



Die Backsteine sehen ja noch wiederverwertbar aus: Postbankgebäude in Hamburgs City Nord Foto: Hauke Hass/Imago

Wandel mit Wiederverwertung

In der Hamburger Bürosiedlung City Nord soll ein energiesparendes Neubauprojekt einen Wandel anstoßen. Bislang stirbt das Viertel nach Dienstschluss aus

Von Leopold Pelizaes

Die reine Bürostadt im Grünen hat ausgedient: In Hamburgs Bürosiedlung City Nord steht eine große Veränderung an. Das 32.000 Quadratmeter große ehemalige Postbank-Areal soll umgebaut werden. Einerseits soll dadurch auch Wohnraum anstehen, doch das Vorhaben ist noch aus einem anderen Grund bemerkenswert: Baustoffe des markanten rot verkleinerten Gebäudes sollen wiederverwendet werden.

Der Eigentümer Magna Real Estate plant den Umbau des 1985 fertiggestellten Bürokomplexes und will zusätzlich einen Wohnturm und ein weiteres Bürogebäude errichten. Komplet abreißen will Magna das ehemalige Postbank-Areal nicht. Rund 40 Prozent der tragenden Grundstruktur sollen erhalten bleiben. Konkret sollen Teile des Mauerwerks sogar in die Neubauten integriert werden. Die Planer:innen vom Berliner Architekturbüro Sauerbruch Hutton betreiben also Urban Mining – Ziel dieses

Prinzips ist es, möglichst viele vorhandene Baustoffe wiederzuverwerten, die bereits in der Stadt vorhanden sind. Besonders Beton und Stahl seien beim Urban Mining gut geeignet. Das spart Energie. Zwischen 35 und 45 Prozent Einsparungen erhoffen sie sich im Vergleich zu einem Neubau.

Zusätzlich wollen die Planer:innen viel Holz verbauen, um weiteres CO₂ einzusparen.

Insgesamt sieht der Entwurf den Bau von rund 180 Wohnungen vor – je ein Drittel Sozialwohnungen, Mietwohnungen und Eigentum. Hinzu soll ein Kindergarten gebaut werden. Der Rest ist für Büros vorgesehen: Dafür ist eine Bruttogeschossfläche von 119.000 Quadratmetern vorgesehen. „Städtebauliche Aufwertung des Quartiers“ hatte sich die Stadt bei der Erstellung des Bebauungsplans zum Ziel gemacht. Die zuständigen Architekt:innen sehen in ihrem Vorhaben einen Wandel „von der Festung zum Quartier“.

Das lässt sich der Eigentümer einiges kosten: Während

der Projektausschreibung waren die Baukosten auf 350 bis 400 Millionen Euro veranschlagt worden. Das war im Jahr 2018. Aufgrund der Preisexplosion in der Baubranche dürften sich die Kosten bis Abschluss des Projektes noch deutlich erhöhen.

Teile des Mauerwerks sollen in die Neubauten integriert werden

Doch gibt es auch Kritik an dem Vorhaben: Der Hamburger Denkmalverein kritisiert den Umbau, zeige das Postbank-Areal doch einen „gestalterischen Paradigmenwechsel“ im 20. Jahrhundert und sei daher aus architektonischer, ökonomischer und ökologischer Sicht erhaltenswert.

Marco Hosemann von der Linkspartei im Bezirk Hamburg-Nord begrüßt, dass zumindest ein Teil des Gebäudes

erhalten bleibt. Der studierte Architekt sieht das Projekt dennoch kritisch. „Ich hätte das Gebäude lieber in Gänze erhalten und im Bestand entwickelt gesehen – aus kulturellen und ökologischen Gründen.“

Dass bei solchen Bauvorhaben ein Teil des Bestandes weitergenutzt wird, sei leider die Ausnahme. „In diesem Fall ist es dem Architekturbüro zu verdanken, das es sich über die im Architekturwettbewerb geforderte Neuentwicklung hinweggesetzt hat und trotzdem viel Fläche auf dem Grundstück unterbringen konnte.“

Timo Kranz, Sprecher der Grünen für Stadtentwicklung, pflichtet dem bei. „Den Architekten ist es gelungen, ganz viel zu erhalten.“ Für die Grünen ist das Projekt ein Erfolg, es soll Leben und Arbeiten verbinden und als Vorbild für klimaschonende Stadtentwicklung dienen. Kranz sieht in der ehemaligen „Bürostadt im Grünen“ Potenzial für eine Weiterentwicklung: „Wir wollen eine Nutzungsdurchmischung erreichen, zumindest moderat.“

kurz und bündig

Lehmbau erlernen

Vom 5. bis 23. September 2022 bietet das Zentrum für nachhaltige Entwicklung in Glücksburg eine berufliche Weiterbildung für den Umgang mit Lehm als Baustoff an. Vor allem bei Sanierungen hat Lehm eine gute Energiebilanz und seine Prozessenergie ist ohnehin gering. Weitere Informationen und Anmeldung auf www.artefact.de.

Ratgeber für Bauen

Nicht nur angesichts rasant steigender Baukosten stehen Bauwillige vor Risiken. Der aktualisierte Ratgeber „Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen“ der Verbraucherzentrale Hamburg hilft Bauwilligen mit Informationen und Checklisten, um Kostenrisiken zu minimieren und Vertragsfallen zu umgehen. Bestellbar auch online auf www.vzhh.de (34,90 Euro).

impuls 21
baugesellschaft

Maurer- und Stahlbetonarbeiten
Fliesenarbeiten + Trockenbau
bei Neubau, Umbau, Sanierungen

☎ 040-22 85 39 78 0
mail@impuls21.eu
www.impuls21-bau.eu
Weitere Infos:
www.impuls21.eu

Kauf Recyclingpapier,
sonst zieht dieser Orang utan
bei dir ein!



blauer-engel.de

Unser Rat zählt.



Jetzt Mitglied werden

Mieterverein zu Hamburg
im Deutschen Mieterbund DMB

☎ 879 79-0
mieterverein-hamburg.de

Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg/Nordniedersachsen

www.kreidezeitshop-hamburg.de

KREIDEZEIT Naturfarben GmbH

Martin Krampfer
Telefon: 040 – 490 87 68

Händler / Verarbeiter / Seminare

Der Sommer kommt auf jeden Fall...

...und nach diesen zwei Jahren der Einschränkung und zwischenmenschlichen Enthaltensamkeit freuen wir uns noch mehr auf gemeinsame Zeit mit Freunden, Familie und Sonnenschein.

...endlich kann das Außen genossen werden. Dem Wunsch nach Auffrischung von Terrassendielen, Outdoormöbeln und Gartenhäusern wird nachgegangen und auch die spritzige Umsetzung einer völlig neuen Outdoor-Idee kann aus der Phantasie in die Tat umgesetzt werden... z. B. durch die Installation einer Outdoorküche...

Sommerträume mit gemütlichen Sitzgelegenheiten aus hochwertigen Outdoorstoffen, neue Ideen für die Nutzung oder die Planung einer Outdoorküche – bei allen sommerlichen Plänen unterstützen wir gerne mit unserem Know-How aus fast 30 Jahren Handwerkserfahrung...

Wir freuen uns auf Ihre Sommerplätze und unterstützen gerne Besuchen Sie uns einfach für die sommerliche Planung Ihres grünen Wohnzimmers

B BAUHOFF WOHNPULS GmbH & Co.KG
in der Humboldtstraße 128 | 132 und auf www.bauhofwohnpuls.de
Planer:innen | Architekt:innen | Designer:innen | Handwerker:innen

ad fontes
So geht Selbstversorgung:



Solarheizung
Solarstrom
Info-Termine Online!
Biomasse
Biomethan
Biowärme

Elbe-Weser
Drangstedter Str. 37
27624 Geestland
Tel. 047 45 - 5162

Lüneburg
Südergellerser Str. 5
21394 Kirchgellersen
Tel. 04135 - 8333

Hamburg
Gaußstraße 158
22765 Hamburg
Tel. 040 - 430 60 41

www.adfontes.de

Sylvia Sonnemann
Der Miethai

Mieterhöhung überprüfen

Der Anstieg der Hamburger Mieten um durchschnittlich 7,6 Prozent in den vergangenen zwei Jahren bestimmt noch immer den Beratungsalltag unseres Mietervereins. Ein erstes Fazit der Beratungen ergibt: Ein Drittel der Mieterhöhungen war unwirksam und ein weiteres Drittel nur zum Teil berechtigt. Überprüfen lohnt sich! Mieter:innen können manches einfach selbst prüfen:

Ist seit der letzten Erhöhung mindestens ein Jahr verstrichen? Wenn ja, dann wurde die Wartefrist eingehalten.

Wie hoch war die Nettokaltmiete drei Jahre vor der nun begehrten Erhöhung? In Hamburg darf der Anstieg in diesem Zeitraum höchstens 15 Prozent betragen.

Wurden Baualter, Größe, Ausstattung und Wohnlage zutreffend genannt? Es zählt das korrekte Baualter der Wohnung, das etwa bei Dachgeschossausbauten vom Baualter des Hauses abweichen kann. Und Modernisierungen führen in aller Regel nicht dazu, dass die Wohnung als neu gebaut gilt. Bei der Größe zählt die tatsächliche Fläche – nicht die, die im Mietvertrag steht. Und bei der Ausstattung von Heizung und Badezimmer ist nur zu berücksichtigen, was die Vermietung bereitstellt.

Sylvia Sonnemann ist Geschäftsführerin vom Verein „Mieter helfen Mietern“, Bartelsstraße 30, Hamburg, ☎ 040-431 39 40, www.mhmhamburg.de