

Denkmal Bürostadt – vom Erhalten und Entwickeln der City Nord in Hamburg

Andreas Kellner (Hamburg)

„Die erwartete Katastrophe“ war 2013 der Titel einer von Jörn Düwel und Niels Gutschow mit Volkwin Marg konzipierten Ausstellung der Freien Akademie der Künste Hamburg über städtebauliche Planungen, die nach den Zerstörungen der Städte entworfen wurden. In ganz Europa sahen die Städtebauer in den Kriegsfolgen in einer regelrechten Planungseuphorie eine „einmalige Gelegenheit“ zur radikalen Neuordnung der Städte.



Abb. 1: Straßendurchbruch Ost-West-Straße nach dem Zweiten Weltkrieg

Für Hamburg, das diese Katastrophe in besonderer Härte erleiden musste, steht in dieser Hinsicht insbesondere der Name Werner Hebebrandt, Hamburger Oberbaudirektor von 1952 bis 1964. Er griff die bereits im Krieg von Konstanty Gutschow entwickelte Vision einer Ost-West-Schneise durch die zerstörte Hamburger Innenstadt auf, die sowohl den Vorstellungen der autogerechten Stadt als auch den stadträumlichen Vorstellungen der CIAM entsprach (Abb. 1). „Radikal modern“ – so der Titel einer weiteren Ausstellung, die in diesem Jahr in Berlin die Systemkonkurrenz auf dem Gebiet

des Städtebaus im geteilten Berlin der 60er Jahre zeigte: Das konnte man auch in Hamburg!

Bürohochhäuser der Nachkriegsmoderne, mit denen der Stadtraum – endlich – im Sinne des neuen Leitbildes geprägt werden konnte, sind heute oft selbst Baudenkmale, auch wenn ihnen seinerzeit wertvolle Denkmale zum Opfer fielen, wie z. B. der Dovenhof, Prototyp des modernen Kontorhauses in Hamburg, entstanden Ende des 19. Jahrhunderts, lange



Abb. 2: Der „alte“ Dovenhof, Architekt Martin Haller

vor dem Kontorhausviertel und geplant von Martin Haller, dem Architekten des Hamburger Rathauses. Der Bau musste dem SPIEGEL-Hochhaus von Werner Kallmorgen weichen (Abb. 2).

Doch zunehmend führte der städtebauliche Preis für die Platzierung entsprechender Bauten in der Innenstadt, wie er in Hamburg besonders durch das Unilever-Hochhaus sichtbar wurde, zu einem kritischen Bewusstsein, nicht nur in Hamburg: Nach dem Bau der Tour Montparnasse in Paris wurde dort ein bis heute in der Kernstadt geltendes



Abb. 3: Werner Hebebrandt am Modell für die City Nord

Hochhausverbot verhängt und die Bürostadt La Défense geplant.

Inspiziert durch eine New York-Reise schlug Hebebrandt dann 1958 zur Lösung des Problems den Bau eines „City-Entlastungszentrums“ auf einer stadteigenen Fläche im Norden der Stadt vor. Die Lage war attraktiv: direkt am Stadtpark, 3 km zum Flughafen und 6 km zur Innenstadt. Entlasten sollte sie vom Investitionsdruck auf die City wie vom Autoverkehr des Personals. Die Idee zu einem der größten europäischen Stadtentwicklungsprojekte der Zeit war geboren – der City Nord.

Und wieder war man „radikal modern“: Die in Fachkreisen international äußerst beachtete Planung einer reinen „Bürostadt im Grünen“ orientierte sich konsequent an der Charta von Athen, das Leitbild sah freistehende, individu-

Abb. 5: Gebäude der Hamburgischen Electricitätswerke (heute: Vattenfall), Architekt Arne Jacobsen



Abb. 4: Die fertige City Nord

ell zu gestaltende Solitäre in einer Parklandschaft vor. Das Ganze war „autogerecht“ konzipiert, mit einer Trennung von Fahrverkehr und Fußgängern. Letztere – wohl primär zugunsten des störungsfreien Autoverkehrs – wurden mit einem System von Plattformen, Stegen und Rampen auf der +1-Ebene in Sicherheit gebracht.

Hochmodern war auch die Steuerung der Entwicklung angelegt, vergleichbar der heutigen in der Hamburger Hafen-city; die Instrumente waren:

- ein städtebaulicher Masterplan (in Form eines Massenmodells) als informelles Zielbild
- ein „deregulierter“ Bebauungsplan mit einem Minimum an Festsetzungen, primär für die Erschließung
- dafür ergänzend Qualitätssicherung über Grundstücksverträge, insbesondere
- die Verpflichtung zu Architekturwettbewerben (Abb. 3).

Im Osten der Fläche, die mit 117 ha etwa die Hälfte der Hamburger Innenstadt umfasst, wurde 1962 mit dem ersten Bauabschnitt begonnen. Der zweite folgte westlich anschließend seit Beginn der 70er Jahre zusammen mit dem Park und der sogenannten Zentralen Zone (Einzelhandel, Gastronomie und den einzigen Wohnungen des Projekts), ab den 80er Jahren dann der dritte Bauabschnitt im Norden, der 1991 fertiggestellt wurde (Abb. 4).

Hervorragende Bürobauten großer Architekten aus dem In- und Ausland entstanden. Bereits der erste Wettbewerb brachte 1962 den Entwurf von Arne Jacobsen für die Hamburgischen Electricitätswerke hervor, den wohl elegantesten Bau der City Nord (Abb. 5).

Weitere Beispiele qualitätvoller Bürobauten sind die für Shell vom Büro v. Gerkan, Marg und Partner, für Texaco von Schramm und Elingius und für IBM von Dissing+Weitling. Auch in der Ausgestaltung des Inneren wurde hohe Qualität produziert; die Interieurs von Jacobsen gehören zu den wenigen, die glücklicherweise bis heute weitgehend erhalten sind.

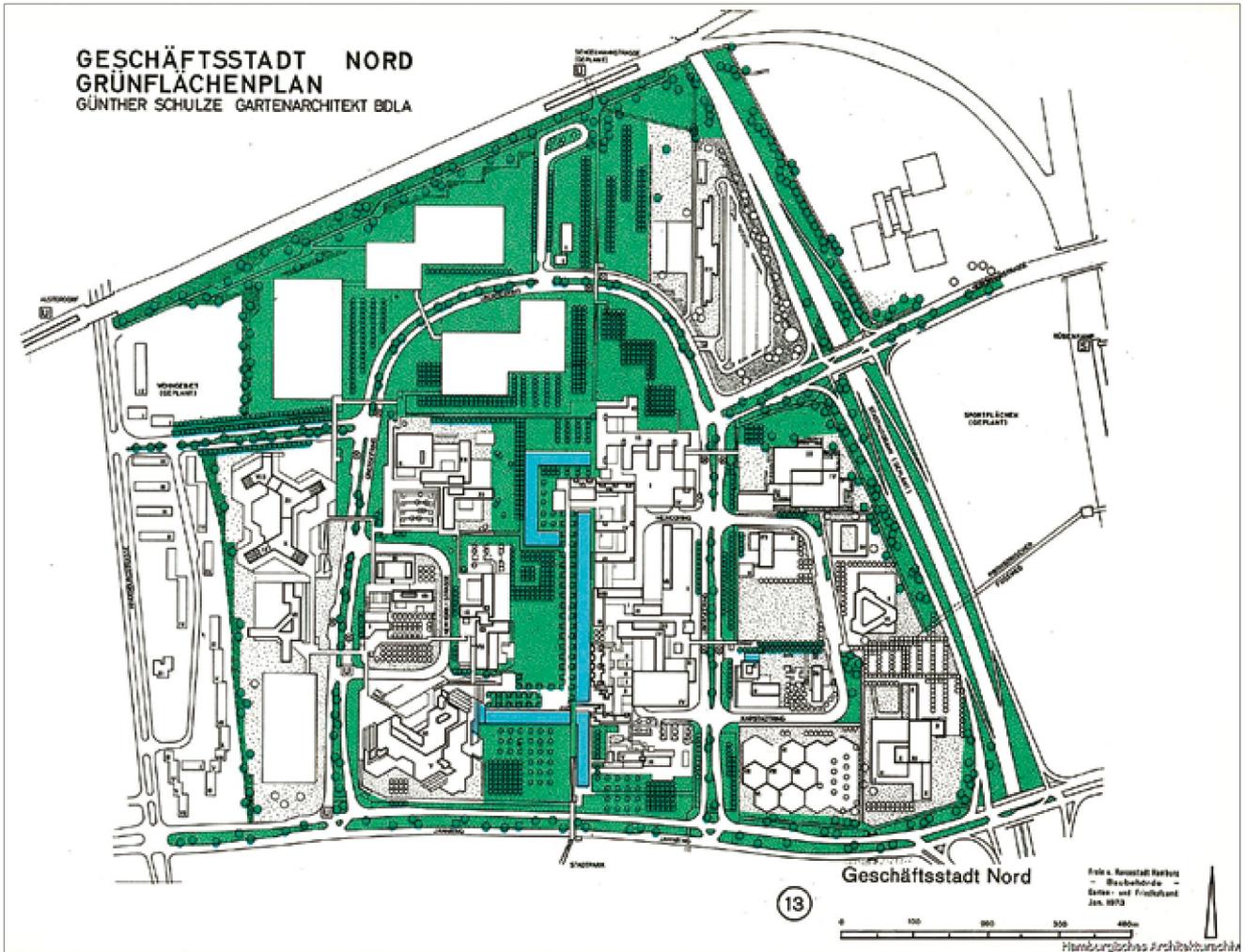


Abb. 6: Freiflächenplan für die City Nord, Landschaftsarchitekt: Günther Schulze

Die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen, insbesondere des zentralen Parks, erfolgte ebenfalls auf hohem Niveau nach anspruchsvollen Plänen des Landschaftsarchitekten Günther Schulze, der den Wettbewerb gewann und sich zuvor bereits bei der Hamburger IGA 1963 profiliert hatte (heute ein Teil von Pflanzen un Blumen) (Abb. 6).

Beste Voraussetzungen also für ein künftiges UNESCO-Welterbe? Auch das Hamburger Kontorhausviertel stellt ja ein hochwertiges reines Bürohausquartier dar, das gerade auch wegen seiner pionierhaften Monofunktionalität jüngst in die Welterbeliste aufgenommen wurde. Allerdings mit zwei entscheidenden Unterschieden:

- Es liegt eingebettet im urbanen Umfeld der Innenstadt.
- Die Büro- und Nutzerstruktur war und ist bis heute kleinteilig und auf eine Vielzahl von Mietern ausgerichtet, wie die original erhaltene Firmentafel in der Eingangshalle des Chilehauses zeigt (Abb. 7).

Bei der City Nord hingegen wurden fundamentale Schwächen zunehmend deutlich, noch bevor der zweite und dritte Bauabschnitt vollendet waren:



Abb. 7: Historische Firmentafel im Chilehaus



Abb. 8: „Zentrale Zone“, +1-Ebene

- Bauherren waren Großkonzerne, darunter im ersten Bauabschnitt insbesondere Mineralöl- und Energiekonzerne, die ganze Gebäude spezifisch für ihre Eigennutzung planten. Dabei wurden vielfach gemäß den seinerzeit herrschenden Vorstellungen von moderner

Büroarbeit Großraumbüros realisiert. Mit der sogenannten Energiekrise Anfang der 70er Jahre und drastischem Stellenabbau in dieser Branche zogen sich gerade diese Unternehmen aus der City Nord zurück und hinterließen aufgrund ihrer Struktur schwer vermittelbare Immobilien.

- Die „Zentrale Zone“ erwies sich von Anfang an als Fehlkonzeption: ungenügende Nachfrage aus den umliegenden Bürobauten wegen der dort vielfach im eigenen „Raumschiff“ angesiedelten Gastronomiebetriebe und Einkaufsmöglichkeiten, mit 600 Wohnungen viel zu wenig sogenannte Mantelnutzung, unattraktive halböffentliche Räume (Abb. 8).

Hinzu kam eine bereits Ende der 60er Jahre einsetzende internationale Grundsatzkritik am funktionalistischen Städtebau, von Jane Jacobs bis Alexander und Margarete Mitscherlich, die zunehmend dem Image der City Nord zusetzte. Dass sie unverdrossen zu Ende gebaut wurde, ist ein erstaunliches Beispiel für das Phänomen der „Gleichzeitigkeit des Ungleichzeitigen“; in der Tat war die City Nord besser als ihr Ruf, wie ihre Leerstandsquote zeigt, die stets niedriger als im städtischen Durchschnitt war.

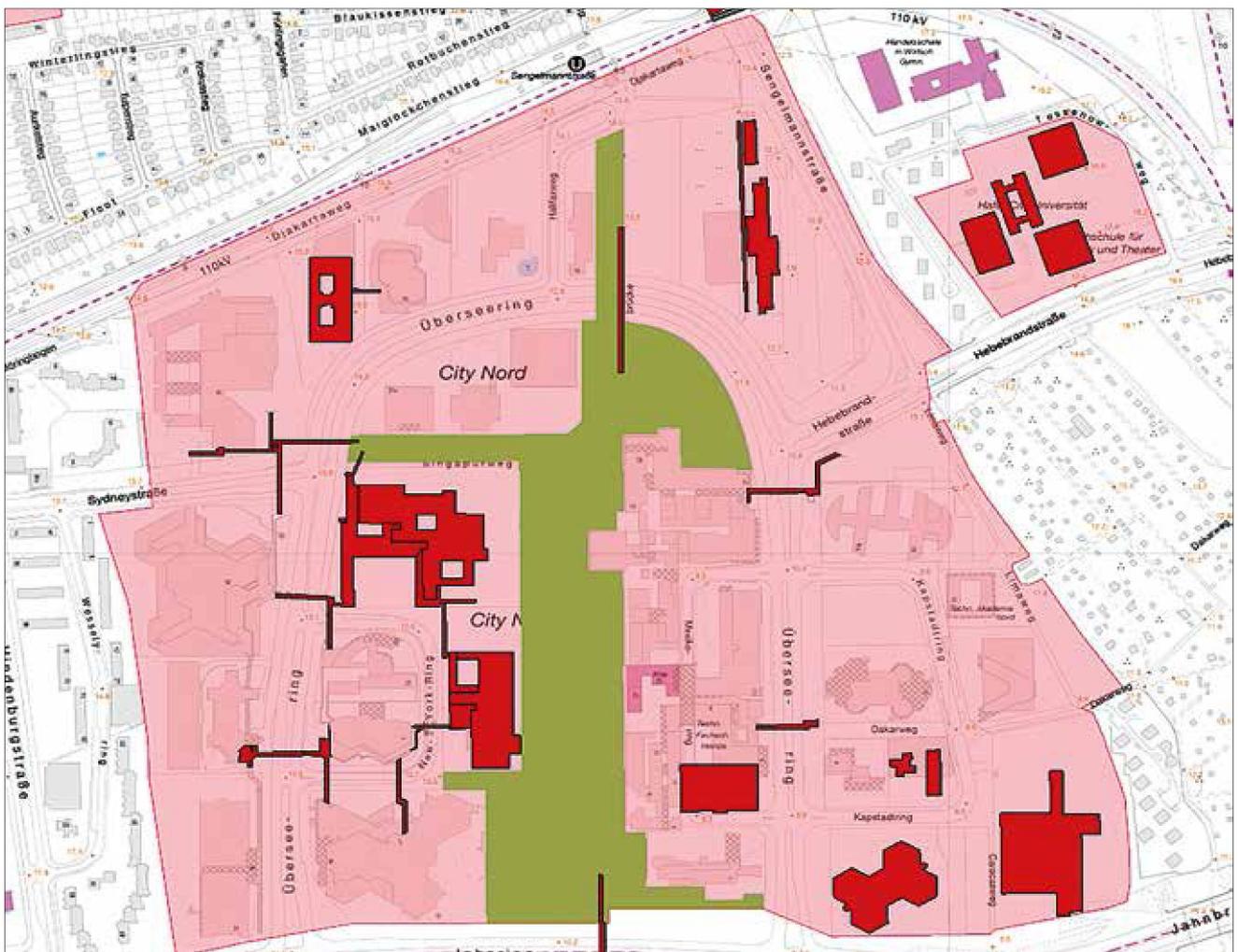


Abb. 9: Karte der eingetragenen Denkmäler in der City Nord (Einzeldenkmäler, Freiflächen, Ensemble)

Gleichwohl war die Zahl der Beschäftigten – sicher auch wegen zunehmender Computerisierung der Büroarbeit – Ende der 1980er Jahre innerhalb von zehn Jahren von 30 000 auf 20 000 gesunken. Auch der wirtschaftliche Auftrieb der deutschen Einheit kam damals nicht richtig in der City Nord an.

Um das Jahr 2000 herum traten dann gleich drei sehr verschiedene Akteure auf den Plan:

- Das *Denkmalschutzamt*, das sich schon seit den 1990er Jahren für einzelne Objekte zu interessieren begonnen hatte, inventarisierte die City Nord und veröffentlichte dazu 2001 ein detailliertes Arbeitsheft. Hierauf basierend schlug das Amt eine zusammenhängende Unterschutzstellung des gesamten Areals als Ensemble, einschließlich der zentralen Zone und des Parks, mit sieben konstituierenden Einzeldenkmälern vor, nach seinerzeitigem Recht als vom Senat zu beschließende Rechtsverordnung.
- Die *Grundeigentümer* schlossen sich zur „Grundeigentümer-Interessengemeinschaft (GIG) zusammen und begannen, gemeinsam ihre Interessen gegenüber der Stadt zu vertreten wie auch Maßnahmen gegen das Negativimage des Quartiers zu ergreifen.
- Die *Bürgerschaft* sah Handlungsbedarf aus gesamtstädtischer Sicht und beauftragte die *Stadtentwicklungsbehörde des Senats* mit einer Untersuchung.

Niemand wird überrascht sein, dass in dieser Situation gegen die Absicht der Unterschutzstellung Sturm gelaufen wurde. Der damalige Erste Bürgermeister Ole von Beust sprach ein Machtwort und versicherte, dass zumindest vorerst Unterschutzstellungen in der City Nord nicht weiterverfolgt würden.

Die Stadtentwicklungsbehörde kam in ihrem Bericht an die Bürgerschaft zu der ebenfalls nicht überraschenden These, dass mehr Nutzungsmischung, insbesondere Wohnungsbau, der City Nord gut täte und veranstaltete 2002 einen Wettbewerb zur Weiterentwicklung des zentralen Freiraums, dessen Ergebnisse allerdings den Charakter der City Nord stark verändert und die nach wie vor vorhandenen räumlichen Qualitäten sehr beeinträchtigt hätten.

So hatten sich die Grundeigentümer die Zukunft allerdings interessanterweise auch nicht vorgestellt, und auch die Stadtplaner des Bezirksamts entdeckten zunehmend, dass die City Nord eigentlich etwas im Kern Einzigartiges, Qualitätvolles, Erhaltenswertes und auch Zukunftsfähiges ist. So wurde die Umsetzung radikaler Strukturveränderungen ausgesetzt und der Kontakt zum Denkmalschutz wieder gesucht.

Im Ergebnis konnte in den folgenden Jahren eine Reihe einzelner Gebäude doch unter Schutz gestellt werden, allerdings auf Basis von Verträgen, die im Gegenzug den Eigentümern die gewünschten Freiheiten in der Weiterentwicklung ihrer Immobilien insbesondere im Inneren sicherten – der zarte Beginn einer bis heute recht gut funktionierenden Partnerschaft!

Die kooperative Gegenbewegung gegen den top-down-Ansatz des Senats setzte sich 2007 in der Gründung einer Arbeitsgemeinschaft zur Erstellung eines „Masterplans“ fort – eine Initiative des Bezirksamts, die genährt wurde von der zwischenzeitlich sukzessiv erfolgten Delegation der Planungszuständigkeiten vom Senat an die Bezirke, einhergehend mit wachsendem Selbstbewusstsein derselben. Heraus kam 2010 ein differenzierter Handlungsansatz, der im Kern von der Wertschätzung für die Gesamtanlage der City Nord und von dem Ziel einer weitgehenden Erhaltung gemäß dem ursprünglichen Leitbild der „Bürostadt im Grünen“ geprägt war.

Auch das Denkmalschutzamt war in die Planung eingebunden. Parallel hatte es allerdings erreicht, dass aufgrund einer Novellierung des Denkmalschutzgesetzes 2008 eine hamburgweite Liste der sogenannten „erkannten Denkmäler“ veröffentlicht wurde, also aller aus fachlicher Sicht denkmalschutzwürdigen Gebäude. Das ursprünglich zur Eintragung vorgesehene Ensemble der City Nord war selbstverständlich dabei. Die Eintragungen hatten immerhin zur Folge, dass von nun an bauliche Veränderungen vier Wochen vor Baubeginn angezeigt werden mussten, um dem Amt die Möglichkeit zu geben, im Einzelfall eine sofortige vorläufige Unterschutzstellung vorzunehmen.

Doch nicht genug: Nur wenig später zog bereits am Horizont politische Unterstützung für eine weitere Novellierung des Gesetzes mit dem Ziel der Einführung des Ipsa lege-Prinzips auf. All dies steigerte die Bereitschaft der Eigentümer zu vertraglichen Einigungen über eine Einzeleintragung erheblich – die konservatorische Betreuung der City Nord fasste Fuß. Mit Inkrafttreten der Ipsa lege-Novelle 2013 galt dann schließlich und endlich am 30. April um Mitternacht gesetzlicher Schutz für das gesamte Ensemble.

Viel war allerdings schon verloren; Bemühungen von Alteigentümern zur Ertüchtigung ihrer Immobilien wie auch Verkäufe an neue Eigentümer (dem Rückzug der Mineralölkonzerne folgte ab etwa 2000 ein sukzessiver neuer Besatz aus der Versicherungsbranche) waren insbesondere von radikaler innerer Umgestaltung begleitet, einige Abbruchentscheidungen kamen hinzu.

Denkmalpflege aber braucht bekanntlich Substanz. Was also ist die Substanz des Gesamtdenkmals City Nord – was können wir hier noch schützen und pflegen?

- Die im Wesentlichen erhaltene, vormals innovative und immer noch kraftvolle städtebauliche Gesamtstruktur aus den späten 1950er Jahren ist für uns per se ein schützenswertes Gut. Die Erhaltung der Solitäre und vor allem von deren äußerer Erscheinung – Aldo Rossi hätte sie „Permanenzen“ genannt – ist also eine Hauptaufgabe der Denkmalpflege. „Artenschutz für die Elefanten“ hat das jemand auch einmal genannt. Und hier ist die Kooperation mit den Eigentümern eher unproblematisch, denn die ursprünglichen äußeren Qualitäten wieder zu Glanz zu bringen ist auch ihr Interesse; bisweilen spürt man sogar Eigentümerstolz! Sorgfältigste Abstimmung beim Austausch von de-



Abb. 10: Entwurf für einen Neubau anstelle der „Postpyramide“, Entwurf: KBNK Architekten, Hamburg

fekten oder energetisch nicht mehr akzeptablen Fassadenelementen ist inzwischen selbstverständlich.

- Der Park, das „Gehege der Elefanten“, ist natürlich genauso wichtig. Hier haben wir allerdings trotz einer seit 2007 vorliegenden Pflege- und Entwicklungsplanung bis heute einen echten „Pflegefall“. Die in der Materialwahl strengen, von Günther Schulze sorgfältigst durchgeplanten Details wie eine „Ruhezone“ sind vielfach kaum mehr erlebbar, bestenfalls ungepflegt, oft auch schadhaft und häufig dann unsachgemäß repariert mit dem, was der Bauhof gerade soher gab. Hier müssen wir gemeinsam mit dem für die Unterhaltung zuständigen Bezirk vom Flickwerk zur Gesamtstrategie finden, einschließlich eines Investitionsprogramms, an dem sich die GIG gern beteiligen darf. Zuvor planen wir aktuell eine Nachinventarisierung des Freiraums und seiner Elemente, um präziser die Ziele der Sanierung bestimmen zu können. Die Erhaltung von Brücken und Rampen wird dabei absehbar zu Debatten führen.
- Wenn die Morphologie als solche hier eine zu erhaltende, quasi immaterielle Substanz darstellt, müssen schließlich auch Neubauten unter Mitwirkung des Denkmalschutzes so gestaltet werden, dass wieder hochwertige, individuelle Solitäre entstehen. Hier hilft, dass das Wettbewerbsprinzip wieder eingeführt wurde (Abb. 10).

Für die kriselnde zentrale Zone ist vor allem wichtig, dass dort wieder ein gut gemischtes Einzelhandelsangebot le-

bensfähig wird, das die heutigen Solarien und Handyläden zurückdrängt. Dazu kann beitragen, dass in Neubauten – ohne die Gesamtstruktur der City Nord städtebaulich zu verändern – neben Büros in gewissem Umfang Wohnungen integriert werden, die die lokale Nachfrage stärken. Zugleich dürfen eigene Kantinen und Shops dort nicht wieder auftauchen.

Soweit dies nicht über Verträge im Zuge der Genehmigungsverfahren zu regeln ist, sind hier inzwischen kreative Ideen zur kleinteiligen Veränderung des geltenden Planrechts in der Diskussion: individualisierte Nutzungsfestsetzungen in Form maßgeschneiderter „sonstiger Sondergebiete“ nach § 11 Baunutzungsverordnung.

Aber manchmal hat man auch Glück: Kürzlich ist mit der „Wäscherei“ ein in Hamburg sehr gehyptes Kult-Möbelhaus in das Zentrum gezogen. Solche Schlüsselnutzer können Pioniere bei der Aufwertung von Lagen und Adressen sein. Hilfreiche Nachfrage-Impulse kann künftig auch ein direkt östlich angrenzendes großes neues Wohnungsbauprojekt generieren – immerhin sollen dort 1 400 Wohnungen entstehen.

Was sind nun aus heutiger Sicht die „lessons learned“?

- Was schon beim Einzeldenkmal hilft – bei Gesamtdenkmalern dieser Größenordnung geht es nicht ohne: *Allianzen und Dialog* sind der Schlüssel zum Erfolg. Unermüdliche Überzeugungsarbeit, geduldiges Zuhören, am Ende Bündnisse – alle kennen das, aber hier kann es davon gern ein bisschen mehr sein.
- *Stadtplanerisches Know-how* ist bei der Größe, Komplexität und Dynamik in solchen Ensembles unerlässlich, um kompetent an Entwicklungsstrategien mitzuwirken. Wo man es nicht im Amt hat, gilt Nr. 1 – Schulterchluss mit den Kollegen vom Planungsamt suchen!
- *Der Faktor Zeit*: Auf der Objektebene arbeitet er eher gegen den Denkmalschutz – im Fall der City Nord betrifft das vor allem die durch wilde innere Modernisierung vielfach verlorenen eleganten Interieurs der 60er Jahre. Auf der strategischen Ebene arbeitet die Zeit aber tendenziell für uns! Das gilt sowohl auf grundsätzlicher Ebene für die mit der Zeit immer und überall wachsende allgemeine Akzeptanz für jüngere Schichten der Stadt. Hier scheinen mir die privaten Eigentümer teilweise schon weiter zu sein als die öffentlichen, trotz der vom Gesetz auferlegten Vorbildrolle. Die Zeit arbeitet aber auch für den Verschleiß kurzlebiger und aktionistischer, nicht nachhaltiger Sanierungsideen, die man mit etwas Abstand doch kritisch sieht – am Einzelobjekt, aber auch bei ganzen Denkmalquartieren. Antwerpen hat 2012 den britischen Academy Award für eine bewusste Strategie des „slow urbanism“ erhalten – davon kann man lernen!

Zurzeit sind wir also bedingt optimistisch, auch wenn viele Herausforderungen noch zu stemmen sind. Mit 30 000 Arbeitsplätzen ist heute wieder der Stand von vor 30 Jahren erreicht, ohne dass das Gesamtdenkmal – aus unserer Sicht

– in der Zwischenzeit verloren ging, trotz aller Verluste im Einzelnen.

Ein künftiges neues Hamburger Welterbe sehe ich hier nicht, aber um es in Anlehnung an den kürzlich teilweise in der City Nord gedrehten letzten Film des großen Philip Seymour Hoffman cineastisch zu sagen: Wir sind hoffentlich auf dem Weg zu einem „Most wanted Heritage“!

Abstract

The “City Nord project” in Hamburg was conceived in the late fifties of the 20th century to relieve the historic city centre from the growing pressure for constructing office buildings in the German post war “Wirtschaftswunder”. It was meant to be a pure business park in the green, in accordance with the principles of the “Charter of Athens” and with ex-

isting examples found in North America. It was then realized in three steps, with the participation of well-known architects and landscape designers.

Although this operation helped a lot to save the remaining built heritage in the inner city from further destruction after the heavy losses of historic structures during World War II, the project later on became itself a challenge for conservators. Its value as a unique architectural document of its time justifying its listing as protected heritage was first seen at the beginning of the 21st century, unfortunately at a time, when the area suffered from a deep economic crisis.

Luckily, first plans to react with massive alterations of its structure were finally not carried through and gradually the “City Nord” recovered both in terms of economy and state of maintenance. Nevertheless, challenges remain to preserve it as an outstanding ensemble of postwar modernism in future times.

Abbildungsnachweis

Abb. 1: Hamburgisches Architekturarchiv,

Foto: Otto Rheinländer

Abb. 2: Staatsarchiv Hamburg

Abb. 3: KEYSTONE Hamburg

Abb. 4: Grundeigentümer-Interessengemeinschaft (GIG)
City Nord GmbH

Abb. 5: Felix Borkenau, Hamburg.

Abb. 6: Hamburgisches Architekturarchiv

Abb. 7 und 8: Foto: Andreas Kellner

Abb. 9: Denkmalschutzamt Hamburg

Abb. 10: Bloomimages