

ARCHITEKTURWERKSTATT | Bahrenfelder Steindamm 41 | 22761 Hamburg

Bauvorhaben: Initiative „Esso-Häuser“
Betreff: Stellungnahme zu Gutachten

12.06.2011

Es liegen drei Gutachten für den Gebäudekomplex vor.

Eines aus dem Dezember 2010 vom Institut für Bauphysik IBB (Baustoffanalyse 15.12.2010) und zwei aus dem Mai 2011 der Büros Wetzels & von Seht (Statiker, 19.05.2011) und Pinck (Haustechnik, 27.05.2011).

Das Büro IBB geht von dem Erhalt der Gebäude aus und empfiehlt ergänzende Untersuchungen um Sanierungskonzepte für die Betonbauteile, insbesondere der Tiefgarage, erarbeiten zu können.

Die beiden Gutachten aus dem Mai dieses Jahres beschreiben die Gebäude und Schäden, wie sie für jedermann erkennbar sind. In den Gutachten werden keine neuen Schäden aufgedeckt, sondern es wird der Zustand des Gebäudekomplexes beschrieben, wie er sich zum Zeitpunkt des Kaufs und auch heute „augenscheinlich“ erkennen läßt. In den Gutachten werden keine plötzlich aufgetretenen oder verdeckte Mängel aufgedeckt.

Hauptsächlich wird in den Gutachten dargelegt, dass an die Bayrische Hausbau GmbH von Herrn Schütze (Voreigentümer) ein Gebäudekomplex mit einem deutlich sichtbaren Instandsetzungsstau verkauft worden ist.

Insbesondere in dem Gutachten vom Büro Pinck über die Haustechnik des Gebäudekomplexes wird dokumentiert, dass der Voreigentümer die Instandhaltung der Gewerbeflächen und der Tiefgarage sträflich vernachlässigt hat.

Für den Wohnungsbereich ist diesem Gutachten zu entnehmen, dass der vorgefundene Instandsetzungsstau darauf schließen läßt, dass der als Instandhaltungsrücklage angesetzte Teil der Miete nicht dem Gebäudeerhalt zugute gekommen ist.

In dem Gutachten über die Haustechnik wird lediglich der Austausch des Bestands ohne Veränderung der Strukturen betrachtet. Dadurch werden in dem Gutachten überdurchschnittliche Belastungen für die Bewohner dargestellt, die bei anderen Planungsansätzen nicht notwendig wären. Alternative Verlegungen von Versorgungsleitungen in frei zugänglichen Bereichen, wie den Treppenhäusern und Fluren würden eine wohnungsweise Überarbeitung der Haustechnik zulassen und Belastungen für BewohnerInnen reduzieren.

Wirtschaftliche Bewertungen der Sanierung des Gebäudekomplexes sind auf Grundlage der bisher-

gen Begehungen ohne Definition der Zielvorstellungen kritisch zu bewerten.

Vergleicht man die Ergebnisse der Gutachten mit anderen Gebäuden Hamburgs, so lassen sich in Gründerzeitgebäuden in der Isestraße oder Wohnböcken der 20iger Jahre vergleichbare Instandsetzungsmaßnahmen vorfinden. Die Zeiten, dass für diese Gebäude ein Abriss und Neubau als einzig wirtschaftliche Maßnahme angesehen wird, sind zum Glück vorbei.

Die Esso-Häuser sind von ihrer Grundstruktur als Stahlbetonskelettbauten wirtschaftlich erstellt. Terrazzoböden in den Treppenhäusern und Fluren sowie die zwei Aufzüge je Einheit zeugen von einer wertigen Grundausstattung der Gebäude. Das Stahlbetonskelett der Gebäude läßt unterschiedlich große Wohneinheiten zu. Die Fassaden sind als Fensterelemente zwischen das Skelett montiert. Bei einer Fassadeninstandsetzung können neue Fassadenelemente wohnungsweise vor dem Tragwerk montiert werden. Somit können künftig einerseits die Betonteile witterungsgeschützt werden, andererseits wird die Dämmung der Fassade verbessert.

Um einen sicheren Betrieb der Tiefgarage sicherzustellen, sind hier laut des Gutachtens des Büro Pinck jedoch zwingend Verbesserungen an der Ausstattung kurzfristig notwendig.

Zwingende Gründe die Esso-Häuser abzureißen lassen sich nicht aus den Gutachten herleiten.

Der Versuch seitens der jetzigen Eigentümer über den Zustand der Gebäude eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit einer Instandsetzung herzuleiten, führt zu dem eigentlichen Konflikt.

Wurde ein Grundstück erworben oder Gebäude?

- Lassen sich die Renditeerwartungen mit einer Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude realisieren?
- Läßt sich eine „soziale Stadtentwicklung“ mit dem Abbruch der Gebäude und der Erstellung von frei finanzierten Eigentumswohnungen in dieser Lage in Einklang bringen?
- Welche Auswirkungen hat der seitens der Grundeigentümer angestrebte Neubau von Eigentumswohnungen für das Umfeld und letztendlich die Veranstaltungen auf dem Spielbudenplatz.

Haben nicht die Esso-Häuser mit ihrer Kleinwohnungsstruktur gerade hier an diesem Standort ihre Berechtigung?

Sind an diesem Standort wirklich moderne Eigentumswohnungen sinnvoll? Der Erhalt der bestehenden Wohnungen mit ihrem einfachen Standard sollte vorrangiges Ziel sein. Mit den Instandsetzungsmaßnahmen können auch energetische Verbesserungen erreicht werden.

Jedoch ist neben dem künftigen Energieverbrauch auch zu betrachten, dass die Weiterverwendung von bereits vorhandenen Bauteilen eine erhebliche Energieeinsparung gegenüber einem Abriss und Neubau darstellt.

Der Planungsansatz der Initiative mit einer behutsamen Sanierung der bestehenden Gebäude und eventuell mit einer Verdichtung des Grundstücks längs der Kastanienallee sollte bevorzugt weiterentwickelt werden.