lageplan, Ansichten und Fotos des Bestands oder Planzeichnungen und Ansichten der geplanten Änderung, des Abrisses oder des Neubauvorhabens gehören können. Anträge werden darauf geprüft, ob die beantragte bauliche Maßnahme mit den Erhaltungszielen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung übereinstimmt oder negative Auswirkungen auf die erhaltenswerte städtebauliche Gestalt und Eigenart des Ordnungsgebietes hat. Ist dies der Fall, so kann die erhaltungsrechtliche Genehmigung versagt werden. Das entsprechende Vorhaben darf auch dann nicht ausgeführt werden, wenn es nach sonstigen, bauplanungs- und baurechtlichen Belangen genehmigungsfähig wäre, z. B. aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Entspricht hingegen die geplante bauliche Maßnahme den Erhaltungszielen und beeinträchtigt sie die erhaltenswerte Gestalt und Eigenart des Gebietes nicht, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Maßnahmen, die im Rahmen des Bestandsschutzes einer gültigen Baugenehmigung erfolgen, reine bauliche Instandhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen im Innenbereich von Gebäuden ohne Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Erhaltungsverordnung.

Gegen die Versagung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung kann im verwaltungsrechtlichen Widerspruchs- und Klageverfahren vorgegangen werden. Ist es in Folge einer Versagung dem Eigentümer der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten, sein Grundstück in der bisherigen

oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er im Einzelfall gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von dem Bezirk die Übernahme des Grundstückes und eine Entschädigung verlangen.

Der ungenehmigte Abbruch oder die ungenehmigte Änderung einer baulichen Anlage im Verordnungsgebiet stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die gemäß § 213 BauGB mit einem Bußgeld von bis zu € 30.000,-- geahndet werden kann.

Als Unterstützung von Eigentümern, Mietern und Bauherren zum Umgang mit den Anforderungen der Erhaltungsverordnung besteht die Möglichkeit einer Bauberatung durch das Bezirksamt.

### *6.1.1 Begriffsklärung*

Nachfolgend werden einige der erhaltungsrechtlichen Begriffe näher erläutert und hinsichtlich ihrer Bedeutung für die arbeitsmethodische Ausrichtung des Gutachtens kurz dargestellt:

#### **Bauliche Anlagen und Gebäude**

Bauliche Anlagen sind alle Arten von fest mit dem Erdboden verbundenen, aus Bauprodukten hergestellten Anlagen (vgl. § 2 Abs. 1 Hamburgische Bauordnung (HBauO)), in erster Linie Haupt- und Nebengebäude, aber auch andere raumprägende Anlagen, z. B. Werbeanlagen, Einfriedungen, Treppenanlagen, Tore oder Mauern sowie Ausstellungsplätze, Freizeitplätze oder Stellplätze.

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (vgl. § 2 Abs. 2 HBauO).

Im Rahmen der Gutachtenerarbeitung wurden alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet einschließlich einzelner Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, in die Untersuchung einbezogen. Nebengebäude spielen nur eine untergeordnete Rolle.

#### **Städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt**

Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt setzt voraus, dass ein Gebiet in seiner Gestaltwirkung durch offensichtliche und besondere Gestaltungsmerkmale von städtebaulicher Dimension geprägt ist. Eine derartige Prägung der Gebietsgestalt liegt dann vor, wenn bestimmte, erkenn- und beschreibbare gestalterische Ausdrucksformen baulicher Anlagen festgestellt werden und diese eine mitgestaltende Einflussnahme auf die Stadtgestalt des Gebietes ausüben.

Dabei ist es nicht erforderlich, dass eine einheitliche, mehrheitlich vorherrschende gestalterische Ausdrucksform vorhanden sein muss, um von einer gestalterischen Prägung der Gebietsgestalt sprechen zu können. Vielmehr kann eine derartige Prägung auch durch verschiedenartige und unterschiedliche städtebauliche Gestaltungsmerkmale erzeugt werden. So müssen wesentliche äußere Gestaltungsmerkmale baulicher Anlagen eine städtebauliche Wirkung auf den umgebenden Stadtraum ausüben, z. B. durch Merkmale wie Standort und Stellung baulicher Anlagen, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetyp, Dachform, Fassadenstruktur oder -gliederung. Von Bedeutung sind daher nur solche Gestaltungsmerkmale von Gebäuden, die gestalterisch über das Einzelgrundstück „städtebaulich“ hinauswirken und damit einen prägenden Einfluss auf die städtebauliche Gestalt des umgebenden Gebietes nehmen.

Nur durch eine derartige Ausstrahlung bestimmter Gestaltmerkmale baulicher Anlagen auf das umgebende Gebiet ergibt sich eine charakteristische städtebauliche Gestalt des Gebiets, die eine eigenständige städtebaulich-gestalterische „Gestalt-Handschrift“ aufweist.

Bei Erhaltung dieser Prinzipien kann die städtebauliche Qualität und somit Eigenart jedes Teilgebietes und damit auch des gesamten Untersuchungsgebietes im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gesichert werden.

## 6.2 Gestaltungsverordnung

Gemäß § 81 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) darf die Freie und Hansestadt Hamburg durch eine Verordnung Vorschriften erlassen die die „äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gebietes der Freien und Hansestadt Hamburg“ regeln.

Eine Gestaltungsverordnung gilt für die äußere Gestaltung von Gebäuden und allen anderen baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen in einem festgesetzten Geltungsbereich. Sie ist von Bedeutung, wenn neu gebaut wird oder Veränderungen an bestehenden Bauten vorgenommen werden. Bereits bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz - vorausgesetzt natürlich, dass sie rechtmäßig errichtet wurden. Die Gestaltungsverordnung gilt auch für Vorhaben, für die ein Bauantrag nicht erforderlich ist.

Die Gestaltungsverordnung wird vom Bezirk erlassen und angewendet. In einem Bauantragsverfahren wird vom Bezirk automatisch mit überprüft, ob die Vorschriften der Gestaltungssatzung eingehalten werden.

Im Prinzip sind gemäß Hamburger Bauordnung (HBauO) für alle Baumaßnahmen ein **Bauantrag** und eine Genehmigung erforderlich. Allerdings ist eine ganze Reihe von Baumaßnahmen von der Genehmigungspflicht freigestellt.

Liegt keine Genehmigungspflicht vor, so sind die Vorschriften einer Gestaltungsverordnung bei der Ausführung einzuhalten, ein Antrag ist dann nicht erforderlich. Soll von den Vorschriften einer Satzung abgewichen werden, so genügt ein formloser Antrag, der an den Bezirk gerichtet werden kann.

Während Gestaltungsverordnungen Teil des Bauordnungsrechtes und damit Ländersache sind, sind Erhaltungsverordnungen Teil des Städtebaurechtes, für das der Bund die alleinige Gesetzgebungskompetenz hat. Vereinfacht formuliert, darf sich eine Erhaltungsverordnung nur mit der städtebaulichen Dimension eines Gebäudes befassen, während die Gestaltungsverordnung nur die bauliche Gestaltung des einzelnen Gebäudes regeln darf. In der Praxis ist dies schwierig zu trennen.



## 7. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

### 7.1 Erhaltungsverordnung

Die rechtlichen Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungsverordnung liegen nach Einschätzung des Verfassers vor. Das Gebiet setzt sich auf Grund des Städtebaus von anderen Gebieten deutlich ab. Jedes einzelne Gebäude prägt sowohl allein wie auch zusammen mit anderen Gebäuden das Stadtbild. Soll diese Eigenart auf Dauer erhalten bleiben, ist der Erlass einer Erhaltungsverordnung erforderlich. Dies gilt auch für Teil 2 des Untersuchungsgebiets (Osterbaum / Berlepschweg / Höpenstraße).

Die Bauten an der Jägerstraße treten dabei städtebaulich stärker hervor durch ihre Lage am Hang in einer leichten Kurve, wodurch sie für den Betrachter deutlich als einheitliches Ensemble wahrnehmbar sind.

Demgegenüber tritt das Argument der speziellen geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zurück, da Siedlungen der 1920er Jahre und auch Bogendachhäuser in Deutschland noch in großer Zahl vorhanden sind. Siedlungsgeschichtlich ist allerdings bemerkenswert, dass sich hier in einem relativ kleinen Gebiet anhand der Bauten nur einer Genossenschaft die gesamte Entwicklung des Wohnungsbaus in der Weimarer Republik widerspiegelt. Erste frühe Siedlungsbauten entstanden bis 1922 auf relativ großen Grundstücken (fünf Doppelhäuser, wahrscheinlich Jägerstraße 43-59). Nach der Pause durch die Inflation 1923 wurden in einer Phase der relativen Erholung bis 1928 die Bogendachhäuser in etwas aufwändigerer Bauweise mit Bauschmuck gebaut. Ab 1929 lässt die beginnende wirtschaftliche und politische Eintrübung nur noch kleine schmucklose Reihenhäuser und Kleinstwohnungen zu (Berlepschweg und Höpenstraße (südlich außerhalb des Untersuchungsgebiets)).



**Abbildung 37:** Untersuchungsgebiet mit Teilbereichen, 2018

© Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## **7.2 Gestaltungsverordnung**

Die rechtlichen Voraussetzungen zum Erlass einer Gestaltungsverordnung liegen nach Einschätzung des Verfassers für den Teilbereich 1 (Jägerstraße) vor. Hier sind gestalterische Details vorhanden, die mit den nur städtebaulich gedachten Vorschriften einer Erhaltungsverordnung allein nicht zu regeln sind. Zudem sind teilweise noch gestalterische Details aus der Entstehungszeit vorhanden. Die Häuser des Teilbereichs 2 sind demgegenüber schmucklos gehalten und in der Substanz stärker verändert. Mit der Aufstellung einer Gestaltungsverordnung dürfen allerdings auch baugestalterische Absichten - also eine Art Planung - verfolgt werden. Grund für eine Gestaltungsverordnung auch im Teilbereich 2 kann daher auch die Absicht sein, bei zukünftigen Umbauten wieder einen äußeren Eindruck zu erreichen, der sich dem historischen Zustand annähert. Dies müsste natürlich mit neuzeitlichen Wohnbedürfnissen in Einklang gebracht werden.

## **7.3 Berücksichtigung der Belastung der Grundeigentümer**

Es ist ausdrücklicher Teil des Auftrags für dieses Gutachten, zu untersuchen „unter welchen Maßgaben der Erlass einer Erhaltungsverordnung und/oder Gestaltungsverordnung sinnvoll wäre, ohne die Grundeigentümer in unverhältnismäßiger Weise zu belasten“.

Dies ist eine Frage der politischen Bewertung und kann gutachterlich nicht abschließend beantwortet werden. Aus Sicht des Verfassers verursacht der Erlass einer Erhaltungsverordnung keine wesentlichen Belastungen. Für bauliche Erweiterungen stehen die rückwärtigen Gartenbereiche zur Verfügung, die für das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum keine große Rolle spielen. Auf der anderen Seite eröffnet eine Erhaltungsverordnung aber die Möglichkeit, das Erscheinungsbild zur Straße weitgehend einheitlich zu erhalten und die äußere Form der Bogendächer auch in Zukunft zu schützen.

Bei der Aufstellung einer Gestaltungsverordnung ist zu berücksichtigen, dass die Aufstellung einen gewissen Aufwand verursacht. Ihre Regelungen sind relativ detailliert und führen daher zu einer größeren Einschränkung der Gestaltungsfreiheit. Da ein großer Veränderungsdruck derzeit nicht vorliegt, scheint eine Gestaltungsverordnung eher verzichtbar und das einfacher zu installierende Instrument einer Erhaltungsverordnung mag im Zusammenspiel mit dem geltenden Baustufenplan zur Regelung der Bautätigkeit ausreichen. Alternativ könnte sich eine Gestaltungsverordnung auf einige Grundregeln beschränken.

Anzumerken ist auch, dass der Bezirk Harburg einen reichen Bestand an Siedlungen der 1920er Jahre besitzt, von denen einige Aufmerksamkeit verdienen, da trotz sehr schlechter finanzieller Bedingungen während der Bauzeit eine hohe Gestaltungs- und Wohnqualität erreicht wurde. Diese Siedlungen finden sich in der direkten Nachbarschaft in Wilstorf zwischen der Höpenstraße im Süden, der Friedrich-List-Straße im Norden und Am Mühlenfeld im Osten. Weitere Beispiele sind der Wohlersweg in Neuland oder Siedlungen in Eißendorf.

## **8. Quellen**

### **8.1 Literaturverzeichnis**

10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929)

Albrecht, Heike; Grunert, Heino; Hellberg, Lennart: Denkmaltopographie; Harburg und Umgebung, Hans Christians Verlag, Hamburg (1999)

Erlar, Klaus: Kuppeln und Bogendächer aus Holz, S.267-358, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart (2013)

Rug, Wolfgang; Winter, Klaus: Bautechnik 69, Heft 4 (1992)

ANTRAG Neue Liberale Fraktion: Ensembleschutz für "Harburger Perle" in Wilstorf!, Drucksache 20-2093

© Hamburger Abendblatt 2018: Neue Liberale wollen Schutz für Wilstorfer Runddachhäuser, 16.02.17

© Hamburger Abendblatt 2018: Bezirk soll auffällige Dächer bewahren, 27.05.2017

Stellungnahme\_Behörde für Kultur und Medien, 15.05.2017

### **8.2 Internetquellen**

<https://www.baunetzwissen.de/geneigtes-dach/fachwissen/dachtragwerke/zollingerdach-4958920>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Zollingerdach>

## 9. Abbildungsverzeichnis

**Abb. 1: Luftbild mit Lage und räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes;** www.geoportal-hamburg.de, 2017, © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

**Abb. 2: Lage des Untersuchungsgebietes;** www.geoportal-hamburg.de, 2015, © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

**Abb. 3: Lage und räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes;** www.geoportal-hamburg.de, 2018, © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

**Abb. 4: Baustufenplan von 1954;** www.geoportal-hamburg.de, 2018, © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

**Abb. 5: Lageplan von 1935;** Albrecht, Heike;Grunert, Heino; Hellberg, Lennart: Denkmaltopographie; Harburg und Umgebung, Hans Christians Verlag, Hamburg (1999), S. 46

**Abb. 6: Doppelhaus mit Zollbau-Lamellen-Dach im Bau (Gensaer Straße, Merseburg 1922);** Rug, Wolfgang; Winter, Klaus: Bautechnik 69, Heft 4 (1992), S. 192

**Abb. 7: Konstruktionsprinzip des Rauten-Lamellen Dach von Zollinger;** Erler, Klaus: Kuppeln und Bogendächer aus Holz, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart (2013), S.267

**Abb. 8: Konstruktionsprinzip im Vergleich;** Rug, Wolfgang; Winter, Klaus: Bautechnik 69, Heft 4 (1992), S. 194

**Abb. 9: Turnhalle Albrecht-Dürer Schule, Merseburg;** Erler, Klaus: Kuppeln und Bogendächer aus Holz, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart (2013), S.271

**Abb. 10: Schützenhalle in Salzgitter-Lesse;** Baujahr 1927, Foto: Eberhard Hackbart, 2018

**Abb. 11: U-Bahn-Haltestelle Elbbrücken** (Architekten von Gerkan, Marg und Partner (gmp), Tragwerksplanung: Ingenieurbüro schlaich bergemann partner (sbp); ELBBERG

**Abb. 12: Lageplan der Siedlung „Freie Scholle“ mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes;** 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.32

**Abb. 13: Vorderhaus Jägerstraße 87 mit relativ ursprünglich erhaltenem Gartenschuppen;** ELBBERG

**Abb. 14:**

- Links: **Typ 4, Doppelhaus Jägerstraße von 1926;** 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.21
- Rechts: **Vergleichbares Gebäude heute,** ELBBERG

**Abb. 15: Typ 4, Grundriss einer Doppelhaushälfte, links EG, rechts OG;** 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.29

**Abb. 16: Jägerstraße 110-112 mit vielen originalen Elementen;** ELBBERG

**Abb. 17: Grundstruktur in rot verdeutlicht;** ELBBERG

**Abb. 18: Typ 5, Eckgebäude Osterbaum/Berlepschweg;**

- Links: 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.23
- Rechts: ELBBERG



**Abb. 19: Typ 5, Eckgebäude Höpenstraße/Berlepschweg**

- Links: 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.29
- Rechts: ELBBERG

**Abb. 20: Typ 5, Grundriss EG; 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.30**

**Abb. 21: links: Typ 6, Doppelhaus Berlepschweg; ELBBERG**

**Abb. 22: rechts: Typ 6, Grundriss EG halbes Haus; 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.30**

**Abb. 23: Typ 7, Reihenhaus im Berlepschweg**

- Links: 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.27
- Rechts: ELBBERG

**Abb. 24: Typ 7, Grundriss; 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.31**

**Abb. 25: Einfriedung Jägerstraße; 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.21**

**Abb. 26: Einfriedung Berlepschweg / Osterbaum 1929; Links: 10 Jahre Bauverein Freie Scholle (1929), S.23**

**Abb. 27: Einfriedung Berlepschweg / Osterbaum heute; ELBBERG**

**Abb. 28: Runde Mauern beiderseits der Jägerstraße von Süden; ELBBERG**

**Abb. 29: Untersuchungsgebiet mit Teilbereichen; 2018 © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

**Abb. 30: Teilbereiche des Untersuchungsgebietes; 2018 © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

**Abb. 31: Jägerstraße von Süden; ELBBERG**

**Abb. 32: Städtebaulich prägende Elemente, ELBBERG**

**Abb. 33: Städtebaulich prägende Elemente, ELBBERG**

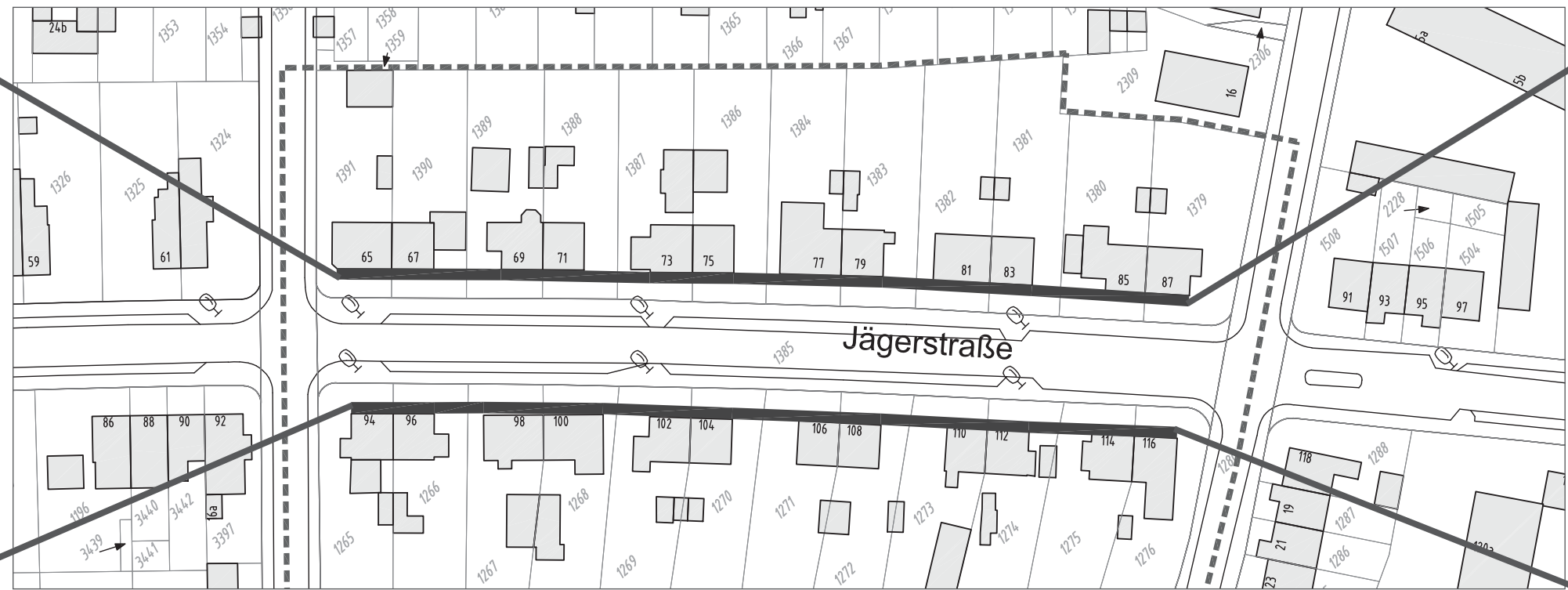
**Abb. 34: Fassadendetail: Ziergesimse am Eckfenster; ELBBERG**

**Abb. 35: links - Berlepschweg, rechts – Höpenstraße; ELBBERG**

**Abb. 36: Berlepschweg von Südosten Reihenhäuser; ELBBERG**

**Abb. 37: Untersuchungsgebiet mit Teilbereichen; 2018 © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

Anlage 1: Fassadenabwicklung Jägerstraße





Anlage 2: Fassadenabwicklung Osterbaum, Berlepschweg, Höpenstraße

Osterbaum

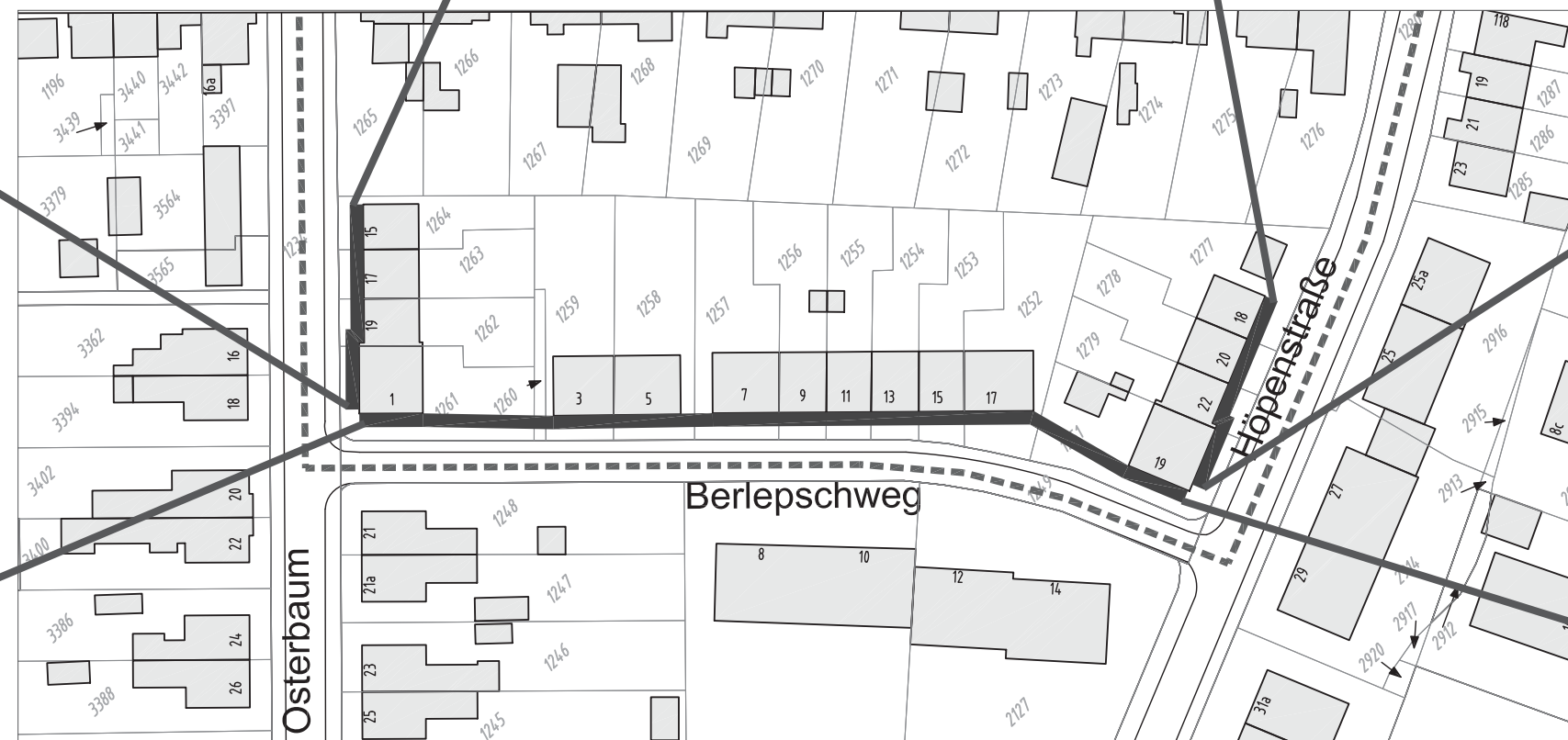


Nr. 15 | Nr. 17 | Nr. 19 | Nr. 1

Höpenstraße



Nr. 19 | Nr. 22 | Nr. 20 | Nr. 18



Berlepschweg