



# Hochhäuser in Hamburg: Stadträumliche Analyse in Bezug auf die Einbindung in das Quartiersgefüge

Bachelorthesis Stadtplanung - HafenCity Universität - Max Glaser, Joel Prang

## **Hochhäuser in Hamburg: Stadträumliche Analyse in Bezug auf die Einbindung in das Quartiersgefüge**

Bachelorthesis zur Erlangung des akademischen Grades  
Bachelor of Science (B.Sc.)

HafenCity Universität  
Stadtplanung Sommersemester 2018

### **Betreuung**

Prof. Dr. - Ing. Thomas Krüger  
Dipl. - Ing. Birte Eckmann

Für den Inhalt und die Gestaltung der Thesis sind ausschließlich die Verfasser verantwortlich.

### **Verfasser**

Max Glaser (6030789)  
Joel Prang (6033141)

Vorgelegt am 15. Mai 2018

**HCU** | HafenCity Universität  
Hamburg



### **Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetz**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

### **Eidesstattliche Erklärung**

Hiermit versichern wir, die vorliegende Arbeit eigenständig verfasst zu haben. Alle von uns verwendeten Hilfsmittel sind angegeben. Die Stellen der Arbeit, die dem Wortlaut oder dem Sinn anderer Werke entnommen sind, wurden unter Angabe der Quellen und nach den üblichen Regeln des wissenschaftlichen Zitierens kenntlich gemacht.

Max Glaser und Joel Prang

Hamburg, den 15.05.2018

### **Danksagung**

An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen Personen, die uns bei der Erarbeitung der Bachelorthesis und dem Studium begleitet und unterstützt haben. Unser besonderer Dank gilt Professor Thomas Krüger und der weiteren Betreuung durch Birte Eckmann, die uns stets zur Seite standen.

## INHALTSVERZEICHNIS

# 1

## EINLEITUNG S. 8

- 1.1 Relevanz des Forschungsthemas S. 9
- 1.2 Zielsetzung der Arbeit S. 10
  - 1.2.1 Forschungshypothesen
  - 1.2.2 Forschungsfragen

# 2

## METHODISCHES VORGEHEN S. 12

- 2.1 Literaturrecherche S. 13
- 2.2 Vor-Ort-Analyse S. 14

# 3

## ANALYSE S. 16

- 3.1 Definition Hochhausbegriff S. 17
- 3.2 Die Geschichte der Hochhäuser S. 19
  - 3.2.1 Der Ursprung des Hochhauses: Die Vereinigten Staaten von Amerika
  - 3.2.2 Die historische Entwicklung von Hochhausbauten in Deutschland
  - 3.2.3 Die Geschichte der Hochhäuser in Hamburg
  - 3.2.4 Deutsche und internationale Hochhausentwicklung im Vergleich
- 3.3 Qualitäten urbaner, lebendiger Quartiere S. 36
- 3.4 Die Ergeschosszone S. 44
- 3.5 Herausforderungen eines Hochhausbaus S. 48
- 3.6 Besonderheiten für den Hochhausbau in Hamburg S. 54
- 3.7 Stadträumliche Verträglichkeit von Hochhäusern S. 58
- 3.8 Zwischenfazit S. 60

# 4

## RÄUMLICHE ANALYSE DER HOCHHAUSBEISPIELE AUS HAMBURG S. 64

- 4.1 Auswahl der Untersuchungsgebiete S. 65
- 4.2 Grindelhochhäuser S. 68
  - 4.2.1 Historische Entwicklung
  - 4.2.2 Analyse der städtebaulichen Einbindung
- 4.3 Berliner Tor Center S. 96
  - 4.3.1 Historische Entwicklung
  - 4.3.2 Analyse der städtebaulichen Einbindung
- 4.4 Altona-Altstadt: Jessenstraße 4 und Kaiserhof S. 118
  - 4.4.1 Historische Entwicklung
  - 4.4.2 Analyse der städtebaulichen Einbindung
- 4.5 Fazit der räumlichen Analyse S. 146

# 5

## LEITFADEN ZUR EINBINDUNG VON HOCHHÄUSERN S. 150

# 6

## ABSCHLUSSBETRACHTUNG S. 156

# 7

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS S. 159

# 8

## QUELLENVERZEICHNIS S. 170

# EINLEITUNG

## Kapitel

- 1.1 Relevanz des Forschungsthemas
- 1.2 Zielsetzung der Arbeit
  - 1.2.1 Forschungshypothesen
  - 1.2.2 Forschungsfragen



Abb. 1.1: Vertikales Wachstum am Beispiel der chinesischen Stadt Shenzhen

### 1.1 Relevanz des Forschungsthemas

Seit 2006 leben zum ersten Mal mehr als die Hälfte aller Menschen in urbanen Räumen (knapp 3,5 Milliarden). Bis 2050 könnte der Anteil, bei gleichzeitig steigender Gesamtbevölkerung, 75 Prozent erreichen (vgl. JANSER 2011, S.35). Das Hochhaus ist aktuell eine sehr beliebte Bautypologie, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum, Büros und weiteren Nutzungen im begrenzten städtischen Raum zu sättigen.

Die Verstädterung führt zu einer immer dichteren Bebauung, sowohl horizontal als auch vertikal. Das vertikale Wachstum wirkt sich dabei markant auf das Erscheinungsbild der Städte aus. In Ländern wie den USA, dem Ursprungsland des Hochhauses, oder großen Teilen Asiens wird die Silhouette vieler Städte mittlerweile von einer repräsentativen Hochhausskyline bestimmt.

Im europäischen Raum gibt es jedoch noch viele mahnende Stimmen, die das Hochhaus aufgrund seiner Verslossenheit gegenüber der Umgebung als Fremdkörper im Stadtraum kritisieren. So ist die Stadtsilhouette der meisten europäischen Städte nach wie vor von historischen Bauten wie Kirchen geprägt - nur wenige Ausnahmen wie Frankfurt, London oder Moskau besitzen eine von modernen Hochhäusern geformte Skyline. Aber auch innerhalb Europas zeigt sich aktuell eine veränderte Grundeinstellung gegenüber der Bautypologie des Hochhauses. Städte wie London, Zürich, Frankfurt und auch Hamburg zeigen dies mit neuen Hochhausplanungen und -bauten.

Auf allen Kontinenten der Welt versuchen Investoren und Repräsentanten von Konzernen, Städten oder ganzen Ländern ihre wirtschaftliche oder gesellschaftliche Stellung durch Hochhäuser zu manifestieren. Dies ist eine Erklärung für den Hochhausbauboom der letzten Jahre, wobei das Erreichen einer absoluten Höhenmarke zur Faszination bei der Konzeption der Bauten zu gehören scheint (vgl. JANSER 2011, S.37). Allzu häufig werden die Hochhäuser dabei nur als Objekt zur Repräsentation der individuellen Interessen behandelt und wenig Wert auf die Einbindung in eine lebenswerte städtebauliche Umgebung gelegt.

Im Rahmen dieser Bachelorthesis sollen nicht Faktoren wie innovative Hochhausarchitekturen, die symbolischen Wirkungen im Stadtraum, das Hochhaus als „Prestigeobjekt“ oder die immobilienwirtschaftliche Perspektive untersucht werden. Im Fokus steht die häufig vernachlässigte Einbindung des Hochhauses in seine städtebauliche Umgebung und das Quartiersgefüge. Zahlreiche Faktoren von der baulichen Wirkung des Hochhauses im Umgebungskontext über die Interaktion des Objekts mit den umliegenden Freiräumen bis hin zur Lebendigkeit des Quartiers wirken dabei zusammen und werden analysiert.

## 1.2 Zielsetzung der Arbeit

### Forschungsleitende Fragen:

Vor dem Hintergrund der dargestellten aktuellen Entwicklungen haben sich folgende forschungsleitende Fragestellungen ergeben, die im Rahmen der Arbeit untersucht werden:

- Wie reagiert das Hochhaus auf die umliegende Bebauung?
- Wurden das Hochhaus und seine Umgebung als Ganzes gedacht, sodass ein stimmiges Gesamtbild entstehen kann?
- Können um Hochhäuser attraktive öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen?
- Wie interagiert das Hochhaus mit dem öffentlichen Raum?
- Ist die Eingangssituation und Erdgeschosszone einladend gestaltet?
- Welche Erdgeschossnutzungen können förderlich für eine verbesserte Interaktion mit dem Umfeld sein?

Mit dieser Bachelorarbeit soll nun darauf aufbauend die Fragestellung beantwortet werden, ob es möglich ist, die Bautypologie des Hochhauses in ein qualitativvolles, lebendiges Umfeld zu integrieren.

### **„Ist es möglich, die Bautypologie des Hochhauses in ein qualitativvolles, lebendiges Umfeld zu integrieren?“**

Diese Fragestellung soll anhand von unterschiedlichen Beispielen aus Hamburg bearbeitet werden. Bei den Beispielen werden bewusst Hochhäuser aus unterschiedlichen Bauepochen, mit unterschiedlichen Nutzungen und in verschiedenen städtebaulichen Kontexten ausgewählt und analysiert.

# METHODIK

## Kapitel

# 2

2.1 Literaturrecherche

2.2 Vor-Ort-Analyse

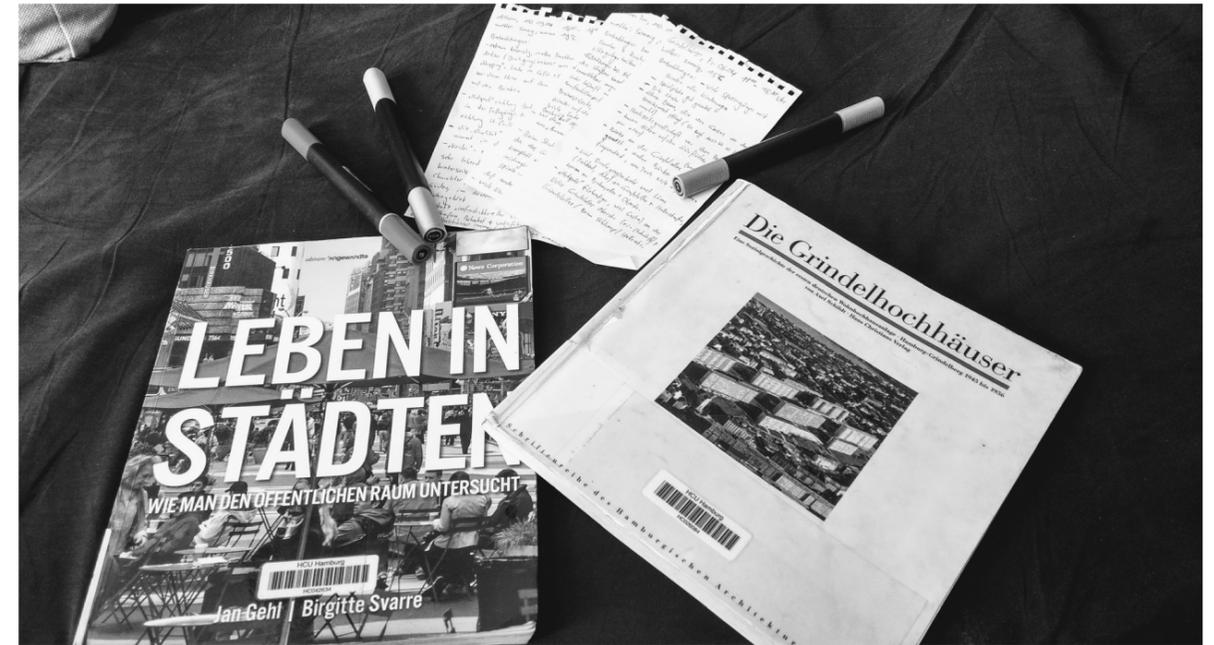


Abb. 2.1: Literatur und Notizen

## 2. Methodisches Vorgehen

Die Analyse der städtebaulichen Einbindung von Hochhäusern ist im Rahmen dieser Arbeit in zwei übergeordnete Bausteine gegliedert. Mit einer ausführlichen Literaturrecherche wurden zunächst die ausschlaggebenden Rahmenbedingungen analysiert und ein genereller Überblick über das zu bearbeitende Thema gegeben. In der anschließenden Vor-Ort-Analyse wurden Fallbeispiele aus dem Hamburger Stadtraum ausgewählt und detailliert auf ihre Einbindung in den städtebaulichen Kontext analysiert. Abschließend werden aus den in der Analyse gewonnenen Ergebnissen generelle Erkenntnisse abgeleitet, die sich auf weitere Hochhausbauten übertragen lassen.

### 2.1 Literaturrecherche

Bereits im Vorfeld der Arbeit wurde die vorhandene Literatur aus dem Hochhausbereich gesichtet. Dabei wurde die Aktualität des Themas deutlich, welche weiterhin durch zahlreiche themenbezogene Zeitungsartikel unterstrichen wird, die ebenfalls für die Themenfindung mit einbezogen wurden. Die anschließende ausführliche Literaturrecherche diente dem Zusammentragen wichtiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, Rahmenbedingungen, historischer Entwicklungen, aktueller Kennzahlen und statistischer Daten aus dem für die Forschung relevanten Bereich.

Insbesondere aus dem Gebiet der historischen Entwicklung von Hochhausbauten sowie deren architektonischer Gestaltung finden sich in der Fachliteratur zahlreiche ausführliche Quellen, die

einbezogen werden konnten. Zum Thema der städtebaulichen Einbindung von Hochhäusern gibt es hingegen nur wenige und mitunter ältere Quellen, was die Relevanz der Forschung unterstreicht. Bei der Suche nach passender Literatur wurden zunächst eine Katalogrecherche in der Bibliothek der HafenCity Universität sowie eine ausführliche Onlinerecherche durchgeführt. Verschiedene soziodemografische und statistische Daten, zum Beispiel über Dimensionen und Kennzahlen von Hochhausbauten oder die Bewohnerstrukturen der Untersuchungsgebiete, wurden aus unterschiedlichen Datenbanken zusammengetragen. Neben der Analyse von Fachliteratur, wissenschaftlichen Arbeiten und Statistiken spielte aufgrund der Aktualität des Themas auch das Lesen zahlreicher Tages- und Wochenzeitungen während der Bearbeitung eine wichtige Rolle. Es wurde demnach ein breites Spektrum unterschiedlicher Quellen identifiziert und einbezogen, was die Relevanz des Themas und die Spannweite unterschiedlicher Akteure im Bereich der Hochhausentwicklung unterstreicht.

## 2.2 Vor-Ort-Analyse

Die Vor-Ort-Analyse ist zentraler Bestandteil der Arbeit und die wichtigste angewandte Methode zur Untersuchung der städtebaulichen Einbindung der Untersuchungsobjekte.

Hierbei wurde sich auf Hochhäuser aus dem Hamburger Stadtraum beschränkt, um die Vor-Ort-Analyse in einem höheren Detailgrad durchführen zu können.

Schon vor der Auswahl der konkreten Untersuchungsobjekte wurden erste Dérives durchgeführt, um sich der Untersuchungsmaterie anzunähern und die Auswahl zu erleichtern. Innerhalb von drei Tagen wurden im Februar 2018 bei ausgedehnten Stadtpaziergängen alle für die Analyse in Frage kommenden Hochhäuser in Hamburg besichtigt. Anschließend wurden bewusst unterschiedliche Hochhaustypen ausgewählt, um ein breites Spektrum abzudecken und von den idealtypisch ausgewählten Fallbeispielen auf weitere Hochhäuser schließen zu können (siehe 4.1 Auswahl der Untersuchungsobjekte).

Für die drei Untersuchungsgebiete wurden im weiteren Verlauf der Forschung ausführliche Ortsbegehungen durchgeführt. Jedes Gebiet wurde mindestens fünf Mal begangen, wobei verschiedene Untersuchungsmethoden zur Hilfe gezogen wurden. Die Begehungen wurden bewusst an unterschiedlichen Wochentagen, zu verschiedenen Uhrzeiten sowie bei unterschiedlichen Wetterbedingungen durchgeführt. Dadurch soll die Möglichkeit der Vergleichbarkeit der städtebaulichen Einbindung verbessert werden und die je nach Rahmen-

bedingungen veränderte Nutzung der Gebäude und umliegenden öffentlichen Räume erfasst werden. Das Spektrum reichte dabei von Wintertagen im Februar mit Minusgraden und Schneefall bis hin zu sonnigen Frühsommertagen im Mai bei über 25°C.

Während der Vor-Ort-Analyse wurden detaillierte Feldnotizen geführt. Dabei wurden Ort, Datum und Wetter festgehalten und sämtliche relevante Beobachtungen ausführlich notiert. Ergänzend wurden die Begehungen durchgehend fotografisch dokumentiert. Insbesondere für die städtebauliche Einbindung des Hochhauses relevante Situationen wurden dabei porträtiert und in der weiteren Analyse genutzt. Ein weiterer Baustein bestand aus der Anfertigung verschiedener Kartierungen. Die im Vorfeld hierfür angefertigten Kartengrundlagen wurden mit in die Untersuchungsgebiete genommen und alle relevanten Beobachtungen festgehalten und verortet. Konkret ging es dabei unter anderem um die verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung des Gebiets, die Umgebungsbebauung, die Freiraumgestaltung, Wegebeziehungen, Raumhierarchien, Fassadengestaltung und weitere für die städtebauliche Einbindung relevante Faktoren. Die während der Vor-Ort-Analyse gesammelten Ergebnisse wurden später in verschiedene Karten, Darstellungen und Texte übersetzt. Zusammenfassend wurden anschließend die wichtigsten Untersuchungsergebnisse in einer Matrix gegenübergestellt, um eine Vergleichbarkeit der untersuchten Hochhäuser zu ermöglichen.



Abb. 2.3: Grindelhochhäuser im Februar 2018

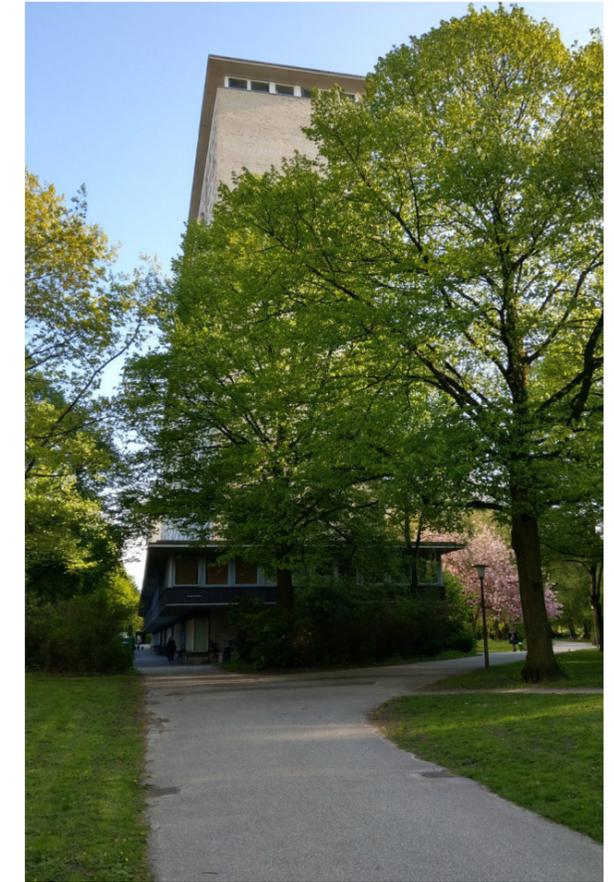


Abb. 2.4: Grindelhochhäuser im Mai 2018



Abb. 2.2: Methode der Kartierungen für alle ausgewählten Untersuchungsgebiete

# ANALYSE

## Kapitel

# 3

- 3.1 Definition Hochhausbegriff
- 3.2 Die Geschichte der Hochhäuser
  - 3.2.1 Der Ursprung des Hochhauses: Die Vereinigten Staaten von Amerika
  - 3.2.2 Die historische Entwicklung von Hochhausbauten in Deutschland
  - 3.2.3 Die Geschichte der Hochhäuser in Hamburg
  - 3.2.4 Deutsche und internationale Hochhausentwicklung im Vergleich
- 3.3 Qualitäten urbaner, lebender Quartiere
- 3.4 Die Erdgeschosszone
- 3.5 Herausforderungen eines Hochhausbaus
- 3.6 Besonderheiten für den Hochhausbau in Hamburg
- 3.7 Stadträumliche Verträglichkeit von Hochhäusern
- 3.8 Zwischenfazit

### 3.1 Definition Hochhausbegriff

Da der Begriff Hochhaus vielfältig interpretier- und definierbar ist, gilt es zunächst abzugrenzen, welche Gebäude im Rahmen dieser Arbeit als Hochhäuser betrachtet werden.

### Was sind Hochhäuser?

In der Bundesrepublik Deutschland gilt nach den Hochhausrichtlinien vom 13.4.1956 offiziell jedes Gebäude als Hochhaus, „in dem der Fußboden mindestens eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Raumes mehr als 22 m über Gelände liegt“ (vgl. Bauministerkonferenz 2008). Diese Häuser dienen der ständigen Nutzung von Personen und somit primär dem Wohnen oder der Arbeit. Als Hochhäuser werden somit sämtliche Bauten ausgeschlossen, bei denen es sich nicht um dauerhaft von Menschen bewohnte oder zum Arbeiten genutzte Häuser handelt, beispielsweise industrielle und technische Hochbauten (Fabrikbauten, Silos, Antennen, Aussichtstürme oder auch Sakralbauten wie Kirchtürme etc.). Diese werden im Rahmen dieser Arbeit ebenfalls nicht als Hochhaus betrachtet. International variiert die offizielle Definition von Hochhäusern weiterhin je nach Land etwa zwischen einer Mindesthöhe von 13 und 50 Metern. Jedoch ist die Frage, ob ein mehrgeschossiges

Haus als „Hochhaus“ in Erscheinung tritt, erst mit der Untersuchung der relativen Höhe zum jeweiligen städtebaulichen Kontext beantwortbar. So kann beispielsweise ein 14-geschossiges Haus im Kontext einer relativ flach bebauten europäischen Stadt die prägnante städtebauliche Wirkung eines Hochhauses entfalten, während ein gleichgroßes Haus in Chicago oder Hong Kong zwischen den bestehenden Wolkenkratzern untergehen und keine vergleichbare Raumwirkung entfalten würde (vgl. CTBUH 2018).

Im Zuge dieser Bachelor-Arbeit wurde deshalb keine baurechtliche Definition von Hochhäusern angewandt, sondern Gebäude aus dem Hamburger Stadtraum individuell zur Analyse ausgewählt, die als Hochhaus eine große stadträumliche Wirkung auf ihr Umfeld entfalten. In der Regel handelt es sich dabei um Hochhäuser ab einer Höhe von 50 Metern. Es wurden aber auch niedrigere Hochhäuser wie die Grindelhochhäuser berücksichtigt, die aufgrund ihrer Bautypologie als Scheibenhochhaus sowie ihrer Wirkung im Ensemble ebenfalls eine große stadträumliche Wirkung entfalten.



Abb. 3.1.: Räumliche Wirkung eines Hochhauses in unterschiedlichen Kontexten

## Welche Formen von Hochhäusern gibt es?

Wie bereits angedeutet, lassen sich Hochhäuser in unterschiedliche Bautypologien unterteilen, die sich enorm in ihrer städtebaulichen Wirkung auf das Umfeld unterscheiden. Man differenziert bei modernen Hochhäusern dabei in der Regel zwischen drei Arten:

**Punkthochhäuser** sind turmartige Gebäude mit eher quadratischer oder runder Grundfläche. Trotz teilweise enormer Höhe besitzen sie häufig ein schlankes Erscheinungsbild, prägen ihre Umgebung über ihre Vertikale und erlauben das Aufrechterhalten weiträumiger Sichtbeziehungen. Auch durch die vergleichsweise kleine Grundfläche eignen sich Punkthochhäuser besser als andere Hochhaustypologien dafür, „in eine nach Gebäudehöhen differenzierte Gesamtüberbauung“ (AREGGER/GLAUS 1967, S.36f.) integriert zu werden sowie für die „Positionierung über einem großflächigem Sockelbau“ (ebd., S.36). Aregger und Glaus betonen in ihrem Buch „Hochhaus und Stadtplanung“ jedoch auch, dass das Punkthochhaus stets auf seine Einbindung in die umgebende, niedrigere Bebauung angewiesen ist, da diese „die horizontale Gliederung des Raumes um das in die Vertikale gerichtete Punkthochhaus herum übernimmt und die Einbindung des Punkthochhauses auch eine Platzwirkung und Außenräume schaffen kann. Ohne dieses Zusammenspiel vermag das Punkthochhaus keine eigentlichen städtebaulichen Räume zu erzeugen und dient höchstens als freistehender Landmark und Orientierungspunkt.“ (LANG 2015, S.17). Punkthochhäuser sind also leichter in niedrigere städtebauliche Strukturen zu integrieren als andere Hochhausformen, sind jedoch gleichzeitig auf diese Einbindung angewiesen, um attraktive städtebauliche Räume erzeugen zu können.

**Scheibenhochhäuser** sind im Gegensatz dazu Gebäude mit längsrechteckiger Grundfläche. Sie prägen ihre Umgebung „durch ihre breite Masse und die Beherrschung der Umgebung über die Horizontale. Das Scheibenhochhaus schneidet förmlich Ausschnitte aus dem Gesichtsfeld und kann wie eine Mauer wirken.“ (LANG 2015, S.17) Durch diese massige Erscheinungsform entfalten Scheibenhochhäuser häufig schon bei einer geringeren Höhe eine dominante Wirkung auf ihre städtebauliche Umgebung. Als Beispiel sind die nur bis zu 42 Meter hohen Grindelhochhäuser in Hamburg zu nennen, welche als Ensemble ihre Umgebung nachhaltig prägen. Die genannten Eigenarten machen es schwieriger, Scheibenhochhäuser in niedrigere umgebende Baustrukturen zu integrieren, lassen jedoch freistehende Exemplare oder Ensembles auch ohne Umgebungsbebauung leichter attraktive städtebauliche Räume erzeugen. Als eher selten vorkommende, dritte Bauform ist

abschließend das **Sternhochhaus** zu nennen. Bei diesem gehen von einer zentralen Achse mit Eingang, Treppenhäusern und Aufzügen mindestens zwei Flügel (meist drei Flügel) rundum ab.

Selbstverständlich dienen diese Kategorien lediglich der Orientierung und es lassen sich nicht alle Hochhäuser einwandfrei in diese einordnen, da es viele Misch- oder Sonderformen gibt.



Abb. 3.1.2: Cinnamon Tower in der HafenCity als Beispiel für ein Punkthochhaus. Deutlich wird die schlanke, turmartige Erscheinungsform sowie die Integration in niedrigere, blockartige städtebauliche Strukturen



Abb. 3.1.3: Grindelhochhäuser Hamburg — typische Scheibenhochhäuser



Abb. 3.1.4: Emporio Hochhaus Hamburg — als Beispiel für ein Sternhochhaus

## 3.2 Die Geschichte der Hochhäuser



Abb. 3.2.1: Historische Hochhauskyline New York im Jahre 1915 mit Woolworth Building und Singer Building

### 3.2.1 Der Ursprung des Hochhauses: Die vereinigten Staaten von Amerika

Der Bautypus Hochhaus entstand - möglich gemacht durch neu aufkommende technologische Innovationen - in den Vereinigten Staaten von Amerika, lange bevor in Europa die ersten Hochhäuser realisiert wurden. Die Entwicklung der Hochhäuser begann dort bereits ab dem zweiten Drittel des 19. Jahrhunderts, vor allem in den Städten New York und Chicago, in welchen bis heute die bekanntesten Bauten stehen. Durch die Entwicklung der Stahlskelettbauweise wurde das Errichten immer höherer Bauten möglich und die Erfindung von Rolltreppen und des Aufzugs ermöglichten deren Erschließung. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden so monumentale Hochhäuser wie das Singer Building (1908) oder das Woolworth Building (1913) mit teilweise über 200 Metern Höhe, während in Europa noch nicht über die Errichtung klassischer, niedrigerer Blockrandstrukturen hinausgedacht wurde. Bis heute verbindet man mit den USA die prägnanten Skylines ihrer Großstädte mit ikonischen Wolkenkratzern wie dem Empire State Building in New York oder dem Willis Tower in Chicago. Außerhalb Amerikas wurde der Bautypus des Hochhauses erst in den 1920er Jahren populär (vgl. STOMMER 1990, S.9).

In Europa wurde die Entwicklung der amerikanischen Hochhäuser anfänglich mit viel Skepsis und

Verwunderung beobachtet. Dies lag auch an der überheblichen Selbsteinschätzung der eigenen europäischen Architektur und ihrer akademisch kanonisierten Formen (vgl. ebd., S.9f.). Europäische Architekten und Fachleute kritisierten den „Wildwuchs von Bauten“ in den amerikanischen Städten und sahen diesen als konzeptlos an.

Ein Hauptfaktor, warum in Amerika früh Hochhäuser entstehen konnten, war die starke Konzentration von Kapital und Arbeit in den Städten. Im Vergleich zu Deutschland herrschten so zu Beginn der Hochhausentwicklung gänzlich andere Rahmenbedingungen. In Europa und Deutschland wurde der Hochhausgedanke als Zuspitzung der Krise der Stadt als Lebens- und Kommunikationsraum interpretiert. Das Hochhaus fand in der deutschen Fachdiskussion zunächst keinen euphorischen Anklang. Viele negative Faktoren, wie beispielsweise die Angst vor Verkehrszuwachs in der Innenstadt, die Beeinträchtigung niedrigerer Nachbarbauten in Bezug auf die Belichtung und Belüftung, Angst vor steigenden Bodenpreisen oder die Angst vor Brandkatastrophen bestimmten das Denken der Europäer (vgl. ebd., S. 11f.).

### 3.2.2 Historische Entwicklung von Hochhausbauten in Deutschland

Im Folgenden wird detaillierter auf die Geschichte der Hochhäuser in Deutschland eingegangen, um die Rahmenbedingungen verstehen zu können, die auch für die Untersuchungsobjekte in Hamburg maßgebend sind. Aufgezeigt wird die Mentalität, die in Deutschland in Bezug auf das Hochhaus in der Vergangenheit vorherrschte und wie sich der Umgang mit dem Bautypus historisch mehrfach verändert hat.

#### Vor dem Zweiten Weltkrieg: 1900-1945

Kurz nach der Jahrhundertwende 1900 kamen in Deutschland die ersten Vorschläge für den Bau von Hochhäusern auf (vgl. STOMMER 1990, S.18). Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, wurde die Hochhausentwicklung in Amerika in Deutschland eher mit Skepsis betrachtet.

Ab dem Jahre 1907 gerieten jedoch beispielsweise die bestehenden baupolizeilichen Einschränkungen Berlins zunehmend in die Kritik. Es gab Forderungen einer besseren Ausnutzungsmöglichkeit von Keller- und Dachgeschossen, wie es in Hamburg zu der Zeit bereits der Fall war. Wichtige Impulse in der Hochhausdiskussion in Deutschland stellten die Städtebauausstellungen in Berlin im Jahre 1910 und in Düsseldorf im Jahre 1912 dar, auf welche Wettbewerbe für Generalbebauungspläne dieser Städte folgten (vgl. ebd., S.19). Der daraus folgende internationale Austausch der Fachleute bestärkte die deutschen Architekten und Stadtplaner, eine führende Rolle in der Reform des Städtebaues einzunehmen. In der Folge sprachen sich Industrie und Kommunen für den Bau von Hochhäusern aus. Die Gründe waren der Wunsch nach monumentaler Repräsentation und das Schaffen von ästhetischen Orientierungspunkten im ausufernden Stadtbild. Dies traf allerdings auf großen Widerstand, unter anderem aus den Kreisen der wilhelminischen Herrschaftsschicht, die sich gegen eine

architektonische Manifestation des großbürgerlich-industriellen Machtanspruches wehrten (vgl. ebd., vgl. S.22). Da die bestehenden Bauordnungen in Deutschland die Errichtung von Hochhäusern zu der Zeit nicht vorsahen und der Widerstand zu groß war, war eine Änderung nicht durchsetzbar.

Die ersten höheren Bauten Deutschlands entstanden in Sachsen und Thüringen, da hier die Baugesetzgebungen erhebliche Erleichterungen gegenüber den preußischen Bestimmungen beinhalteten (vgl. ebd., S.23).

So entstand die Zigarettenfabrik Yenidze in Dresden in den Jahren 1908-1909 im Stil einer maurischen Moschee mit einem zehngeschossigen Mittelbau, welche zwar ein Fabrikgebäude ist, aber von einigen Experten dennoch als Hochhaus Deutschlands betrachtet wird.

Im Jahre 1915 entstand ein weiteres zehngeschossiges Fabrikgebäude der Zeiss AG in Jena, welches je nach Definition ebenfalls als Hochhaus zu bezeichnen ist.



Abb. 3.2.2: Zigarettenfabrik Yenidze, Dresden, 1908-09



Abb. 3.2.3: Hochhaus der Zeiss AG, Jena, 1915

Mit dem ersten Weltkrieg in den Jahren 1914-1918 wurde die Hochhausfrage wieder in den Hintergrund gestellt. Die politische und wirtschaftliche Instabilität machte bis 1920 das Bauen von Hochhäusern fast unmöglich (vgl. ebd., S.23).

Der Erfolg Amerikas und dessen Aufschwung zur Weltmacht führte man auf die technischen Innovationen und die konsequente Rationalisierung in Amerika zurück.

Die Veränderungen der Wirtschaftsstruktur wirkten sich auch auf die Architektur und das Stadtbild der amerikanischen Großstädte aus.

Das Hochhaus wurde auch in Deutschland als architektonische Umsetzung moderner Fabrikationsmethoden im Zuge der Neustrukturierung der Wirtschaftsorganisation interpretiert und stand für den Wunsch nach politischer und ökonomischer Stabilität. Symbolisch wurde das Hochhaus als „Zeichen des Aufbruchwillens“ gesehen. Die Hochhäuser sollten wie die mittelalterlichen Rathäuser und Kirchen im Zentrum der Stadt entstehen und somit Sehnsucht nach der neuen Gemeinschaft nach den Kriegsjahren hervorrufen (vgl. ebd., S.24).

Pragmatischer sah der Breslauer Stadtbaurat Max Berg die Hochhausfrage, welcher diese in Verbindung mit der Wohnungsnot der Zeit betrachtete. Nach dem Baustopp während des Krieges und der Krise des Baumarktes fehlten Wohnungen und Büroräume. Zahlreiche Wohnungen im Innenstadtbereich wurden zu Büros umgewandelt. Man wollte durch den Bau von Hochhäusern an zentralen Stellen in der Stadt ein attraktives Raumangebot für Firmen schaffen und somit zum Umzug anreizen, um damit die Freigabe der ehemaligen Wohnungen zu ermöglichen (vgl. ebd., S.24).

Mit dem Erlass des preußischen Wohlfahrtsministers am 3. Januar 1921, in welchem Bedenken zu „vielgeschossigen Häusern (Hochhäusern) für Geschäfts- und Verwaltungszwecke“ ausgeräumt wurden, begann das Hochhauszeitalter auch in Deutschland (vgl. ebd., S.25). Es begann erstmals ein regelrechter Bauboom von Hochhäusern. Die Hochhausprojekte entstanden nicht aufgrund eines dringenden Bedürfnisses, sondern oftmals um den Wunsch nach Repräsentation und Manifestation der Hoffnung auf eine bessere Zukunft nach dem Krieg zu erfüllen. Das Hochhaus war zugleich eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme und eine konjunkturbelebende Investition für die Bau- und Zulieferindustrie in Deutschland.

Das Hochhaus als Antwort auf die Wohnungsnot, wie es einst von den Kommunen vorhergesehen wurde, erwies sich als Trugschluss. Vielmehr verstand man Hochhäuser als repräsentative Möglichkeit, neues Immobilienangebot mit attraktiven Räumlichkeiten für Industrie und Handel zu schaffen und somit als Mittel zu nutzen, im Konkurrenzkampf mit anderen Kommunen die Industrie und den Handel an ihren Standort zu binden (vgl. ebd., S.26).

Der Aufschwung des Außenhandels in Deutschland machte sich vor allem in Hamburg baulich bemerkbar. Es entstand das erste Büro- und Geschäftshochhaus Deutschlands, das Stellahaus (1922-23), welches auf 10 Stockwerke aufgestockt wurde. Anschließend entstanden im Kontorhausviertel weitere Hochhäuser (siehe S.28 Die Geschichte der Hochhäuser in Hamburg).

Die bekanntesten Bauten sind das Chilehaus (1922-24) und der Meißberghof (ehemals Ballin-Haus) (1922-24), die bis heute als bedeutende Beispiele des Hochhauses der 1920er Jahre betrachtet werden können.

Nichtsdestotrotz wird heute das Wilhelm-Marx-Haus in Düsseldorf, erbaut in den Jahren 1922-1924, oftmals als erstes richtiges Hochhaus Deutschlands angesehen. Hier ist die typische Turmtypologie, bekannt aus Amerika, erstmals klar erkennbar und die innerstädtische und repräsentative Gestaltung hob das Gebäude von den Fabrikhochhäusern ab (vgl. ebd., S.28).

Fritz Schumacher arbeitete für die Städte Köln und Hamburg Konzepte aus, durch welche entlang der Hauptverkehrsachsen der Städte ein fließender Übergang von Geschäftsstadt zu Wohnbereichen entstehen sollte. Im Zuge dieser Konzepte wurden auch Hochhäuser für den geplanten Umbau der Innenstädte einbezogen. Ein Beispiel aus Köln ist das Projekt für ein Hochhaus am Heumarkt aus dem Jahre 1921. Fritz Schumachers Plan scheiterte jedoch am Widerstand seitens der Gesellschaft. Dies zeigt das wachsende Bewusstsein der Bürger darüber auf, dass der verkehrsgerechte Umbau der Geschäftszentren die historisch gewachsenen Innenstädte mit ihrer wertvollen historischen Bausubstanz gefährdet (vgl. ebd., S.28).

Durch die Stabilisierung des Geldmarktes im Jahre 1925 - unter anderem hervorgerufen durch amerikanisches Leihkapital - setzte in allen Bereichen eine umfangreiche Bautätigkeit ein. Das Hochhaus wurde weiterhin als Objekt des Aufschwungs auf dem Bau- und Immobilienmarkt gesehen. So entstand das Hochhaus am Hansaring in Köln in den Jahren 1924-25 mit siebzehn Geschossen und einer Höhe von 65 m, welches lange Zeit Europas höchstes Bürohaus war. Die Mehrzahl der in den 1920er Jahren in Deutschland gebauten Hochhäuser hatten allerdings nur 10-11 Geschosse. Ende der 1920er Jahre hatte sich die Hochhausfaszination gelegt. Die Gestaltung der Gebäude und ihre Einbindung in den Stadtraum entsprachen oft nicht der Qualität, die man sich erhofft hatte. Die Bauten verkörperten immer mehr die Vorstellung anonymer Großstadtarchitektur; die Fassaden bildeten in den Augen vieler nur noch den neutralen Hintergrund für Reklamen. (vgl. ebd., S.29).



Abb. 3.2.4: Stellahaus in Hamburg 1922-23



Abb. 3.2.5: Meißberghof in Hamburg 1922-24



Abb. 3.2.6: Wilhelm Marx-Haus, Düsseldorf, 1922-24 erbaut, heutige Ansicht

Interessant ist in diesem Zuge auch ein Zitat von Rainer Stommer, welcher die damalige Einstellung zur Architektur beschreibt:

*„Ästhetik und Rezeption der Stadt reagierten auf die zunehmende Geschwindigkeit, mit der sich die Menschen in Automobilen und Flugzeugen fortbewegten. Man glaubte, dass einzelne Gebäude in ihren architektonischen Details nicht mehr unterschieden werden könnten. Allein die Rhythmisierung des Straßenbildes durch einzelne Gebäudemassen würde wahrgenommen, die die Stadt strukturieren und Orientierung ermöglichen.“* (ebd., S.30).

Ein weiterer wichtiger Meilenstein in der Hochhausgeschichte Deutschlands war 1922 die Gründung der „Freien Deutschen Akademie des Städtebaues“, die sich als Forschungs- und Studiengesellschaft mit allen Fragen des Städtebaues und des Siedlungswesens befasste. Im Gegensatz zu anderswo aufkommenden, radikaleren städtebaulichen Modellen, wie beispielsweise dem „Plan Voisin“ des Architekten Le Corbusier für die Umgestaltung von Paris 1925, sah die Akademie es als sinnvoll an die Bebauung in der Innenstadt nur bis zu 10 Geschossen zuzulassen. Dort wurde die Rentabilitätsgrenze gesehen und es sollte ein durch höhere Bauten prognostiziertes stärkeres Verkehrsaufkommen eingeschränkt werden. Das Hochhaus wurde eher als sinnvolle „Dominante“ verstanden und nicht als Bautypus, der geballt in der Stadt eingesetzt werden kann. Wohnhochhäuser wurden von der Akademie strikt abgelehnt, da sie nur eine Erweiterung der Probleme der typischen Mietskasernen zur Folge hätten (vgl. ebd., S.31).

Die Weltwirtschaftskrise in den Jahren 1929-31 hatte große Auswirkungen auf die bauliche Situation in Deutschland. Die finanzielle Abhängigkeit von ausländischen Kapitalgebern war so groß, dass der Baumarkt zusammenbrach. Es folgten eine hohe Arbeitslosigkeit und damit einhergehende Folgekosten für den Staat und die Kommunen. Etwa nach zehn Jahren schien die Hochhauskonjunktur endgültig zu Ende zu sein (vgl. ebd., S.33).

Nach der „Machtergreifung“ der Nationalsozialisten 1933 wurde gegenüber dem Hochhausbau wieder eine zunehmend ablehnende Haltung sowie allgemein eine „antistädtische Haltung“ entwickelt. Dieses Bild wandelte sich jedoch mit dem „Gesetz zur Neugestaltung deutscher Städte“ 1937 wieder recht schnell. Es entstanden Umbaupläne für die sogenannten „Führerstädte“, in welchen unter anderem auch Hochhäuser und andere monumentale Bauten vorgesehen wurden, um vertikale Akzente zu setzen. Bekanntestes Beispiel waren die Planungen für die bis zu 320 m hohe „Große Halle“ in Berlin. Die großwahnhaften Pläne für die „Führerstädte“ wurden größtenteils aufgrund des nachfolgenden Zweiten Weltkriegs (1939-45) nie umgesetzt.

Die großflächigen Zerstörungen deutscher Städte im Krieg, die einen enormen Mangel an Wohnraum nach sich zogen, stellten die Deutschen für den Wiederaufbau vor große Schwierigkeiten.



Abb. 3.2.7: Werbung am Margon Haus, Dresden, 2009



Abb. 3.2.8: Le Corbusier: „Le Plan Voisin“ für Paris, 1925



Abb. 3.2.9: Modell der Planungen zur „Großen Halle“ in Berlin mit 320m Höhe aus der NS-Zeit

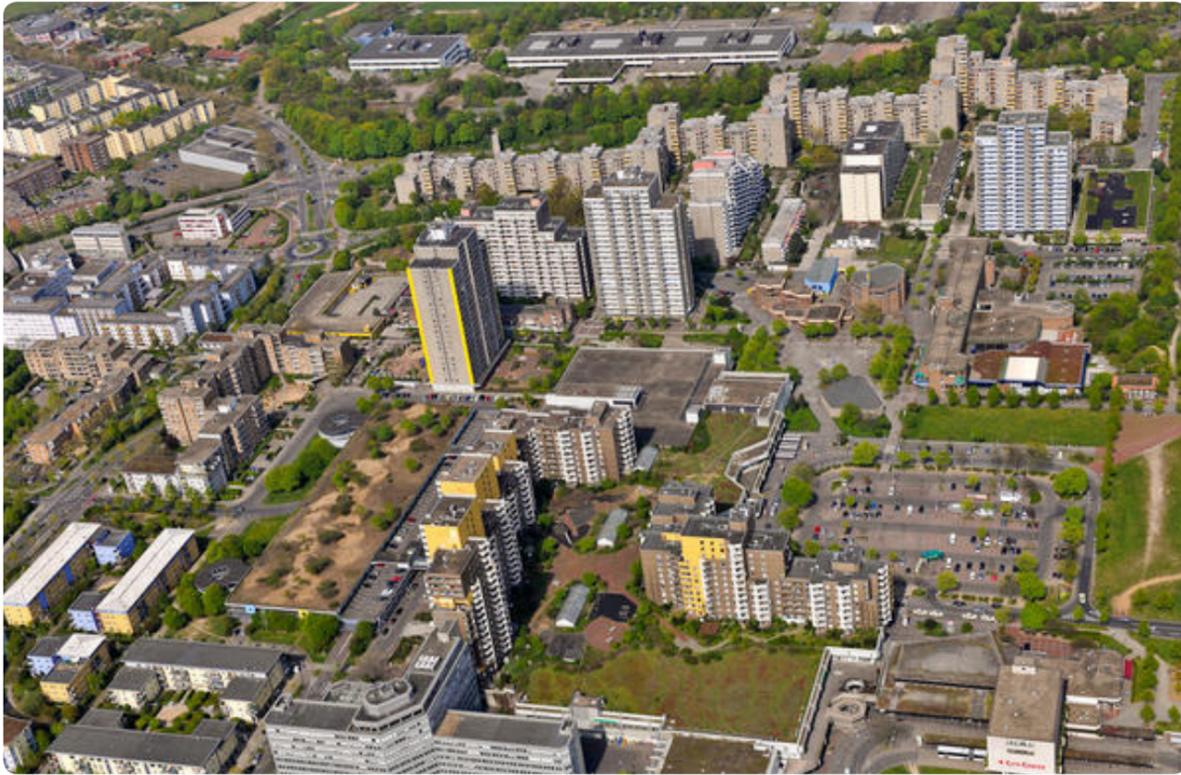


Abb. 3.2.10: Luftaufnahme Chorweiler - Großwohnsiedlung in Köln aus den 1970er-80er Jahren

## Die Zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts: 1945-2000

Der zügig angegangene Wiederaufbau erfolgte zunächst weitgehend ohne übergeordnete planerische Maßnahmen. In einem Großteil der Fälle wurden die ehemaligen Straßenverläufe und der alte Stadtgrundriss beibehalten; zerstörte oder beschädigte historische Häuser wurden repariert, wieder neu aufgebaut oder durch zweckmäßig errichtete, für die Nachkriegszeit typische Wohnhäuser ersetzt. Dabei standen pragmatische Ziele und besonders die Beseitigung des Wohnraummangels im Vordergrund, auf die hohen Geschosse und historisch verzierten Fassaden der Gründerzeitbebauung wurde weitgehend verzichtet. Dabei wurden zunächst größtenteils die ehemaligen Blockrandstrukturen beibehalten. Im Zuge des Wiederaufbaus wurden jedoch auch Stimmen vieler Architekten und Stadtplaner lauter, die diesen als einmalige Chance sahen, die Städte moderner neu zu errichten (vgl. HEIDENFELDER 2017). Die heute so beliebten „Gründerzeitviertel“ standen damals noch für beengte Wohnsituationen sowie schlimme hygienische Verhältnisse und mangelhafte sanitäre Anlagen. Man wollte aufgelockerte Strukturen schaffen, die eine bessere Belichtung und Belüftung der Häuser gewährleisten sollten sowie durch die Häuser umgebende Parkanlagen mehr Grün in die vorher als grau und industriell wahrgenommenen Städte bringen (vgl. HEIDENREICH 2014).



Abb. 3.2.11: Bau der Nord-Süd-Fahrt Köln durch ein ehemals dicht bebautes Innenstadtviertel (1960)

Außerdem fiel in diese Zeit die zunehmende Verbreitung des Automobils, sodass die Städte autogerechter umgebaut werden sollten. In diesem Zuge wurden teilweise historische Viertel nicht wieder aufgebaut, sondern durch derartige aufgelockerte Strukturen ersetzt; Neubauviertel entstanden künftig hauptsächlich in dieser Bauweise. Erstmals traten nun auch vermehrt Wohnhochhäuser auf, die trotz der lockeren Bebauung eine hohe Bevölkerungsdichte ermöglichten. Für das Erreichen autofreundlicherer Städte wurden neben zahlreichen neuen Straßen und Autobahnen teilweise auch breite Verkehrsachsen durch die zentralen Innenstädte und damit durch ehemals dicht be-

baute historische Quartiere geschlagen. Beispiele sind die „Ost-West-Straße“ in Hamburg sowie die „Nord-Süd-Fahrt“ in Köln, die beide das jeweilige Stadtzentrum durchschneiden. Im Rahmen solcher Umbaumaßnahmen entstanden auch entlang dieser neuen Verkehrsachsen in den Innenstädten neue Geschäftshochhäuser, um ein großstädtisches Stadtbild zu generieren. So ergibt es sich, dass der größte Teil der heute in den deutschen Städten vorhandenen Hochhäuser zwischen den 1950er und den 1970er Jahren entstanden, als die angesprochenen städtebaulichen Leitbilder ihre Hochphase erlebten.

Durch die Mischung amerikanischer Einflüsse und der „technokratischen Ausdünnung“ städtebaulicher Konzepte der zwanziger Jahre entstand das Leitbild „Urbanität durch Dichte“ (1970) (vgl. STOMMER 1990, S.34). In diesem Zuge entstanden ab Mitte der 1960er Jahre geballt Wohnhochhäuser, die häufig in Großwohnsiedlungen am Stadtrand gebaut wurden. Alexander Mitscherlich prägte anschließend den Begriff der „Unwirtlichkeit der Städte“, die aus der Entwicklung monotoner Wohn- und Schlafensiedlungen am Stadtrand resultierte und zu einer „öden Uniformität der Städte“ führte (vgl. ebd., S.34). Die Großwohnsiedlungen, die ab den 1960er Jahren entstanden, sind heute häufig soziale Brennpunkte deutscher Städte und sind als gescheitertes Konzept anzusehen. Sie entstanden hauptsächlich, um massenhaft Wohnraum zu produzieren und damit dem starken Bevölkerungswachstum entgegenzustreben. Die vielfältigen sozialen Probleme, die daraus entstanden, sind gravierend. Sebastian Kurtenbach schreibt in seiner Studie „Leben in herausfordernden Wohngebieten“ über die Problematiken der Kölner Großwohnsiedlung Chorweiler, die auf viele andere Großwohnsiedlungen in Deutschland übertragbar sind:

„Das Untersuchungsgebiet **Chorweiler** kann als Beispiel für die **Probleme** vieler westdeutscher **Großsiedlungen** dienen. Die Ursachen für diese Problemlagen liegen **nicht allein im jeweiligen Quartier**, sondern sind auch immer in Bezug zur Gesamtstadt zu sehen. Das Beispiel Chorweiler verweist auf die Konsequenzen einer extremen Konzentration (günstigen) geförderten Wohnraums in einigen wenigen Wohngebieten. Dadurch wohnen dort vor allem diejenigen, die auf dem Wohnungsmarkt kaum durchsetzungsfähig sind, und können das Wohngebiet auch aus eigener Kraft nicht verlassen. Auf diese Weise entsteht ein **stabiles armutsgeprägtes Wohngebiet**. Hinzu kommen bauliche Herausforderungen sowie **Imageprobleme**. In der Folge entwickelt sich ein Kontext, der die Voraussetzungen einer benachteiligten endogenen Kontextwirkung erfüllen kann.“ (KURTENBACH 2017, S.244).

Die vielfältigen Probleme, die durch das Scheitern

vieler Großwohnsiedlungen entstanden, prägen das Image des Bautypus Wohnhochhaus in deutschen Städten bis heute negativ (vgl. BÜNGER 2016). Der Gedanke an die ungepflegten Plattenbauten der 1970er Jahre mit ihrer monotonen Gestaltung und den an endlosen, dunklen Fluren aufgereihten Sozialwohnungen weckt vielmals nicht die Assoziationen einer modernen, zukunftsfähigen Bautypologie. Unter anderem aus diesem Grund wurden in den nachfolgenden Jahrzehnten kaum noch Wohnhochhäuser realisiert und sich stattdessen auf kleinteiligere Baustrukturen konzentriert. Erst seit der Jahrtausendwende werden auch wieder verstärkt Wohnhochhäuser geplant und gebaut.



Abb. 3.2.12: Chorweiler Blick auf Fußgägerebene

Genau wie die damals entstandenen Geschäftshochhäuser leiden auch die Wohnhochhäuser der damaligen Zeit an baulichen Problemen, wie der Belastung mit Asbest. Dadurch sind viele der damaligen Hochhäuser heute sanierungsbedürftig. Da viele Hochhäuser an wenig zentralen Standorten entstanden, die nicht mehr als zukunftsfähig gelten, stellt sich oft die Frage, ob sich eine Kernsanierung lohnt, oder das Hochhaus nicht mehr tragbar ist und abgerissen werden soll. Aus diesem Grund wurden bereits zahlreiche Hochhäuser aus den 1950er-1980er Jahren nach nur wenigen Jahrzehnten wieder abgerissen. Als Beispiel kann der Bürostandort „City Nord“ in Hamburg angeführt werden: Nach dem Abwandern einiger Firmen gibt es große Probleme für deren monofunktionale Großimmobilien aus den 1960er Jahren nachnutzer zu finden. So wurde beispielsweise die „Post-Pyramide“ nach längerem Leerstand ab 2017 abgerissen und wird durch Neubauten ersetzt (vgl. LORENZ 2017). Auch das 89 Meter hohe Iduna-Hochhaus am Millerntorplatz wurde 1995 nach nur 29 Jahren gesprengt, der Abriss des 86 Meter hohen Hermes-Hauses in Hamburg-Ottensen ist für 2019 nach 38 Jahren geplant (vgl. TIDEMANN 2015). Die Hochhäuser, die während des großen Hochhäuser-Booms der Nachkriegszeit entstanden, sehen sich heute also zahlreichen Problemen ausgesetzt. Bei der Planung und dem Bau wurden teilweise schwere Fehler begangen, sodass deren Zukunft häufig unklar ist. Nichtsdestotrotz sind in dieser Epoche bisher die meisten Hochhäuser in Deutschland entstanden, die bis heute das Stadtbild der deutschen Städte nachhaltig prägen.



Abb. 3.2.13: Grand Tower Frankfurt

## Die aktuelle Entwicklung 2000 - heute (2018)

Das Hochhaus erlebt heute in den Innenstädten einen neuen Aufschwung. Die wirtschaftliche Stabilität lässt viele Unternehmen wieder repräsentative Hochhäuser als Firmensitz realisieren, was an einer gesteigerten Aktivität privater Investoren zu beobachten ist. Auch teure Luxusapartments in Wohnhochhäusern nach amerikanischem Vorbild tauchen in Deutschland vermehrt auf und sind Teil zahlreicher aktueller Bauvorhaben.

Ein Beispiel hierfür ist der sich im Bau befindliche Grand Tower in Frankfurt am Main. Dieser wird mit seinen 172 Metern Höhe nach der Fertigstellung im Jahr 2019 Deutschlands höchstes Wohnhochhaus sein und wird somit das 1973 erbaute, 147 Meter hohe Kölner Colonia-Haus ablösen. Interessant am Grand Tower ist, dass er das erste global vermarktete Wohnhochhaus in Deutschland ist (Vermarktung in: Asien, Vereinigte Arabische Emirate).

Es entstehen hierbei 401 Apartments und Penthouses mit unterschiedlichen Größen von 41 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> (vgl. Grandtower-frankfurt.com 2018). Der Grand Tower steht dabei sinnbildlich für die Kritik an neuen Wohnhochhäusern in Deutschland, da viele die Gebäude als „Türme für Reiche“ sehen und diese Art von Projekten nicht die Lösung für den angespannten Wohnungsmarkt in deutschen Städten sein kann (vgl. MANUS 2016).



Abb. 3.2.14: Colonia-Haus Köln

Auch in Hamburg sind, gerade im Zuge des Baus der HafenCity, in letzter Zeit zahlreiche Wohnhochhäuser im Luxussegment entstanden (z.B. Marco Polo Tower, Cinnamon Tower, Kristall Tower). Während die Wohnhochhäuser der 1950er-1970er Jahre also häufig an ihrer fehlenden sozialen Mischung mit zahlreichen Sozialwohnungen und dem „stabilen, armutsgeprägten“ Umfeld (vgl. KURTENBACH 2017) leiden, entstehen die neuen Wohnhochhäuser heute hauptsächlich im Luxussegment. Dadurch fehlt auch hier eine gute soziale Durchmischung innerhalb des Hochhauses, die dem Entstehen aktiver Nachbarschaften und lebendiger Stadtviertel zuträglich wäre. Es drängt sich somit die Frage auf,

ob mit der Typologie des Wohnhochhauses überhaupt eine sozial durchmischte Nutzerstruktur zu realisieren ist.

Im Interview mit der Bauwelt sagten Meixner Schlüter Wendt Architekten 2017 in diesem Rahmen beispielsweise:

*„Wenn ein Wohnhochhaus dauerhaft funktionieren soll, können geförderte Wohnungen nur ein Teil der Mischung sein. Das Wohnhochhaus ist ein teures Produkt. Es eignet sich nicht für günstigen Wohnungsbau.“ (KLEILEIN 2017)*

Zu beobachten ist, dass bei aktuellen Hochhausneuplanungen viel Wert daraufgelegt wird, die in der Nachkriegszeit begangenen Fehler bei Hochhausbauten nicht zu wiederholen. So entstehen die Hochhäuser vornehmlich in gut integrierten, innerstädtischen Lagen, es wird ein Augenmerk auf hochwertige Materialien und ansprechende architektonische Gestaltung gelegt und die meisten Hochhäuser reagieren respektvoller auf die umliegende Bestandsbebauung, als es in der Vergangenheit der Fall gewesen ist.

Man kann in jedem Fall aktuell von einem erneuten Hochhaus-Bauboom in deutschen Städten sprechen. In vielen Städten gibt es bereits zahlreiche weitere Planungen zu neuen Hochhausprojekten, sodass die künftige Entwicklung weiter spannend zu beobachten sein wird.

### 3.2.3 Die Geschichte der Hochhäuser in Hamburg

Der weltweite Boom neuer Hochhausbauten seit dem 20. Jahrhundert hat auch das Erscheinungsbild der Hamburger Stadtsilhouette nachhaltig verändert. Im Folgenden wird untersucht, wie sich die Skyline Hamburgs historisch entwickelt hat und durch welche bedeutenden Bauten das heutige Stadtbild geprägt wird.

#### Wie hat sich die Skyline Hamburgs historisch entwickelt?

Die Silhouette der Stadt Hamburg war zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch von Sakralbauten wie den Türmen der fünf Hauptkirchen sowie vom Hamburger Rathaus geprägt. Die erstmals in den 1920er Jahren aufkommende Euphorie für Hochhäuser machte jedoch auch vor Hamburg keinen Halt. Beispielsweise gab es Überlegungen, das Karolinentviertel abzureißen und durch 14-geschos-sige Hochhäuser zu ersetzen (RODENSTEIN 2000, S.233ff.). Stattdessen wurde dann unter der Initiative von Oberbaudirektor Fritz Schumacher versucht auf Basis des traditionellen Kontorhauses einen eigenen Hochhaustypus zu entwickeln. Die daraufhin realisierten Hochhäuser im Kontorhausviertel gehören zu den ersten Hochhausbauten Hamburgs und sind mittlerweile mit der angrenzenden Speicherstadt Teil des UNESCO Weltkulturerbes. Bekanntestes Beispiel ist das Chilehaus von Fritz Höger aus dem Jahr 1924; das höchste Gebäude des Ensembles ist der Meißberghof von Hans und Oskar Gerson aus dem Jahr 1924 mit 50 Metern Höhe.

Ein weiteres prominentes Hochhaus der 1920er Jahre ist das Dienstgebäude der Finanzbehörde Hamburg am Gänsemarkt von Fritz Schumacher aus dem Jahr 1926. Aufgrund ihrer Integration in Blockrandstrukturen, fehlender markanter Hochpunkte wie Türmen und der allgemein geringen

Höhe für Hochhäuser im Vergleich zur Umgebungsbebauung werden die Hochhäuser der 1920er Jahre in Hamburg heute oft gar nicht mehr als solche wahrgenommen.



Abb. 3.2.15: Kontorhausviertel mit Chilehaus

Während des nationalsozialistischen Regimes ab 1933 war Hamburg eines der wichtigsten Wirtschafts- und Handelszentren Deutschlands. Hamburg war neben Berlin, München, Nürnberg und Linz eine der fünf „Führerstädte“. Die besondere Bedeutung maß Hitler der Stadt wegen ihres wichtigen Hafens als „Tor zur Welt“ bei. Wie in vielen Städten planten die Nationalsozialisten auch in

Hamburg gewaltige Bauprojekte und Umgestaltungsmaßnahmen, um den größenwahnsinnigen Vorstellungen Hitlers gerecht zu werden. Hamburg war dabei die einzige Stadt, in der Hitler den Bau von Wolkenkratzern vorsah. Aufgrund der Lage am Wasser und seines Hafens sah er in Hamburg „etwas amerikanisches“ (RODENSTEIN 2000, S.233ff.) und wollte in diesem Zuge ein städtebaulich monumentales, deutsches Pendant zu Manhattan errichten (vgl. IKEN 2016).

Prominentestes Beispiel waren die Planungen für ein 250m hohes Gauhaus am Elbhang in Altona; weitere Planungen sahen unter anderem auch den Bau einer riesigen Hochbrücke über die Elbe mit 180 Meter hohen Pylonen vor. Selbst der von den Nazis aus dem Amt verdrängte Fritz Schumacher zeigte sich von den Planungen begeistert und hoffte, „dass diese schöne Arbeit ihre gebührende Anerkennung findet. Es wäre für Hamburg ein Glück.“ (IKEN 2016). Zur Umsetzung dieser Pläne kam es aufgrund des Krieges nie – stattdessen wurde die Stadt bei den Bombardierungen der Alliierten schwer getroffen und großflächig zerstört. Max Brauer zog als Resümee des „dritten Reichs“ in Hamburg: „Vieles wurde geplant, wenig gebaut; aber über die Hälfte des Bestandes ist in dieser Zeit zerstört worden.“ (ebd.).



Abb. 3.2.16: Planungen für das 250 Meter hohe „Gauhaus“

In der Tat fehlten nach den Zerstörungen des Krieges über 50% des Wohnraums. Wie in ganz Deutschland wurden schon beim Wiederaufbau Stimmen nach neuen stadtplanerischen Konzepten lauter. In den meisten Fällen entschied man sich jedoch aus praktischen Gründen (die unterirdische Infrastruktur war straßengebunden), den ehemaligen Stadtgrundriss und die Straßenführungen beizubehalten. Eine Ausnahme bildete jedoch beispielsweise der Wiederaufbau der Altonaer Altstadt, wo neue Straßenverläufe und eine aufgelockerte Bebauungsstruktur gewählt wurden (siehe S. 120 historische Entwicklung Altona). Das Einsetzen der Nachkriegsmoderne ging nun auch erstmals mit der Realisierung einer größeren Zahl von Hochhausprojekten einher. Von großer Bedeutung war in diesem Zuge der Bau der Grindelhochhäuser als erste Wohnhochhäuser Hamburgs ab 1946. Das Quartier aus 12 scheibenförmigen Hochhäusern

in aufgelockelter Bauweise nach amerikanischem Vorbild stellte für die Stadt eine radikale Neuerung dar und fand auch international Beachtung. Hier auf wird in einem eigenen Kapitel genauer eingegangen (siehe S. 69 Historische Entwicklung Grindelhochhäuser).

Die Planungsmaximen aufgelockelter Bauweise und autogerechter Städte setzten sich auch in den 1960er Jahren fort, als es zu einem wirklichen „Boom“ der Hochhausentwicklung in Hamburg kam. Besonders viele Hochhäuser wurden damals entlang der neu gebauten Ost-West-Straße gebaut, um der Stadt ein modernes großstädtisches Erscheinungsbild zu verleihen. Die hier entstandenen Hochhäuser (z.B. Hamburg-Süd-Hochhaus, Hochhaus Deutscher Ring) sind aufgrund ihrer Lage innerhalb des Wallrings und ihrer Beziehung zu den historischen Kirchtürmen der Stadt heute umstritten und werden vielfach, wie das Projekt der Ost-West-Straße im Allgemeinen, als Bausünden betrachtet (vgl. KAEVER 2015).



Abb. 3.2.17: Ost-West-Straße im Bau (1959)

Stadtbildprägende Hochhäuser aus den 1960er Jahren, die mittlerweile unter Denkmalschutz stehen, sind außerdem beispielsweise der Philosophenturm der Hamburger Universität (1963 | 52m) sowie das heutige Emporio-Hochhaus (ehemals Unileverhaus | 1964 | 98m). Ein Bau von besonderer architektonischer Relevanz ist weiterhin das Ehemalige Polizeipräsidium in St. Georg (1962) (siehe S. 98 historische Entwicklung Berliner Tor). In den 1970er Jahren erreichte der Hochhausbau in Hamburg seinen bisherigen Höhepunkt. Neben punktuellen innerstädtischen Hochhäusern wie dem Radisson Blu Hotel oder den Mundsburg-Türmen entstanden vor allem auch Wohnhochhäuser in neu geplanten Großwohnsiedlungen am Stadtrand (vor allem Osdorfer Born, Mümmelmannsberg, Steilshoop und Kirchdorf Süd). In diesem Jahrzehnt wurden in Hamburg über 20 Hochhäuser mit einer Höhe von über 50 Metern fertiggestellt.



Abb. 3.2.18: Philosophenturm der Hamburger Universität



Abb. 3.2.19: Unilever Hochhaus vor dem Umbau zum Emporio Hochhaus (2006)



Abb. 3.2.20: Ehemaliges Polizeipräsidium Hamburg



Abb. 3.2.21: Radisson Blu Hotel



Abb. 3.2.22: Mundsburg Towers



Abb. 3.2.23: Großwohnsiedlung Osdorfer Born Hamburg



Abb. 3.2.24: Entwurf für das „Alsterzentrum“ St. Georg

Die Planer und Architekten scheuten auch nicht davor zurück, historische Bausubstanz für den Bau neuer Hochhäuser abzureißen. Dies gipfelte 1966-73 in den Entwürfen für das „Alsterzentrum“, die den Abriss des damals heruntergekommenen Viertels St. Georg vorsahen und an dessen Stelle eine riesige Baustruktur mit über 700 Meter Länge und bis zu 200 Meter Höhe vorschlugen. Nachdem es ab Mitte der 1970er Jahre vermehrt zu Protesten der Bevölkerung gegen den rücksichtslosen Umgang der Stadtplanung mit der historischen Bausubstanz gab, wandelte sich das Planungsverständnis und die Meinungen und Ideen der Bürger wurden künftig stärker berücksichtigt (vgl. RICHTER 2009). Dies hatte auch die Rückkehr zu kleinteiligeren Bauprojekten zur Folge. Zusammen mit wirtschaftlicher Stagnation und einem Rückgang der Bevölkerung in der Stadt waren dies Gründe, die das vorläufige Ende des Hochhausbooms bedeuteten. In den 1980er Jahren wurden daraufhin in Hamburg lediglich zwei Hochhäuser mit einer Höhe von über 50 Metern fertiggestellt (Hermes-Hochhaus / 1981 / 86 m sowie Hotel Hafen Hamburg / 1987 / 62 m); auch in den 1990er Jahren waren es nur fünf weitere.

Seit Beginn des neuen Jahrtausends ist ein erneuter Trend für Hochhausbauten in Hamburg erkennbar. Die stetig ansteigende Bevölkerungszahl setzt den Wohnungsmarkt stark unter Druck und auch die stabile wirtschaftliche Lage trägt dazu bei, dass das Hochhaus wieder eine attraktive Bautypologie geworden ist. In den letzten 15 Jahren sind deshalb so viele Hochhäuser entstanden, wie seit den 1970er Jahren nicht mehr. Nennenswerte Projekte, die das Stadtbild verändert haben, sind zum Beispiel die Hafenkrone (die Bebauung des ehemaligen Bavaria-Brauereigeländes in St. Pauli, die auch drei Hochhäuser beinhaltet: Empire Riverside | 2007 | 73m; Astratum | 2007 | 70m; Atlantic-Haus | 2007 | 78m), die Tanzenden Türme (2012 | 85m) und das Berliner Tor Center (Bau mehrerer Bürohochhäuser um das Ehemalige Polizeipräsidium in St. Georg).



Abb. 3.2.25: Hafenkrone mit Empire Riverside, Astratum und Atlantic Haus



Abb. 3.2.26: Tanzende Türme

Ein Wachstumspotenzial für Hochhäuser ist in dieser Zeit auch die Entwicklung der HafenCity gewesen, in der zahlreiche Hochhausprojekte realisiert wurden. Eine besondere Stellung nimmt natürlich die 2017 fertiggestellte Elbphilharmonie ein: Mit dieser wurde in der HafenCity nicht nur ein neues Wahrzeichen für die Stadt Hamburg, sondern auch das aktuell höchste Hochhaus der Stadt realisiert. Mit 110 Metern Höhe und ihrer prägnanten, geschwungenen Dachform prägt sie seither die Stadtsilhouette Hamburgs nachhaltig.



Abb. 3.2.28: Elbphilharmonie

Heute (Stand April 2018) gibt es in Hamburg 70 Hochhäuser mit einer Höhe von über 50 Metern. Für das Stadtbild prägend sind dabei insbesondere zahlreiche Hochhäuser aus den 1960-70er Jahren sowie 2000-10er Jahre. Der neu aufgekommene Hochhaustrend lässt jedoch auch weiterhin nicht nach. Zahlreiche Hochhausprojekte, besonders in der HafenCity, befinden sich bereits in der Planung oder im Bau. Einige Beispiele sind der Watermark Tower (Fertigstellung 2018 | 70m), der Campus Tower (Fertigstellung 2018 | 55m) oder die Waterfront Towers (Fertigstellung 2021 | 68,5m), die alle in der

HafenCity entstehen und deren Bau bereits begonnen hat.

Bekanntestes Beispiel dürfte der kürzlich der Öffentlichkeit vorgestellte Elbtower sein, der mit einer Höhe von 235m ab 2025 das mit Abstand höchste Hochhaus in Hamburg sein wird. Die Hochhausentwicklung in Hamburg erlebt im Moment also eine sehr dynamische Phase und bleibt weiterhin spannend zu beobachten.



Abb. 3.2.29: Watermark Tower und Intelligent Quarters



Abb. 3.2.27: Berliner Tor Center



Abb. 3.2.30: Campus Tower

## ELBTOWER

Eines der aktuellsten Hochhausprojekte in Deutschland ist der „Elbtower“ in Hamburg, welcher 235 m hoch werden und eine neue Eingangssituation für Hamburg an den Elbbrücken schaffen soll. Damit wird er das dritthöchste Hochhaus Deutschlands, das höchste Hochhaus Deutschlands außerhalb von Frankfurt und mit Abstand das höchste Hochhaus in Hamburg. Geplant vom Architekturbüro „David Chipperfield“ unter der Leitung von Designdirector Christoph Felger, ist der Baubeginn für das Jahr 2021 und eine mögliche Fertigstellung für die Jahre 2025/26 angestrebt. Es soll ein gemischt genutztes Hochhaus mit einer Bruttogeschosfläche von 100.000 m<sup>2</sup> entstehen. Der Elbtower soll einen öffentlich genutzten Sockel mit Entertainment- und Edutainmentcenter, Gastronomie und Einzelhandel enthalten. Des Weiteren ist eine halböffentliche Nutzung mit Hotel, Boarding House, Fitness- und Wellnessbereichen sowie Co-Working Flächen angedacht (vgl. IKEN / WENIG 2018). Dieses Beispiel zeigt die mögliche Integration öffentlicher Nutzungen in ein Hochhaus auf, wodurch auch die Identifikation der Bevölkerung mit dem Gebäude steigen kann.

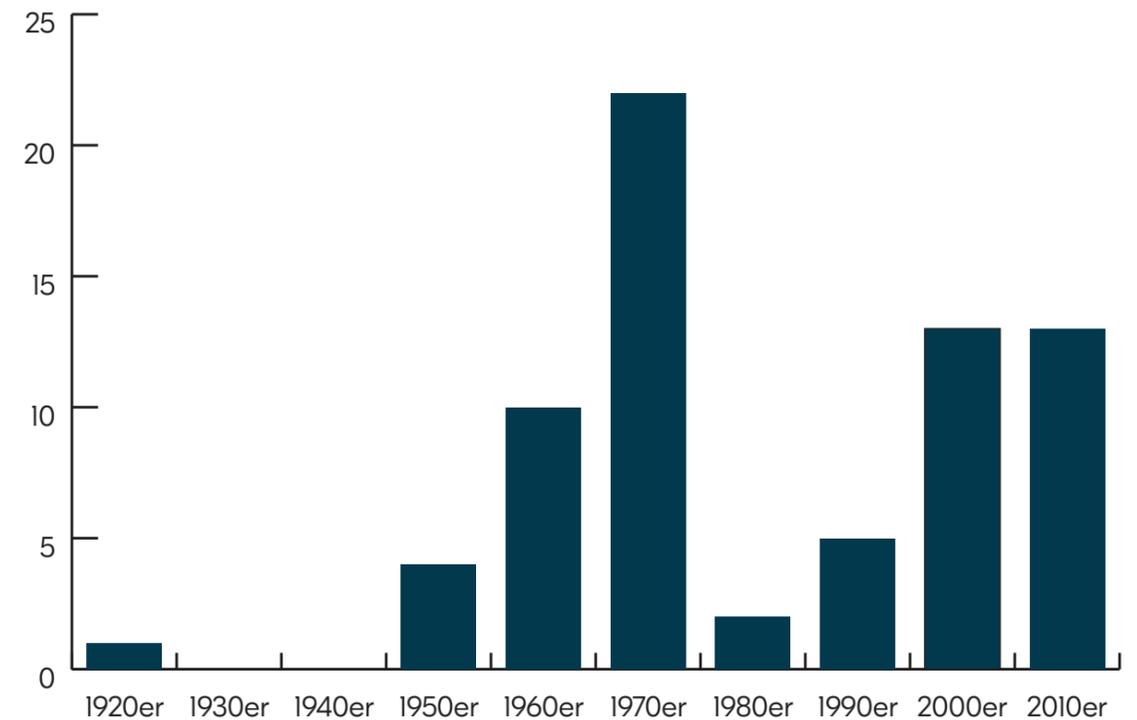


Abb. 3.2.32: Elbtower im Modell der HafenCity im Kesselhaus Hamburg



Abb. 3.2.31: Elbtower Entwurf

## Hochhäuser über 50 m Höhe in Hamburg nach Jahrzehnt der Fertigstellung



## Liste der höchsten Hochhäuser in Hamburg (Stand: April 2018)

	Bauwerk	Stadtteil	Baujahr	Höhe	Etagen
1	Elbphilharmonie	HafenCity	2017	110 m	26
2	Radisson Blu Hotel Hamburg	St. Pauli	1973	108 m	32
3	Hanseatic Trade Center	HafenCity	1997	105 m	23
4	Mundsburg Turm I	Barmbek-Süd	1973	101 m	29
5	Emporio-Hochhaus	Neustadt	1964/2011	98 m	24
6	Mundsburg Turm III	Barmbek-Süd	1975	97 m	22
7	Mundsburg Turm II	Barmbek-Süd	1973	90 m	22
	Berliner Tor Center I	St. Georg	2004	90 m	22
	Berliner Tor Center II	St. Georg	2004	90 m	22
10	Atlantic-Haus	St. Pauli	2007	88 m	21
11	Hermes-Hochhaus	Ottensen	1981	86 m	23
12	Tanzende Türme	St. Pauli	2012	85 m	24
13	Geomatikum der Universität Hamburg	Rotherbaum	1975	85 m	20
14	Ehemaliges Polizeipräsidium	St. Georg	1962	83 m	22
15	Jessenstraße 4	Altona-Altstadt	1975	78 m	16
	Kaiserhof-Hochhaus	Altona-Altstadt	1963	78 m	17

### 3.2.4 Dimensionssprung: Deutsche und Internationale Hochhausentwicklung im Vergleich

Die Dynamik der Hochhausentwicklung variiert zwischen unterschiedlichen Kontinenten und Ländern enorm. Wie die deutsche Hochhausentwicklung und die Dimensionen deutscher Hochhäuser im internationalen Kontext zu bewerten sind, wird im folgenden Kapitel untersucht.

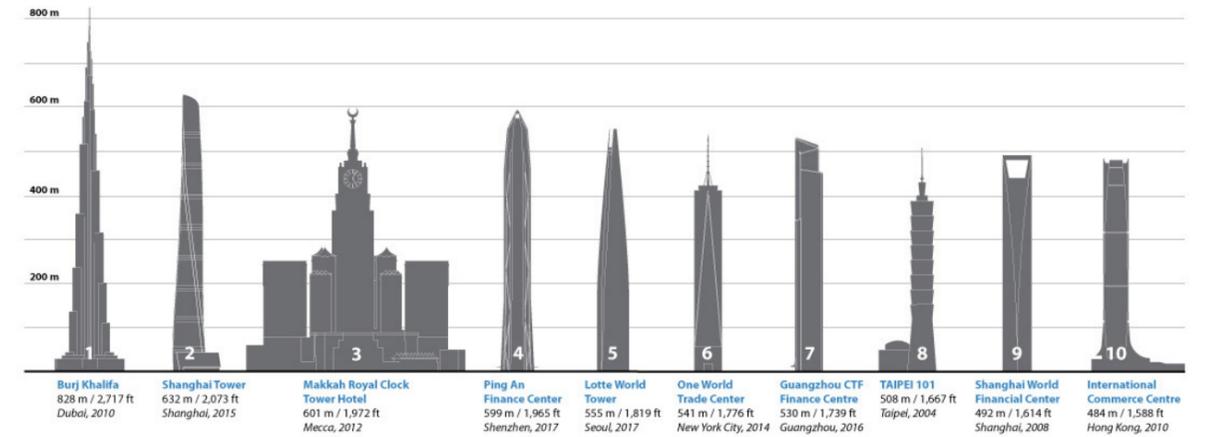


Abb. 3.2.34: Höhenvergleich der aktuell 10 höchsten Hochhäuser der Welt

Deutschlands ist mit 259 Metern und 56 Stockwerken der Commerzbank Tower in Frankfurt. Hochhäuser über 100 Meter Höhe sind in Deutschland also eine seltene Ausnahme und außer in Frankfurt nur vereinzelt vorzufinden. Bei den meisten Hochhäusern in Deutschland sowie den Untersuchungsobjekten dieser Arbeit handelt es sich um relativ niedrige Hochhäuser mit einer Höhe von etwa 50-80 Metern.

Im internationalen Kontext und dabei insbesondere in Asien, den arabischen Staaten und Nordamerika, sind Hochhäuser demnach meist deutlich höher als in Deutschland. Betrachtet man die Top 10 der weltweit höchsten Gebäude, wird klar, dass keines der 10 aktuell höchsten Hochhäuser in Europa steht.

Der Burj Khalifa in Dubai ist mit seinen 828 m (2010 erbaut) bis jetzt das höchste Gebäude der Welt, gefolgt vom Shanghai Tower auf Platz zwei mit 632 m (2015 erbaut). Gegenwärtig werden die meisten neuen Hochhäuser im asiatischen Raum erbaut, da hier durch das enorme Bevölkerungswachstum große Massen an Menschen neuen Wohnraum in den Städten benötigen und die stark wachsenden Volkswirtschaften nach repräsentativen und eindrucksvollen Bauprojekten verlangen. Neue Wohnungen entstehen hier hauptsächlich durch das vertikale Wachstum in den Metropolen. Seit der Liberalisierung des Immobilienmarktes und den damit veränderten Rahmenbedingungen entstanden in den Vereinigten Arabischen Emiraten und China seit den 1990er Jahren zunehmend Hochhäuser. Vor allem die Städte Hong Kong und Shanghai sind Beispiele für Städte, die seit den 1980er-Jahren und dem Beginn des ökonomischen Booms in China beeindruckende Skylines entwickelt haben. Shanghai wird auch als aktuelle „Hochhaus Boomstadt“ bezeichnet. Verzeichnete man dort bis Anfang der 1980er-Jahre nur 120 Hochhäuser innerhalb des weitläufigen Stadtgebietes, waren es Mitte der 2000er Jahre schon 12.000. Ein Viertel davon hat zwanzig oder mehr Etagen und 725 Bauten haben sogar mehr als 30 Etagen (vgl. JANSER 2011, S.35).



Abb. 3.2.35: Skyline Shanghais

Auch in der zukünftigen Entwicklung bleiben asiatische und arabische Staaten die größten Wachstumstreiber. Ein Wettbieten um das höchste Haus der Welt läuft weiterhin, sodass es nur eine Frage der Zeit sein wird, bis der Burj Khalifa als höchstes Haus abgelöst werden wird. In China soll in Wuhan das höchste Gebäude der Welt entstehen – und einen Kilometer hoch sein. Mit im Rennen ist auch Saudi-Arabien, wo ein gleichhohes Gebäude bis 2020 entstehen soll (vgl. GÄNGER 2016).

Auch wenn ein aktueller Trend zu mehr neuen Hochhäusern in Deutschland erkennbar ist, bleibt festzuhalten, dass die Entwicklung im internationalen Vergleich eher schwach ausgeprägt ist und es sich bei den deutschen Hochhäusern in der Regel um relativ niedrige Hochhäuser handelt.

### Deutsche Hochhausentwicklung im internationalen Kontext

Wenn man sich mit der städtebaulichen Einbindung von Hochhäusern beschäftigt, spielt deren Dimension durchaus eine entscheidende Rolle. Im Rahmen dieser Arbeit werden Hochhäuser aus dem Hamburger Stadtraum analysiert. Es muss festgehalten werden, dass es sich dabei - und bei Hochhäusern in Deutschland im Allgemeinen - im internationalen Vergleich um eher kleine Hochhäuser handelt, was entscheidende Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Einbindung in den städtebaulichen Kontext hat. So lassen sich einerseits kleinere Hochhäuser einfacher in niedrigere Umgebungsstrukturen integrieren, wodurch leichter attraktive Stadträume generiert werden können. Auf der anderen Seite können Hochhäuser ihre volle Symbolwirkung aber auch erst im Kontext einer ausgeprägten Skyline mit zahlreichen umliegenden Hochhäusern entfalten. Durch die höhere Umgebungsbebauung lassen sich in solchen Städten wiederum höhere Hochhäuser einfacher städtebaulich integrieren.

Die Stadt als Banken- und Börsenstandort eine wichtige Rolle. Die aktuell 10 höchsten Hochhäuser Deutschlands stehen allesamt in Frankfurt - nur hier gibt es bisher Hochhäuser mit über 200 Metern Höhe. Von den aktuell 81 deutschen Hochhäusern über 100 Metern Höhe befinden sich 36 in Frankfurt; es folgen abgeschlagen Berlin mit 11, Köln mit 10 und München mit 6 Hochhäusern (vgl. Wikipedia 2018a).



Abb. 3.2.33: Frankfurt am Main – Die einzige deutsche Stadt mit ausgeprägter Hochhaus-Skyline

Festzuhalten ist, dass das Stadtbild der meisten deutschen Städte nach wie vor hauptsächlich von niedriger Bebauung sowie historischen Turmbauten wie Kirchen geprägt ist. Die einzige Stadt, die seit der Nachkriegszeit eine von zahlreichen Hochhäusern geprägte Skyline entwickelt hat, ist Frankfurt am Main. Dabei spielt sicherlich die Bedeu-

In Hamburg gibt es lediglich drei Hochhäuser über 100 Meter Höhe. Zum Vergleich: In der Mutterstadt des Hochhauses, New York City, gibt es aktuell rund 6.000 Hochhäuser, davon alleine 72 über 200 Meter Höhe. Das aktuell höchste Hochhaus

### 3.3 Qualitäten urbaner, lebendiger Quartiere

Bei der Untersuchung von Hochhäusern auf die städtebauliche Einbindung in das Quartiersgefüge stößt man zwangsläufig auf die Frage, was ein Quartier lebenswert, attraktiv, lebendig und „urban“ macht. Welche Qualitäten haben beliebte innerstädtische Viertel und was macht ihren besonderen Reiz aus? Können Hochhäuser in einen solchen Kontext integriert werden? Welche Faktoren sind bei der Planung neuer Quartiere (mit Hochhäusern) zu beachten, um attraktive und lebendige Stadträume zu schaffen? Welche Gestaltung öffentlicher Räume oder Nutzungen der Erdgeschosszonen sind für die Entstehung lebendiger Stadträume zuträglich? Diese Fragen sollen in den folgenden Kapiteln geklärt werden, um besser verstehen zu können, wann ein Hochhaus in einen gelungenen, attraktiven städtebaulichen Kontext integriert ist – und wann nicht.

Heutzutage haben sich die Visionen und Ziele der Stadtplaner zu einer „lebendigen, sicheren, nachhaltigen und gesunden Stadt“ (GEHL 2010, S.18) verschoben. Mit dem Trend der Reurbanisierung geht die Aufwertung innerstädtischer, dichter Quartiere einher. Stadtviertel wie das Hamburger Schanzenviertel, Berlin-Friedrichshain oder Köln-Ehrenfeld profitieren von dieser Entwicklung und gelten durch ihre Lebendigkeit, hohe Aufenthaltsqualität, vielfältige Gastronomie- und Einzelhandelsstruktur sowie Kulturangebote als beliebte Szeneviertel. Auffallend ist, dass es sich hierbei häufig um Quartiere handelt, die während der „Gründerzeit“ in Folge der Industrialisierung (ca. 1850-1914), mit typischerweise 3-6 geschossiger Blockrandbebauung, entstanden. Aufgrund der Beliebtheit solcher Stadtviertel liegt heute jedoch auch bei Neuplanungen der Fokus darauf, durchmischte, lebendige Quartiere zu schaffen. Im Folgenden soll untersucht werden, welche Eigenschaften und Gemeinsamkeiten lebendige Stadtviertel ausmachen, welche Kriterien zur Förderung der Lebendigkeit herangezogen werden können und welche Besonderheiten Hochhäuser im Kontext lebendiger Stadträume mit sich bringen.



Abb. 3.3.3: Hochhaus Hamburg Süd (1964) an der vielbefahrenen Ost-West-Straße

### Wandel der Planungsmaxime

In den vorangegangenen Jahrzehnten hat in der Stadtentwicklung ein Wandel der Planungsmaxime von der autogerechten Stadt hin zur nachhaltigen, lebendigen Stadt mit urbanen Qualitäten stattgefunden. Ab den 1950er Jahren konzentrierte sich die Stadtentwicklung zunehmend auf die Anpassung der Städte auf das Automobil. Bei der Schaffung immer großzügiger ausgebauter Verkehrsinfrastruktur – neuen Autobahnen, Schnellstraßen, Tunneln, großflächigen Parkplätzen u.Ä. – wurde wenig Acht auf bestehende, gewachsene Stadtstrukturen gegeben. Der Mensch als Nutzer der öffentlichen Räume geriet zunehmend in den Hintergrund. Einhergehend mit der Umsetzung der Idee einer funktionsgetrennten Stadt mit Wohn-, Arbeits- und Einkaufsvierteln trugen diese Tendenzen ab den 1960er Jahren zu einem Urbanitätsverlust innerstädtischer Quartiere in Europa bei (vgl. MITSCHERLICH 1965; JACOBS 1961).

Zur gleichen Zeit kam es erstmals zu einem Bau-boom bei Hochhäusern, welche in vielen europäischen Städten auch heute noch stadtbildprägend sind. Viele nach den damaligen Planungsgrundsätzen entstandene Hochhäuser haben deshalb schwierige, wenig lebendige Standorte – an breiten Verkehrsschneisen, in Großwohnsiedlungen oder als solitäre „Fremdkörper“ in schlecht integrierter Lage – was das Image des (Wohn-) Hochhauses in Deutschland negativ beeinflusst hat.



Abb. 3.3.1: Vorstellung einer autogerechten Stadt (Friedrich-Engels-Platz Leipzig 1971)



Abb. 3.3.2: Lebendige Straßenszene in Berlin-Kreuzberg (2011)



Abb. 3.3.4: Wohnhochhäuser als Plattenbauten in Hamburg-Steilshoop (1969)



Abb. 3.3.5: Hermes-Hochhaus in Hamburg-Ottensen (1981) – Solitär in kleinteilig bebauter Umgebung

ge Rolle. Zahlreiche nach dem Planungsgrundsatz aufgelockerter, grüner Städte gebaute Wohnviertel aus den 1950er-1980er Jahren erreichen durch Hochhausbauten zum Teil hohe Bevölkerungsdichten (z.B. Märkisches Viertel in Berlin: 12.269 Einwohner/km<sup>2</sup>) (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018), bestechen aber nicht durch vielfältig genutzte und belebte öffentliche Räume. Die Gestaltung und Definition der öffentlichen Räume spielt eine Schlüsselrolle für die Lebendigkeit eines Quartiers. Die klar definierten Hierarchien privater, halböffentlicher und öffentlicher Räume sowie deren Dimensionen in Quartieren mit Blockrandbebauung scheinen eine geeignetere Grundlage für lebendige Stadträume zu sein, als die weitläufigen Grünanlagen zwischen aufgelockerten Baustrukturen der 1960er und 1970er Jahre. Die Vermutung liegt nahe, dass auch Hochhäuser leichter in belebte öffentliche Räumen einbezogen werden können, wenn sie in eine Blockrand-ähnliche Grundstruktur integriert werden – und damit vergleichbare Raumhierarchien entstehen, wie in belebten gründerzeitlichen Quartieren, in welchen in der Regel kaum Hochhäuser vorzufinden sind. Wichtig ist weiterhin eine intensive Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten sowie zahlreichen gastronomischen Angeboten, vielfältigem Einzelhandel und kulturellen Angeboten. Für solche Nutzungen eignen sich bei einer vertikalen Nutzungsgliederung insbesondere die Erdgeschosszonen der Häuser (siehe S. 44). Die ab der Nachkriegszeit nach dem Leitbild der funktional getrennten Stadt entstandenen monofunktionalen Stadtviertel haben gezeigt, dass lebendige Stadträume unter solchen Bedingungen nur schwer zu realisieren sind.

Zu schlussfolgern ist darum: Lebendige Stadträume sind in der Regel von einer hohen Bebauungs- und Bevölkerungsdichte geprägt – dichte Bebauung und eine hohe Bevölkerungsdichte allein sind jedoch keine Garantie für lebendige Quartiere.

Stadt	-Stadtteil	Einwohner pro km <sup>2</sup>
<b>Hamburg</b>		<b>2.397</b>
	-Sternschanze	13.405
	-Ottensen	12.632
	-Hoheluft	17.441
	-Eimsbüttel	17.830
<b>Berlin</b>		<b>4.009</b>
	-Friedrichshain	13.005
	-Prenzlauer Berg	14.617
	-Kreuzberg	14.825
<b>München</b>		<b>4.713</b>
	-Schwabing-West	15.908
<b>Köln</b>		<b>2.657</b>
	-Neustadt-Süd	13.624
	-Ehrenfeld	10.052

Quellen: Statistisches Amt der Landeshauptstadt München 2018; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018; Amt für Stadtentwicklung und Statistik Stadt Köln 2018

Vielmehr muss für die Entstehung lebendiger Stadträume die quantitative Dimension der Bevölkerungs- und Bebauungsdichte mit qualitativen Eigenschaften wie sorgsam gestalteten, ansprechenden öffentlichen Räumen verknüpft werden (vgl. GEHL 2010, S.87). Die quantitative Dimension der Dichte sorgt dabei für eine „kritische Masse“ an möglichen Nutzern des öffentlichen Raums – als Voraussetzung für die Entstehung von Lebendigkeit.



Abb. 3.3.6 und Abb. 3.3.7: Schwarzpläne M 1:40.000 von Berlin-Märkisches Viertel (links) und Berlin-Friedrichshain (rechts): Zwei Stadtquartiere mit ähnlicher Bevölkerungsdichte, aber grundlegend verschiedener Bauungsstruktur und verschiedenem Charakter

## Was macht lebendige und urbane Quartiere aus?

„Urbanität kann nicht begriffen werden als bloße Addition einzelner Elemente. [...] Urbanität ist Ergebnis sozialer Prozesse, sie braucht Zeit, um sich zu entfalten.“ (SIEBEL 1994, S.7)

„Urbane Lebensfülle entsteht, wenn die Stadt vielfältige Nutzungen und soziale Kontakte ermöglicht, wenn sie Raum für den Fußgängerverkehr und für die Teilnahme an verschiedenen Aktivitäten schafft.“ (GEHL 2010: S.80)

Der Fokus soll daher auf der Lebendigkeit und den Qualitäten gemeinhin als urban empfundener Stadtquartiere liegen, welche gewisse Gemeinsamkeiten miteinander haben: Es handelt sich in der Regel um innerstädtische Quartiere mit:

- hoher Bebauungs- und Bevölkerungsdichte
- einem starken Nutzungsmix aus Wohnen, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einem ausgeprägten Gastronomie- und Einzelhandelsangebot.
- attraktiven und lebendigen öffentlichen Räumen, die zum Verweilen einladen
- vielfältigen kulturellen Angeboten
- Fußgänger- und radfahrerfreundlicher Gestaltung
- zentraler Lage und guter verkehrlicher Anbindung

Auffällig häufig handelt es sich dabei um Quartiere mit Blockrandbebauung, die im Gegensatz zu aufgelockerten Strukturen für eine klare Definition und Abgrenzung öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume steht. Im Folgenden wird näher auf die Eigenschaften lebendiger Stadträume und deren Qualitäten eingegangen.

### Die lebendige Stadt

Ein offensichtliches, quantitatives Kriterium für die Belebtheit städtischer Räume ist die jeweilige Bebauungs- und Bevölkerungsdichte. Wenn viele Menschen vor Ort leben stehen die Chancen gut für belebte öffentliche Räume – ein gutes Maß scheinen dabei die für europäische Verhältnisse sehr hohen Bevölkerungsdichten gründerzeitlicher Viertel zu sein. Auch wenn derartige Zahlen mit Vorsicht zu genießen sind – die Bevölkerungsdichte wird nachhaltig von der Abgrenzung des Gebiets, dem Anteil an Erholungs- und anderen Freiflächen und weiteren Faktoren beeinflusst – ist auffällig, dass solche urbanen Quartiere häufig Bevölkerungsdichten von 10.000 bis über 15.000 Einwohnern/km<sup>2</sup> erreichen. Die besondere Dichte wird dabei in der Relation zur deutlich niedrigeren Bevölkerungsdichte der Gesamtstädte deutlich. Auch die Bauungsstruktur und -dichte spielt für die Lebendigkeit der Stadträume eine wichti-

„Lebendige Städte erfordern kompakte städtebauliche Strukturen, eine maßvolle Bevölkerungsdichte, annehmbar kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer sowie einladende öffentliche Flächen.“ (ebd., S.87)

„Wenn eine Stadt voller Leben sein soll, braucht sie vor allem kurze, direkte und logisch angelegte Wege, maßvolle Dimensionen und eine klare Hierarchie von kleinen und großen öffentlichen Räumen.“ (ebd., S.85)

Für die Bewertung der Belebtheit eines öffentlichen Platzes kommt es nach Gehl nicht nur auf Zahlen wie die stündlichen Passanten an – danach wäre ein Durchgangsraum (wie z.B. ein Bahnhofsvorplatz) mit der gleichen Passantenzahl genauso belebt wie ein lebendiger Platz, auf dem sich zahlreiche Menschen aufhalten. Vielmehr komme es auch auf die Dauer des Aufenthalts der Nutzer und die Art der Aktivitäten an.

„Die Intensität (Qualität) des Stadterlebnisses ist das Produkt der Anzahl der Menschen und deren jeweiliger Aufenthaltsdauer. Viele Menschen, die einen Platz in Eile überqueren, erzeugen nicht so viel „Leben“ wie wenige, die sich länger dort aufhalten.“ (ebd., S.88)

Für die Qualität öffentlicher Räume gibt es durchaus gewisse Kriterien, die Lebendigkeit fördern können. Neben einer guten hierarchischen Abfolge kleiner und großer, maßvoll dimensionierter öffentlicher Räume sowie sinnvoll angelegten, direkten Wegeverbindungen für Fußgänger betrifft dies insbesondere die gelungene Gestaltung der Plätze und anderen öffentlichen Räume: Die Aufenthaltsqualität kann durch die Verwendung hochwertiger Materialien, zahlreicher Stadtmöbel wie Bänke und anderen Sitzgelegenheiten oder weiterer Angebote wie Spielplätze, Brunnen oder ansprechende Bepflanzung positiv beeinflusst werden. Gehl spricht von „baulichen Einladungen“, die die Stadt durch gute Gestaltung öffentlicher Räume aussprechen kann, um die Bewohner und Passanten zum Verweilen zu motivieren. Je vielfältiger die ermöglichten Nutzungen sind und je länger die Aufenthaltsdauer der Bürger ist desto lebendiger und „urbaner“ kann der Stadtraum empfunden werden.

Eine ganz entscheidende Rolle für die Lebendigkeit haben die Erdgeschosszonen der Quartiere als städtische Übergangsräume, auf die in einem eigenen Kapitel detailliert eingegangen wird.

#### EXKURS: Jan Gehl - Das menschliche Maß



Abb. 3.3.8: Jan Gehl

- Städte sind historisch immer für die Nutzung als Fußgänger gewachsen und geplant worden. Die Dimensionen der Häuser, Straßen und öffentlichen Räume entsprachen den Bedürfnissen der Fußgänger.
- Im Zuge der Entwicklung autoorientierter Städte entstanden immer größere Abstände, breitere Straßen und höhere Gebäude – die nicht mehr an den Dimensionen der Fußgänger, sondern an denen platzintensiver Verkehrsmittel wie Autos orientiert waren.
- Laut Gehl sollten öffentliche Räume und Gebäude einem gewissen Maß menschlicher Wahrnehmungen entsprechen, um sozialen Austausch und zwischenmenschliche Kontakte im öffentlichen Raum begünstigen zu können: Häuser über 5 Stockwerke seien einem lebendigen Stadtraum nicht zuträglich, da nur Menschen in den unteren 5 Stockwerken durch ihre Nähe zum Geschehen im öffentlichen Raum aktiv an diesem teilnehmen können: Gesichter der Menschen bleiben erkennbar, man ist nah genug am Straßenraum, um noch mit Menschen auf der Straße kommunizieren zu können.
- Dies unterstreicht Gehls Position als Hochhauskritiker und wirft die Frage auf, ob sich die Dimension von Hochhäusern tatsächlich negativ auf die umgebenden Stadträume auswirken kann.
- „Das Stadtleben im Umkreis von Hochhäusern wird durch die Tatsache erstickt, dass die Eigentümer, Mieter und Nutzer von Wohnungen und Büros in den obersten Etagen seltener in die Stadt gehen, als diejenigen in den unteren Stockwerken, die Ausblicke bieten, Blickkontakte mit Menschen ermöglichen und den Weg nach draußen nicht so weit oder mühsam erscheinen lassen“ (GEHL 2010, S.87)
- Die Nichtbeachtung dieses „menschlichen Maßstabs“ in den Planungen ab den 1950er Jahren im Rahmen der autogerechten Stadt haben laut Gehl zu unwirtschaftlichen und unbelebten überdimensionierten öffentlichen Räumen geführt, die zu einem Urbanitätsverlust der Innenstädte beigetragen haben.

### 3.4 Die Erdgeschosszone

„Die Erdgeschosszone erfährt die meiste Aufmerksamkeit in der Wahrnehmung der Stadt. Sie ist das Schaufenster zur Straße und somit auch ihr Aushängeschild. Hier präsentieren sich die die städtischen Gebäude auf Sichthöhe.“

- (ZOLLER 2014a, S.10)

#### Was ist bei der Gestaltung der Erdgeschosszone wichtig?

Eine besonders tragende Rolle für die Entwicklung lebendiger Stadträume haben die Erdgeschosszonen der Quartiere. Sie bilden städtische Übergangszonen und fungieren als Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum (vgl. GEHL 2010, S.92). Gut funktionierende und detailreich gestaltete Erdgeschosszonen stellen eine der Grundvoraussetzungen für die Entstehung lebendiger Stadtquartiere dar. Es handelt sich um eine „besonders nutzungssensible Übergangszone zwischen Wohnungs- und Städtebau“ (KRÄMER 2014, S.8). Neben den Erdgeschossflächen der Gebäude im Quartier schließt der Begriff Erdgeschosszone zusätzlich auch deren Fassaden sowie die umgebenden Frei- und Erschließungsflächen mit ein. Ihre Bedeutung wird durch die große Vielfalt der hier verorteten Funktionen deutlich: Seien es die Erdgeschosse der Gebäude als Ladenflächen, Cafés, Restaurants oder Bars, der umliegende öffentliche Raum als Aufenthaltsmöglichkeit und Treffpunkt für die Bürger, die Funktion der Geh- und Fahrradwege zur Mobilität in der Stadt oder die Erschließung der Gebäude – auf Straßenhöhe und in der Erdgeschosszone findet ein Großteil des städtischen Lebens statt. Nur mit gut gestalteten, vielfältig genutzten Erdgeschosszonen kann ein Quartier Lebendigkeit ausstrahlen.

#### Eigenschaften gut gestalteter Erdgeschosszonen für lebendige Quartiere

Obwohl es keine Blaupause für gut funktionierende Erdgeschosszonen gibt, können anhand der Analyse vielfältig genutzter Erdgeschosszonen in lebendigen Quartieren bestimmte Merkmale herausgearbeitet werden, die für die Lebendigkeit eines Quartiers fördernd sein können.

Hier bietet es sich wieder einmal an, die städtischen Blockrandstrukturen mit ihren oftmals gelungenen Erdgeschosszonen als positives Beispiel heranzuziehen – sicherlich ein zentraler Grund für die Lebendigkeit und Beliebtheit dieser Quartiere:

„Der städtische Blockrand bildet hier die klarste Trennung zwischen dem erschließenden Straßenraum und dem Gebäude. Die Kommunikation der Gebäude mit der Stadt findet hier verstärkt über die Fassaden, über die kommerziellen und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und über die Gestaltung der Eingänge und Übergänge in der Erdgeschosszone statt.“ (ZOLLER 2014b, S.88f.)

Ein wichtiger Aspekt ist demnach die häufig vorhandene vertikale Nutzungsmischung solcher Viertel – und damit die Nutzung der Erdgeschosszone für Gastronomie, Einzelhandel oder Kleingewerbe.

Der dadurch stark ausgeprägte Publikumsverkehr belebt den öffentlichen Raum des Quartiers, ermöglicht Begegnungen mit anderen Bürgern und nimmt eine Schlüsselrolle für ein interessantes Stadterlebnis ein.

Doch nicht nur für die Nutzung, sondern auch für die Gestaltung der Erdgeschosszonen lassen sich für die Lebendigkeit vorteilhafte Faktoren definieren. Ein Faktor ist dabei der Übergang – die Randbereiche – zwischen Gebäuden und öffentlichen Räumen. Nach Gehl sind klar definierte Randbereiche wichtig für die Entstehung lebendiger öffentlicher Räume – im Gegensatz dazu können Plätze, die nur von Straßen begrenzt werden nur selten urbane Aufenthaltsqualitäten entwickeln (vgl. GEHL 2010, S.93)

Ein weiterer Faktor ist die Gliederung und Gestaltung der Häuser und Fassaden. Für ein interessantes und abwechslungsreiches Stadterlebnis ist eine kleinteilige und detailreiche Gliederung und Gestaltung der Einheiten zuträglich – schmale Gebäude und Ladenfronten mit vielen Eingängen, einsehbaren Erdgeschossen und Schaufenstern, hochwertige Materialien und abwechslungsreiche Gestaltung machen einen Gang durch die Stadt attraktiver und spannender, laden zum Verweilen oder Betreten der Geschäfte ein und tragen somit zur Lebendigkeit des Stadtraums bei. Im Kontrast dazu stehen Großstrukturen mit monotonen und detaillosen Fassaden, ohne Einblick ins Innere der Gebäude, mit wenigen Eingängen und liebloser Gestaltung. Ein Gang entlang einer solchen Erdgeschosszone lädt nicht zum Verweilen ein, vielmehr läuft man schnell an dem jeweiligen Gebäude vorbei, da es nichts „Interessantes“ zu sehen gibt. Dies führt wiederum zu wenig lebendigen öffentlichen Räumen. Gehl spricht hier von aktiven und passiven Fassaden. Durch aktive Fassaden, die die Lebendigkeit des Quartiers steigern, erreicht man demnach sanfte Übergänge zwischen Gebäuden und öffentlichen Räumen. Gestaltungsmerkmale interessanter, belebter Erdgeschosszonen können also sein:

- klare Definition der Randbereiche zwischen Gebäuden und öffentlichem Raum
- kleinteilige Gliederung der Häuser, Fassaden und Ladenfronten, viele Eingänge
- gute Einsehbarkeit in die Erdgeschosszone der Häuser
- abwechslungsreiche Mischnutzung der Erdgeschosszone mit Gastronomie, Einzelhandel und Gewerbe
- interessante Texturen und detailreiche Gestaltung der Fassaden, Ladenfronten, Schaufenster etc.
- ein vertikaler Fassadentakt  
→ aktive Fassaden

Nach Gehl benötigen Städte deshalb gute Gestaltungsregeln für ihre Erdgeschosszonen, um lebendig sein zu können (vgl. GEHL 2010, S.99). Eine solche Strategie kann beispielsweise mit der Ermittlung und Kartierung attraktiver und unattraktiver Fassaden in der Stadt beginnen. Daraus können weiterhin Problemzonen der Stadt sowie Gestaltungsregeln für zukünftige Neu- und Umbauten ermittelt werden.



Abb. 3.4J: Lebendige Erdgeschosszone auf dem Schulterblatt im Hamburger Schanzenviertel

#### Herausforderungen für die Erdgeschosszone

Bei aller Bedeutung der Erdgeschosszonen für die Entstehung sozialen Austauschs, als urbaner Treffpunkt und Ort für Gastronomie und Einzelhandel darf nicht vergessen werden, dass die Gestaltung der Erdgeschosszone ebenfalls zahlreiche logistische und technische Anforderungen erfüllen muss. Auch wenn sich Stadtsoziologen wie Jan Gehl vermutlich stadtweit verbreitete kleinteilige Erdgeschosszonen mit diversifizierter Nutzungsstruktur und detailreicher Gestaltung wünschen würden, muss klargestellt sein, dass dies nur bis zu einem gewissen Grad umsetzbar ist und zahlreiche Nutzungen besondere und komplexe Anforderung an die Erdgeschosszone stellen. Zu nennende funktionale Notwendigkeiten sind unter anderem Eingänge, (die je nach Nutzungsart unterschiedliche Maße erfüllen müssen, bei denen eventuell durch Bauwerke wie Rampen für Barrierefreiheit gesorgt sein muss), Durchgänge (z.B. zur Erschließung von Innenhöfen), Tiefgaragenabfahrten, Feuerwehrezufahrten, Abstellflächen (z.B. für Fahrräder) oder Anlieferungszonen für Gastronomie- oder Einzelhandelnutzungen (vgl. ZOLLER 2014a, S.12). All diese Faktoren bedürfen Platz im öffentlichen Raum oder den Erdgeschossen der Gebäude und müssen in die Überlegungen zur Entstehung lebendiger Erdgeschosszonen einbezogen werden.

Eine weitere Herausforderung stellt der sich seit langer Zeit vollziehende Wandel der Einzelhandels- und Gewerbestruktur in den Innenstädten dar. Trotz des allgemeinen Trends der Reurbanisierung von Arbeiten, Leben und Wohnen verlieren traditionelle Formen von Einzelhandel und Kleingewerbe in vielen Quartieren erheblich an Bedeutung (vgl. KRÄMER 2014, S.6). Abseits beliebter Einkaufsstraßen sowie der ungebrochenen Attraktivität gastronomischer Nutzungen in den Erdgeschossen hat sich die Struktur des Einzelhandels in den letzten Jahrzehnten signifikant verändert:

Versorgungsfunktionen werden heute (zumindest teilweise) von großflächigeren Einheiten mit guter Erreichbarkeit und/oder eigenen Parkmöglichkeiten übernommen (vgl. ebd.). Ein Beispiel hierfür sind großflächige Supermärkte, die heute oftmals kleiner, spezialisierte Lebensmittelgeschäfte wie Metzger, Gemüsehändler oder Bäckereien verdrängen. Dies hat einen Verlust der ökonomischen Attraktivität der Erdgeschosse, welche oftmals in Leerstand der Ladenflächen mündet, zur Folge. Häufig wurden in der Vergangenheit bereits leerstehende Ladenflächen zu Wohnungen umgenutzt – der aufgeheizte Immobilienmarkt lässt dies zu, obwohl eine Wohnnutzung der Erdgeschosse in zentralen Quartieren aus verschiedenen Gründen nicht optimal ist und der Entstehung lebendiger Stadtquartiere nicht zuträglich ist (vgl. ZOLLER 2014a, S.12).



Abb. 3.4.2: Leerstehende Ladenlokale in einem Wiener Gründerzeitviertel (2012)

Gründe hierfür sind beispielsweise, dass die natürliche Beleuchtung der Erdgeschossflächen in der Regel weniger gut ausgeprägt ist als in den höheren Stockwerken und der Kontrast zwischen öffentlichem und privaten Raum besonders schwierig zu handhaben wird (z.B. Bewohner, die aufgrund mangelnder Privatsphäre ihre Fenster bekleben, was gleichzeitig eine negative Wirkung auf die Lebendigkeit des öffentlichen Raums hat). Hier wird die Notwendigkeit von neuen Konzepten deutlich: Zoller und Krämer betonen die Wichtigkeit eines Quartiersmanagements, welches bei der Vermietung der Ladenflächen behilflich sein und zu einer koordinierten Entwicklung der Erdgeschosszone beitragen kann (vgl. KRÄMER 2014; ZOLLER 2014a).

Es wurden bereits verschiedene Entwicklungskonzepte erarbeitet, bei denen Erdgeschossflächen innerstädtischer Quartiere von einem Quartiersmanagement koordiniert verteilt und zum Beispiel zu günstigen Konditionen an junge Gründer vermietet wurden (vgl. BRETSCHEIDER 2014).

Alle genannten Faktoren stellen besondere Herausforderungen an die Nutzung der Erdgeschosse und müssen für die Gestaltung lebendiger Erdgeschosszonen beachtet und einbezogen werden.

### Besondere Anforderungen an die Erdgeschosszonen von Hochhäusern

Wie bereits erwähnt ist eine kleinteilige Gliederung der Gebäude mit vielen unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen häufig fördernd für die Entstehung lebendiger Quartiere. Hochhäuser in ihrer Natur als Großstrukturen werden hier vor eine besondere Aufgabe gestellt. Je nach Dimension und Grundriss des Hochhauses kann es schwierig sein, eine solche Kleinteiligkeit und somit abwechslungsreiche Erdgeschosszonen in dem das Hochhaus umgebende Quartier zu gewährleisten. Kleinere Hochhäuser mit einem schmalen Grundriss, wie der „Cinnamon Tower“ in Hamburg, sind von der Fassadenbreite noch mit derer klassischer Häuser in Blockrandstrukturen zu vergleichen und lassen sich dementsprechend leichter in kleinteilig gegliederte, blockähnliche Strukturen integrieren.



Abb. 3.4.3: Astratum in Hamburg – Relativ niedriges Hochhaus mit kleiner Grundfläche, das sich einfach in die umliegenden Blockstrukturen integriert

Die öffentlichen Räume um ein solches Hochhaus können damit denen in klassischen Blockrandvierteln sehr ähnlich sein und somit auch leichter eine vergleichbare Lebendigkeit entwickeln (vgl. AREGGER/GLAUS 1967, S.36f.).

Die Integration größerer Hochhäuser in solche kleinteiligen Strukturen gestaltet sich naturgemäß schwieriger. Je nach Nutzungsart ändern sich die Ansprüche an den Grundriss. Mit steigender Höhe steigt auch der Anteil der Erschließungsflächen (Treppenhäuser, Aufzüge, Gebäudetechnik etc.) an der Geschossfläche und die Grundfläche des Gebäudes wird durchschnittlich größer. So muss eine gewisse nutzbare Fläche pro Stockwerk auch

bei größeren Erschließungsflächen gewährleistet bleiben, um die Wirtschaftlichkeit des Hochhauses sicherzustellen. Mit zunehmender Größe steigt natürlich auch die Zahl der Nutzer des Gebäudes – mehr Menschen wohnen, arbeiten oder besuchen das Gebäude. Dadurch steigen auch die Anforderungen an einen ausreichend dimensionierten Eingangsbereich – zum Beispiel als Foyer oder Eingangshalle mit entsprechend vielen und breiten Eingängen zur Erschließung des Hochhauses. Eine Unterbringung kleinteiliger Einheiten wie Cafés oder Geschäften im Erdgeschoss des Hochhauses wird damit weiter erschwert.

Eine häufig zu beobachtende Methode, die Erdgeschosszonen großer Hochhäuser zu beleben, ist die Konzeption besonderer, publikumsintensiver Sockelnutzungen. Häufig ist zum Beispiel zu beobachten, dass die unteren Etagen eines Hochhauskomplexes als Einkaufszentrum genutzt werden – auch in Hamburg wird dies am Beispiel der „Mundsborg Towers“ sichtbar. Das Einkaufszentrum bleibt zwar eine Großstruktur, ist im Inneren aber wiederum in viele Einheiten gegliedert, die eine eigene Art der Kleinteiligkeit erzeugen. Als Publikumsmagnet kann ein solches Konzept eine Möglichkeit sein, größere Hochhäuser mit entsprechender Grundfläche in le-

bendige Quartiersgefüge zu integrieren.

Grundsätzlich lässt sich jedoch festhalten, dass es mit steigender Höhe und Grundfläche eines Hochhauses schwieriger wird, dieses in kleinteilige, blockähnliche Strukturen zu integrieren. Dies erschwert die Entstehung lebendiger Stadträume, wie sie für innerstädtische Blockrandquartiere typisch sind und erfordert anderweitige Konzepte, um eine lebendige Erdgeschosszone des Hochhauses und seiner Umgebung zu erreichen.



Abb. 3.4.5: Mundsborg Center – Einkaufszentrum als Sockelnutzung der drei Hochhäuser

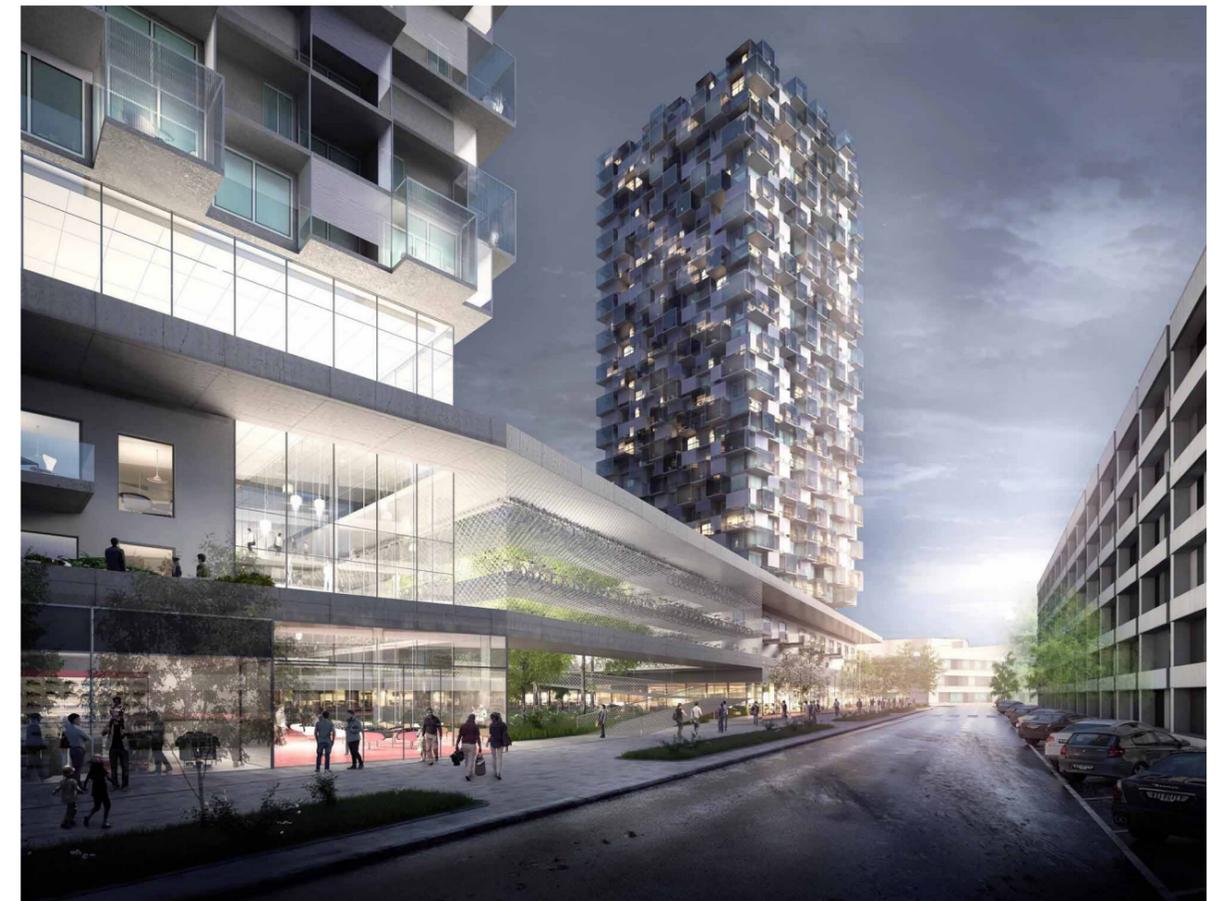


Abb. 3.4.4: Entwurf für ein Hochhaus mit publikumsintensiver Sockelnutzung in Wien

### 3.5 Herausforderungen eines Hochhausbaus

Das Hochhaus als Bautypologie bringt einige Besonderheiten mit sich, die vor der Analyse der stadträumlichen Einbindung zu betrachten sind. Die großen Dimensionen der Baukörper ziehen Folgen wie Verschattung und Fallwinde nach sich, die die Aufenthaltsqualität im Umfeld eines Hochhauses beeinträchtigen. Weiterhin bringt die Typologie besondere Anforderungen an die Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen mit sich, was wiederum Auswirkungen auf den Grundriss, die Fassade, die Erdgeschosszonen und somit auf die Möglichkeit der Einbindung in lebendige öffentliche Räume mit sich bringt. Beim Bau von Hochhäusern soll außerdem trotz der Beachtung all dieser Faktoren weiterhin die Wirtschaftlichkeit des Objektes gewährleistet sein. Im größeren Maßstab betrachtet beeinflussen Hochhäuser die Skyline der Stadt; Sichtbeziehungen und -achsen können beeinträchtigt werden, was mitunter verhindert werden soll, baurechtlich manifestiert wird und damit Auswirkungen auf den Standort von Hochhäusern haben kann. Im Folgenden werden daher die besonderen Anforderungen und Besonderheiten erläutert, die die Typologie des Hochhauses mit sich bringt.

#### Welche Besonderheiten hat ein Hochhausbau?

##### Verschattung:

Die enorme Höhe eines Hochhauses hat auch einen Schattenwurf zur Folge, der große Flächen um das Hochhaus verschatten kann. Die vom Hochhaus ausgehende Verschattung der Umgebung ist ein wesentlicher Faktor, der zu einer niedrigeren Aufenthaltsqualität in der unmittelbaren Umgebung führt. Zudem werden auch andere umliegende Gebäude verschattet, was zu einer schlechteren Belichtung der Innenräume führt. Aus der Verschattung ergeben sich notwendige Abstandsflächen, die beim Bau von Hochhäusern einzuhalten sind – und damit besondere Anforderungen an die Entwürfe, Anordnung mehrerer Hochhäuser und die gesamte städtebauliche Situation nach sich ziehen.

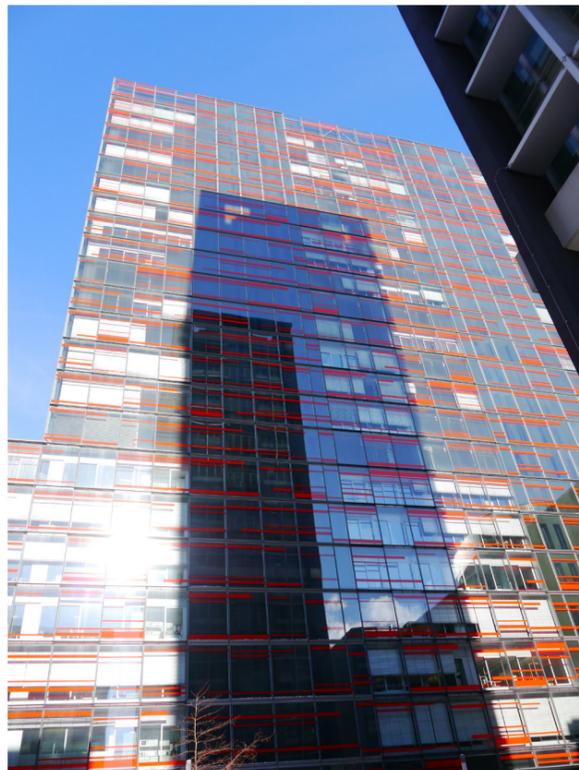


Abb. 3.5.1: Berliner Tor Center – Verschattung der Fassade des Nachbargebäudes

##### Beleuchtung mit Tageslicht bei Hochhäusern:

Eine weitere Herausforderung beim Hochhausbau ist die Gewährleistung einer ausreichenden Innenbeleuchtung mit Tageslicht. Laut Arbeitsstättenverordnung 2016 (Stand 05.12.2016) dürfen in Deutschland als „Arbeitsräume nur solche Räume betrieben werden, die möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und die eine Sichtverbindung nach außen haben.“ (Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2016, S.30).

In der Hamburgischen Bauordnung heißt es weiterhin, dass auch bei Aufenthaltsräumen, welche auch Wohnungen beinhalten, eine ausreichende Belüftung und eine Beleuchtung mit Tageslicht verpflichtend ist. (vgl. §44 HBauO vom 14. Dezember 2005).

Dies hat eine wesentliche Auswirkung auf die Grundrissgestaltung und damit auch auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes. Die relativ strengen deutschen Regeln zur Belichtung verhindern eine größere Gebäudetiefe, die aufgrund der großen Erschließungsflächen notwendig wäre, um bei besonders hohen Hochhäusern noch einen wirtschaftlichen Grundriss zu ermöglichen. Dies kann auch als ein Faktor betrachtet werden, warum in Deutschland bisher keine Wolkenkratzer internationalen Ausmaßes realisiert wurden.

##### Der Wind und seine Wirkungen an Hochhäusern:

Die Aufenthaltsqualität vor dem Hochhaus wird neben einer möglichen Verschattung auch durch entstehende Fallwinde gemindert. Da Windgeschwindigkeiten grundsätzlich mit der Höhe zunehmen und es durch die großflächigen Fassaden der Hochhäuser zur Umlenkung der Winde kommt, wird ein längerer angenehmer Aufenthalt in näherer Umgebung eines Hochhauses erschwert. Die Hochhäuser stellen ebenfalls ein Windhindernis dar, wodurch die Luftbewegung abgebremst wird und dies zu einem geminderten Luftaustausch führt, weshalb Immissionswerte in der Umgebung von Hochhäusern wesentlich höher sind als an anderen Orten der Stadt.

Laut Hannes Weeber wirken sich die ungünstigen Windverhältnisse vor allem wie folgt störend auf das nähere Umfeld des Hochhauses aus:

- „Windgeräusche können zu einer massiven Beeinträchtigung der Wohnqualität führen
- bestimmte Teile des Gebäudes und Umfelds können ihren Aufenthaltscharakter verlieren, z.B. die Balkone und das Vorfeld des Gebäudes
- durch verwehtes Papier, Abfälle usw. entstehen stärkere Verschmutzungen
- durch den Wind losgerissene und herunterfallende Gegenstände verursachen Unfallgefahren

- viel Wind verstärkt Auskühlungseffekte, ist also auch energetisch nachteilig
- es kann eine stärkere Durchnässung entstehen: dadurch ergibt sich schnellerer Materialverschleiß mit Folgewirkungen wie z.B. Korrosion“ (WEEBER 1995, S.68).

Bei der Planung von größeren Gebäuden, insbesondere bei Hochhäusern, müssen Grundlagen der Strömungsmechanik beachtet werden und Spezialisten für bauaerodynamische Untersuchungen eingesetzt werden (vgl. ebd.).

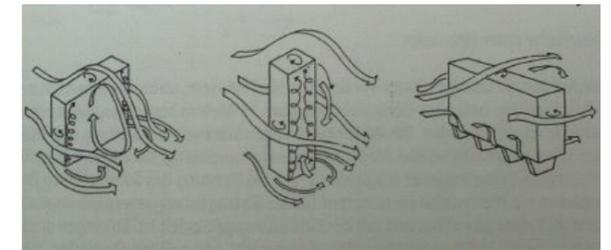


Abb. 3.5.2: unterschiedliche Windeffekte an einem Hochhaus

##### Ökonomische Anforderungen an einen Hochhausbau:

Ein Hochhaus kann bis zu einer bestimmten Höhe ökonomisch sein, da es viel nutzbaren Raum im Verhältnis zur Grundfläche bietet. Jedoch ist ab einer gewissen Höhe der Aufwand zur Errichtung der Gebäude oft unwirtschaftlich. Die Kosten für Statik, Logistik oder Energieversorgung steigen überproportional an. Im Interview mit dem Architekturkritiker Gerhard Matzig wird die wirtschaftliche Grenze von Wolkenkratzern bei etwa 300 m angesetzt (vgl. ARMBRÜSTER 2010). Der Bau aller Gebäude über 300 m sei irrational und diene lediglich des „Übertrumpfens“ anderer.

Der vermeintlich große Flächengewinn bei einem Hochhausbau fällt durch verschiedene Faktoren niedriger aus, als oft vermutet. So kann beim Bau von Quartieren mit hoher baulichen Dichte und Bauhöhen knapp unter der Hochhausgrenze oft sogar mehr nutzbare Geschossfläche erreicht werden. Vor allem in Europa führen die üblicherweise geforderten Abstandsflächen zwischen den Hochhäusern zu keiner höheren Dichte. Die nutzbare Nettofläche von Hochhäusern wird weiterhin durch Technik-Etagen, Fahrstühle und tragende Pfeiler im Vergleich zu einem niedrigeren Haus gemindert.

Ein gutes Beispiel hierfür sind die Bürogebäude „Twin Towers“ in Berlin. Die beiden Türme haben eine geringere Flächeneffizienz als die dazugehörigen Karrees. Die Erschließungsflächen, also Treppenhäuser, Aufzüge u.Ä., sind bei den Türmen im Verhältnis zur Nutzfläche wesentlich größer, als bei den niedrigeren Karrees (siehe Abb. 3.5.3 - 3.5.5).



### Mangelnde Beziehung zum öffentlichen Raum:

Bei Hochhäusern ergeben sich weiterhin mehrere Problematiken, die den Bezug zum umliegenden öffentlichen Raum betreffen. Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den einzelnen Baukörpern erzeugen halböffentliche Räume, die oftmals großflächig ausfallen und häufig nicht ansprechend gestaltet sind oder als monotone Flächen in Erscheinung treten. Der Anteil an geschlossenen Flächen mit einer „langweiligen“ Fassadengestaltung im Erdgeschoss ist bei Hochhäusern durch Haustechnik und Nebenräume erheblich. Das kann zu leeren Straßenräumen führen, in welchen kaum öffentliches Stadtleben stattfindet.

Weiterhin werden die umliegenden Verkehrsflächen durch überdimensionale Garagenzufahrten, Anlieferungszone und temporäre Fußgängerströme stark belastet.

Bei solitären Baukörpern kommt es bei vollständiger Bebauung des Grundstücks oft dazu, dass der öffentliche Raum als Lagerplatz, beispielsweise für die Müllentsorgung, genutzt werden muss. Dies kann den öffentlichen Raum abwerten und eine Art „Hinterhof-Charakter“ zur Folge haben.

Die Eigenarten des Bautypus Hochhaus haben also gravierende Folgen auf dessen Möglichkeit zur Einbindung in ein Quartier.



Abb. 3.5.10: Monotone Fassadengestaltung am Atlantic-Haus Hamburg



Abb. 3.5.11: Anlieferungszone bei den Mundsburg-Towers

### 3.6 Besonderheiten für den Hochhausbau in Hamburg

„Die jetzige Skyline mit den Kirchtürmen und dem Rathaus darf weder von Aufbauten, zusätzlichen Staffelgeschossen oder Hochhäusern gestört werden; die jetzige Entwicklung muss einen Endpunkt darstellen“

- Bodo Hafke (REBASCHUS 2010)



Abb. 3.6.2: Blick von der Lombardsbrücke über die Binnenalster auf die Hamburger Innenstadt 2010



Abb. 3.6.3: Lombardsbrücke und Stadtsilhouette 1890

### Warum hat Hamburg keine ausgeprägte Hochhauskyline?

Im Folgenden werden die spezifischen Anforderungen an Hochhausplanungen in der Stadt Hamburg erläutert. Das Stadtbild Hamburgs wurde, wie in den meisten europäischen Städten, historisch nur von wenigen hohen Gebäuden geprägt, wobei es sich hauptsächlich um Kirchtürme handelte. Im Gegensatz zu anderen Städten wie Frankfurt hat sich die Dominanz der historischen Türme in der Skyline bis heute fortgesetzt. Die 2016 fertiggestellte Elbphilharmonie mit 110m als höchstes Hochhaus Hamburgs ist bei weitem nicht das höchste Bauwerk der Stadt und wird von einigen Türmen, die für das Stadtbild nach wie vor prägend sind, überragt. Zu nennen sind insbesondere die historischen Kirchtürme der fünf Hamburger Hauptkirchen (Katharinenkirche, St. Jacobi, Michaeliskirche, Petrikirche, Mahnmal St. Nikolai) sowie der Turm des Hamburger Rathauses, die eine Höhe von 112-148 Meter erreichen. Der gewünschte Erhalt der Prägung der Skyline durch diese Gebäude hat heute auch Auswirkungen auf den Bau neuer Hochhäuser, da bestimmte Sichtbeziehungen nicht durch Neubauten eingeschränkt werden sollen. Das Stadtbild der zentralen Innenstadt soll auch weiterhin durch die Kirchtürme und das Rathaus bestimmt bleiben. Eine besondere Rolle spielt dabei der Blick von der Lombardsbrücke über die Binnenalster Richtung Altstadt.

Liste von Hamburger Bauwerken, die höher als das höchste Hochhaus (Elbphilharmonie) sind (ohne Sendemasten, Schornsteine, Windkraftträder, Containerbrücken u.Ä.) Quelle: wikipedia 2018c			
	Bauwerk	Baujahr	Höhe
1	Heinrich-Hertz-Turm	1968	279,8 m
2	Mahnmal St. Nikolai	1874	147,9 m
3	Köhlbrandbrücke	1974	135,0 m
4	Petrikirche	1878	133,0 m
5	Michaeliskirche (Michel)	1762	132,0 m
6	St. Jacobi Kirche	1963	125,0 m
7	Katharinenkirche	1659	115,0 m
10	Hamburger Rathaus	1897	112,0 m
11	Elbphilharmonie	2016	110,0 m



Abb. 3.6.1: Stadtsilhouette der Hamburger Innenstadt 2006. Die Prägung durch die Türme der Hauptkirchen und des Rathauses wird deutlich. Von links nach rechts: Katharinenkirche (115m), St. Jacobi (125m), Mahnmal St. Nikolai (148m), Petrikirche (133m), Hamburger Rathaus (112m), Michaeliskirche (115m).

Seit den 1960er Jahren entstanden entlang der Ost-West-Straße trotzdem einige Hochhäuser, die aus vielen Positionen den Blick auf die historischen Türme einschränken. Zu nennen sind insbesondere das KPMG-Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Michaeliskirche und das Hamburg-Süd-Hochhaus unmittelbar gegenüber des Mahnmals St. Nikolai. Um solche Hochhausplanungen zukünftig zu verhindern und die Stadtsilhouette zu erhalten, beschloss der Bezirk Hamburg-Mitte 2010 neun „Leitsätze für die bauliche Gestaltung innerhalb des Wallrings und für den Stadtteil St. Georg“.

Wichtige dort definierte Gestaltungsgrundsätze, die sich auf den Bau von Hochhäusern auswirken, sind dabei unter anderem:

- „Neubauten und Aufstockungen sollen sich in ihrer Höhenentwicklung an die vorhandene Umgebung so anpassen, dass ein verträgliches Gesamtbild erhalten bleibt oder neu entsteht.“

• „Hochhäuser, wie sie in den 60er und 70er Jahren beispielsweise entlang der Ost-West-Straße erbaut wurden, werden innerhalb des Wallrings grundsätzlich nicht zugelassen.“

• „In der Ansicht der Innenstadt von der Lombardsbrücke über die Binnenalster sollen Aufstockungen nicht sichtbar werden. In der Ansicht St. Georgs vom Straßenzug Alsterufer über die Außenalster sollen Aufstockungen die bestehende Stadtsilhouette nicht negativ beeinträchtigen. Bei Planungen ist dies mit Eintragung von Sichtachsen usw. zu prüfen“

• „Blickbeziehungen zu Kirchtürmen und besonderen städtebaulichen Situationen sind von jeweils zu definierenden wichtigen Standpunkten aus weitgehend zu erhalten. [...] Es sind zeichnerische Nachweise für die Blickbeziehungen zu erbringen.“ (Hamburg.de 2013).

Hochhausneubauten in der Hamburger Innenstadt werden innerhalb des Wallrings also grundsätzlich nicht mehr zugelassen. Da es sich jedoch um Leitsätze handelt, obliegt die Prüfung und Bewertung einer Störung der Stadtsilhouette im Einzelfall der Stadt. Eine hitzige Diskussion gab es beispielsweise bei den Planungen zum Bau einer Seilbahn über die Elbe mit über 100 m hohen Stützpfeilern (vgl. DEY 2014). Auch in St. Georg werden Hochhäuser nur genehmigt, wenn die Stadtsilhouette (vom gegenüberliegenden Alsterufer aus gesehen) nicht gefährdet wird. Im weiter von der Alster entfernten Teil St. Georgs (um das Berliner Tor) wurden jedoch zahlreiche Hochhäuser realisiert. Außerdem wird auch die Beeinflussung der Sichtachsen bei Hochhausbauten außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungsleitsätze, zum Beispiel in der HafenCity, jeweils im Einzelfall geprüft. Weitere Anforderungen an Sichtachsen stellt unter anderem auch die UNESCO als Bedingung für den Status der Speicherstadt und des Kontorhausviertels als Weltkulturerbe (vgl. ULRICH 2016) sowie die Hamburger Denkmalschutzbehörde.

All dies wirkt sich auf die Standorte und Dimensionierung neuer Hochhausplanungen in Hamburg aus und ist Grund für die noch heute vorhandene Prägung der Hamburger Skyline durch die historischen Türme sowie die geringe Anzahl an Hochhäusern in der Stadt. Der sich aktuell in Planung befindliche Elbtower wird mit 235 m Höhe das erste Hochhaus in Hamburg sein, das die Türme der fünf Hauptkirchen und das Rathaus deutlich überragen wird. Der Standort an den Elbbrücken liegt weit genug von der Altstadt mit ihren Kirchtürmen entfernt, um die Sichtbeziehungen von Standorten wie der Lombardsbrücke nicht zu beeinträchtigen.

### 3.7 Städtebauliche Verträglichkeit von Hochhäusern

„Es gibt besonders in den europäischen Städten nicht viele Standorte, an denen Hochhäuser verträglich sind. [...]“

- Hannes Weeber 1995

#### Ist ein Hochhausbau überhaupt städtebaulich verträglich?

Die Frage, ob die Bautypologie Hochhaus städtebaulich verträglich in ihre Umgebung zu integrieren ist, kann nicht eindeutig beantwortet werden. In der Fachliteratur findet sich jedoch deutliche Kritik am Bautypus; die städtebauliche Verträglichkeit von Hochhäusern wird häufig eher als schwierig angesehen. Gerade bei den in den 1960er-1970er Jahren entstandenen Wohnhochhäusern wird oft die Unwirtlichkeit in der Umgebung der Hochhäuser angesprochen. Unterschiedliche Gründe, die hierfür angeführt werden, sind beispielsweise:

- „Man fühlt sich nicht behaglich, weil es zieht man fühlt sich nicht frei, weil man sich unter den vielen Fenstern beobachtet oder von den mächtigen Gebäuden erdrückt vorkommt,
- für Aufenthalt und Nutzung gibt es wenig geeignete Räume, es fehlt an entsprechenden Angeboten
- wegen mangelnder sozialer Kontrolle und Belebung fühlt man sich zum Teil nicht sicher
- die Außenanlagen sind nicht entsprechend gestaltet und öde oder auch lediglich unzureichend gepflegt“ (WEEBER 1995, S.50).

Diese Probleme treten, wie bereits angedeutet, am häufigsten bei Hochhäusern auf, die in solitärer Bauweise errichtet wurden oder in aufgelockerten Strukturen mit weitläufigen, aber unattraktiven

Grünanlagen wie Großwohnsiedlungen oder in schlecht integrierter Lage realisiert wurden. Eine höhere Chance, in ein attraktives Umfeld integriert zu sein, haben innerstädtische Hochhäuser an belebten Straßen, die in blockartige Strukturen integriert sind.

„Wenn man nach Beispielen sucht, wo diese Probleme nicht oder selten auftreten, fällt auf, dass dies sehr oft Häuser sind, die in der Stadt an belebten Straßen oder Plätzen liegen und die in die bestehende Blockstruktur eingefügt sind. Die Fußgängerperspektive wird hier nach wie vor durch den Maßstab der Straße und den Platz geprägt. Es entfaltet sich ein der zentralen Lage und den Nutzungen im Erdgeschossbereich entsprechendes Straßenleben; durch das im Block integrierte Hochhaus wird es nicht wesentlich verändert“ (ebd., S. 50).

Am wenigsten Probleme im Außenbereich ergeben sich demnach bei Hochhäusern mit innerstädtischer Lage, die häufig in eine Blockstruktur integriert sind. Hier sind nach wie vor „die Verhältnisse im Außenraum durch deren Maßstäbe [der Blockstrukturen] und Funktionen geprägt“ (ebd., S.155).

„Am meisten Probleme ergeben sich hingegen bei monostrukturellen Hochhäusern und Hochhausgruppen...“

- bei denen für den Fußgänger keine entsprechende maßstäbliche und strukturierte Geh- und Aufenthaltsbereiche gebündelt angeboten werden
- bei denen dazu noch die Aufenthaltsbereiche durch Zufahrten, Parkierungen und versiegelte Wirtschaftsflächen stark zerschnitten sind.“ (ebd., S.156).

Die urbane Einbindung der Häuser in Blockstrukturen kann allerdings auch ihren Preis haben: So können Spiel- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche fehlen und weitere negative Auswirkungen wie Lärm oder Emissionen eine Wohnnutzung beeinflussen. Es wird unter anderem versucht, dem durch andere Angebote wie beispielsweise gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen und Gemeinschaftsräume entgegen zu wirken.

#### Standort:

Für die städtebauliche Verträglichkeit spielt der Standort des Hochhauses im Stadtraum eine entscheidende Rolle. Wenn Hochhäuser mit der Absicht Zeichen zu setzen errichtet werden, ist besondere Vorsicht vor mangelnder Auseinandersetzung mit dem Standort und den Besonderheiten des Platzes geboten (vgl. ebd., S.154). Hannes Weeber beschreibt in seinem Buch Wohnhochhäuser Heute die Problematik des Standortes von Hochhäusern in europäischen Städten:

„Es gibt besonders in den europäischen Städten nicht viele Standorte, an denen Hochhäuser verträglich sind. Denn allzu leicht können sie

- die Stadt- und landschaftsgestalterische Maßstäblichkeit sprengen.
- die umliegenden historischen Bauten, aber auch gewachsene Quartiere und wichtige Freiflächen abwerten
- Luftaustausch und Wasserhaushalt stören
- durch massierte Nutzung auf geringer Fläche Verkehrsprobleme verursachen
- überzogene Folgeinvestitionen zum Beispiel für Untertunnelungen oder Parkierung bedingen
- sowie wenig sozialverträgliche Spekulationen und Verdrängungsprozesse in der Umgebung mit sich bringen.

Alle diese Risiken müssen jeweils sorgfältig geprüft werden.

Für Beispiele, bei denen Wohnhochhäuser mit Aussicht auf städtebauliche Akzeptanz geplant oder gebaut werden, sind hingegen folgende Gegebenheiten typisch:

- Besonderes und individuelles Eingehen auf den Ort
- Integration kleinerer Wohntürme in städtische Baublöcke
- Lagen an der Nahtstelle zur Landschaft (Erholungsflächen, Parks, Wasser)
- Arrondierung und Aufwertung vorhandener Hochhäuser bzw. Hochhausgruppen“ (ebd., S.155).

Hochhäuser können also nicht an jedem Standort gleichermaßen funktionieren. Das einzelne Objekt muss sorgsam auf die Umgebung abgestimmt und baulich gut integriert werden. Besonders gute Erfolgsaussichten auf eine gelungene städtebauliche Verträglichkeit haben innerstädtische Hochhäuser an belebten Plätzen und Straßen die in Blockstrukturen integriert sind.

### 3.8 Zwischenfazit

Die Analyse der verschiedenen Rahmenbedingungen hat deutlich gemacht, dass die Frage nach der stadträumlichen Einbindung von Hochhäusern ein vielschichtiges, komplexes Thema ist und nicht einfach mit Kategorien wie „gelingen“ oder „nicht gelungen“ zu beantworten ist. Festzuhalten ist, dass sich die Qualität der städtebaulichen Einbindung nicht über die Analyse einzelner Teilebenen, wie der architektonischen Gestaltung oder der sozialen Einbindung, bewerten lässt. Vielmehr müssen alle Ebenen, die sich gegenseitig beeinflussen, als Ganzes betrachtet und die städtebauliche Einbindung bei jedem Untersuchungsobjekt individuell unter Berücksichtigung aller maßgebenden Faktoren untersucht werden. Die Frage, ob die Einbindung eines Hochhauses gelungen ist, bleibt jedoch letztlich immer eine subjektive Entscheidung.

### Welche Faktoren haben eine Auswirkung auf die städtebauliche Einbindung?

Die geschichtliche Entwicklung des jeweiligen Untersuchungsstandorts ist jeweils eine maßgebende Rahmenbedingung, die vor der Analyse berücksichtigt werden muss. Im Rahmen dieser Bachelor-Thesis wird das Augenmaß auf Hochhäuser in Hamburg gelegt. Klar muss deshalb sein, dass sich die aus dieser Arbeit gewonnenen Erkenntnisse, aufgrund der grundlegend verschiedenen historischen Hintergründe, nicht ohne weiteres auf beliebige andere Standorte übertragen lassen. Insbesondere im asiatischen, arabischen und nordamerikanischen Raum besitzt die Hochhausentwicklung eine deutlich stärkere Dynamik und größere Dimension.

Trotz der Komplexität des Themas lassen sich in Folge der Literaturrecherche jedoch einige Faktoren festhalten, die sich maßgebend auf die städtebauliche Einbindung auswirken und diese positiv beeinflussen können.

Ein wesentliches Element ist dabei die Einbindung des Hochhauses in die Stadtstruktur. In der Literatur herrscht Konsens darüber, dass die Integration eines Hochhauses in Blockstrukturen die Chancen einer gelungenen Eingliederung in die städtebauliche Umgebung signifikant erhöht. Durch eine mit dem Hochhaus zusammenspielende niedrigere Umgebungsbebauung wird der öffentliche Raum, wie in klassischen Stadtvierteln, von den blockar-

tigen Strukturen definiert – das Hochhaus innerhalb des Blocks ist eher ein Hochpunkt, der den Maßstab der Plätze und das Straßenleben nicht wesentlich verändert (vgl. WEEBER 1995, S.50). Das gut definierte Verhältnis von öffentlichen und privaten Räumen des städtischen Blockrands wird beibehalten und die Entstehung belebter öffentlicher Räume begünstigt.

Eine besondere Rolle spielt auch der individuelle Standort des Hochhauses im Stadtraum. In europäischen Großstädten gibt es nur wenige Standorte, an denen Hochhäuser verträglich integriert werden können – zu oft wird die Maßstäblichkeit der umgebenden, gewachsenen Stadtstruktur gesprengt (vgl. ebd.). In der Regel ist für die Errichtung eines gut integrierten Hochhauses ein zentral gelegener Standort an belebten Straßen oder Plätzen von Vorteil. Die Zentralität und gute Erreichbarkeit des Standorts spielen eine wichtige Rolle und auch eine ausreichende Bau- sowie Bevölkerungsdichte sind für die Entstehung belebter Quartiere um die Hochhäuser von Bedeutung. Der Standort eines Hochhauses wird von unzähligen Faktoren beeinflusst und muss im Einzelfall geprüft werden. Nicht immer wird ein Hochhaus jedoch zur guten Integration in ein lebendiges Quartier konzipiert. Als „Landmark“ oder Leuchtturmprojekt sollen manche Hochhausbauten ein solitäres Monument darstel-

len. Doch auch hierbei ist der Standort entscheidend: Für die Elbphilharmonie wäre beispielsweise kein anderer Standort als die prominent einsehbare Spitze des Kaiserkais in der HafenCity in Frage gekommen, schließlich wurde das Hochhaus speziell auf diesen Standort zugeschnitten.

Auf großräumlicher Betrachtungsebene muss für eine gelungene städtebauliche Einbindung eines Hochhauses auch dessen weitläufige Raumwirkung betrachtet werden: Historische Sichtachsen und -bezüge können beeinflusst oder zugestellt werden, was das Stadtbild negativ beeinflussen kann. Auf der anderen Seite können Hochhäuser eine große Symbolwirkung entfalten und für den jeweiligen Ortscharakter identitätsprägend wirken. Auch die Ensemblewirkung mehrerer benachbarter Hochhäuser kann die Identität der Stadtsilhouette nachhaltig beeinflussen. In jedem Fall bedarf die Skyline einer Stadt eines Konzeptes, um ein stimmiges Gesamtbild abzugeben und interessante Sichtbezüge zu erhalten oder neu zu generieren – und einen „Wildwuchs“ architektonisch „trotzig individueller“ Wolkenkratzer wie in London zu verhindern (vgl. JANSER 2011, S.69).

Die Dimension eines Hochhauses spielt eine entscheidende Rolle für die Möglichkeit der gelungenen Einbindung. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Schwierigkeit einer guten Integration mit zunehmender Höhe des Hochhauses steigt. Während kleinere Hochhäuser noch relativ einfach in niedrigere Umgebungsstrukturen zu integrieren sind, sprengen extrem hohe Wolkenkratzer die Maßstäblichkeit ihrer Umgebung. Es lässt sich jedoch kein Maß festhalten, bis zu welchem ein Hochhaus gut zu integrieren ist und ab wann nicht mehr. Vielmehr muss die Dimension immer relativ zur der umliegenden Bebauung gesehen werden, weshalb sich beispielsweise in eine von Wolkenkratzern geprägten Stadt wie Chicago Hochhäuser integrieren lassen, die die kleineren Dimensionen einer typischen europäischen Stadt gesprengt hätten. Je größer der Dimensionssprung zur umliegenden Bebauung ist, desto schwieriger wird die Einbindung.

Auch die Grundfläche des Hochhauses hat eine Auswirkung auf die Möglichkeit der stadträumlichen Einbindung. Hochhäuser mit schmalem Grundriss entsprechen von der Fassadenbreite her noch den Dimensionen klassischer Stadthäuser, lassen sich dementsprechend leichter in blockartige Strukturen integrieren und ermöglichen das Aufrechterhalten einer Kleinteiligkeit, die für die Entstehung urbaner Stadtquartiere zuträglich ist. Mit zunehmender Größe der Grundfläche wird eine Integration in Blockstrukturen schwieriger und andere Konzepte wie eine Sockelbebauung des Hochhauses müssen herangezogen werden.

Die Art des Hochhauses ist ein weiterer Faktor der Auswirkungen auf die städtebauliche Einbindung hat. Schlanke, turmartige Punkthochhäuser wirken eleganter, ermöglichen selbst bei großer Höhe das Aufrechterhalten vieler Sichtbeziehungen und lassen sich leichter in niedrigere Umgebungsstrukturen integrieren. Dafür kann ein Punkthochhaus alleine nur schwer städtebaulich attraktive Räume und Platzsituationen definieren und ist deshalb auf die Einbindung in Umgebungsstrukturen angewiesen. Scheibenhochhäuser mit längsrechteckigem Grundriss wirken dagegen aufgrund ihrer großflächigen Fassade massiger, sie können dadurch schon bei geringerer Höhe Sichtbezüge beeinflussen. Im Gegensatz zum Punkthochhaus vermag es das Scheibenhochhaus, auch alleinstehend oder im Ensemble mit weiteren Scheibenhochhäusern ohne direkte Einbindung in niedrigere Umgebungsbebauung gelungene städtebauliche Räume zu definieren (vgl. AREGGER / GLAUS 1967, S36f.).

Durch die enormen Dimensionen werden Umweltwirkungen ausgelöst, die Folgen für die Umgebung des Hochhauses haben können. Die entstehende Verschattung kann beispielsweise die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum negativ beeinflussen; sie hat Auswirkungen auf die Abstandsflächen, die Platzierung der Gebäude und die gesamte städtebauliche Situation. Auch umliegende Gebäude können durch die Verschattung negativ betroffen sein. Weiterhin können die durch das Hochhaus ausgelösten Windeffekte ebenfalls die Aufenthaltsqualität in der näheren Umgebung verschlechtern. Diese Wettereinflüsse können die Integration eines Hochhauses in seine Umgebung beeinflussen und müssen berücksichtigt werden.

Bei der Analyse der stadträumlichen Einbindung müssen nicht nur die Hochhäuser selbst und andere Baukörper, sondern auch der umgebende öffentliche Raum und das Zusammenspiel beider Faktoren berücksichtigt werden. Im Mittelpunkt steht dabei insbesondere die Erdgeschosszone als städtische Übergangszone zwischen privaten und öffentlichen Räumen. Deren Gestaltung ist als bedeutender Treffpunkt und Aufenthaltsort besonders wichtig für die Entstehung lebendiger, urbaner Stadtquartiere. Eine Rolle spielt die Gestaltung der Erdgeschossfassaden: Zahlreiche Eingänge, einladende Eingangssituationen, gut einsehbare Geschäfte und Schaufenster, kleinteilig gegliederte Einheiten und eine ansprechende Gestaltung unterscheiden „aktive“ Fassaden von monotonen „passiven Fassaden“ (vgl. GEHL 2010, S.93ff.). Solche aktiven Fassaden sind essenziell für die Entstehung lebendiger Stadträume und müssen auch bei Hochhäusern berücksichtigt werden.

Die Nutzerstruktur des Quartiers und des Hochhauses ist dabei ebenfalls von grundlegender Bedeutung. Eine intensive Nutzungsmischung fördert die Lebendigkeit des Quartiers und hat eine diverse Nutzerstruktur zur Folge: Im Gegensatz zu monostrukturellen Standorten können somit zu unterschiedlichsten Tageszeiten und Wochentagen zahlreiche Nutzer das Quartier beleben und machen es zu einem urbanen, lebenswerten Stadtviertel.

Entscheidend ist insbesondere die Erdgeschossnutzung, wobei publikumsintensive Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel oder Dienstleistungen wünschenswert sind. Eine solche Nutzungsmischung ist nicht nur innerhalb eines Quartiers, sondern auch innerhalb des einzelnen Hochhauses positiv zu bewerten. Eine publikumsintensive Erdgeschossnutzung kann der gelungenen Integration in das Quartiersgefüge zuträglich sein; im Rahmen einer vertikalen Nutzungsmischung können in den oberen Stockwerken anderweitige Nutzungen wie Wohnen, Büros oder Dienstleistungen untergebracht werden. Die Nutzerstruktur innerhalb des Hochhauses- und Quartiers ist demnach ein entscheidender Faktor für die Entstehung lebendiger Stadtquartiere.

Auch die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums in der Umgebung des Hochhauses spielt eine wichtige Rolle für dessen Einbindung in das Quartiersgefüge. Nur über ansprechende Gestaltung sowie „bauliche Einladungen“ wie das Installieren von Bänken, anderweitigen Sitzmöglichkeiten oder weiteren Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (Spielplätze, Skateparks etc.) können die Stadtbürger dazu bewegt werden, den öffentlichen Raum intensiv zu nutzen und somit lebendig werden zu lassen (vgl. ebd., S.88ff.). Die Abstimmung der Gebäude und der öffentlichen Räume sowie deren Dimensionierung spielen eine entscheidende Rolle für den Erfolg des Quartiers.

Aus der Kombination aller genannten Faktoren ergibt sich schließlich das letzte entscheidende Kriterium für die städtebauliche Einbindung eines Hochhauses – die soziale Dimension. Über die Analyse der Zahl der Nutzer sowie der Art und Dauer deren Aufenthalts lassen sich letztendlich Rückschlüsse auf die Lebendigkeit des Quartiers und die Qualität der städtebaulichen Einbindung des Hochhauses ziehen.

# RÄUMLICHE ANALYSE Kapitel

# 4

- 4.1 Auswahl der Untersuchungsgebiete
- 4.2 Grindelhochhäuser
  - 4.2.1 Historische Entwicklung
  - 4.2.2 Analyse der städtebaulichen Einbindung
- 4.3 Berliner Tor Center
  - 4.3.1 Historische Entwicklung
  - 4.3.2 Analyse der städtebaulichen Einbindung
- 4.4 Altona-Altstadt: Kaiserhof und Jessenstraße 4
  - 4.4.1 Historische Entwicklung
  - 4.4.2 Analyse der städtebaulichen Einbindung
- 4.5 Zwischenfazit

## 4. Räumliche Analyse der Hochhausbeispiele aus Hamburg

Im folgenden Kapitel werden die aus der Literaturrecherche gewonnenen Faktoren für die städtebauliche Einbindung von Hochhäusern an drei Untersuchungsgebieten aus dem Hamburger Stadtraum untersucht.

### 4.1 Auswahl der Untersuchungsgebiete

Bei der Auswahl der Untersuchungsgebiete und der jeweiligen Hochhäuser für die stadträumliche Analyse in Hamburger wurden bewusst unterschiedliche Hochhaustypen in verschiedenen Stadträumen ausgewählt, um die Problematiken und Potenziale je nach Typ aufzuzeigen.

Ausgewählt wurden die Grindelhochhäuser in Harvestehude, das Berliner Tor Center in St. Georg und die zwei Hochhäuser „Jessenstraße 4“ und „Kaiserhof“ in Altona-Altstadt, die zu einem Quartier gezählt werden können. Die Standorte sind über den Hamburger Stadtraum verteilt, wie sich an der folgenden Verortung erkennen lässt (siehe Abb. 4.1). Diese Beispiele können als prototypische Fälle betrachtet werden, von denen später allgemeine Rückschlüsse gezogen werden sollen. Wie bereits vorher beschrieben, lassen sich diese Prototypen trotzdem nicht beliebig auf andere Standorte übertragen, sondern sollen allgemeine Problematiken und Potenziale zur Einbindung von Hochhäusern aufzeigen.

#### Grindelhochhäuser:

Die Grindelhochhäuser wurden ausgewählt, da sie als erster Prototyp von Wohnhochhausanlagen in Deutschland in der Architekturszene bis heute große Aufmerksamkeit erhalten. Sie sind keine Wohnhochhausanlage, die am Stadtrand entstand, wie beispielsweise die Großwohnsiedlungen Osdorfer

Born oder Steilshoop und haben nicht mit ähnlichen sozialen Problematiken zu kämpfen. Die integrierte Lage der Grindelhochhäuser im zentralen Raum von Hamburg, die durch die Zerstörung der alten Bausubstanz im Zweiten Weltkrieg und dem Wiederaufbau an deren Stelle hervorgeht, bildet eine günstigere Voraussetzung für die städtebauliche Einbindung, als es bei Hochhäusern, die auf der „grünen Wiese“ gebaut werden der Fall ist. Des Weiteren sind die Grindelhochhäuser ein Ensemble aus zwölf Scheibenhochhäusern und entfalten somit eine andere Wirkung im Stadtraum als ein einzelnes Punkthochhaus. Es gilt also zu überprüfen wie sich die stadträumliche Einbindung in das Quartier bei Hochhausensembles von einzelnen Punkthochhäusern unterscheiden kann.

#### Berliner Tor Center:

Das Berliner Tor Center wurde ausgewählt, da es sich um einen typischen Bürostandort mit Hochhäusern in Innenstadtrandlage handelt. Es ist zudem mit den Hochhäusern um den Campus der HAW Teil des einzigen wirklichen Hochhausclusters Hamburgs. Interessant wird es auch dadurch, dass hier Hochhäuser unterschiedlicher Architekturepochen zusammenspielen, wie zum Beispiel das ehemalige Polizeipräsidium aus den 1960er Jahren und die erst in 2000er Jahren gebauten Türme des Berliner Tor Centers. Zudem ist das Untersuchungs-

gebiet umgeben von wichtigen Verkehrsachsen und stellt einen Umsteigepunkt für viele Bahnverbindungen der Stadt dar. Die Lage an einem innenstadtnahen Verkehrsknotenpunkt gestaltet die Untersuchung der stadträumlichen Einbindung ebenfalls interessant.

#### Jessenstraße 4 und Kaiserhof:

Das dritte Untersuchungsgebiet in Altona-Altstadt beinhaltet zwei voneinander unabhängig geplante Hochhäuser. Es handelt sich um das Hochhaus Kaiserhof unmittelbar am Bahnhof Altona sowie weiter östlich das Hochhaus Jessenstraße 4, welche über die Große- und Neue Große Bergstraße miteinander verbunden sind. Die gleichhohen Hochhäuser definieren jeweils die östliche bzw. westliche Eingangssituation der belebten Einkaufsstraße und Fußgängerzone. Wie aus der historischen Analyse hervorgeht (siehe S. 120), sind die Hochhäuser im Zuge einer Nachkriegsplanung auf dem Gebiet des ehemaligen historischen Stadtkerns der Stadt Altona entstanden. Es handelt sich um zwei Punkthochhäuser, die in einem typischen Geschäfts- und Flanierviertel angesiedelt sind. Interessant ist die Untersuchung auch, da es sich um unauffällig in den Stadtraum integrierte, funktionale Hochhäuser ohne große Symbolwirkung handelt.



Abb. 4.1: Verortung der drei ausgewählten Standorte

## 4.2 Grindelhochhäuser: Fakten

erbaut  
1946 – 1956

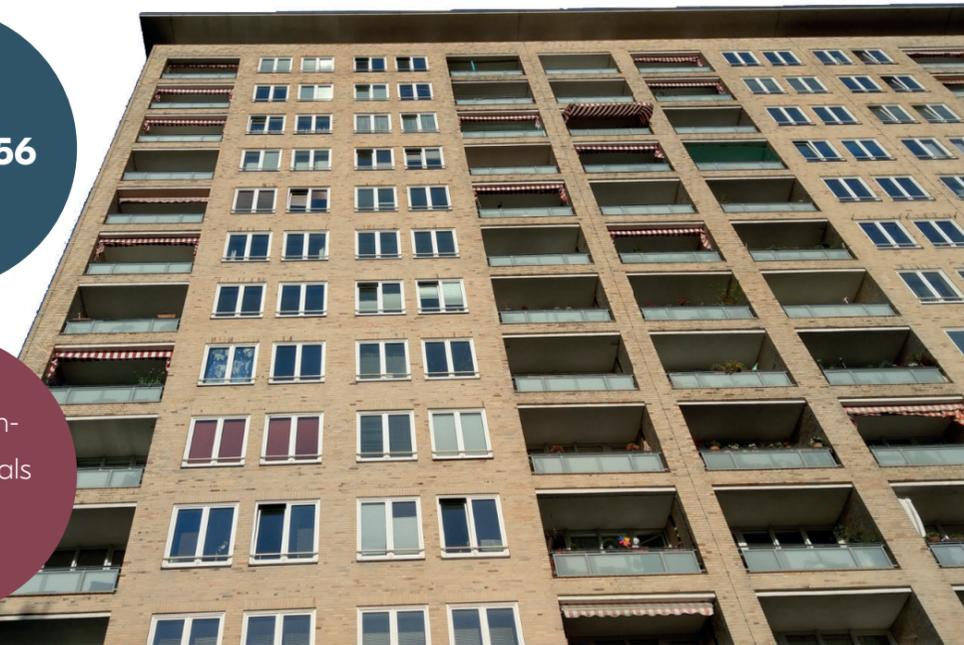
12 Scheiben-  
hochhäuser als  
Ensemble

28 - 44 m  
hoch

„erste Wohn-  
hochhausanlage  
Deutschlands“

eingebettet in  
einen Park

9 - 15  
geschossige  
Gebäude



### 4.2.1 Historische Entwicklung der Grindelhochhäuser

Die Grindelhochhäuser in Hamburg wurden nach dem Zweiten Weltkrieg in den Jahren 1946-1956 im Bezirk Eimsbüttel erbaut und sind ein denkmalgeschütztes Ensemble von zwölf Hochhäusern. Sie wurden in einem durch den Krieg zerstörten Teil des jüdisch geprägten Grindel-Viertels im Stadtteil Hamburg-Harvestehude errichtet. Ursprünglich hieß das Projekt „Hamburg Project“ und war als Hauptquartier der britischen Besatzungstruppe in Hamburg geplant. Nach den Bombenangriffen der Operation Gomorrha im Sommer 1943 war das Gebiet westlich der Alster vollständig zerstört worden, sodass der Wiederaufbau oder eine Neubebauung für das Grindelberggebiet nötig wurden.

Stadthistorisch wurde das relative junge Grindelberggebiet erst zwischen 1880 und 1910 mit einem rasterförmigen Grundriss und vergleichsweise großzügigen Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant und bebaut.

Das bürgerlich-mittelständische Gebiet umfasste zu Beginn des zweiten Weltkrieges 175 Häuser mit 1.079 Wohnungen, 70 Läden und 36 Werkstätten. Es wurde umfasst von den Straßenzügen Oberstraße im Norden, dem Grindelberg im Westen, der

Hallerstraße im Süden und der Brahmallee im Osten. Zusätzlich gab es noch die Straße „Klosterallee“, die als Nord-Süd Erschließung zwischen den städtischen Blockrandstrukturen fungierte. Heutzutage existiert diese Straße nicht mehr. Nach den Bombardements des Zweiten Weltkriegs standen nur noch 36 Häuser mit 108 Wohnungen. Nach der Zerstörung des Grindelberggebiets schloss sich eine Architekten-Arbeitsgemeinschaft zusammen.



Abb. 4.2.2: Hamburg Grindelberg nach 1905

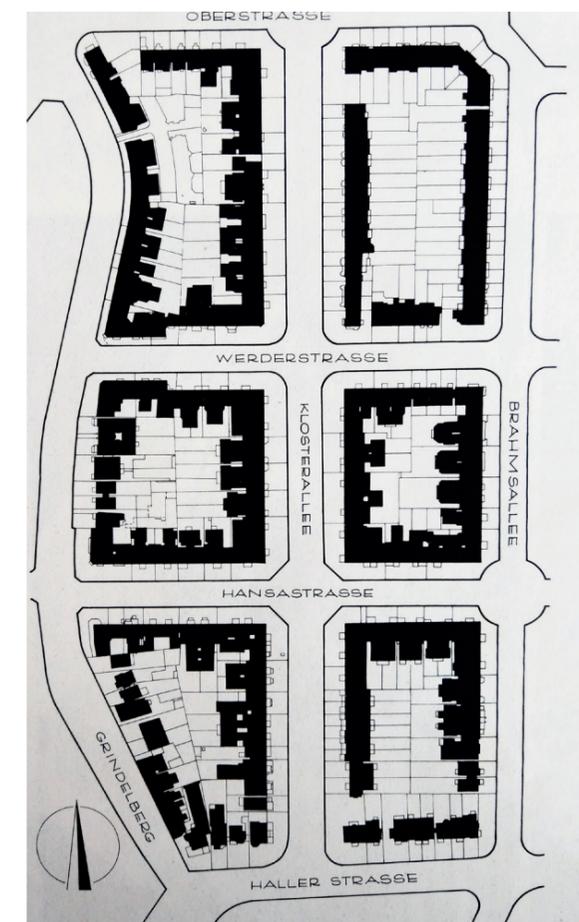


Abb. 4.2.1: Die alte Parzellierung des Grindelberggebiets vor der Zerstörung des zweiten Weltkriegs

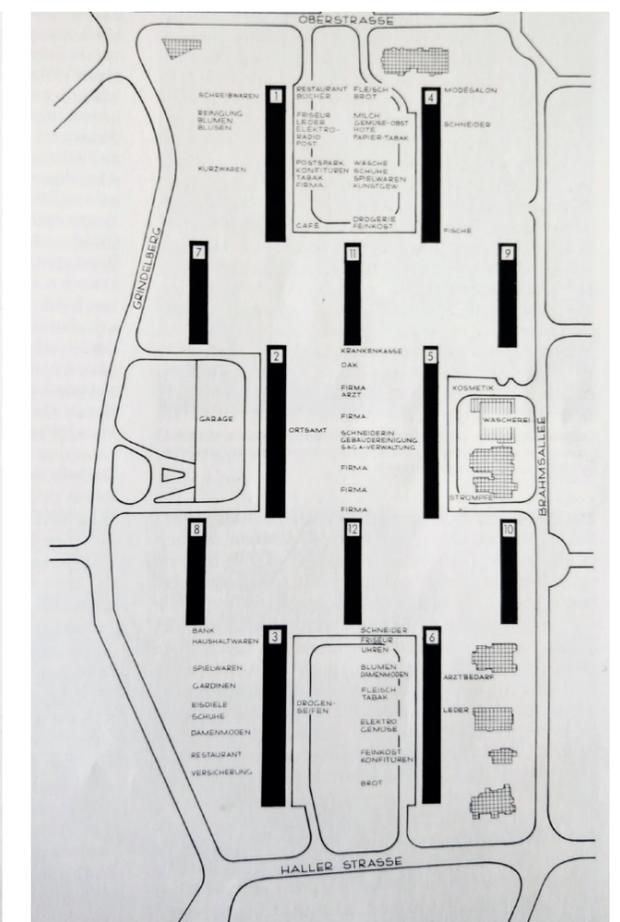


Abb. 4.2.3: historischer Übersichtsplan der Gesamtanlage des Grindelberggebiets

In diesem Kreis befanden sich die Architekten Lodders, Zess, Hermkes, Jäger, Sander, Streb und Trautwein, welche prominente Lehrmeister und Chefs, wie beispielsweise Bonatz, Elsässer, May oder Le Corbusier, hatten. (vgl. SCHILD 1988, S.29).

Dieser Architekten-Arbeitsgemeinschaft wurde vom britischen Militär der Auftrag erteilt, bis zum September 1947 Neubauten bezugsfertig zu planen und zu entwickeln. Dies war mit einem großen Zeitdruck verbunden, da die Architekten lediglich drei Wochen Zeit zur Planung hatten (vgl. SCHILDT 1988, S.32). Zusätzlich erschwerte wurde die Planung der Grindelhochhäuser durch die Forderung des britischen Militärs, dass für alle Wohnungen ganzjährig zumindest eine Stunde Besonnung am Tag sicherzustellen sei und gleichzeitig 150.000 m<sup>2</sup> Wohnraum auf dem Grindelberg-Gebiet zu errichten seien. Daraufhin erarbeitete die Architektengruppe in Arbeitsteilung drei unterschiedliche Lösungen:

a) „Eine Lösung, die im Durchschnitt siebengeschossige Wohngebäude vorsah, während die geforderten Restaurants und Gemeinschaftsräume nicht mehr in den Wohnhäusern, sondern als Verbindungstrakte zwischen den Wohngebäuden in vier vorgesehenen Nord-Südzeilen angeordnet waren.“

b) Eine Lösung, die unter Benutzung der vorgegebenen Grundrisse bei durchweg achtgeschossiger Bebauung die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss von vier vorgesehenen Bauzeilen unterbrachte;

c) Eine Lösung, die eine acht- bis zwölfgeschossige Anordnung der Wohnebenen vorsah, wobei die Gemeinschaftsräume in den Erdgeschossen der Wohnblocks untergebracht waren.“ (SCHILDT 1988,32-33).

Letztlich entschied man sich für die Planung von sechs 15 geschossigen, 109 Meter langen sowie sechs 9- bzw. 10 stöckigen, 73 Meter langen Gebäuderiegeln, die versetzt angeordnet wurden.

Der erste Spatenstich erfolgte am 12. Juli 1946; jedoch entschied das britische Militär das Hauptquartier für die Besatzungstruppen stattdessen in Frankfurt zu errichten, weshalb die Großbaustelle am Grindelberg stillgelegt wurde und etwa zwei Jahre brach lag.

Im Anschluss an diese Entscheidung wurde die Hamburger Bevölkerung über das Schicksal des Gesamtprojekts und der Hochhausbaustelle „Hamburg Project“ befragt. Bei dieser Befragung sprachen sich 90 % dafür aus, das Projekt weiterzuführen.

Gründe für den Weiterbau waren folgende:

1. Dringender Bedarf an Häusern und Wohnungen
2. Es wurde angefangen zu bauen und dafür wurden sogar unbeschädigte Häuser abgerissen
3. Der Bau sollte fortgesetzt werden, weil die Briten dadurch später requirierte Häuser zurückgeben könnten.
4. Solange das benötigte Material nicht die Zuteilung für normale Reparaturen beeinträchtigen würde, sollte der Bau fortgesetzt werden.
5. Der Bau der Hochhäuser schuf Arbeitsplätze (vgl. SCHILDT 1988, S. 67 f.).

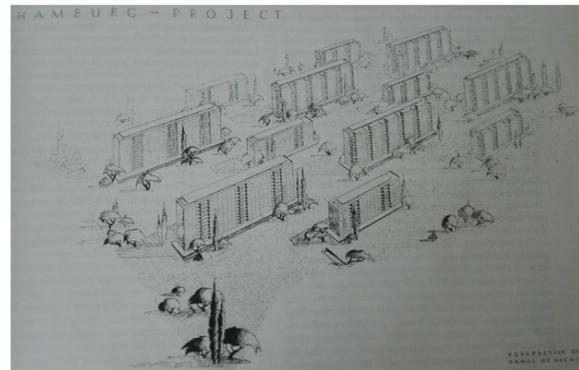


Abb. 4.2.4: perspektivische Zeichnung/Isometrie der Hochhausanlage von Rudolf Lodders; undatierte Lichtpause, Frühsommer 1946



Abb. 4.2.5: halbfertige Blocks der Grindelhochhäuser I und 4



Abb. 4.2.6: Luftaufnahme der Gesamtanlage im Bau (1952); im Vordergrund die Straße Grindelberg

Die vorhandenen zwölf Fundamente wurden deshalb trotzdem wie geplant mit Wohnhochhäusern bebaut, was der Hamburger Senat im März 1948 beschloss. Es entstanden folglich zwölf Scheibenhochhäuser mit 8-15 Geschossen und insgesamt 2.122 Wohnungen für rund 5.400 Einwohner. Die ehemalige Blockrandbebauung wurde ersetzt durch eine reine Zeilenbauweise, die mit der Architektur der Moderne verbunden werden kann. Die ersten Wohnungen waren 1950 bezugsfertig und nach sechs Jahren weiterer Bauzeit war die Errichtung abgeschlossen. Für die damalige Zeit war die Ausstattung der Wohnungen sehr luxuriös. Die Bewohner hatten eigene Bäder, einen Fahrstuhl und einen Müllschlucker auf ihren Etagen, was damals noch sehr selten war (vgl. GEBHARDT 2016).

Weiterhin wichtig zu erwähnen ist die Einbettung der zwölf Hochhäuser in einen um die Grindelhochhäuser umliegenden Park, der von vier Straßenschleifen erschlossen wird. Dadurch findet sowohl heute als auch zur damaligen Zeit kein störender PKW-Durchgangsverkehr zwischen den Häusern statt. Die auf Abbildung 4.2.3 schraffiert dargestellten, gründerzeitlichen Wohnhäuser an der Brahmallee und der Oberstraße, die den Krieg unbeschadet überstanden haben, sollten ursprünglich abgerissen werden, um eine Wirkung der Wohn- und Parkanlage als stimmiges Gesamtbild zu erreichen. Dies wurde jedoch nie umgesetzt und die Häuser sind bis heute Teil des Ensembles der Grindelhochhäuser.

Die drei 14-15 geschossigen Häuser zum Grindelberg waren nicht für eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Nutzungen wie das Postscheckamt, das Bezirksamt Eimsbüttel mit Leihbücherei und die Hermes-Kredit-Versicherung haben sich ursprünglich in den drei Häusern niedergelassen. Mittlerweile ist das Bezirksamt Eimsbüttel im Block 2 jedoch das einzige Hochhaus, welches in den Obergeschossen nicht der Wohnnutzung dient.

In den 1970er und 1980er Jahren gerieten die Grindelhochhäuser zunehmend in Verruf. Negative Geschichten von brennenden Fahrstuhlschächten und Drogendealern in dunklen Gassen des Gebiets beeinträchtigten das Image des Gebiets (vgl. GEBHARDT 2016).

In den Jahren 1995 bis 2006 erfolgte anschließend eine umfassende Renovierungsphase von durch das städtische Wohnungsunternehmen SAGA, welches ca. 75 Millionen Euro in die Grindelhochhäuser investierte. Nachdem die SAGA bereits vor über 30 Jahren den Block 1 der Grindelhochhäuser (Oberstraße 14) an einen privaten Investor verkauft hatte, ließ dieser das Gebäude außerdem vollständig verfallen. In der Folge stand das Gebäude noch bis 2014 vollständig leer, hatte mit Schimmel- und Insektenbefall zu kämpfen und wurde in der Presse als „Horrorhaus“ verurteilt (vgl. Welt.de 2014).

2012 besetzten Studenten sogar zeitweise die leerstehenden Wohnungen, um gegen den Leerstand bei gleichzeitig mangelndem Wohnraum und steigenden Mietpreisen zu protestieren. Ab 2014 wurde das Gebäude schließlich von einem anderen privaten Investor saniert, wobei 133 Wohnungen realisiert wurden. Zeitgleich wurden auch die alte Tankstelle vor dem Bezirksamt Eimsbüttel zu einer Fahrradwerkstatt und die ehemalige Zentralwäscherei der Grindelhochhäuser an der Brahmallee zu einer Kita umgebaut. An letzterer Stelle entstand über dem Flachbau auch ein Neubau mit elf Wohneinheiten (vgl. ebd.).

## 4.2.2 Analyse der Städtebaulichen Einbindung Grindelhochhäuser

### Verortung

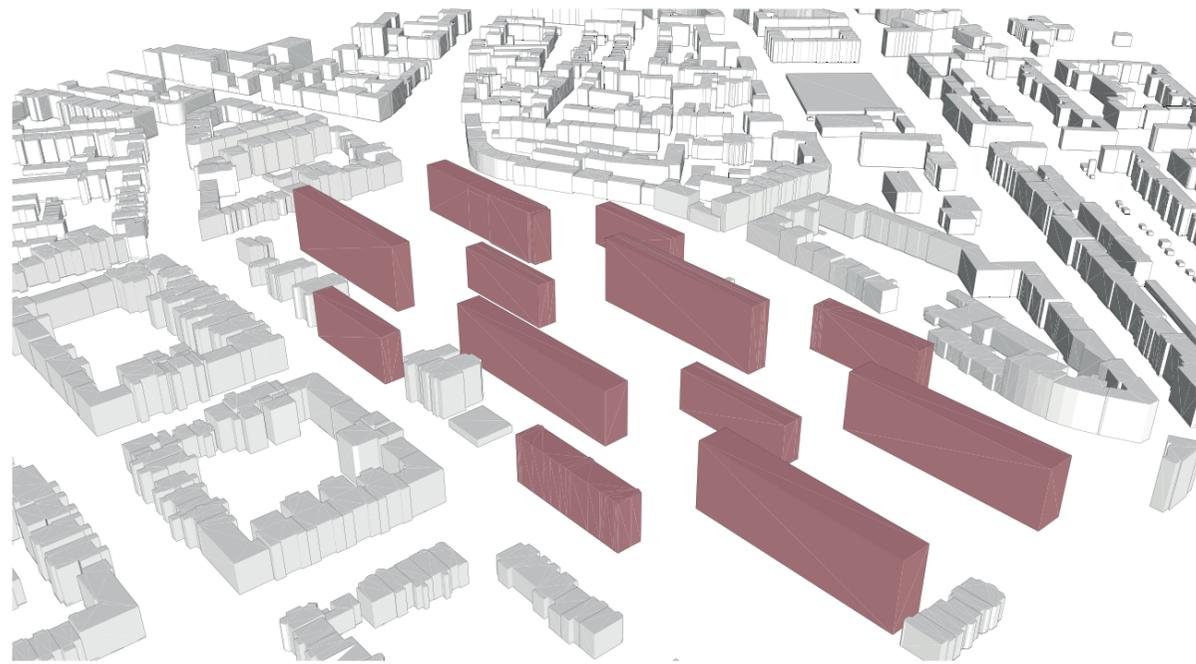


Abb. 4.2.7: Vereinfachte Verortung der Grindelhochhäuser im Stadtraum

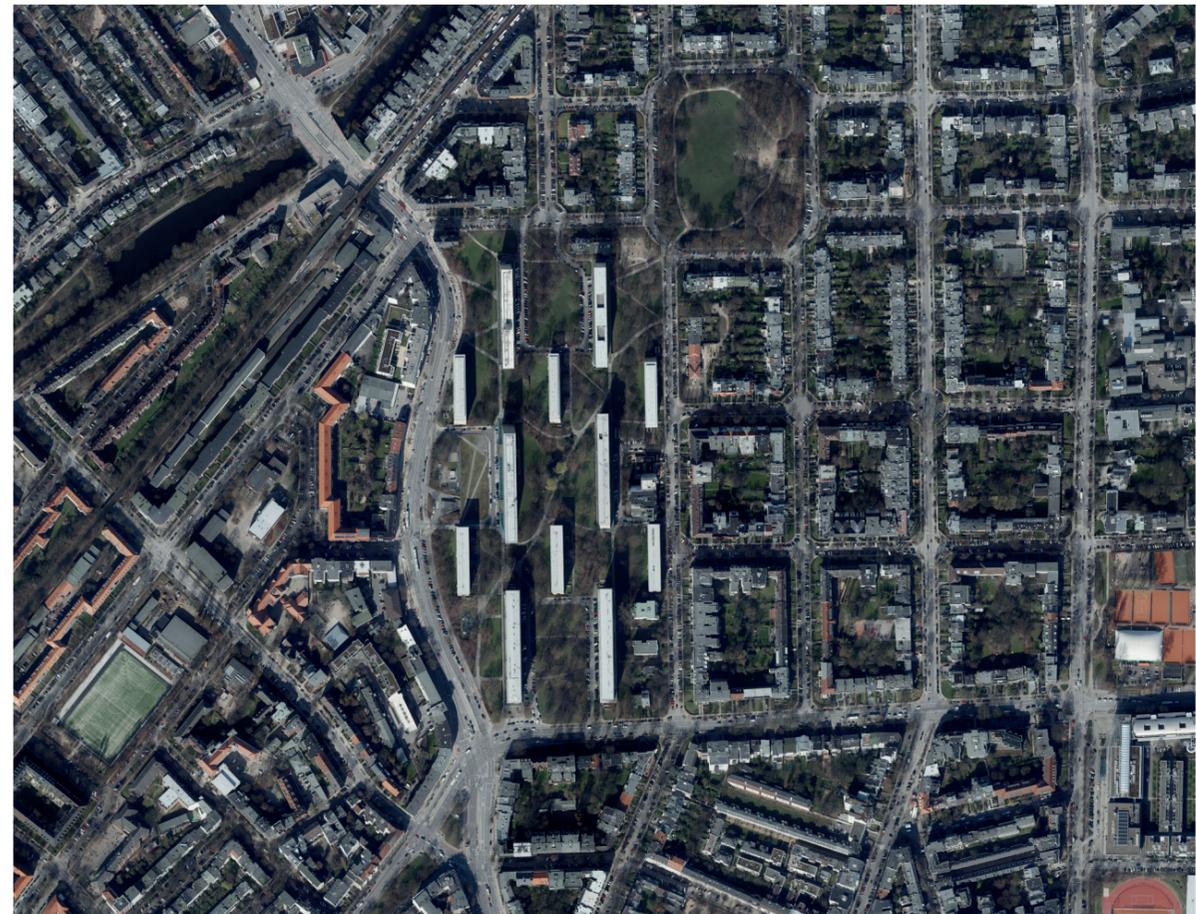


Abb. 4.2.8: Luftbildaufnahme der Grindelhochhäuser mit Umgebung

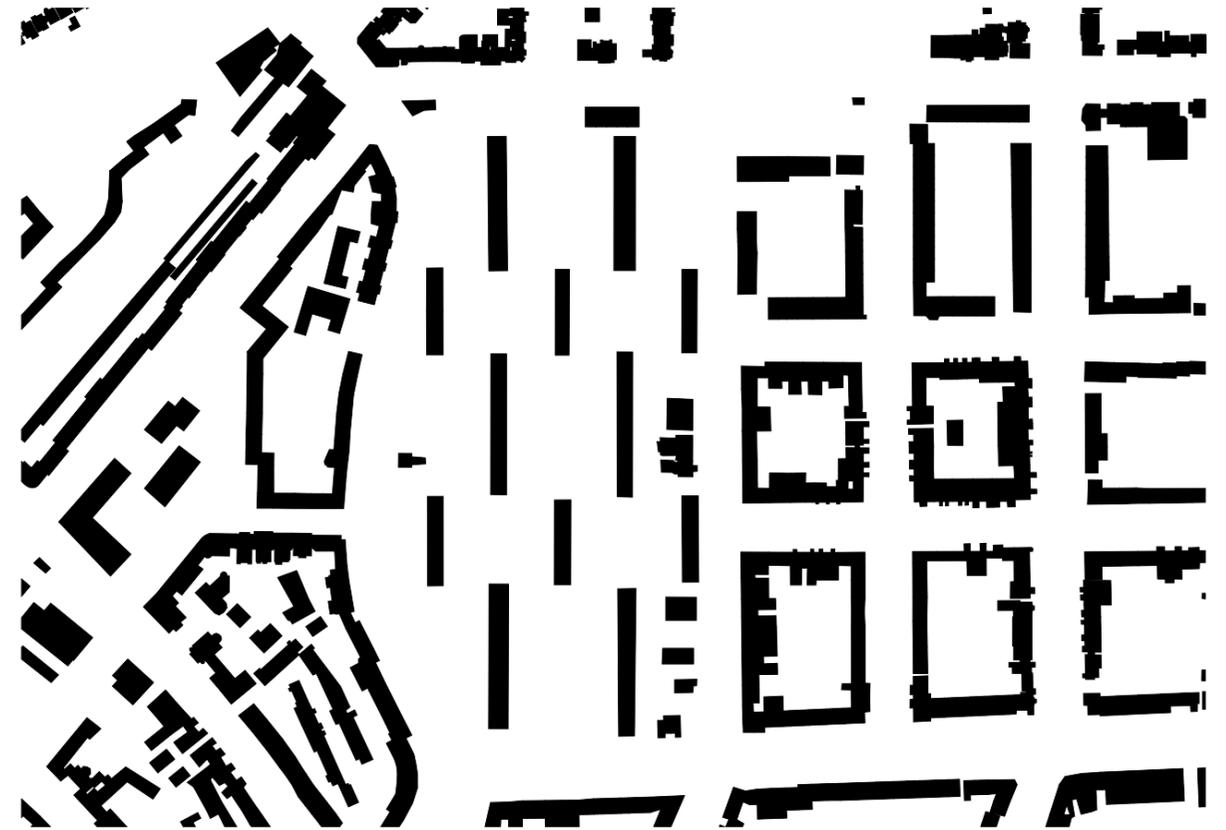


Abb. 4.2.9: Schwarzplan Grindelhochhäuser mit Umgebung

Das Ensemble der Grindelhochhäuser liegt im Südwesten des Hamburger Stadtteils Harvestehude unmittelbar an der Grenze zu Rotherbaum, wo sich südlich das Grindelviertel anschließt. Als Teil des Stadtbezirks Eimsbüttel ist das westlich der Alster gelegene Quartier von einem dichten, innerstädtischen Charakter geprägt. Das Ensemble der Grindelhochhäuser nimmt eine Fläche von etwa 16 Hektar sowie Ausmaße von circa 550×260 Meter ein und wird im Osten durch die Brahmallee, im Süden durch die Hallerstraße, im Westen durch den Grindelberg und im Norden durch die Oberstraße begrenzt. Wie auf dem Schwarzplan und der 3D-Perspektive zu erkennen ist, sind die Grindelhochhäuser von dichten Blockrandstrukturen eingefasst. Die Bebauung stammt dabei im Süden, Osten und Norden noch größtenteils aus der Gründerzeit, während im Westen Bauten der Nachkriegszeit überwiegen. Nichtsdestotrotz wurde dort im Gegensatz zum Gebiet der Grindelhochhäuser der historische Stadtgrundriss beibehalten. So sind die umliegenden Blockrandstrukturen als weitestgehend geschlossen zu bezeichnen, es finden sich nur wenige Baulücken und die Raumkanten zum Straßenraum werden durch die geschlossenen Fassadenfronten klar definiert. Die ringsum geschlossenen Gebäudekanten bilden gewissermaßen einen klaren, rasterförmigen städtebaulichen Rahmen für die aufgelockert bebaute Parkanlage der Grindelhochhäuser. Es bestehen somit gänzlich andere stadträumliche Voraussetzungen, als bei einer vergleichbaren aufgelocker-

ten Wohnanlage am Stadtrand herrschen würden. Die Gebäudehöhe variiert in der Umgebung zwischen 3 und 6 Geschossen und ist als typisch für den Hamburger Stadtraum zu bezeichnen. Andere Hochhausbauten finden sich in der direkten Umgebung hingegen nicht. Die Wohnhochhausanlage bricht demnach die umliegende durchgängige Blockrandbebauung auf und wirkt wie eine aufgelockert bebaute, grüne Insel im dichten Stadtviertel. Die Bevölkerungsdichte im Bereich der Grindelhochhäuser bleibt trotz der lockeren Bebauung jedoch durchgehend hoch und liegt mit etwa 18.600 Einwohnern/km<sup>2</sup> sogar deutlich über der Bevölkerungsdichte des Stadtteils Harvestehude mit 8.911 Einwohnern/km<sup>2</sup> (vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017). Deutlich wird dadurch die Lage des Untersuchungsgebiets in einem dicht bewohnten innerstädtischen Quartier. Auffällig wurde während der Untersuchung auch der trotz ähnlicher Bebauungsstruktur unterschiedliche Charakter der umliegenden Wohnviertel: Während sich im Westen der vielbefahrene Grindelberg anschließt, der den Charakter einer gemischt genutzten, stark frequentierten Straße mit vielfältigen Versorgungsfunktionen entfaltet, schließen sich im Osten der Grindelhochhäuser ruhigere Wohngebiete an. Das Untersuchungsgebiet liegt an der Schwelle zwischen den von Stadt villen geprägten Wohngebieten im Osten Harvestehudes und den lebendigen, gemischt genutzten und stark frequentierten Stadtvierteln Rotherbaum, Eimsbüttel und Hoheluft im Süden, Westen und Norden.

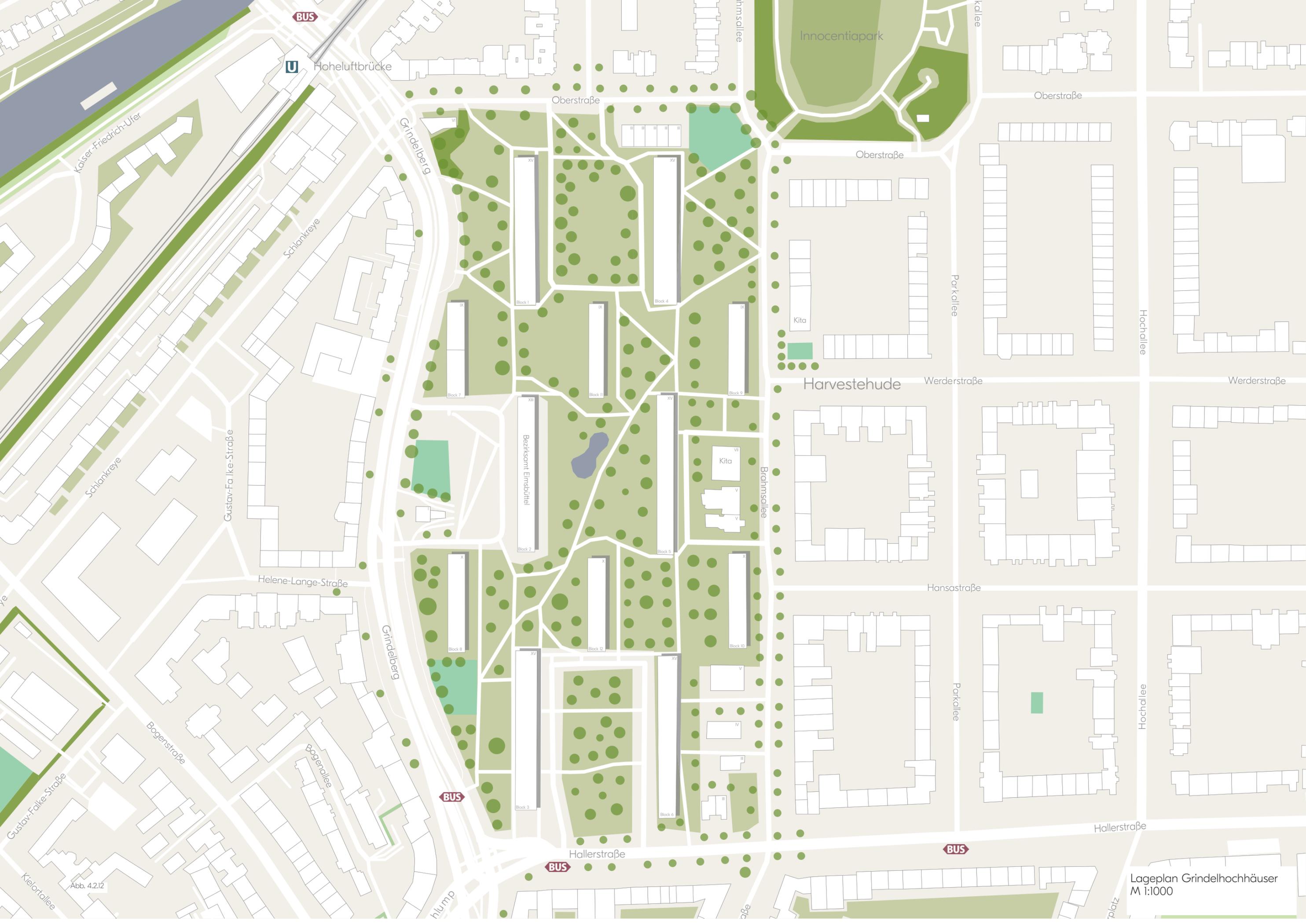
Die zentrale Lage in Hamburg wird auch durch die gute verkehrliche Erschließung des Gebiets deutlich. Nur 100 m nordwestlich der Grindelhochhäuser liegt der U-Bahnhof Hoheluftbrücke, wo die Ringlinie U3 verkehrt und den Anschluss an das städtische Schienennahverkehrsnetz gewährleistet. Die weitere Erschließung durch den ÖPNV erfolgt über die Metrobuslinien 4, 5 und 15, welche ähnlich wie die U-Bahn in dichten Taktabständen verkehren. Dabei wird die südwestlich des Quartiers gelegene Haltestelle Bezirksamt Eimsbüttel von allen drei Linien angefahren sowie der U-Bahnhof Hoheluftbrücke von der Metrobuslinie 5. Mit dem zukünftig wahrscheinlichen Bau der neuen U-Bahnlinie U5, welche unterhalb der Achse Grindelallee – Grindelberg – Hoheluftchaussee verlaufen soll, würde im Süden des Quartiers eine weitere U-Bahnhaltestelle entstehen und sich die Anbindung an den ÖPNV weiter verbessern. Auch liegt das Gebiet an der Kreuzung zweier wichtiger Hauptverkehrsstraßen in Hamburg: Der das Areal westlich begrenzende Grindelberg ist als Teil der Achse Grindelallee-Grindelberg-Hoheluftchaussee-Lokstedter Steindamm eine der wichtigen Nord-Süd Verbindungen Hamburgs und führt aus der Innenstadt und vom Bahnhof Dammtor bis in den Hamburger Norden nach Niendorf und Schnelsen. Im Südwesten des Quartiers kreuzt sich diese Achse mit der Hallerstraße, welche das Gebiet südlich begrenzt. Diese ist Teil der wichtigen Achse Alsterchaussee – Hallerstraße – Beim Schlump – Altonaer Straße – Max-Brauer-Allee und verbindet in Südwest-Nordost Richtung die Stadtteile Altona, Sternschanze, Eimsbüttel und Harvestehude. Durch die innenstadtnahe Lage des Quartiers sind zahlreiche wichtige Ziele wie die Alster, die Universität, Hoheluft, die Innenstadt, Altona oder St. Pauli in unter 20 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Die zentrale Lage und gute Anbindung an das ÖPNV- und Straßennetz gewährleisten aus verkehrlicher Perspektive demnach eine optimale Anbindung des Quartiers und unterstreichen dessen Eingliederung in dichte, innerstädtische Räume. Während der westliche Grindelberg und die südliche Hallerstraße vielbefahrene Hauptverkehrsstraßen sind, können die nördliche Oberstraße und die östliche Brahmsallee als deutlich ruhigere Wohnstraßen charakterisiert werden.



Abb. 4.2.10: Der stark frequentierte Grindelberg



Abb. 4.2.11: Die Brahmsallee als ruhigere Wohnstraße



BUS

U

Hoheluftbrücke

Innocentiapark

Oberstraße

Oberstraße

Oberstraße

Schlanke

Grindelberg

Parkallee

Hochallee

Kita

Werderstraße

Harvestehude

Werderstraße

Gustav-Falke-Straße

Bezirksamt Eimsbüttel

Kita

Brahmsallee

Schlanke

Helene-Lange-Straße

Hansastraße

Grindelberg

Parkallee

Hochallee

Bogenstraße

Bogenallee

Hallerstraße

BUS

BUS

BUS

Hallerstraße

Lageplan Grindelhochhäuser  
M 1:1000

Abb. 4.2.12

Kielortallee

Hilmp

platz

Grindelhochhäuser  
Schnitt 1  
M 1:1000



Abb. 4.2.13: Grindelhochhäuser Schnitt 1 von Ost nach West

### Wirkung im Stadtraum

Wie im Lageplan und den Schnitten erkennbar ist, handelt es sich bei den Grindelhochhäusern um ein Ensemble aus zwölf klassischen Scheibenhochhäusern. Deutlich wird dies durch den längsrechteckigen Grundriss: Während die Blocks bis zu 109 Meter lang sind, ist die Breite bei unter 15 Metern sehr gering. Die Hochhäuser sind alle in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet und wurden versetzt angeordnet. Grundsätzlich kann man die Blöcke in zwei Kategorien aufteilen, obwohl die Hochhäuser sich im Detail voneinander unterscheidet: Die Blöcke 1-6 verfügen über einen längeren, 109 Meter langen Grundriss und haben 14-15 Geschosse, während die Blöcke 7-12 einen kürzeren, 73 Meter langen Grundriss und 9-10 Geschosse vorweisen. Die Hochhäuser sind in fünf Reihen in Nord-Süd-Richtung angeordnet: Im Westen am Grindelberg stehen zunächst zwei Hochhäuser der kürzeren und niedrigeren Kategorie. Östlich folgen jeweils in einer Reihe drei höhere Blocks, zwei niedrige Blocks, drei höhere Blocks und abschließend wieder zwei niedrigerer Blocks an der Brahmallee. In Nord-Süd-Richtung sind die kleineren und größeren Hochhäuser außerdem ebenfalls versetzt angeordnet.

hat zur Folge, dass die städtebauliche Wirkung der Grindelhochhäuser je nach Blickrichtung deutlich unterschiedlich zur Geltung kommt. Beim Blick aus Süden oder Norden von der Haller- oder Oberstraße auf das Gebiet betrachtet man die schmale Seite der Hochhäuser: Diese wirken schlank und die Anlage macht einen aufgelockerten und luftigen Eindruck, der Parkcharakter kommt zur Geltung. Von Osten oder Westen hingegen betrachtet man die bis zu 109 Meter breiten Fassadenfronten der Häuser. Es entsteht ein massiger Eindruck – die Grindelhochhäuser wirken aus diesen Richtungen gesehen beinahe wie eine durchgängige Wand, Sichtbezüge in Ost-West-Richtung sind schwierig, die Hochhäuser wirken deutlich größer und der Dimensionssprung zur umliegenden Bebauung ist stärker erkennbar (siehe Schnitt 2).



Abb. 4.2.15: Der massive Charakter der Scheibenhochhäuser wird deutlich

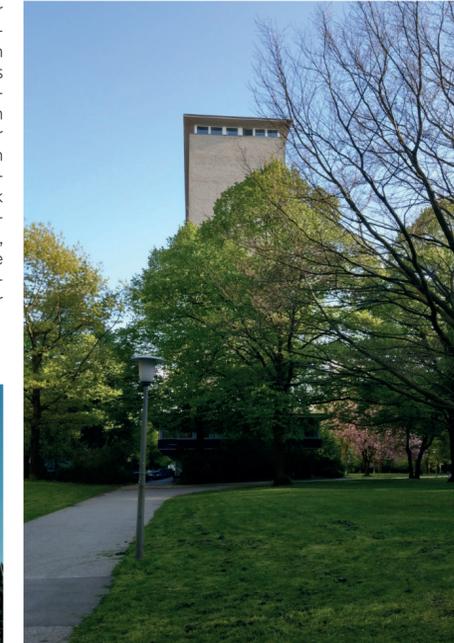


Abb. 4.2.16: In Nord-Süd-Richtung betrachtet entfaltet sich der luftige, parkähnliche Charakter des Gebiets deutlicher

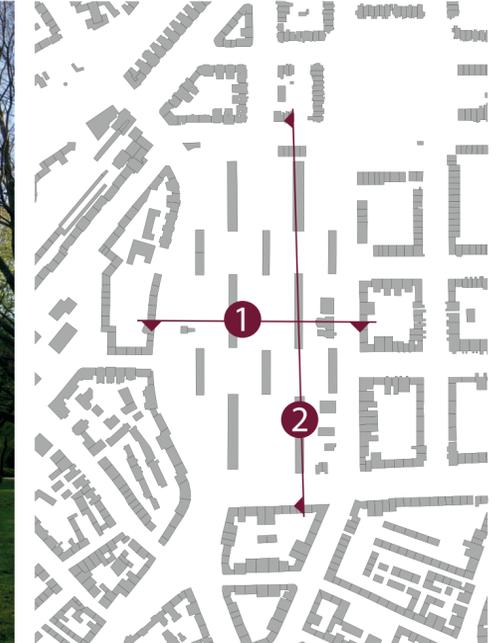


Abb. 4.2.17: Schnitterverortung der Grindelhochhäuser

Grindelhochhäuser  
Schnitt 2  
M 1:1000



Abb. 4.2.14: Grindelhochhäuser Schnitt 2 von Süd nach Nord

Die Übergänge zur umliegenden Bebauung gestalten sich an den verschiedenen Seiten des Komplexes in unterschiedlicher Weise. Während im Osten und Süden am Grindelberg und der Hallerstraße die Bebauung erst auf der gegenüberliegenden Straßenseite anschließt, ist die Situation an der Brahmallee und der Oberstraße anders. Wie bereits erwähnt, sind dort in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grindelhochhäusern Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit erhalten geblieben, die ursprünglich abgerissen werden sollten, um dem aufgelockerten Wohnpark ein stimmiges Gesamtbild zu geben. Während der Abstand der Grindelhochhäuser zur umliegenden Bebauung an der Hallerstraße und am Grindelberg durch die breiten Straßen relativ groß ausfällt, reichen die erwähnten Gründerzeithäuser im Osten und Norden teilweise sehr nah an die Hochhäuser heran. Besonders die dreistöckigen Häuser an der Oberstraße sind nur wenige Meter vom 15 stöckigen Block 4 der Grindelhochhäuser entfernt. An dieser Stelle wird der Dimensionssprung zur umliegenden Bebauung besonders deutlich, das Hochhaus entfaltet neben den kleinen Reihenhäusern eine erdrückende Wirkung.



Abb. 4.2.18: Block 4 der Grindelhochhäuser und die sehr nah angrenzenden Häuser an der Oberstraße

An der Brahmallee ergibt sich durch die erhaltenen Gründerzeithäuser hingegen eine andere besondere städtebauliche Situation: Die Blöcke 9 und 10 der Grindelhochhäuser stehen hier in derselben Fassadenflucht, wie die historischen Mehrfamilienhäuser. Zusammen mit den gegenüberliegenden Gründerzeitblöcken ergibt sich auf der Brahmallee dadurch beinahe das Bild einer klassischen Blockstruktur; der freistehende, parkähnliche und aufgelockerte Charakter der Grindelhochhäuser kommt hier kaum zur Geltung. Dadurch erfolgt der Übergang zur westlich anschließenden Blockrandbebauung jedoch sehr fließend; auch die Höhen sprünge der etwa 28-32 Meter hohen Blöcke 9 und 10 zur umliegenden Bebauung sind sehr gering.



Abb. 4.2.19: Grindelhochhäuser 9 und 10 an der Brahmallee

Trotz der je nach Blickrichtung massigen Wirkung der Grindelhochhäuser sind diese aufgrund ihrer relativ geringen Höhe aus weiter entfernten Positionen im Stadtraum nicht prominent wahrzunehmen.

## Nutzungen

Der unterschiedliche Charakter der westlich beziehungsweise östlich anschließenden Quartiere schlägt sich auch in den Erdgeschossnutzungen der umliegenden Bebauung nieder. Während sich westlich des Gebiets am Grindelberg sehr durchmischte Nutzungen wie Einzelhandel, Super- und Drogeriemärkte, Gastronomie, Dienstleistungen, Büros oder Wohnen abwechseln, werden die Erdgeschosse der meisten Gebäude an der Brahmallee durch Wohnnutzung geprägt. Da die Obergeschosse am Grindelberg dennoch oft zu Wohnzwecken genutzt werden, ist hier außerdem ein stärkerer vertikaler Nutzungsmix vorhanden. Diese Beobachtungen unterstützen das Bild des Grindelbergs als Hauptverkehrsachse und Nahversorgungszentrum, während sich die östlich anschließenden Quartiere als ruhigere Wohnviertel präsentieren.

Die Grindelhochhäuser sind ein Wohnhochhausensemble. Betrachtet man die Nutzungsstruktur, wird jedoch ein klares Konzept erkennbar: Die niedrigeren Blöcke 7-12 dienen ausschließlich der Wohnnutzung und weisen keine vertikale Nutzungsmischung auf. Die Erdgeschosse der größeren Blöcke 1-6 sind hingegen nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen und beherbergen verschiedene andere Funktionen wie Restaurants, Büros, einen Kiosk oder Einzelhandel. Eine Sonderstellung nimmt Block 2 des Komplexes ein, der ausschließlich das Bezirksamt Eimsbüttel beinhaltet. Auch wenn früher in den oberen Geschossen mancher Hochhäuser weitere Einrichtungen wie das Postcheckamt vertreten waren, ist das Bezirksamt Eimsbüttel heute der einzige Block der Grindelhochhäuser, dessen obere Geschosse nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienen. In den Blöcken 1 sowie 3-6 ergibt sich somit ein vertikaler Nutzungsmix aus Wohnen in den Obergeschossen und verschiedenen anderweitigen Funktionen in den Erdgeschossen. Dabei wurde in der Analyse deutlich, dass sich in den Erdgeschossen

der Blöcke 1-3, die näher am Grindelberg liegen, deutlich publikumsintensivere Nutzungen etabliert haben, als in den weiter östlich gelegenen Häusern 4-6.

So gibt es hier einige Restaurants, Einzelhandel und das viel frequentierte Bezirksamt. In den weiter westlich gelegenen Häusern haben sich dagegen eher weniger publikumsintensive Nutzungen wie Büros niedergelassen. Auffällig ist auch die große Dichte der dort ansässigen Architektur- und Stadtplanungsbüros, was seinen Grund in der großen architektonischen Bedeutung der Grindelhochhäuser als erste Wohnhochhausanlage Deutschlands haben könnte. Die dem Grindelberg zugewandten publikumsintensiveren Nutzungen unterstreichen erneut den lebendigen Charakter des westlich anschließenden Gebiets im Vergleich zu den ruhigeren Wohnquartieren im Osten. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Konzept der vertikalen Nutzungsmischung im Untersuchungsgebiet für eine gute Durchmischung sorgt und das Entstehen eines monostrukturellen Quartiers verhindert, womit es auf die südlich und westlich angrenzenden Blockrandquartiere reagiert. Trotz der zu erkennenden Mischung wird allerdings nicht deren vielfältige und stark ausgeprägte Nutzungsmischung erreicht.



Abb. 4.2.21: Restaurant im Erdgeschoss von Block 3

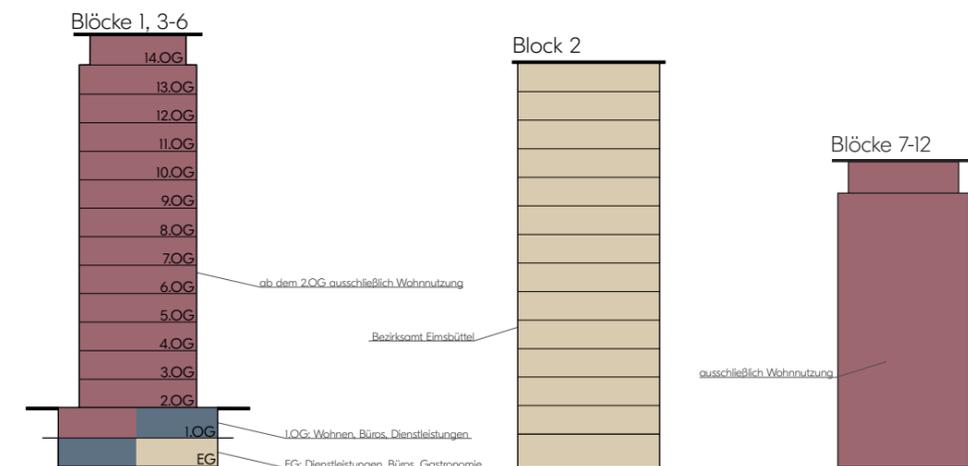


Abb. 4.2.20: Vertikale Nutzungsgliederung in den Grindelhochhäusern

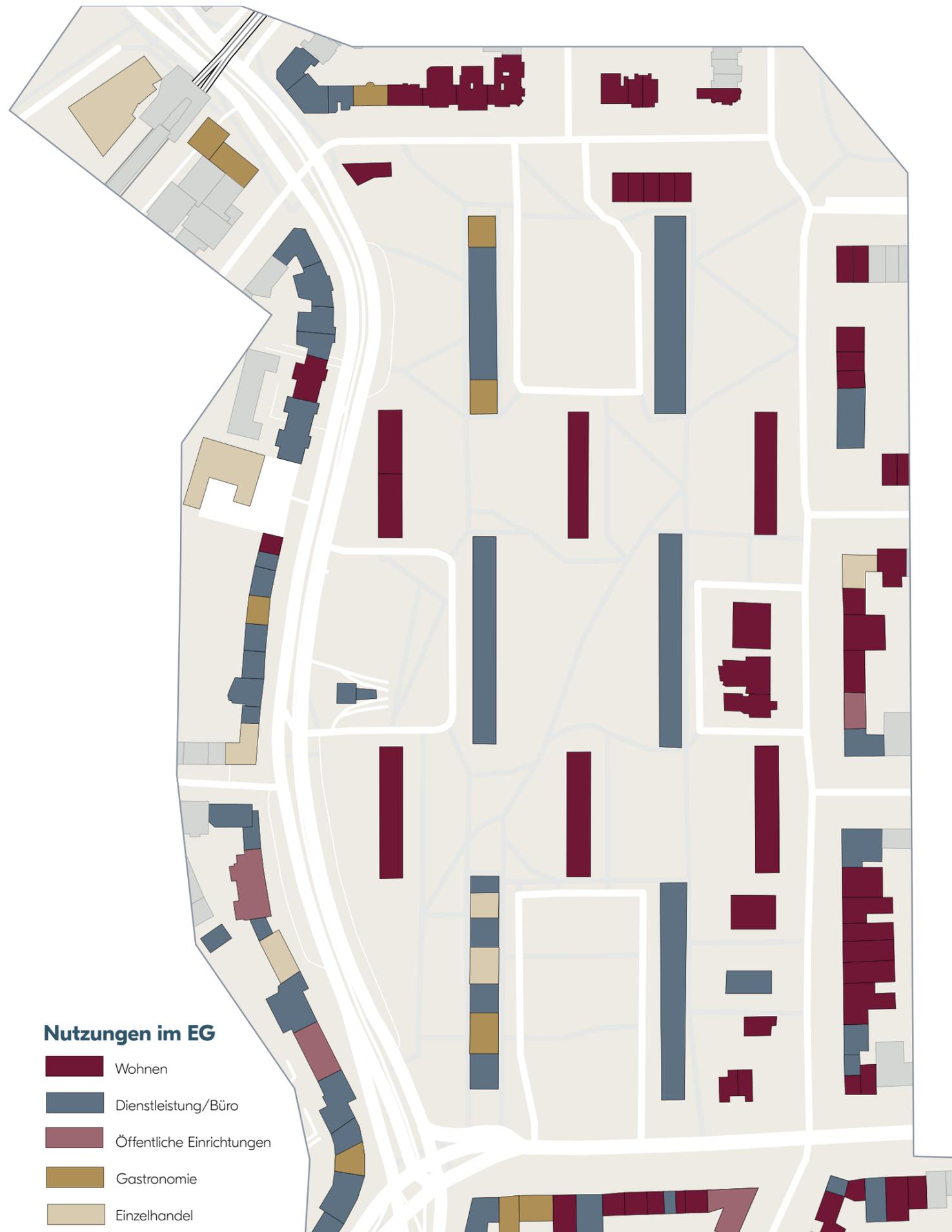


Abb. 4.2.22: Nutzungskarte Grindelhochhäuser

## Gestaltung der Erdgeschosszonen

Die Gestaltung der Erdgeschosszone und der dortigen Fassaden spielt eine wichtige Rolle für die Attraktivität und Lebendigkeit eines Quartiers und die Möglichkeiten eines Hochhauses, sich in das umliegende Quartiersgefüge einzugliedern. In Anlehnung an den Stadtforscher Jan Gehl wurde im Rahmen der Analyse zwischen aktiven und passiven Erdgeschossfassaden unterschieden. Dabei fördern aktive Fassaden die Lebendigkeit eines Quartiers durch zahlreiche Eingänge, eine kleinteilige Gliederung, vielfältige Nutzungsmischung, gute Einsehbarkeit in die Häuser sowie zahlreiche Details und hochwertige Materialien. Passive Fassaden laden Passanten durch wenige Eingänge, monotone, fensterlose und gleichförmige Gestaltung mit niedrigem Detailgrad sowie fehlende Nutzungsmischung hingegen nicht zum Verweilen ein. Für die Bewertung der Fassaden in den Untersuchungsgebieten wurde ein System aus fünf abgestuften Kategorien von A bis E erstellt, wobei die Kategorie A für aktive Fassaden und die Kategorie E für passive Fassaden steht. Dadurch soll eine Vergleichbarkeit geschaffen werden, um die Auswirkung der Erdgeschosszonen der Hochhäuser auf ihre städtebauliche Umgebung zu erfassen.



Abb. 4.2.23: Kategorie A — Aktive Fassaden: Kleinteilige Gliederung, vielfältige Nutzung, detailreiche Gestaltung



Abb. 4.2.24: Kategorie B — Relativ viele Eingänge und Durchmischung, gut gegliederte Fassaden



Abb. 4.2.25: Kategorie C — Aktive und passive Fassaden, Großstrukturen und kleinteiligere Einheiten wechseln sich ab



Abb. 4.2.26: Kategorie D — Passive Fassaden überwiegen, wenige Details und Eingänge, Kaum Nutzungsmischung

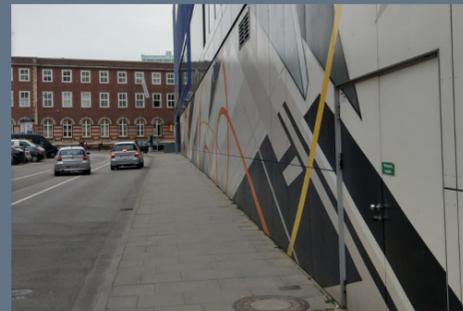


Abb. 4.2.27: Kategorie E — Passive Fassaden: Großformen, wenige Eingänge, monotone Gestaltung

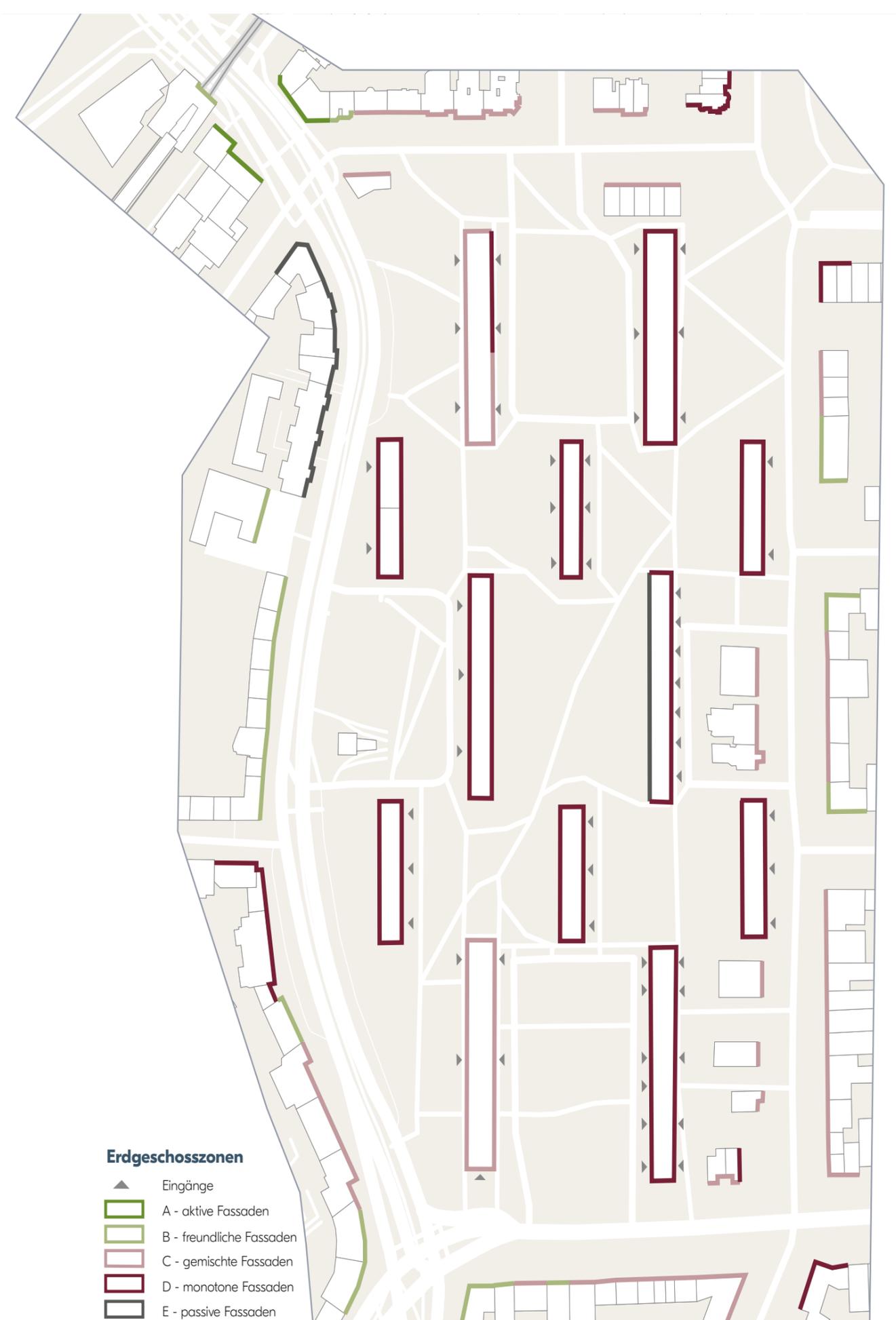


Abb. 4.2.28: Erdgeschossgestaltung Grindelhochhäuser

Die Erdgeschosszonen des westlich an das Untersuchungsgebiet anschließenden Grindelbergs überzeugen größtenteils durch ihre kleinteilige Gliederung und freundliche Gestaltung, wodurch der lebendige Charakter der Straße unterstrichen wird. Die Erdgeschosszonen der westlich, östlich und südlich angrenzenden Wohnquartiere sind durch Vorgärten geprägt und haben einen ruhigen Charakter. Bei der Analyse der Erdgeschosszonen der Grindelhochhäuser kommt deren individuell verschiedene Gestaltung zur Geltung. Obwohl sich die Blocks bezüglich der Maße in zwei Kategorien einteilen lassen, unterscheiden sie sich in ihrer Erschließung, den Eingängen und der Gestaltung der Erdgeschosszonen weiter voneinander. Die kleineren Blöcke 7-12, die nur der Wohnnutzung dienen, beherbergen im Erdgeschoss lediglich die Erschließungen der Häuser sowie Wohnungen und stechen nicht durch besondere Gestaltungsmerkmale hervor. Die Fassaden sind hier als eher passiv zu bewerten, was jedoch durch das Konzept der reinen Wohnnutzung der Häuser begründet wird.

Interessanter gestaltet sich die Betrachtung der Erdgeschosse der größeren Blöcke 1-6, in denen anderweitige Nutzungen realisiert wurden. Das Bezirksamt Eimsbüttel im Block 2 wird lediglich auf der Westseite aus Richtung des Grindelbergs erschlossen. Vor dem Hochhaus befindet sich ein die ganze Breite der Fassade überspannendes Glasdach, welches einen langen Arkadengang bildet. An der 109 Meter langen Fassade befinden sich drei Eingänge zur Erschließung des Bezirksamts, die als Drehtüren ausgeführt sind. Zwar sind die Erdgeschossfassaden verglast, wodurch Blicke ins Innere des Gebäudes und, durch die geringe Gebäudetiefe, sogar durch das Gebäude hindurch möglich werden. Die eintönige Gestaltung mit wenigen Details erzeugt jedoch einen sterilen Gesamteindruck und der langgezogene Arkadengang entfaltet eher den Eindruck eines dunklen Tunnels. Die Großstruktur des Blocks 2 wird demnach nicht durch kleinteilige Einheiten in der Erdgeschosszone aufgelockert und ist daher der Entstehung eines lebendigen Stadtquartiers nicht zuträglich.



Abb. 4.2.29: Beispiel für eine Erdgeschossfassade der Blöcke 7-12



Abb. 4.2.30: Vordach und Arkadengang vor dem Bezirksamt Eimsbüttel



Abb. 4.2.31: Eingang des Bezirksamts Eimsbüttel

Die restlichen fünf größeren Blocks der Grindelhochhäuser lassen sich der Gestaltung der Erdgeschosszone nach in zwei Arten aufteilen: Die Blocks 3 und 6 besitzen rundum über dem Erdgeschoss ein etwa zwei Meter breites Vordach. Bei den Blocks 1, 4 und 5 hingegen überragt das 1. OG das Erdgeschoss und ein Vordach schließt sich zwischen 1. und 2. OG an. Bei letzteren Häusern wird das 1. OG somit optisch Teil der Sockelzone des Hochhauses.

Bei beiden Typen ergibt sich um das Hochhaus ein überdachter Rundgang. Die Idee war ursprünglich, dadurch das Flanieren entlang der Geschäfte auch bei schlechtem Wetter zu ermöglichen. Die Erschließung der Blocks 1 sowie 3-6 erfolgt sehr unterschiedlich. Während diese bei Block 5 ausschließlich von Osten erfolgt, ist bei den anderen Hochhäusern der Zugang sowohl von Osten, als auch von Westen möglich. Die Eingänge sind dabei je nach Hochhaus sehr unterschiedlich verteilt. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Erschließung der Ladenflächen im Erdgeschoss über andere Eingänge erfolgt, als die der darüber liegenden Wohnebenen. Die Erdgeschosse sind in relativ kleinteilige Einheiten gegliedert, um viele unterschiedliche Nutzungen anbieten zu können und besitzen viele Eingänge. Die Kleinteiligkeit wird jedoch nicht durch eine detailreiche Gestaltung der Fassaden unterstützt: Die durchgängig verglasten, sehr langen Erdgeschossfassaden wirken aus der Fußgängerperspektive wie eine durchgängige Glaswand. Die Parzellierung und Nutzung der Ladenflächen wird erst unmittelbar vor der jeweiligen Einheit ersichtlich. Die endlos wirkenden Glaswände unter den Vordächern sind wenig einladend und demnach trotz der kleinteiligen Gliederung eher als passive Fassaden zu bezeichnen.

Während der Ortsbegehungen wurde außerdem die sehr ähnliche Fassadengestaltung aller zwölf Hochhausblocks deutlich. In Kombination mit der enormen Dimension der Anlage und dem dichten Bewuchs ist die Orientierung im Quartier für Nicht-Ortskundige dadurch schwer. Trotz der kleinteiligen Gliederung sind die eher passiven Erdgeschossfassaden im Quartier demnach nicht zuträglich für die Einbindung in ein lebendiges Umfeld.



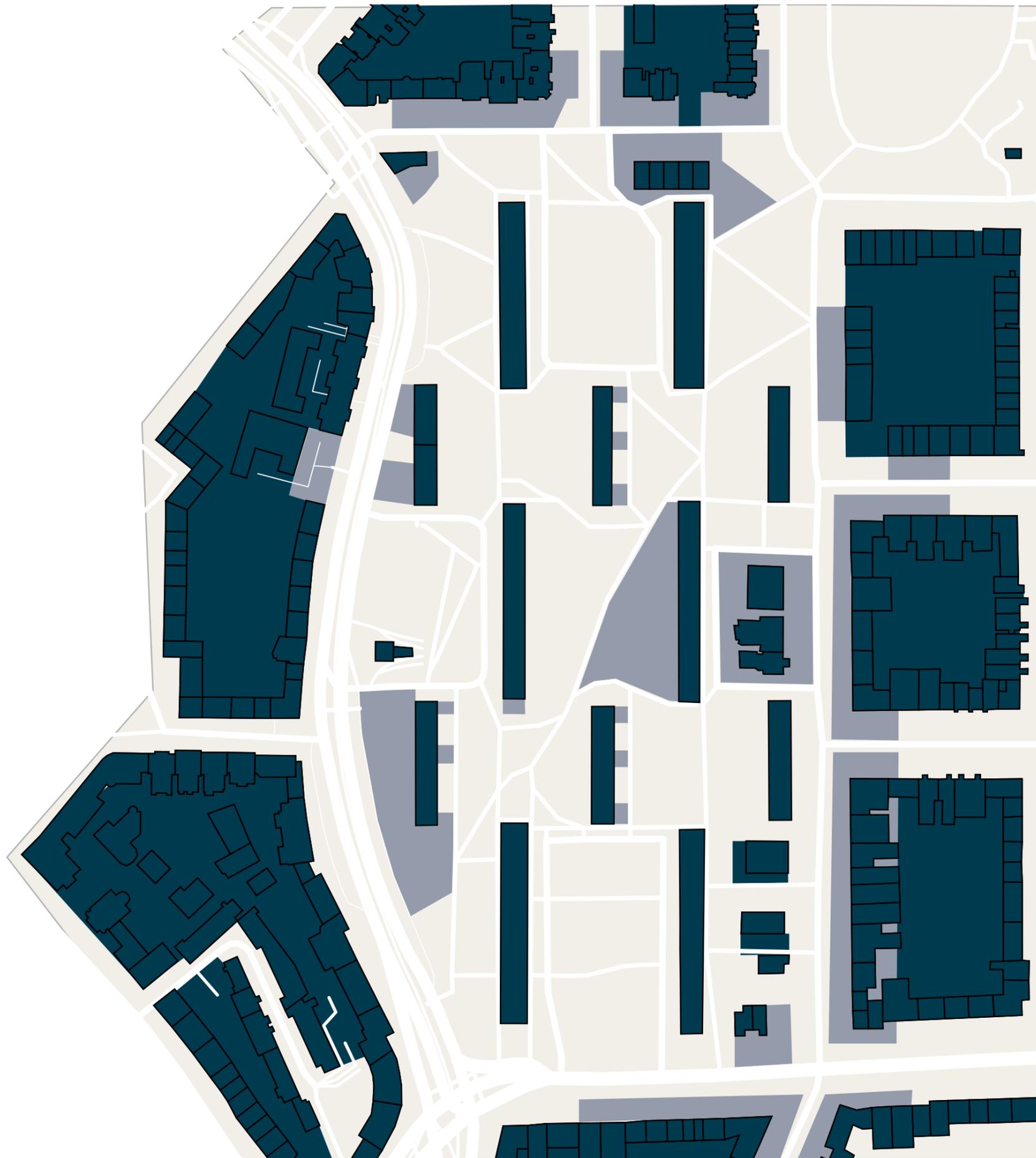
Abb. 4.2.32: Blocks 1, 4 und 5 mit zweigeschossiger Sockelzone



Abb. 4.2.33: Blocks 3 und 6 mit Vordach über dem EG



Abb. 4.2.34: Erdgeschossfassade der Grindelhochhäuser



- privat
- halböffentlich
- öffentlich

Abb. 4.2.35: Raumhierarchien  
Grindelhochhäuser

## Raumhierarchien

In ihrer Natur als freistehendes Ensemble sind die Grindelhochhäuser nicht in niedrigere Umgebungsstrukturen wie eine Sockelbebauung integriert. Die öffentlichen Räume werden innerhalb des Gebiets somit hauptsächlich durch die von den Scheibenhochhäusern ausgeprägten Raumkanten definiert. Wie bereits erwähnt, variiert die Wahrnehmung dabei je nach Blickrichtung stark. Während die Räume in Ost-West-Richtung durch die breiten Fassaden relativ streng gefasst werden, fehlt in Nord-Süd-Richtung eine solche räumliche Definition. Auf der dargestellten Kartierung der Raumhierarchien wird bei der Betrachtung der die Grindelhochhäuser umgebenden Quartiere eine der größten Stärken klassischer Blockrandstrukturen deutlich: Die Abfolge privater, halböffentlicher und öffentlicher Räume ist sehr klar definiert. Während die Blockinnenbereiche und Häuser privat genutzt werden, ist der Straßenraum zwischen den Blöcken

der Öffentlichkeit vorbehalten. Die Erdgeschosszone bildet dabei mit Vorgärten und zugänglichen Erdgeschossnutzungen eine halböffentliche Übergangszone. Den Grindelhochhäusern wird also von den sie umgebenden Baustrukturen nicht nur ein städtebaulicher Rahmen mit deutlichen Raumkanten, sondern auch ein Rahmen klar definierter Raumhierarchien gegeben. Die freistehenden Scheibenhochhäuser selbst können hingegen nicht für ähnlich gut definierte Raumhierarchien sorgen. Im Ensemble der Grindelhochhäuser reichen die Grünflächen bis an die Hochhäuser heran, bis auf wenige privat abgegrenzte Vorgärten wird dabei nicht deutlich, ob es sich um öffentliche oder halböffentliche Räume handelt. Dadurch ergibt sich im Untersuchungsgebiet eine unklare Definition der öffentlichen Räume, was deren Nutzung und die Orientierung im Quartier erschwert.



Abb. 4.2.36: Halböffentlicher Vorgarten oder öffentlich nutzbare Liegewiese – An vielen Stellen ist die Definition der Raumhierarchien nicht klar

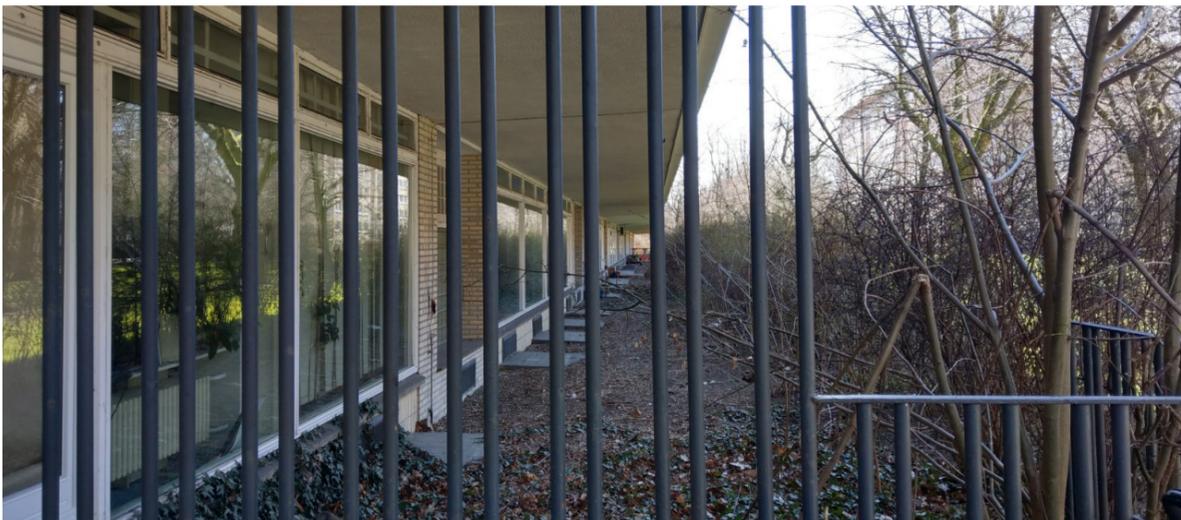


Abb. 4.2.37: private Vorgärten hinter dem Block 5

## Freiraumgestaltung und Nutzungen des öffentlichen Raums

Die unklaren Raumhierarchien schlagen sich auch auf in der Gestaltung des Freiraums und dessen Nutzung nieder. Die Grünflächen zwischen den Hochhäusern erzeugen zwar einen parkähnlichen Charakter. Jedoch haben die Grünflächen eher den Charakter von „Abstandsgrün“ – die Wiesen an sich werden im Gegensatz zu belebten Parkanlagen selten betreten und nicht zum Verweilen genutzt. Die Nutzung des öffentlichen Raums konzentriert sich vielmehr auf die bewusst dazu angelegten Angebote im Untersuchungsgebiet. Gut genutzt sind dabei beispielsweise die beide Spielplätze im Südwesten und Nordosten des Gebiets sowie die Skate- und Basketballanlage vor dem Bezirksamt Eimsbüttel. Wie in der Kartierung der Freiraumnutzungen erkennbar ist, befinden sich zahlreiche Bänke und weitere Sitzgelegenheiten in der Parkanlage. Diese werden je nach Witterung und Tageszeit gut aufgenommen und häufig frequentiert.

durchmischte Nutzergruppe der Anwohner, die zu ihren Häusern gehen. Die Parkanlage hat einen sehr ruhigen Charakter, sie wird zwar von verschiedenen Nutzergruppen frequentiert, ist aber nicht als besonders lebendig zu bezeichnen, da es sich eher um einen Wohnpark handelt.



Abb. 4.2.38: Fahrradabstell- und Müllentsorgungsanlagen

Auffällig sind im öffentlichen Raum die Fahrradabstell- und Müllentsorgungsanlagen der Grindelhochhäuser. Diese befinden sich an den schmalen Nord- oder Südfassaden der Gebäude, liegen unterirdisch und sind im gesamten Gebiet sehr präsent.



Abb. 4.2.39: Teich vor dem Bezirksamt Eimsbüttel

Zum Konzept der Parkanlage gehören außerdem bereits seit 1956 fünf Bronzeskulpturen verschiedener Künstler, die über das Gelände verteilt positioniert wurden. Weiterhin befindet sich hinter dem Bezirksamt Eimsbüttel im Zentrum des Gebiets ein kleiner Teich.

Ein besonderes Zeichen der Aneignung des öffentlichen Raums durch die Anwohner fällt anhand eines durch die Bewohner gepflanzten Blumengarten auf. Dabei handelt es sich um „Guerilla Gardening“, also um das Bepflanzen sich eigentlich in öffentlicher Hand befindlicher Flächen von Privatpersonen. Die ältere Dame, die die Gärten betreut, wurde vor Ort angetroffen und hat die Beete nach eigener Aussage bereits vor längerer Zeit eigenständig angelegt.



Abb. 4.2.40: Guerilla Gardening vor den Grindelhochhäusern

Bei der Analyse vor Ort fiel auf, dass eine sehr durchmischte Nutzerstruktur in der Parkanlage anzutreffen ist. Die Nutzungen beschränken sich dabei, wie bereits angedeutet, auf die Gehwege, Sitzgelegenheiten sowie Spiel- und Sportanlagen im Gebiet, die Wiesenflächen werden kaum genutzt. Wenige Nutzer verweilen in der Anlage lange an einem Ort, vielmehr scheint der Park ein beliebter Ort für Spaziergänge zu sein. So kann man viele Mütter mit Kinderwagen, Anwohner, die ihren Hund ausführen oder spazierende Senioren beobachten. Ergänzt wird dies durch die zahlreichen Kinder auf den Spielplätzen, Jugendliche an der Skateanlage und dem Basketballplatz sowie die



**Freiraum/Nutzung**

-  Fahrradstellplätze
-  Müllentsorgung
-  Kunststatue
-  Spielplatz
-  Gärten
-  Hundewiese
-  Fußballplatz
-  Basketballplatz
-  Skatepark
-  Bänke

Abb. 4.2.41: Freiraumkarte

## Wegebeziehungen

Da das Gebiet nur von den vier umgebenden Straßen sowie vier U-förmigen Straßenschleifen für den Autoverkehr erschlossen wird, gibt es zahlreiche weitere Fuß- und Fahrradwege, die durch die Parkanlage verlaufen. Am stärksten frequentiert und als Hauptachse des Gebiets zu betrachten ist der breite, diagonal von Südwest nach Nordost verlaufende Weg, der das gesamte Gebiet durchquert.

Dabei verbindet er das Gebiet mit der Bushaltestelle „Bezirksamt Eimsbüttel“ und wird von vielen Fuß- und Spaziergängern sowie Radfahrern genutzt. Zahlreiche weitere, weniger genutzte Wegeverbindungen führen von den Straßen und vom

Hauptweg zu den Eingängen der Häuser. Als wichtigste Verkehrsachse im Gebiet ist der Grindelberg ebenfalls eine stark von Fußgängern und Radfahrern genutzte Verbindung. Die breite Straße hat für das Quartier dabei eine zerschneidende Wirkung: Auf der gesamten Länge des Gebiets sind nur drei Straßenübergänge vorhanden. Dadurch wird die Parkanlage der Grindelhochhäuser von der westlich anschließenden Bebauung abgeschnitten. Auf der östlichen Seite gestaltet sich der Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten aufgrund des ruhigeren Charakters der Brahmallee deutlich fließender.



Abb. 4.2.42: Hauptweg durch das Gebiet



Abb. 4.2.43: Die breite Straße Grindelberg hat für das Quartier eine zerschneidende Wirkung

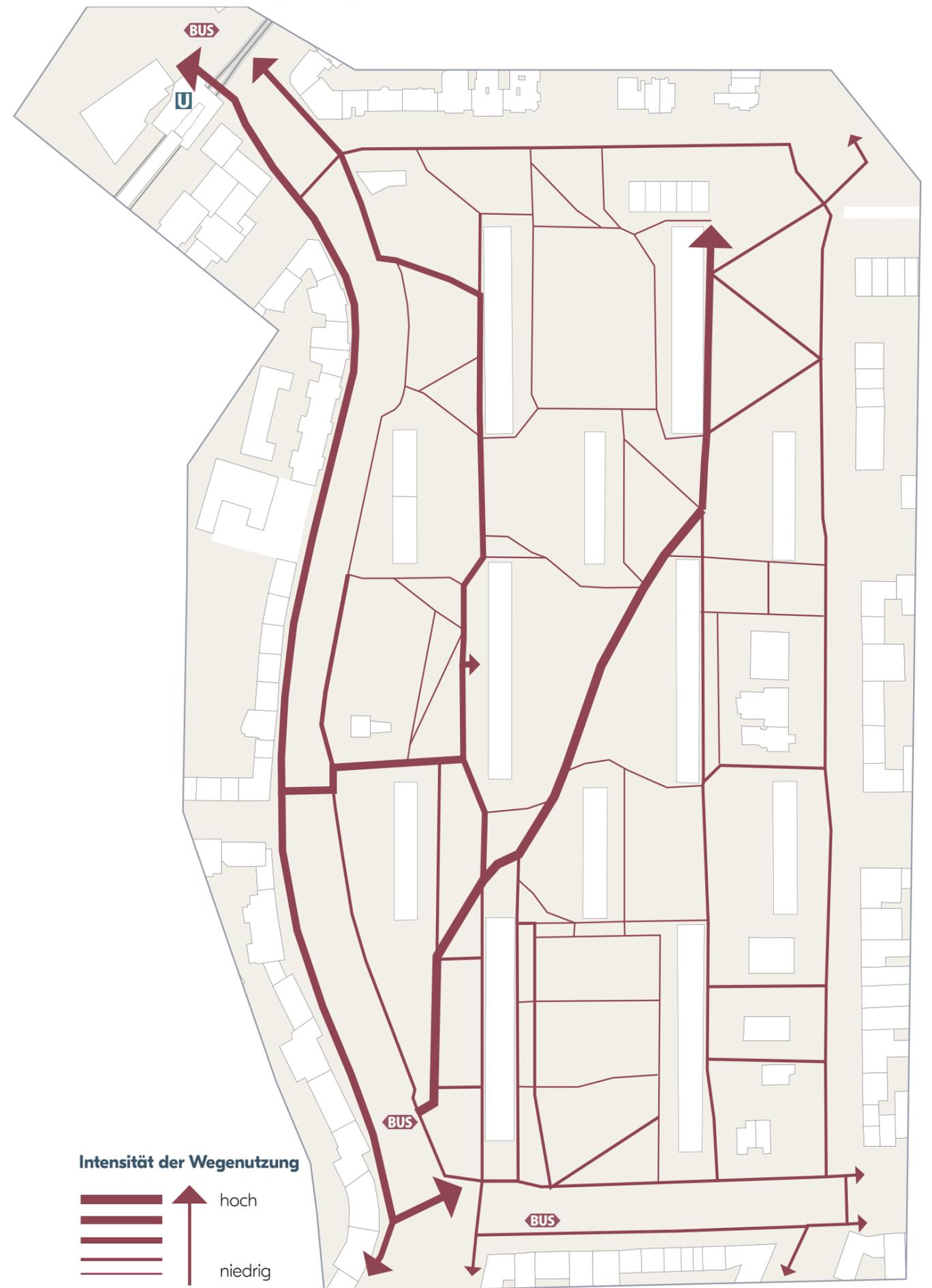
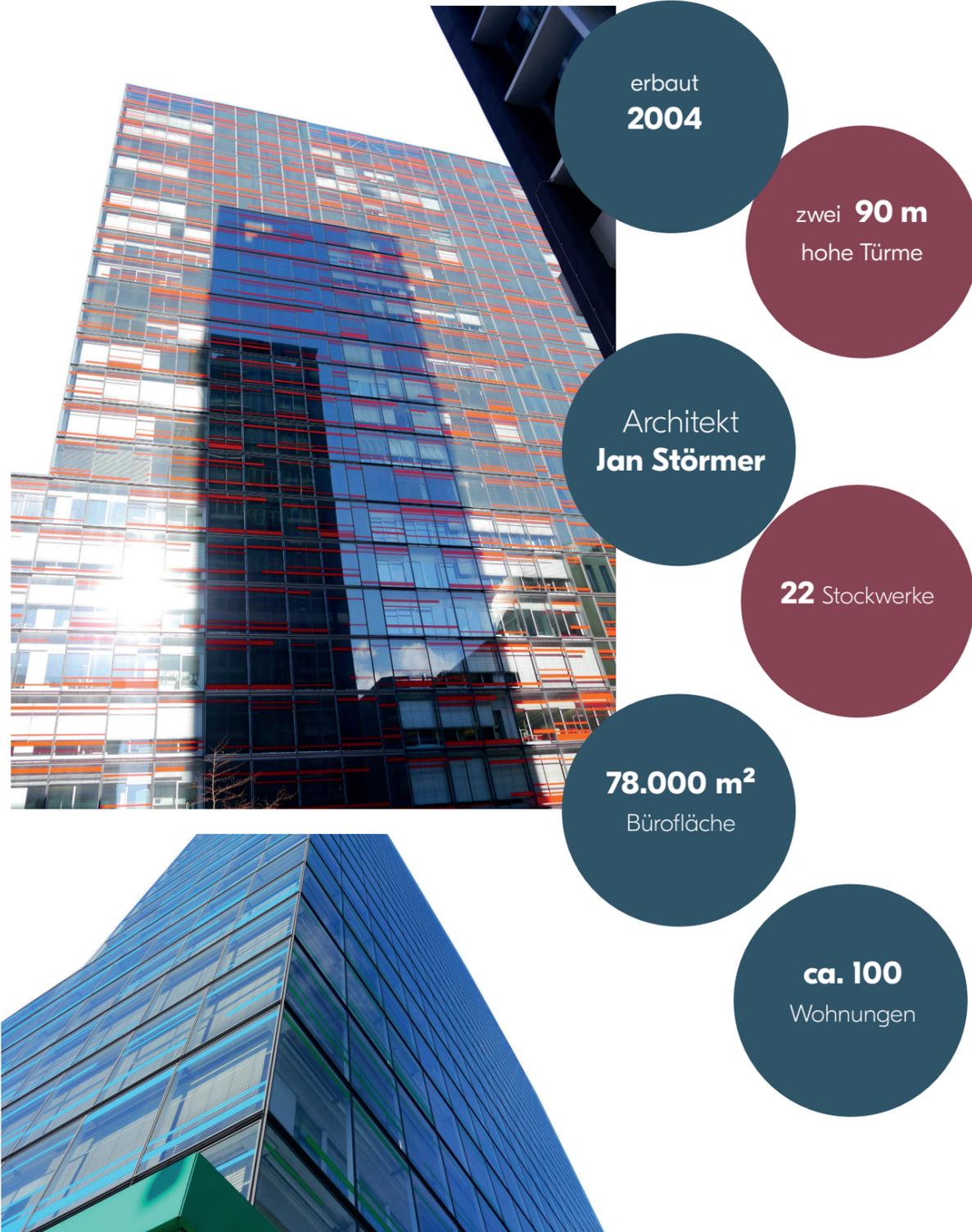


Abb. 4.2.44: Wegekarte Grindelhochhäuser

### 4.3 Berliner Tor Center I + II Fakten



### Ehemaliges Polizeipräsidium Fakten



### 4.3.1 Historische Entwicklung des Berliner Tor Centers

Das Berliner Tor Center ist ein Komplex aus mehreren Hochhäusern in Hamburg-St. Georg. Benannt ist es nach einem ehemaligen Stadttor Hamburgs, dem Berliner Tor. Dieses wurde 1679-1682 erbaut, als die Vorstadt St. Georg mit in die Hamburger Stadtbefestigungsanlagen einbezogen wurde. Vom Berliner Tor aus führte eine Chaussee nach Berlin. Anfang des 19. Jahrhunderts war das Tor militärisch veraltet, bot keinen Schutz mehr und wurde deshalb 1820 abgerissen. Heute steht der Name Berliner Tor vor allem für den hier gelegenen wichtigen Umsteigebahnhof Berliner Tor der U- und S-Bahn-Hamburg. An das alte Stadttor erinnern weiterhin die Straßennamen Berliner Tor (seit 1844) und Berlinertordamm (seit 1905).

An diesem bedeutenden innenstadtnahen Verkehrsknotenpunkt entstand 1958 bis 1962 ein neues Hochhaus als Polizeipräsidium Hamburgs. Das 22 stöckige Gebäude wurde von Hans Atmer, Jürgen Marlow, Hans Th. Holthey und Egon Jux entworfen, ist 83,45 Meter hoch und steht mittlerweile unter Denkmalschutz. Einmalig ist es vor allem durch seine Fassadengestaltung, die an einen nicht realisierten Entwurf des Architekten Le Corbusier in Algier angelehnt wurde. Ab 2001 wurde das Gebäude unter der Leitung von Bothe, Richter, Teherani Architekten saniert, wobei es komplett entkernt, von Asbest befreit und mit einer neuen Fassade ausgestattet wurde, die mehr Aluminium und Glas Elemente beinhaltet als das marode Original. Die

architektonische Bedeutung des Hauses in Hamburg betont der Architekt Hadi Teherani auf seiner Website:

*„Das ehemalige Hamburger Polizeipräsidium ist das einzig wirklich hohe und bedeutende Gebäude im Bestand der Stadt mit einer ernst zu nehmenden architektonischen Aussage, geplant im Stil der klassischen Moderne“* (Haditeherani, com 2018).

2001 zog das Polizeipräsidium zum Bruno-Georges-Platz in Winterhude um, weshalb das Hochhaus am Berliner Tor seitdem Ehemaliges Polizeipräsidium genannt wird.

Rund um das Ehemalige Polizeipräsidium wurde 2004 der Hochhauskomplex Berliner Tor Center errichtet. Der Entwurf von Jan Störmer beinhaltet zwei 90 Meter hohe, 22 stöckige Bürohochhäuser (Berliner Tor Center I und II) sowie weitere, niedrigere Bürogebäude, die sich gemeinsam mit dem Ehemaligen Polizeipräsidium um einen zentralen Hof, der vom Hamburger Büro Gurr, Herbst & Partner landschaftsarchitektonisch gestaltet wurde, gruppieren (vgl. Hamburg.de 2018).

Die Gebäude werden durch moderne Glasfassaden mit verschiedenfarbigen, bunten Elementen geprägt. Insgesamt bietet das Berliner Tor Center heute 78.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, rund 100 Wohnungen

sowie in den Erdgeschossen einige gastronomische Betriebe wie Bäckereien und ein Café sowie zwei Bankfilialen. Zusammen mit den nur wenige hundert Meter entfernten Hochhäusern um den HAW-Campus (Ehemalige Philips-Deutschland-Zentrale (60m), Suitehotel Hamburg City (58m), Studentenapartments Berliner Tor (58m), Universitätsgebäude der HAW (52m) besteht im Bereich Berliner Tor das einzige wirkliche Hochhauscluster in Hamburg.

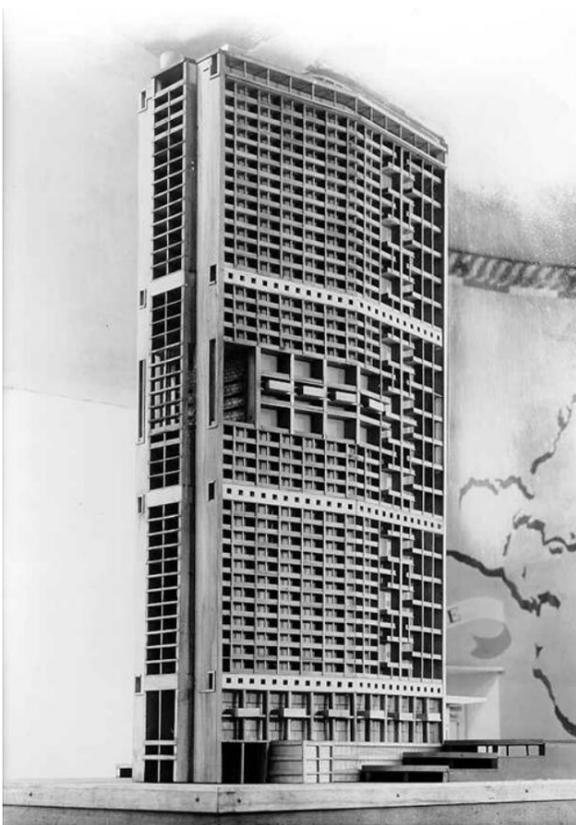


Abb. 4.3.1 Entwurf für ein Hochhaus in Algier von Le Corbusier



Abb. 4.3.2: Ehemaliges Polizeipräsidium Hamburg - Historische Aufnahme



Abb. 4.3.3: Ensemble Berliner Tor Center mit Berliner Tor Center I (links, 90m), Ehemaliges Polizeipräsidium (mitte, 83m) und Berliner Tor Center II (rechts, 90m)

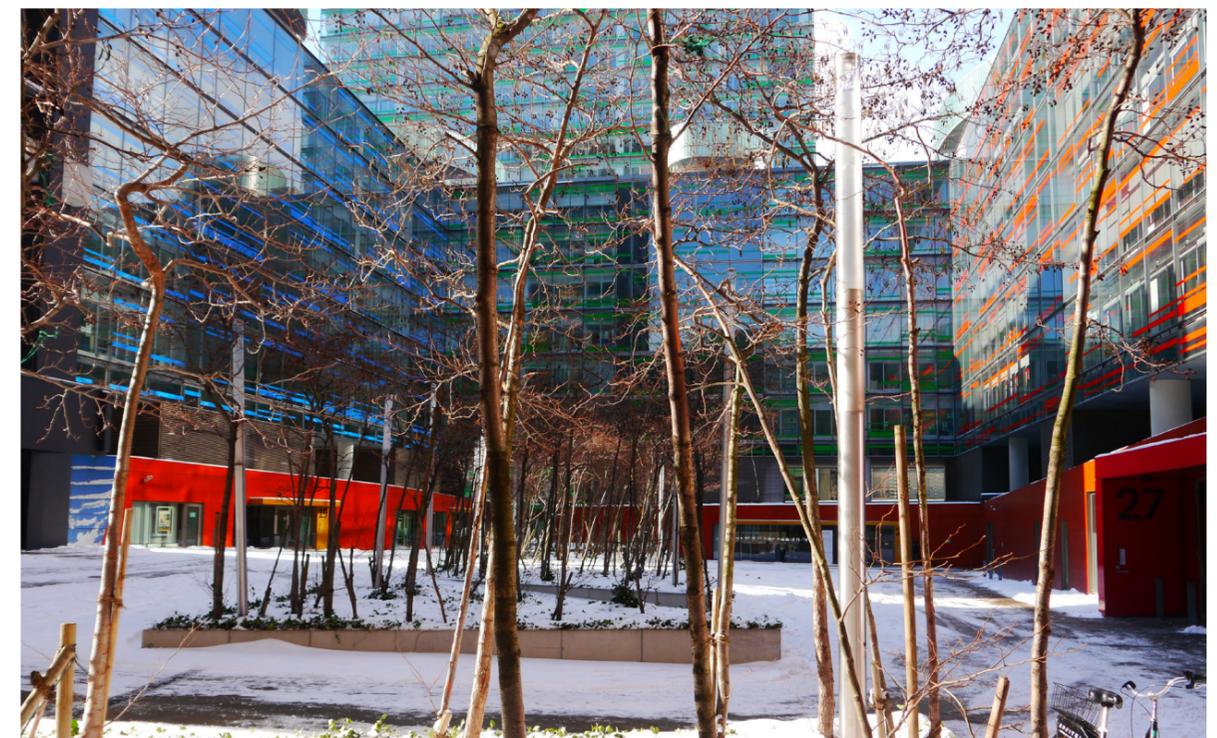


Abb. 4.3.4: Bepflanzter Innenhof des Berliner Tor Centers 2018

### 4.3.2 Analyse der städtebaulichen Einbindung Berliner Tor Center

#### Verortung

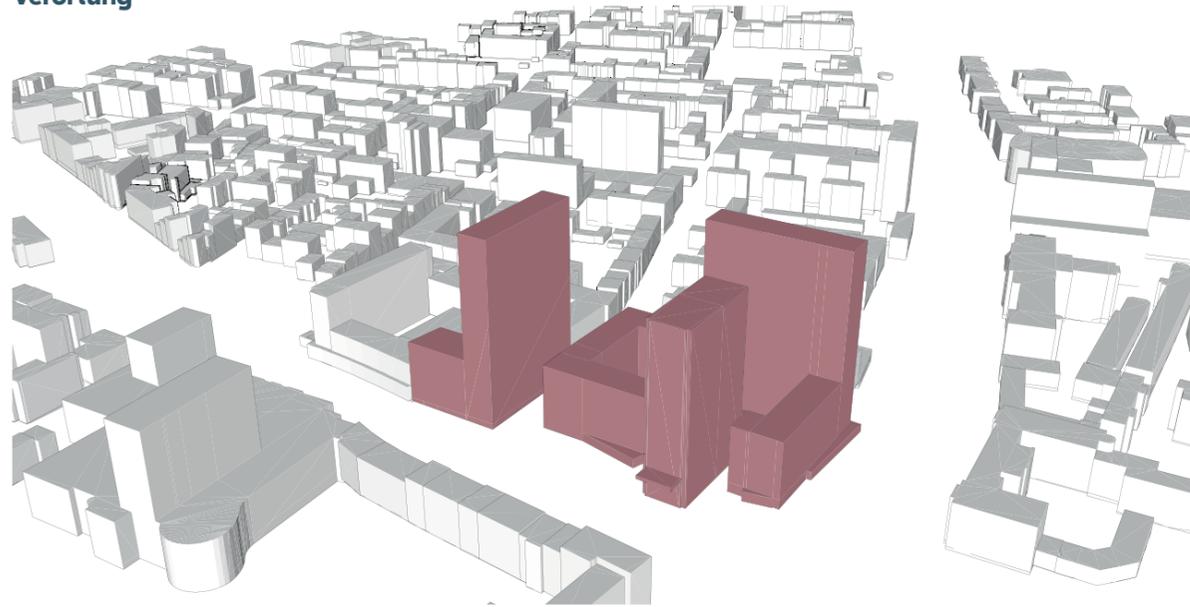


Abb. 4.3.5: Vereinfachte Verortung des Berliner Tor Centers im Stadtraum



Abb. 4.3.6: Luftbildaufnahme Berliner Tor Center mit Umgebung

Das Berliner Tor Center liegt im Osten des Stadtteils St. Georg am Rande der Hamburger Innenstadt und ist umgeben von einer sehr heterogenen Umgebungsbebauung. Während sich westlich mit dem lebendigen Quartier St. Georg, dem Hauptbahnhof und der Innenstadt das Hamburger Zentrum anschließt, folgen östlich des Gebiets die ruhigeren Wohnviertel Borgfelde und Hamm. Der Standort liegt an einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Hamburgs. Die vielbefahrene, breite Straße „Beim Strohhouse“ trennt den Hochhauskomplex mit ihren fünf Spuren vom südlich angrenzenden Bahnhof Berliner Tor.

Wie bereits in der Historie beschrieben, ist das „Berliner Tor“ einer der wichtigsten Umsteigebahnhöfe in Hamburg und bietet die Möglichkeit zum Umstieg zwischen zahlreichen S- und U- Bahn Linien (U2, U3, S1, S11, S2, S21, S31). Ergänzt durch weitere Buslinien ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV dadurch als optimal zu bewerten. Im Bereich des Berliner Tors kreuzen sich außerdem zwei bedeutende Straßenverbindungen. Die Straße „Beim Strohhouse“ ist Teil einer wichtigen Ausfallverbindung in den Osten Hamburgs, während die Straße „Bürgerweide“ südlich in Richtung Elbbrücken führt. Das Gebiet ist deshalb, wie auf der Luftaufnahme erkennbar, stark von Gleisanlagen und Straßenverkehrsflächen geprägt, die im Süden und



Abb. 4.3.7: Schwarzplan Berliner Tor Center mit Umgebungsbebauung

Osten des Quartiers große Flächen in Anspruch nehmen. Wie auf der 3D-Ansicht deutlich wird, ist die bauliche Umgebung des Berliner Tor Centers durch weitere Hochhausbauten geprägt. Unmittelbar westlich liegt etwa ein von der Firma Siemens genutztes Scheibenhochhaus. Südlich des Gebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Beim Strohhouse“ befindet sich der Komplex „Neues Steintor“, der neben einer großen Filiale der Einzelhandelskette „Real“ auch zwei bis zu 65 Meter hohe Hochhäuser umfasst. In kurzer Entfernung nördlich des Areals befindet sich um den Campus der Hochschule für angewandte Wissenschaften eine weitere Gruppe von fünf Hochhäusern. Neben den zwei Hochhäusern der Hochschule handelt es sich dabei um ein Studentenwohnheim des Studierendenwerks Hamburg sowie zwei Hotelbauten. Die dortigen Hochhäuser erreichen eine Höhe von bis zu 58 Metern. Im Gebiet des Berliner Tors befindet sich die größte Ansammlung von Hochhausbauten in Hamburg, sodass man hier von einem der wenigen „Hochhauscluster“ Hamburgs sprechen kann. Insgesamt präsentiert sich die städtebauliche Umgebung des Untersuchungsstandorts sehr heterogen. Der Süden des Quartiers wird wie angesprochen von großen Verkehrsflächen sowie dem Bahnhof Berliner Tor geprägt. Neben dem Komplex „Neues Steintor“ schließt außerdem eine Zeile 4 bis 6 geschossiger Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit an. Westlich des Gebiets grenzt unmittelbar der Standort der Firma Siemens mit

mehreren Bürogebäuden und einem Hochhaus aus der Nachkriegszeit an. Nordwestlich erfolgt der Übergang zu den von Wohnnutzungen geprägten Quartieren St. Georgs. Unmittelbar nördlich des Berliner Tor Centers befinden sich die ersten Gebäude der HAW mit einer KiTa des Studierendenwerks, wobei es sich um einen relativ niedrigen Gebäudekomplex handelt.

Weiter nördlich schließen ein Pflegeheim sowie 3 bis 5 geschossige Wohnhäuser an. Im Nordosten des Gebiets befinden sich der Lohmühlenpark sowie der bereits erwähnte Campus der HAW mit weiteren Hochhausbauten. Im Osten grenzt schließlich die „Feuer- und Rettungswache Berliner Tor Center“ an das Gebiet, die in einem älteren Backsteingebäude untergebracht ist. Um das Gebiet finden sich Bauten aus verschiedensten Epochen und unterschiedlichen Bautypologien. Obwohl eine lose eingehaltene Blockrandstruktur zu erkennen ist, kann man die Umgebungsstruktur als sehr heterogen bezeichnen. Ein klarer städtebaulicher Rahmen ist nicht erkennbar, das Gebiet wirkt organisch gewachsen und von der Bebauungsstruktur her mitunter diffus. Der Standort ist durch den Straßen- und Schienenverkehr starker Lärmbelastung ausgesetzt, weshalb die Hochhausbauten mit Büronutzung an diesem Standort sinnvoll erscheinen. Eine Wohnnutzung an gleicher Stelle wäre mit dem Standort eher nicht verträglich. Die Maßstäblichkeit der breiten Verkehrswege wird

durch die Hochhäuser aufgegriffen und baulich übersetzt. Dies zeigt sich auch in der Bevölkerungsdichte im Bereich des Berliner Tor Centers (Statistisches Gebiet 5006). Diese liegt mit etwa 2.400 Einwohnern/km<sup>2</sup> für ein innenstadtnahes Quartier sehr niedrig und ist zugleich die niedrigste Bevölkerungsdichte aller untersuchten Gebiete (vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017). Dadurch wird der Charakter des Gebiets als Büro-, Dienstleistungs-, und Universitätsstandort unterstrichen, Wohnnutzungen spielen im Gegensatz zu den beiden anderen Untersuchungsgebieten eine untergeordnete Rolle.

### Wirkung im Stadtraum

Das Berliner Tor Center ist ein Komplex aus drei Hochhäusern sowie angrenzender niedrigerer Umgebungsbebauung. Die Hochhäuser besitzen zwar einen längsrechteckigen Grundriss, sind aber dennoch als Punkthochhäuser zu betrachten, da die Höhe der Gebäude die Länge ihres Grundrisses deutlich übersteigt und die Hochhäuser ihre Umgebung über ihre Vertikale prägen. Das Ensemble ist dabei so geplant, dass es zwei nebeneinander liegende Blockstrukturen bildet.

Der westliche Block wird dabei vom Büroturm Berliner Tor Center I (auch „IBM-Tower“) und einem westlich angrenzenden, 7-stöckigen Bürohaus gebildet, die sich unmittelbar an die älteren Gebäude der Firma Siemens anfügen (siehe Schnitt 1). Dadurch entsteht ein geschlossener Baublock, der auch das Siemenshochhaus mit einschließt. Die Innenbereiche des Blocks sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der 90 Meter hohe Büroturm Berliner Tor Center I erzeugt einen großen Höhensprung zur angrenzenden Bebauung. Da diese jedoch mit bis zu 7 Stockwerken ebenfalls sehr städtisch geprägt ist, der Block ein weiteres Hochhaus mit einschließt und der „IBM-Tower“ als Punkthochhaus eine schlanke, turmartige Erscheinungsform hat, fällt der Dimensionssprung nicht negativ ins Auge.

verglasten Bürohäusern unterscheiden. Der somit entstehende, halböffentliche Innenhof ist zentraler Bestandteil des Konzeptes des Berliner Tor Centers. Über diesen erfolgt die Erschließung vieler Gebäude und er ist als Treffpunkt des Komplexes gedacht. Die Höhenunterschiede gestalten sich im östlichen Block ähnlich wie im westlichen. Trotz der enormen Höhe harmonisieren die Hochhäuser gut mit der anschließenden Bebauung, die die Hochhäuser in eine Blockstruktur integriert. Aufgrund der breiten Straßen und Parkanlagen im Umfeld sowie der weiteren Hochhäuser fällt außerdem der Dimensionssprung zur weiteren Umgebung nicht negativ auf.

Obwohl es sich um zwei getrennte Blöcke handelt, wirkt das Berliner Tor Center aus der Entfernung betrachtet als geschlossene Einheit. Durch die für Hamburg große Gebäudehöhe und die verglasten Fassaden entsteht ein modernes, großstädtisches Erscheinungsbild. Eingebunden in die niedrigeren Umgebungsstrukturen türmt sich der Komplex aus drei etwa gleich hohen Türmen auf und entfaltet eine dominante städtebauliche Wirkung auf seine Umgebung. Noch von vielen weiter entfernten Punkten in der Stadt, beispielsweise von der Hafencity Universität, der Einkaufsstraße „Mönckebergstraße“ oder von verschiedenen Stellen der Außenalster, ist er zu erkennen.

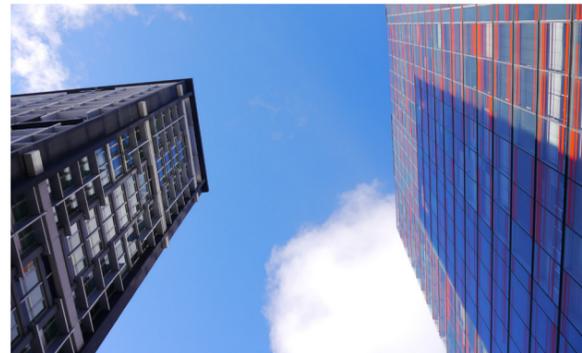


Abb. 4.3.8: Blick vom Fußgängerniveau nach oben entlang der Hochhausfassaden

Östlich davon wurde beim Bau des Berliner Tor Centers eine zweite Blockstruktur um das ehemalige Polizeipräsidium gebildet. Die Bebauung besteht aus sechsstöckigen Bürogebäuden sowie dem 90 Meter hohen Berliner Tor Center II. Dieser ist dabei fast baugleich mit dem Berliner Tor Center I. Die Blockstruktur reicht relativ nah an den deutlich älteren Hochhausbau des ehemaligen Polizeipräsidiums heran und bildet für diesen seit 2004 einen neuen städtebaulichen Rahmen. Im Gegensatz zum westlichen Block handelt es hier um eine offene Blockstruktur. Die auf Säulen errichteten Bauten ermöglichen an zahlreichen Stellen den Durchgang zum Innenhof. Zu den Gebäuden gehören die orangefarbenen Pavillons im Erdgeschoss, über die die Erschließung erfolgt und die sich optisch deutlich von den darüber liegenden



Abb. 4.3.9: Blick vom Ausgang des U- und S-Bahn Ausganges



Berliner Tor Center Schnitt I  
M 1:1000

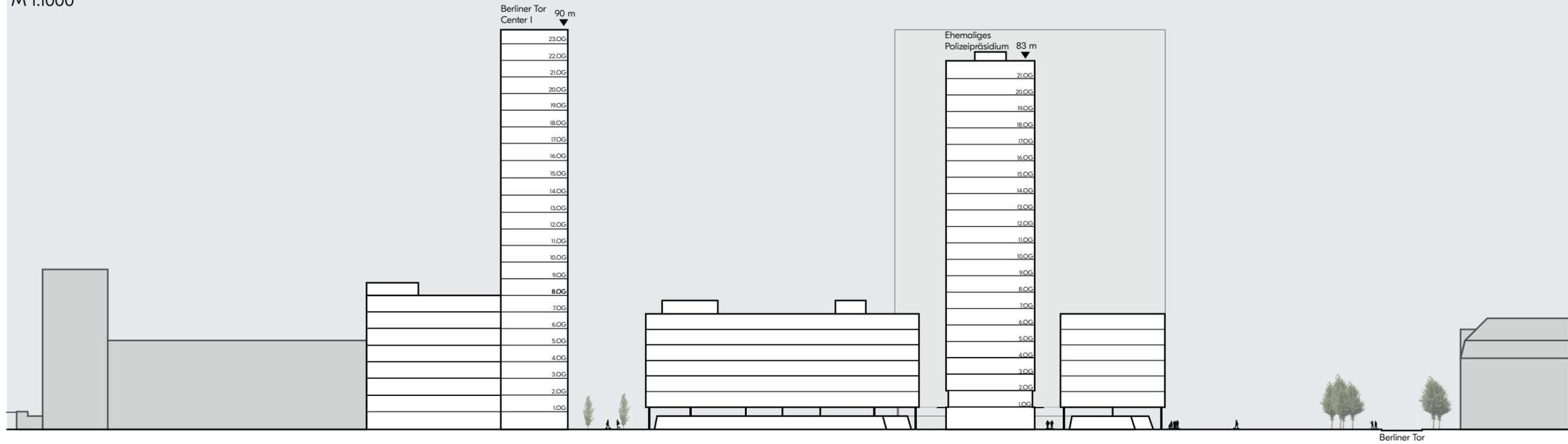


Abb. 4.3.I1: Berliner Tor Center Schnitt I, geschnitten von Westen nach Osten

Berliner Tor Center Schnitt 2  
M 1:1000

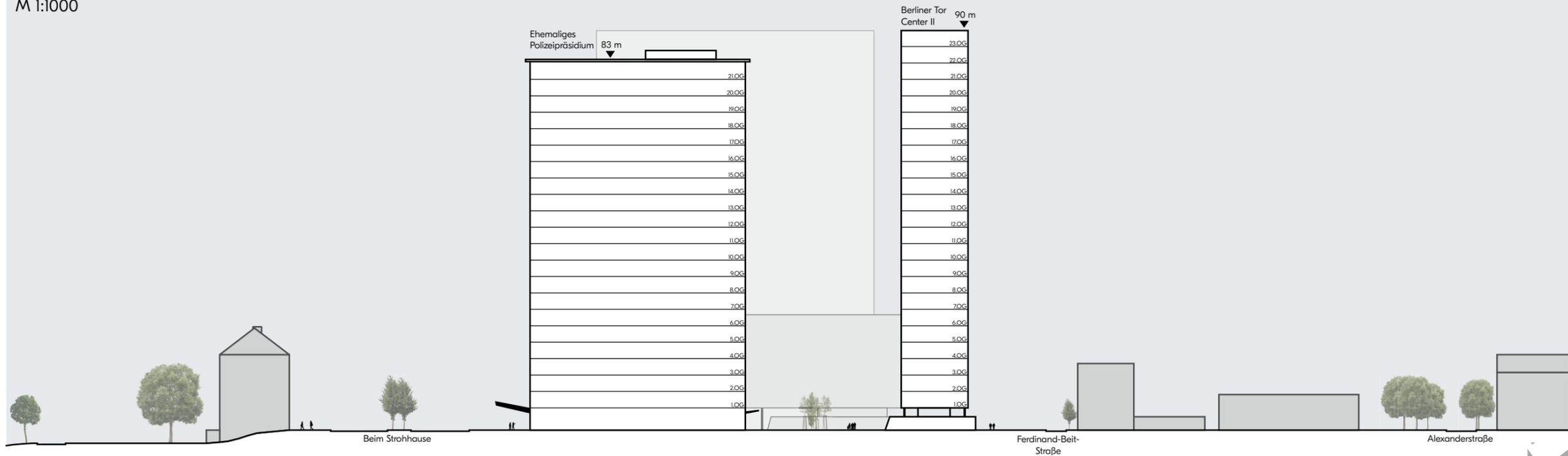


Abb. 4.3.I2: Berliner Tor Center Schnitt 2, geschnitten von Süden nach Norden

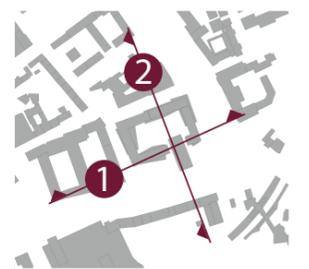


Abb. 4.3.I3: Schnittverortung

## Nutzungen des Quartiers

In den Erdgeschossen der unmittelbaren Umgebung sind unterschiedlichste Nutzungen, von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büros bis hin zu öffentlichen Einrichtungen vertreten (siehe Abb. 4.3.18). Auffällig ist jedoch, dass auf der südlichen Straßenseite der Straße „Beim Strohhause“ eine stärker durchmischte Nutzung in den Erdgeschossen vorhanden ist, als in den anderen Bereichen des Gebiets. Kleine gastronomische Einrichtungen, Cafés und Bäckerei, Einzelhandel sowie das große Einkaufszentrum Real prägen das Straßenbild.

Anders gestaltet sich die Situation auf der nördlichen Seite der Straße, an welcher das Berliner Tor Center liegt und wo Dienstleistungsnutzungen dominieren.

Weiter im Norden grenzen mit dem Studierendenzentrum der HAW wie bereits erwähnt unmittelbar universitäre Nutzungen an. Die Hochschule für angewandte Wissenschaften nimmt in der Umgebung große Flächen ein und bildet den nördlichen Abschluss des Quartiers an den Straßen „Steindamm“ und „Lübecker Straße“. Außerdem befinden sich im Norden zahlreiche Wohngebäude, an der Alexanderstraße wird im Moment neuer mehrstöckiger Wohnungsbau errichtet.



Abb. 4.3.14: Straßenbild Beim Strohhause, durchmischte Nutzungen im Erdgeschoss



Abb. 4.3.15: verglaste Erdgeschosszone des Berliner Tor Centers

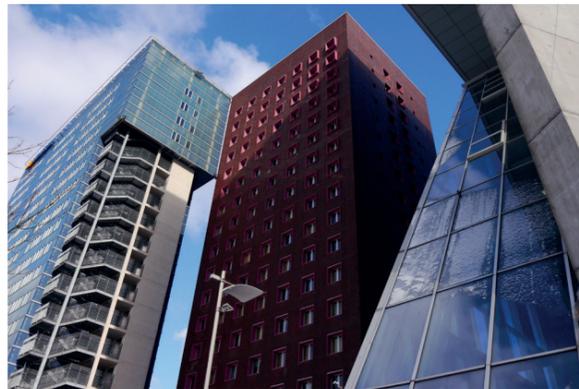


Abb. 4.3.16: Bauten der HAW mit Studentenwohnheim und einem angrenzenden Hotel



Abb. 4.3.17: Neubebauung an der Alexanderstraße



## Nutzungen der untersuchten Hochhäuser

Die Hochhäuser des Berliner Tor Center werden überwiegend durch Büros genutzt. Ausgenommen davon sind die Erdgeschosse, in welchen vereinzelt gastronomische Nutzungen, wie beispielsweise ein Bäcker oder eine Betriebsmensa, in kleineren Pavillons angesiedelt sind. Des Weiteren sind auch zwei Bankfilialen der „Commerzbank“ und „Sparda-Bank“ in den Erdgeschossen vorhanden.

Betrachtet man die vertikale Nutzungsgliederung der Hochhäuser erkennt man in den Obergeschossen eine reine Büro- und Dienstleistungsnutzung. Hierbei dominieren IT-Dienstleister, Anwaltskanzleien oder Firmen aus der Immobilienbranche (Siehe Abb. 4.3.22). Das Profil des Berliner Tor Centers als Technologiestandort spiegelt sich auch in der Ansiedlung der Großkonzerne „IBM“ und „Siemens“ wider.

Ebenfalls auffällig ist, dass viele Geschosse des Berliner Tor Centers I und des sanierten ehemaligen Polizeipräsidiums leer stehen. Hierbei lässt sich nur mutmaßen, ob dies mit einem vermeintlich nicht repräsentativen Standort zusammenhängt, oder die Büros eventuell nicht den Ansprüchen potenzieller Mieter genügen. Insgesamt steht eine Geschossfläche von ca. 10.600 m<sup>2</sup> leer (vgl. bürosuche.de).

Das Berliner Tor Center ist demnach als monofunktionaler Bürostandort zu charakterisieren. Die wenigen anderweitigen Nutzungen, wie die Betriebsmensa und eine Bäckerei, zielen ebenfalls auf die Zielgruppe der in den Büros tätigen Angestellten ab. Dies hat Auswirkungen auf die Nutzerstruktur, die Nutzungszeiten sowie die Lebendigkeit des Quartiers. Die nördlich und südlich anschließenden Gebiete bieten eine deutlich stärkere Nutzungsmischung.



Abb. 4.3.19: Bäckerei im Erdgeschoss

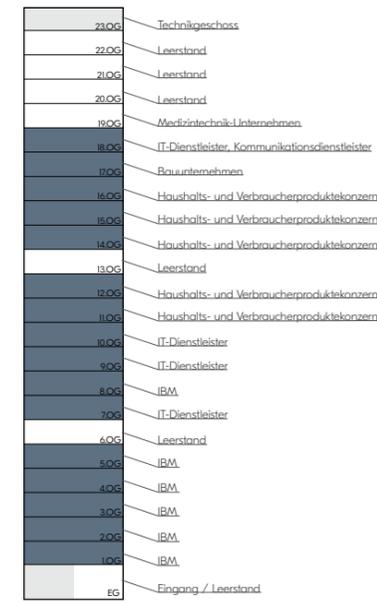


Abb. 4.3.20: Commerzbank im Erdgeschoss

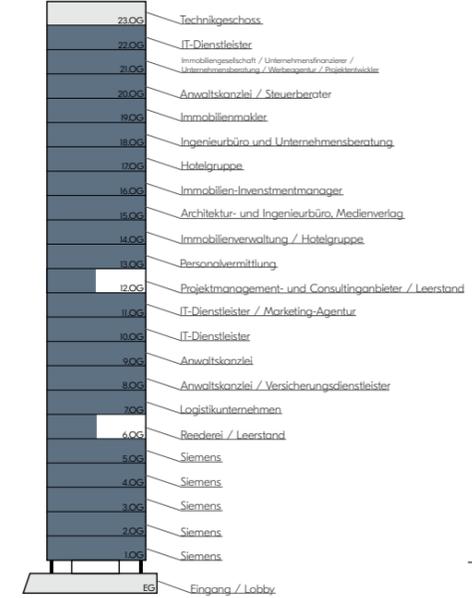


Abb. 4.3.21: Betriebsmensa im Erdgeschoss

### Berliner Tor Center I



### Berliner Tor Center II



### Ehemaliges Polizeipräsidium

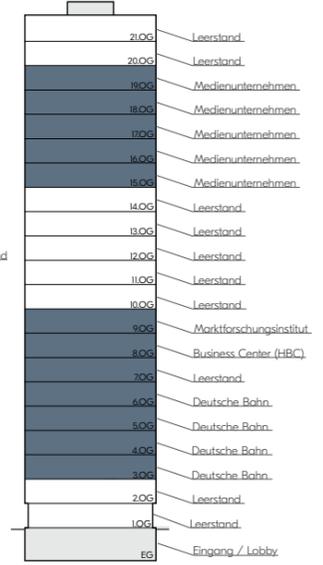


Abb. 4.3.22: Vertikale Nutzungsgliederung in den Hochhäusern am Berliner Tor Center

## Gestaltung der Erdgeschosszonen

Die Erdgeschosszonen der umliegenden Bebauung sind sehr unterschiedlich gestaltet. Die gemischt genutzte Gebäudezeile an der südlichen Seite der Straße „Beim Strohause“ ist kleinteilig gegliedert, verfügt über viele Eingänge und unterschiedliche Details. Diese aktiven Fassaden stehen im Kontrast zur gegenüber liegenden Straßenseite, wo die Gebäude der Firma Siemens eine sehr monotone, passive Fassade besitzen. Dies erklärt den deutlich lebendigeren Charakter der südlichen Straßenseite. Die im Norden anschließenden Wohngebiete sowie der Universitätscampus besitzen nutzungsbedingt eher monofunktionale Erdgeschosszonen.

Die Gestaltung der Erdgeschosse des Berliner Tor Centers variiert bei den einzelnen Gebäuden. Die großflächigen Glasfassaden mit bunten Elementen erzeugen einen modernen, kühlen Gesamteindruck. Beim Berliner Tor Center I reicht die Glasfassade bis ins Erdgeschoss, sie ist nicht in kleinere Einheiten gegliedert und weist keine detailreiche Gestaltung auf. Im Bereich des östlichen Blocks definieren jedoch orange-blau gestaltete Pavillons mit Aluminiumfassade unterhalb der gläsernen Häuser die Erdgeschosszone. Hier wurde durch eine kleinteiligere Gliederung versucht, die strengen Glasfassaden aufzubrechen. Dadurch, dass die Erschließung nur durch den Innenhof sowie von Süden von der Straße „Beim Strohause“ erfolgt, entstehen im Osten, Norden und Westen des Blocks geschlossene Fassaden. Die Fassaden des Berliner Tor Centers sind insgesamt als eher passiv zu bezeichnen. Während das Konzept der Erdgeschosspavillons für eine gewisse Kleinteiligkeit sorgt, wirken die Hinterseiten der Gebäude mit ihren geschlossenen Fassaden abweisend. Der abweisende Charakter wird durch die zahlreichen in der Erdgeschosszone installierten Überwachungskameras und Hinweisschilder verstärkt. Dem Passanten wird das Gefühl vermittelt, im öffentlichen Raum hinter dem Berliner Tor Center und dem halböffentlichen Innenhof nicht willkommen zu sein.



Abb. 4.3.23: „inaktive“ Fassade des Siemensgebäudes - keine kleinteilige Gliederung



Abb. 4.3.24: Pavillon des Berliner Tor Centers

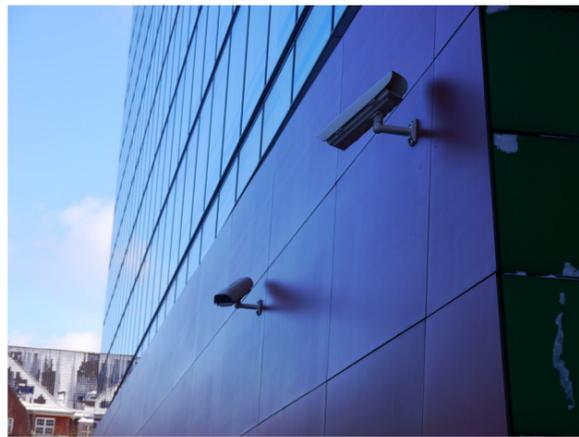


Abb. 4.3.25: Überwachungskameras in der Erdgeschosszone des Berliner Tor Centers



### Erdgeschosszonen

- ▲ Eingänge
- A - aktive Fassaden
- B - freundliche Fassaden
- C - gemischte Fassaden
- D - monotone Fassaden
- E - passive Fassaden

Abb. 4.3.26: Erdgeschossgestaltung Berliner Tor Center

## Raumhierarchien

Bei der Betrachtung der kartierten Raumhierarchien wird die Gliederung der umliegenden Bebauung in Blockstrukturen sichtbar. Diese sind zwar nicht immer durch eindeutige Raumkanten definiert, werden jedoch durch die Aufteilung in öffentliche, halböffentliche und private Räume deutlich. Durch die breiten Straßen und den länglichen Lohmühlenpark entstehen um das Berliner Tor Center großflächige öffentliche Räume. Die Innenbereiche der meisten Blöcke sind privat, außer bei dem Universitätscampus, die als halböffentliche Räume zu deklarieren sind.

Auch durch die Gebäude des Berliner Tor Centers selbst werden eindeutige Raumhierarchien definiert. Während der westliche Block mit klaren Raumkanten den öffentlichen Raum definiert, ist die Nutzung des inneren Bereichs privaten Nutzern vorbehalten. Der östliche Block hingegen gruppiert sich um einen halböffentlichen Innenhof. Dieser ist durch die aufgeständerte Bauweise und die zahlreichen Durchgänge von allen Seiten zugänglich. Der umliegende öffentliche Raum wird durch die Raumkanten der Bürohäuser dennoch klar definiert. Die klaren Raumhierarchien im Gebiet schaffen Räume mit unterschiedlichem Charakter, erleichtern die Orientierung im Gebiet und orientieren sich an den Strukturen klassischer Blockrandbebauungen.



Abb. 4.3.27: Raumhierarchien Berliner Tor Center

## Freiraumgestaltung und Nutzungen des öffentlichen Raums

Unmittelbar östlich des Berliner Tor Centers befindet sich die große Parkanlage „Lohmühlenpark“. Dieser langgezogene Park durchgrünt das Gebiet von Süden nach Norden und führt fast bis zur Außenalster. Der Park weist eine sehr diverse Nutzerstruktur auf und wird sehr gut angenommen. Ein Basketballplatz mit zwei Körben, ein Spielplatz und große Wiesenflächen sind Angebote, die reichlich genutzt werden. Von Studenten, Schülern, Professoren und Familien bis hin zu Büroangestellten, die hier ihre Mittagspause verbringen, sind dort unterschiedlichste Nutzer vorhanden.

Die vielen Sitzgelegenheiten wie Bänke oder Steinmauern im Park werden reichlich genutzt. Die Intensität der Nutzung der Parkanlage ist jedoch abhängig von der Tages- und Uhrzeit. In den Abendstunden wird der Park weniger intensiv genutzt, da viele Studenten und Büroangestellte das Gebiet nach Feierabend verlassen. Auch am Wochenende ist eine weniger intensive Nutzung zu beobachten. Die meisten Nutzer befinden sich hingegen mittags an Wochentagen in der Parkanlage.

Der direkte angrenzende Freiraum und Innenhof des Berliner Tor Centers wurde von dem Landschaftsarchitekturbüro Gurr, Herbst & Partner gestaltet. Das Konzept wird von den Architekten selbst wie folgt beschrieben:

„Die Baumbepflanzung verleiht dem Platz eine besondere Note: Erhöhte und mit Steinplatten eingefasste Beete wurden sehr dicht mit jungen, schlanken Grauerlen bepflanzt. Unter den Bäumen befindet sich ein grüner Teppich aus Efeu. Für die Beleuchtung sorgen säulenförmige Lampen direkt in den Beeten.“ (hamburg.de 2018).

Die Bepflanzung durch Bäume und dreieckig gestaltete Beete soll den Innenhof begrünen und anschaulicher machen. Die Verschattung fällt im Innenhof jedoch so stark aus, dass dieser selbst bei gutem Wetter nicht stark genutzt wird. Der Hof wurde bei den Ortsbegehungen eher als Durchgangsraum sowie Ort für kurze Raucherpausen wahrgenommen. Auch die Fallwinde sind vor den Hochhäusern spürbar und machen den Aufenthalt in der näheren Umgebung unangenehm. Des Weiteren gibt es im gesamten Innenhof keine Sitzgelegenheiten, weshalb ein längeres Verweilen verhindert wird.

Um attraktive städtebauliche Räume zu erzeugen, ist die Gestaltung des umliegenden öffentlichen Raums im Zusammenspiel mit den Hochhausbauten sehr wichtig. Am Berliner Tor Center ist dies nur bedingt gelungen, jedoch muss auch betrachtet werden, dass in unmittelbarer Umgebung der große Lohmühlenpark vorhanden, der diese Problematik entschärft. Insgesamt ist zu beobachten, dass die Nutzungsintensität durch den monofunk-

tionalen Charakter des Gebiets je nach Tageszeit und Wochentag deutlich variiert. Während das Quartier mittags durch die vielen anwesenden Menschen einen lebendigen Charakter hat, sind nach 19 Uhr nur noch wenige Nutzer im öffentlichen Raum anzutreffen. Eine stärkere Nutzungsmischung würde hier für mehr Lebendigkeit im Quartier durch eine diversifiziertere Nutzerstruktur sorgen. Eine vermehrte Wohnnutzung wird jedoch durch die starke Lärmbelastung verhindert.



Abb. 4.3.28: Basketballplatz im Lohmühlenpark, im Hintergrund das Berliner Tor Center zu erkennen



Abb. 4.3.29: Lohmühlenpark mit viel Fußgängerverkehr



Abb. 4.3.30: Lohmühlenpark bei einem sonnigen Tag - viele Passanten und Menschen auf den Wiesen



Abb. 4.3.31: Innenhof des Berliner Tor Centers - die Nutzung beschränkt sich auf kurze Raucherpausen



Abb. 4.3.32: Freiraumkarte Berliner Tor Center

## Wegebeziehungen

Das Gebiet wird durch die breite Straße „Beim Strohhause“ in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt geteilt. Die Fahrspuren der Straße werden durch einen Zaun auf dem Mittelstreifen deutlich getrennt und verhindern eine Überquerung durch Fußgänger. Lediglich zwei mit Ampelanlagen ausgestattete Fuß- und Radfahrerübergänge gestatten einen sicheren Übergang. Die meistgenutzte Wegeverbindung ist die von der S- und U-Bahnstation Berliner Tor durch den Lohmühlenpark Richtung HAW-Campus.

Der Innenhof des Berliner Tor Centers ist aus unterschiedlichen Richtungen betretbar und wird hauptsächlich durch die Mitarbeiter der Büros genutzt. Wichtig zu erwähnen ist außerdem, dass eine Tiefgarage für das Berliner Tor Center sowie kleinere Parkplätze neben dem ehemaligen Polizeipräsidium vorhanden sind, wodurch mutmaßlich viele Mitarbeiter und Besucher das Berliner Tor Center mit dem Auto erreichen.



Abb. 4.3.33: Wegekarte Berliner Tor Center

#### 4.4 Jessenstraße 4 in Altona-Altstadt Fakten



#### Kaiserhof in Altona-Altstadt Fakten



#### 4.4.1 Historische Entwicklung Altona-Altstadt

Im Bereich der Großen Bergstraße in Hamburg-Altona-Altstadt befinden sich die beiden Untersuchungsobjekte „Jessenstraße 4“ (am östlichen Ende) und „Kaiserhof“ (am westlichen Ende).

Wie der Name vermuten lässt, befand sich in diesem Quartier vor dem Krieg die dicht bebaute Altstadt der damals noch eigenständigen Stadt Altona. Das Viertel war von historisch gewachsenen Blockrandstrukturen geprägt und bildete das Zentrum der aufstrebenden Stadt mit ausgeprägter Einzelhandelsstruktur und hoher Bevölkerungsdichte.

Wie auf der historischen Karte erkennbar ist, war die Stadt bereits um 1910 vollständig mit Hamburg und dessen Stadtteil St. Pauli zusammengewachsen.

Bereits damals war die Große Bergstraße eine wichtige Haupt- und Geschäftsstraße in der Altonaer Altstadt und verband das Nobistor und die Hamburger Reeperbahn mit dem Altonaer Bahnhof.

Bei den alliierten Luftangriffen der „Operation Gomorrha“ im Juli 1943 während des zweiten Weltkriegs wurde die Altonaer Altstadt besonders hart getroffen und beinahe vollständig zerstört. Für den anschließenden Wiederaufbau wurde beschlossen, die ehemalige Blockrandbebauung zugunsten aufgelockerter Strukturen und einer autofreundlicheren Stadt aufzugeben. Unter dem Titel „Neu-Altona“ („Neu-Altona-Plan“) wurde die Umgestaltung des Quartiers vorangetrieben. Dabei wurden ganze Straßenzüge umgelegt und die Bebauungsstruktur grundlegend verändert, sodass der ehemalige Stadtgrundriss heute kaum noch erkennbar ist. Diese Flächensanierung der Altonaer-Altstadt dauerte bis in die 1970er Jahre an und machte auch vor Gebäuden, die den Krieg überstanden hatten, wie dem alten Bahnhof, nicht halt. Auch die Große Bergstraße wurde grundlegend umgestaltet – jedoch weiterhin als Versorgungszentrum und Einkaufsstraße Altonas betrachtet. In diesem Rahmen entstand hier bis 1966 die erste Fußgängerzone Hamburgs. Neben Ladenzeilen und Kaufhäusern wurden hier für die damalige Zeit typische Zeilenbauten und Hochhäuser errichtet, die bis heute das dortige Stadtbild prägen.

In der folgenden Zeit stellte sich heraus, dass die Neugestaltung des Quartiers von der Bevölkerung nicht so gut angenommen wurde, wie erwartet. Dies hatte eine Abwertung des Quartiers, viel Leerstand sowie einen Bedeutungsverlust des geschäftlichen Zentrums zur Folge – als neues geschäftliches Zentrum Altonas konnte sich stattdessen das westlich des Bahnhofs gelegene Ottensen etablieren.

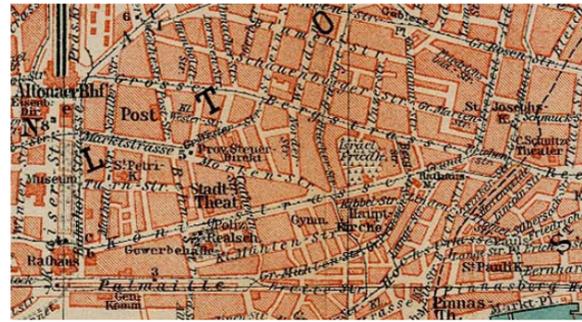


Abb. 4.4.1: Historische Karte der Altonaer Altstadt (1910)



Abb. 4.4.2: Große Bergstraße 1907



Abb. 4.4.3: Zerstörte Große Bergstraße 1943



Abb. 4.4.4: Entwurf für die Neugestaltung der Neuen Großen Bergstraße aus den Neu-Altona-Planungen (1963)



Abb. 4.4.5: Vorher – Frappant Große Bergstraße 2010

In der Folge unternahm die Stadt zahlreiche Initiativen und Programme (z.B. „Sanierungsgebiet Altona Altstadt S5“, „Integrierte Stadtteilentwicklung Altona Altstadt“, „Masterplan Altona“) zur Aufwertung des Quartiers, was besonders seit 2005 grundlegende Veränderungen zur Folge hatte. Bekannteste Beispiele dürften der Abriss des 1973 gebauten Einkaufszentrums Frappant und der Ersatz durch den Neubau der Filiale des Möbelhändlers „IKEA“ sowie der Abriss des „Forum“ Komplexes und dessen Ersatz durch das Projekt „Bergspitze“ sein.

#### Jessenstraße 4

Am östlichen Ende der Großen Bergstraße wurde 1975 ein Komplex aus einer Ladenzeile und dem Hochhaus „Jessenstraße 4“ eröffnet. Das 16 stöckige Hochhaus ist 78 Meter hoch und damit aktuell das 15. höchste Haus in Hamburg. Das schlicht gestaltete Hochhaus, das in den Obergeschossen von zahlreichen Büros, Arztpraxen und dem Bezirkssamt Altona genutzt wird, ist im Erdgeschoss von einer Ladenzeile umgeben, die einen Supermarkt sowie zahlreiche Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen beinhaltet.



Abb. 4.4.7: Ladenzeile Große Bergstraße mit Hochhaus Jessenstraße 2018



Abb. 4.4.6: Nachher – IKEA Große Bergstraße 2014



Abb. 4.4.8: Hochhaus Jessenstraße 4 2018

## Kaiserhof

Unmittelbar gegenüber des Altonaer Bahnhofs am Paul-Neumann-Platz 5 befindet sich seit 1963 das Hochhaus „Kaiserhof“. Benannt ist dieses nach dem ehemals an gleicher Stelle gelegenen „Hotel Kaiserhof“, welches im zweiten Weltkrieg zerstört wurde. Dieses wurde ab 1880 nach der Verlegung des Altonaer Bahnhofs gemeinsam mit dem heutigen Platz der Republik sowie weiteren repräsentativen Bauten wie dem Altonaer Museum und dem Stuhlmannbrunnen angelegt. Der ehemalige historische Gebäudekomplex ist heute nicht wieder zu erkennen – der Altonaer Bahnhof wurde 1979 nach dem Bau der City-S-Bahn durch einen funktionalen Betonbau mit vielen Einkaufsmöglichkeiten ersetzt, das Hochhaus Kaiserhof ersetzt das ehemalige Hotel.

Das 17 stöckige Hochhaus ist ebenfalls 78 Meter hoch, bildet den westlichen Abschluss der neu gestalteten Großen Bergstraße und wurde 1962-63 von Hentrich & Petschnigg erbaut. Nachdem das in der typischen Optik der 1960er Jahre errichtete Hochhaus sanierungsbedürftig wurde und nicht mehr den Ansprüchen der Zeit entsprach, wurde es 2005-2007 von Winking Froh Architekten grundlegend saniert. Besonders deutlich wird dies an der Umgestaltung der Fassade von der vorherigen Betonoptik zu der heutigen Fassade aus Aluminium und bläulichem Milchglas. Das Hochhaus beherbergt heute auf einer Bruttogeschossfläche von 7.628m<sup>2</sup> zahlreiche Büronutzungen sowie Arztpraxen. Im Erdgeschoss befindet sich eine Bankfiliale, die auch den südlich angrenzenden Flachbau mit nutzt.



Abb. 4.4.9: Hotel Kaiserhof 1910



Abb. 4.4.10: Hotel Kaiserhof (rechts) mit dem alten Bahnhof Altona (links) und dem Stuhlmannbrunnen (mitte) 1912



Abb. 4.4.11: Hochhaus Kaiserhof – ursprüngliche Gestaltung



Abb. 4.4.12: Hochhaus Kaiserhof nach der Sanierung

#### 4.4.2 Stadtäumliche Analyse Altona-Altstadt

##### Verortung



Abb. 4.4.13: Vereinfachte Verortung der Hochhäuser Jessenstraße 4 und Kaiserhof im Stadtraum



Abb. 4.4.14: Luftbildaufnahme Altona Altstadt mit den beiden Hochhäusern Jessenstraße 4 und Kaiserhof



Abb. 4.4.15 Schwarzplan Altona - Altstadt

Das Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar im Zentrum des Hamburger Stadtteils Altona am Altonaer Bahnhof. Am dortigen Paul-Neve-Platz liegt das Hochhaus Kaiserhof. Westlich davon schließt sich die Einkaufsstraße und Fußgängerzone „Große Bergstraße“ an, die eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil und Hamburg einnimmt. Das östliche Ende des Untersuchungsgebiets bildet der Bruno-Tesch-Platz mit dem Hochhaus Jessenstraße 4. Da die beiden Hochhäuser als städtebauliche Eingangssituation der Großen Bergstraße zu verstehen sind, beschränkt sich die Untersuchung auf die Einkaufsstraße und ihre umliegende Bebauung, wodurch ein schmaler Untersuchungsraum mit einer großen Ost-West-Ausdehnung von etwa 750 Metern entsteht (siehe Abb. 4.4.13).

Der Bahnhof Hamburg-Altona ist der zweitgrößte Bahnhof der Hansestadt und mit über 100.000 Reisenden am Tag einer ihrer wichtigsten Verkehrsknotenpunkte. Neben zahlreichen Fern- und Regionalverkehrszügen sorgen am unterirdischen S-Bahnhof die Linien S1, S2, S3 und S31 für die Anbindung an das Schienennetz. Ergänzt wird dies durch den großen Busbahnhof am Paul-Neve-Platz, wo zahlreiche Metrobus- und Buslinien verkehren. Der Verkehrsknotenpunkt nimmt eine große Fläche ein und prägt seine Umgebung stark. Das Hochhaus Kaiserhof liegt direkt gegenüber des Betonkomplexes des Kopfbahnhofs, sodass der vom starken Verkehr geprägte Ortscharakter auch hier spürbar ist.



Abb. 4.4.16: Bahnhof Altona, Busbahnhof und Kaiserhof

Der Kaiserhof wird umgeben von niedrigeren Baustrukturen, die hauptsächlich von Banken genutzt werden. Westlich schließt sich das dichte Gründerzeitviertel Ottensen an, südlich liegt die weitläufige Parkanlage am Platz der Republik. Die Fußgängerzone wird von dichter, urbaner Bebauung geprägt. Nördlich schließen sich gründerzeitliche Blockrandquartiere an, die auch den östlichen Teil der Großen Bergstraße prägen. Der südliche Teil des Gebiets wird hingegen durch die Neuplanungen der Nachkriegszeit bestimmt, zu denen auch der Komplex „Jessenstraße 4“ zählt. Entlang der Großen- und Neuen Großen Bergstraße wurden dabei in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Hochhäuser zeilenartig angeordnet. Die Straßenfront wird dabei durch Ladenzeilen geschlossen. Die im Zuge der Revitalisierung des Gebiets geschaffenen Neubauten im Zentrum des Quartiers (Bergspitze, IKEA) orientieren sich wieder stärker an klassischen

Blockrandstrukturen. Die beiden untersuchten Hochhäuser sind mit jeweils 78 Metern Höhe die höchsten Häuser im Gebiet, jedoch gibt es zahlreiche weitere kleinere Hochhäuser mit bis zu 40 Metern Höhe.

Das Hochhaus Jessenstraße 4 liegt am östlichen Ende der Einkaufsstraße, besitzt mit dem „Bruno-Tesch-Platz“ einen weitläufigen Vorplatz und wird von einer Ladenzeile umgeben. Südlich des Hochhauses befinden sich weitere Nachkriegsbauten, östlich führt die Louise-Schroeder-Straße Richtung St. Pauli. Im Bereich der Neuen Großen Bergstraße ist eine Fußgängerzone angelegt, der restliche Bereich der Großen Bergstraße ist für Busse und Fahrräder befahrbar.

Bei der Analyse wurde die Bedeutung des Gebiets als eines der wichtigsten Stadtteilzentren Hamburgs deutlich spürbar. Zahlreiche Menschen frequentieren die öffentlichen Räume zu jeder Tageszeit, es handelt sich um das belebteste Quartier der drei Untersuchungsgebiete.



Abb. 4.4.17: Im Hintergrund Jessenstraße 4, vorne weitere Hochhausbauten

### Wirkung im Stadtraum

Bei den beiden gleichhohen Hochhäusern handelt es sich um Punkthochhäuser, die in niedrigere umliegende städtebauliche Strukturen integriert sind. Aufgrund des rechteckigen Grundrisses haben die Hochhäuser jeweils eine breite und eine schmalere Seite. Im Falle der Jessenstraße 4 wird vom vorgelagerten Bruno-Tesch-Platz die breitere Fassade sichtbar, wodurch es einen massigeren Eindruck hinterlässt, als der Kaiserhof, dessen schmalere Fassade vom Paul-Neermann-Platz einsehbar ist.

Nichtsdestotrotz haben beide Hochhäuser eine schlanke, turmartige Erscheinung. Aufgrund dieser Typologie und der relativ hohen Umgebungsbebauung entfalten die Hochhäuser keine besonders dominante Wirkung im Stadtraum. Während sie den jeweils vorgelagerten Platz durch ihre Höhe dominieren, sind sie schon aus kurzer Entfernung kaum mehr wahrzunehmen. Eine Ausnahme ist dabei die langgezogene Parkanlage am Platz-der-Republik, in deren Flucht sich das Kaiserhof-Hochhaus befindet, sodass diese aus dem Park gut sichtbar ist. In Kombination mit der schlichten, zweckmäßigen Gestaltung führt die unauffällige Einbindung der Hochhäuser dazu, dass sie im Stadtgebiet keinen großen Bekanntheitsgrad genießen.

Das Hochhaus Jessenstraße 4 besitzt eine Betonfassade mit schwarz-weißer Gestaltung.



Abb. 4.4.18: Jessenstraße 4

Die Erschließung erfolgt von der südlichen Seite über die namensgebende Jessenstraße. Hinter der Fassade der Eingangsseite befindet sich das Fluchttreppenhaus und es befinden sich nur wenige Fenster auf dieser Seite. Somit wird der Eindruck einer durchgängigen Betonwand erweckt, der Eingangsbereich des Hochhauses wirkt wenig einladend.

Auch die auf der Südseite angrenzende Sockelbebauung des Hochhauses macht einen ungepflegten und nicht mehr zeitgemäßen Eindruck. Währenddessen präsentiert sich die Ladenzeile auf der Nordseite des Gebäudes modern und belebt. Dies spiegelt ein Phänomen wieder, dass im ganzen Bereich der Großen Bergstraße wahrnehmbar ist: Während die Einkaufsstraße und Fußgängerzone enorm belebt sind, herrscht in den unmittelbar südlich anschließenden Straßen Jessenstraße, La-waetzweg und Bugdahnstraße ein „Hinterhofcharakter“. Hier dominieren Parkflächen, Anlieferzonen und eine triste Gestaltung. Bautypologisch ist das Hochhaus Jessenstraße 4 unauffällig integriert, der Dimensionssprung zur angrenzenden Bebauung fällt aufgrund der turmartigen Typologie nicht negativ auf. Als östlichstes Gebäude des Nachkriegskomplexes bildet es eine markante städtebauliche Eingangssituation für die Große Bergstraße – ohne dabei allerdings durch besondere architektonische Gestaltung oder auf das Hochhaus zulaufende Sichtachsen weiträumig aufzufallen.



Abb. 4.4.20: Südfassade und Eingang Jessenstraße 4



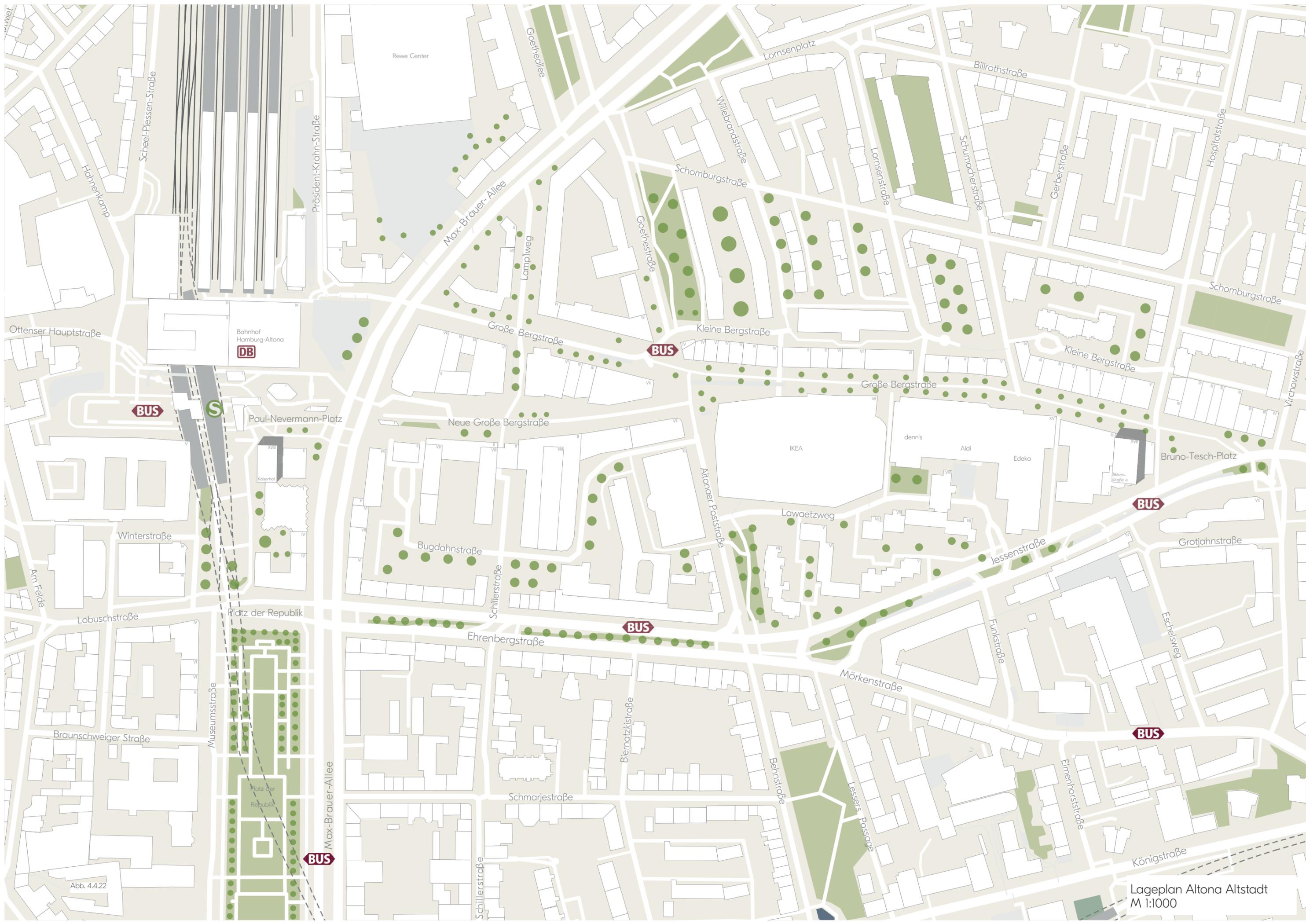
Abb. 4.4.19: Fassade Jessenstraße 4

Die in die Jahre gekommene Fassade und südlich angrenzende Sockelbebauung könnten durch eine Sanierung deutlich aufgewertet werden, welche beim Kaiserhof in den Jahren 2005-2007 bereits vorgenommen wurde.

Dieser präsentiert sich seit seiner Renovierung mit einer bläulichen Glasfassade und macht dadurch, trotz des höheren Alters, einen moderneren Eindruck. Die angrenzenden Baustrukturen sind relativ niedrig gehalten und verschließen sich aufgrund ihrer Banknutzung gegenüber dem öffentlichen Raum. Der Höhensprung zum Kaiserhof ist dadurch deutlicher wahrnehmbar als im Falle der Jessenstraße 4. Dies wird auch dadurch unterstützt, dass vom vorgelagerten Platz und der südlichen Parkanlage die schmale Seite des Hochhauses sichtbar ist. Die Typologie des Punkthochhauses wird stärker wahrnehmbar, die schlanke und turmartige Erscheinung tritt deutlicher in Erscheinung.



Abb. 4.4.21: Kaiserhof Hochhaus



BUS

S

BUS

BUS

BUS

BUS

BUS

Lageplan Altona Altstadt  
M 1:1000

Abb. 4.4.22

Jessenstraße 4  
Schnitt 1  
M 1:1000

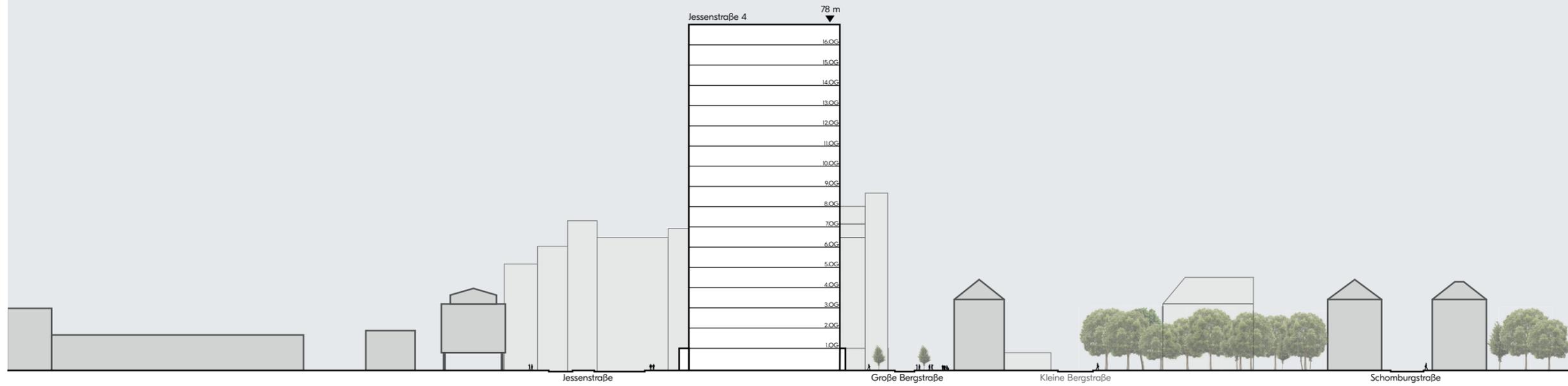


Abb. 4.4.23: Schnitt 1 - Jessenstraße 4

Jessenstraße 4  
Schnitt 2  
M 1:1000

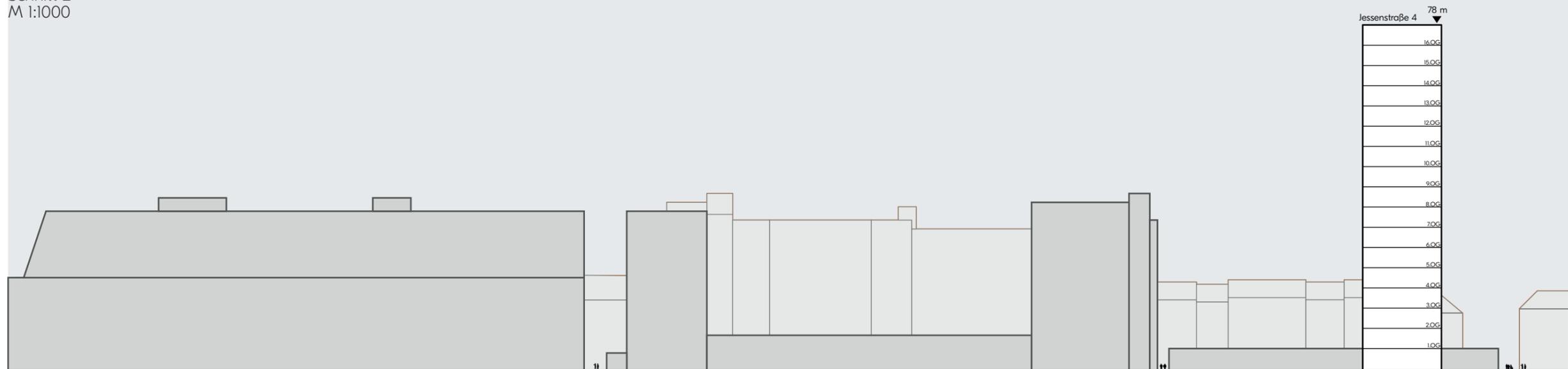


Abb. 4.4.24: Schnitt 2 - Jessenstraße 4

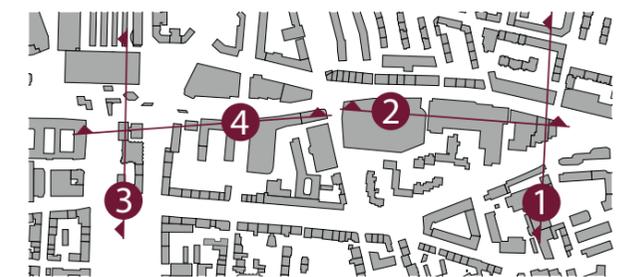


Abb. 4.4.25 Schnittverortungen Altona

Kaiserhof  
Schnitt 3  
M 1:1000

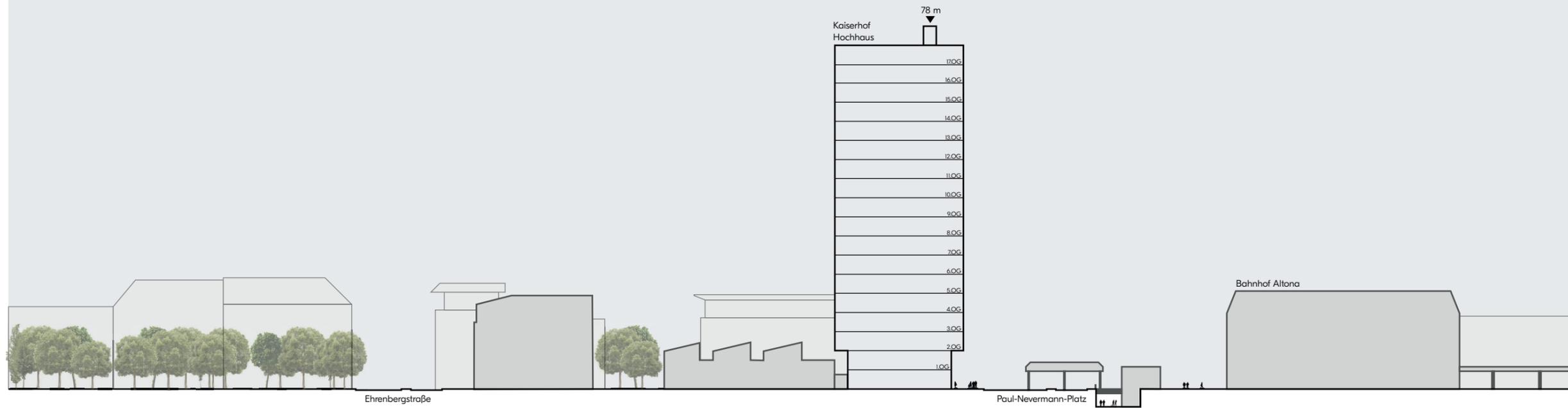


Abb. 4.4.26: Schnitt 3 - Kaiserhof geschnitten von Süden nach Norden

Kaiserhof  
Schnitt 4  
M 1:1000

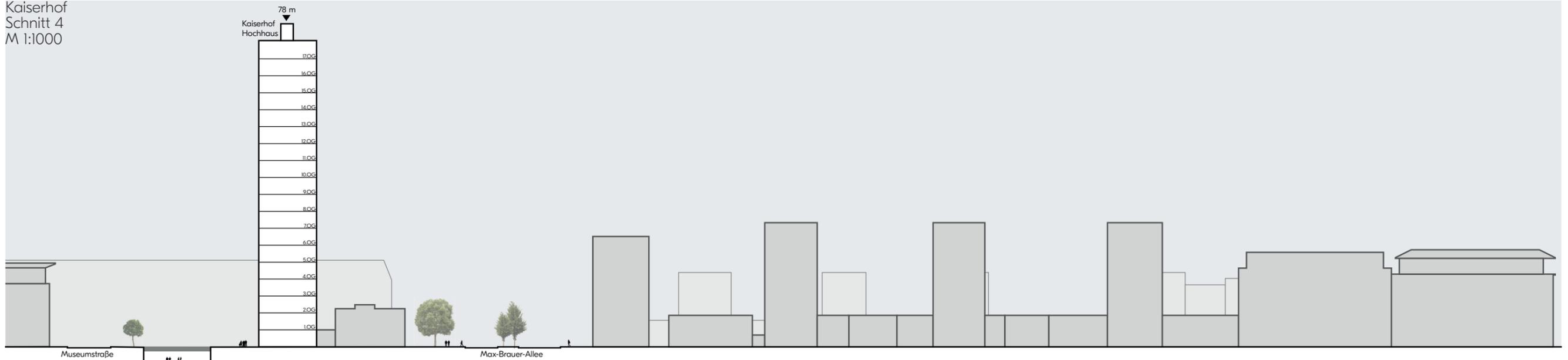


Abb. 4.4.27: Schnitt 4 - Kaiserhof geschnitten von West nach Ost



Abb. 4.4.28: Schnittverortung Altona

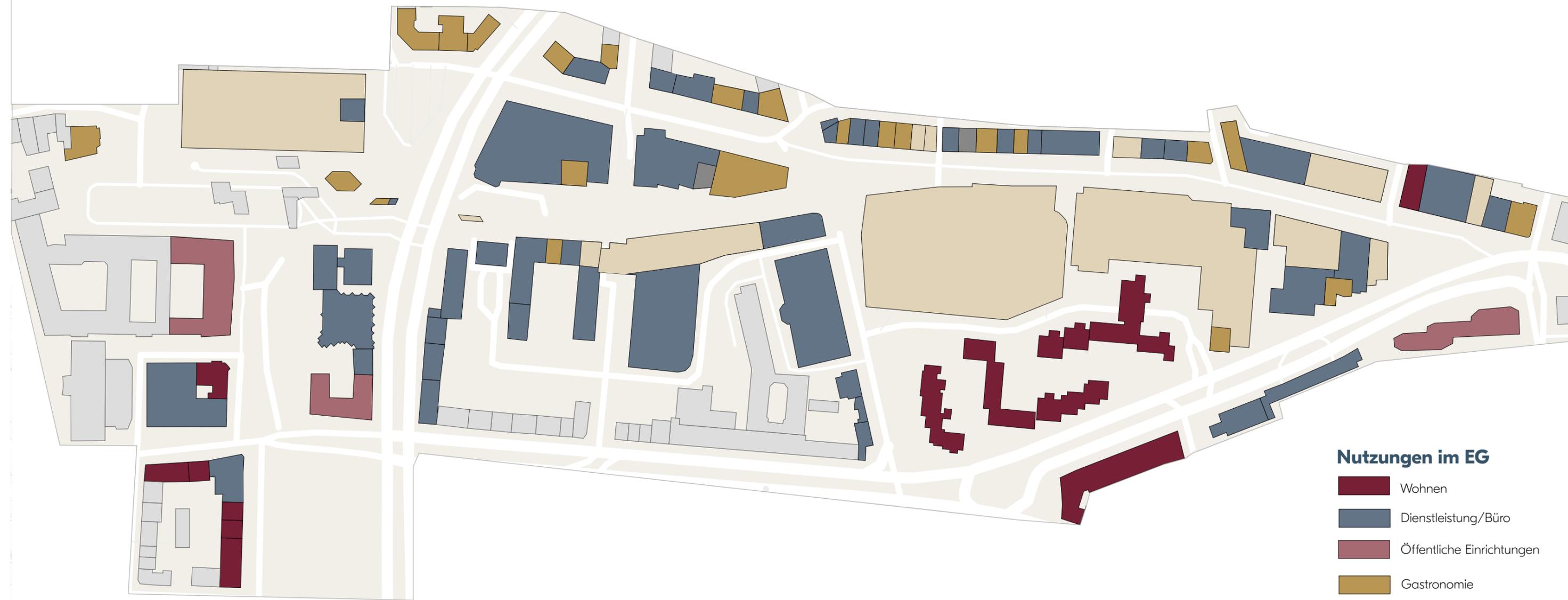


Abb. 4.4.29: Nutzungskarte Altona

## Nutzungen

Wie bereits angedeutet, handelt es sich beim Untersuchungsgebiet um ein wichtiges Versorgungszentrum, in dem eine intensive Nutzungsmischung vorhanden ist. In den Erdgeschossen des Quartiers befinden sich zahlreiche gastronomische Nutzungen, Einzelhandel und Dienstleistungen. Erst nördlich und südlich der Großen Bergstraße schließen auch in den Erdgeschossen wieder vermehrt Wohnnutzungen an. Aus der stark ausgeprägten Nutzungsmischung folgen auch eine enorm diversifizierte Nutzerstruktur sowie variierende Nutzungszeiten, sodass das Gebiet zu fast jeder Tageszeit belebt ist. In vielen Gebäuden des Quartiers ist eine vertikale Nutzungsmischung, teilweise auch mit Wohnnutzungen, zu beobachten. Durch ihre Sockelbebauung ist ein solcher Mix auch im Falle der beiden untersuchten Hochhäuser zu beobachten. In den Erdgeschossen um die Jessenstraße 4 befinden sich gastronomische Nutzungen, ein Supermarkt sowie ein Geschäft für Technologiebedarf. Das Erdgeschoss des Kaiserhof-Hochhauses wird von einer Bankfiliale genutzt, die auch den angrenzenden Flachbau belegt. Im östlich angrenzenden Bau befindet sich eine weitere Bankfiliale. Durch die mit publikumsintensiven Nutzungen ver-

sehenen Erdgeschosszonen wird bei beiden Hochhäusern also der Charakter des Gebiets als wichtiges Quartierszentrum aufgegriffen.

In den Obergeschossen der Hochhäuser befinden sich hauptsächlich Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Im Falle der Jessenstraße 4 fallen dabei viele Arztpraxen und weitere gesundheitliche Dienstleistungen, zahlreiche Anwaltskanzleien und Versicherungsdienstleistungen auf. Außerdem befinden sich einige Abteilungen des Bezirksamts Altona im Gebäude. Im Kaiserhof sind ebenfalls einige Arztpraxen und Anwaltskanzleien ansässig, außerdem fallen weitere Dienstleistungen aus dem Gesundheitssektor sowie IT-Dienstleistungen auf. Die Nutzungsmischung der Hochhäuser beschränkt sich demnach auf die publikumsintensiv genutzten Erdgeschosszonen, in den oberen Geschossen dominieren Büronutzungen. Trotzdem kann im Untersuchungsgebiet von einer sehr diversen Nutzungsstruktur gesprochen werden, was sich nicht zuletzt in der Lebendigkeit des Quartiers widerspiegelt.

## Gestaltung der Erdgeschosszonen

Die Erdgeschosszonen der Großen Bergstraße überzeugen durch kleinteilige Gliederung, viele Eingänge, zahlreiche Schaufenster, gastronomisch genutzte Außenbereiche und gestalterische Details. Diese aktiven Fassaden stehen im Kontrast zu den Hinterhof-ähnlichen, passiven Fassaden der südlich angrenzenden Straßen. Die klare Unterscheidung in „Vorderseiten“ und „Hinterseiten“ wird auch im Falle der Erdgeschosszonen der beiden Hochhäuser deutlich. Während die nördliche Erdgeschosszone des Hochhauses Jessenstraße 4 offen gestaltet ist und über viele Eingänge zu Geschäften verfügt, sind die östliche und westliche Fassade des Gebäudes als eher passiv zu bezeichnen. Obwohl sich hier der Eingang des Hochhauses befindet, wirkt die Gestaltung monoton und trist und es gibt nur wenige optisch ansprechende Details. Es entsteht der Eindruck, der Eingang des Hochhauses läge auf dessen „falscher“ Seite

Die Erschließung des Kaiserhofs und dessen Erdgeschossnutzungen erfolgt ausschließlich aus Norden vom Paul-Neermann-Platz. Die dortigen Erdgeschosszonen überzeugen zwar nicht durch eine kleinteilige Gliederung, sind jedoch durch die verglasten Fassaden gut einsehbar und werden den publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen gerecht. Der Zugang zum Kaiserhof erfolgt ähnlich wie bei der Jessenstraße 4 über einen kleinen Vorbau.

Im Kontrast dazu stehen die westlichen und östlichen Erdgeschosszonen des Komplexes. Diese sind verschlossen und bieten keine weiteren Eingänge, es sind Zäune zur Abgrenzung des Gebiets sowie Anliefer- und Tiefgaragenzufahrten vorhanden. Auch wenn die Banknutzungen eine komplett offene Gestaltung nicht zulassen würden, ist die jetzige Erscheinung der Erdgeschosszonen auf diesen Seiten nicht zuträglich für die Integration des Hochhauses in sein lebendiges Umfeld.

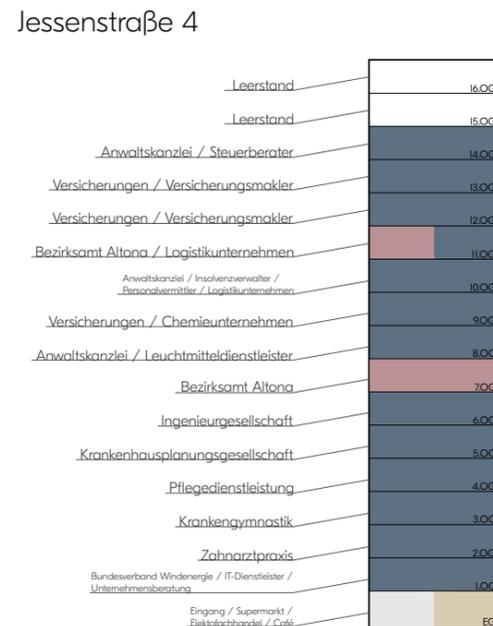
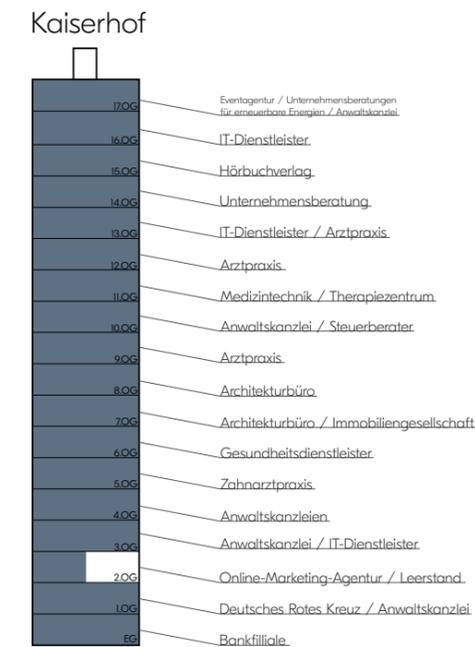


Abb. 4.4.30: Vertikale Nutzungsgliederung in den Hochhäusern Kaiserhof und Jessenstraße 4



Abb. 4.4.31: Nördliche Erdgeschosszone des Hochhauses Jessenstraße 4



Abb. 4.4.32: Erdgeschosszone auf der südlichen Seite des Hochhauses Jessenstraße 4



Abb. 4.4.33: Eingangsbereich des Hochhauses Jessenstraße 4



Abb. 4.4.34: Westliche Erdgeschosszone des Kaiserhof-Komplexes



Abb. 4.4.35: Nördliche Erdgeschosszone und Eingangsbereich des Kaiserhof-Hochhauses



Abb. 4.4.36: Erdgeschossgestaltung Altona

Der aus Osten einsehbare Innenhof des Kaiserhof-Komplexes wird weiterhin durch Müllcontainer und Gebäudetechnik vereinnahmt. An diesem Beispiel wird die bereits in der Analyse beschriebene Problematik von Hochhäusern deutlich, technische Einrichtungen, Anlieferzonen und weitere Anforderungen der großen Gebäude in der Erdgeschosszone unterzubringen.

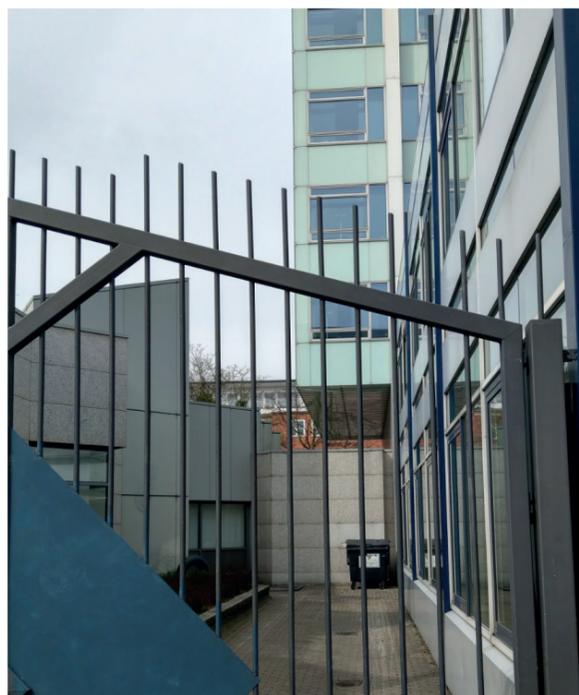


Abb. 4.4.37: Innenhof des Kaiserhof-Komplexes

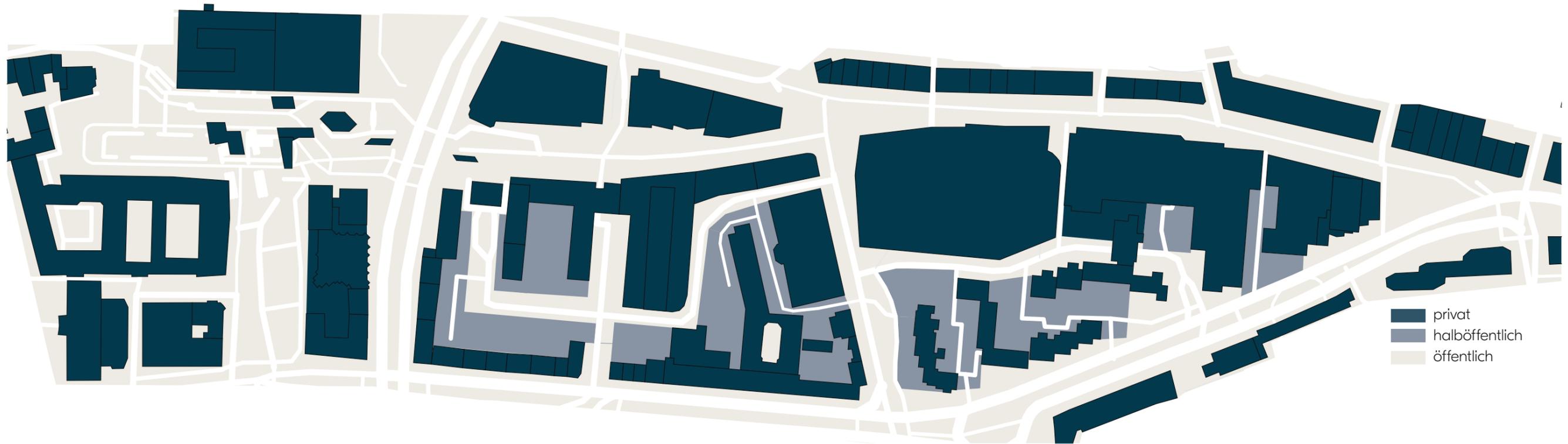


Abb. 4.4.38: Raumhierarchien Altona

### Raumhierarchien

Betrachtet man die Kartierung der Raumhierarchien im Untersuchungsgebiet, wird erneut der große Unterschied zwischen der Großen Bergstraße und den südlich angrenzenden Räumen deutlich. In der belebten Einkaufsstraße werden die öffentlichen und privaten Räume durch die deutlich ausgeprägten Raumkanten der Bebauung klar definiert. Im Bereich der Jessenstraße, des Lawaetzwegs und der Bugdahnstraße fehlt eine solche Definition hingegen, es entstehen diffuse, unklar definierte Räume.



Abb. 4.4.39: Lawaetzweg

Da die beiden Untersuchungsobjekte in blockähnliche Strukturen integriert sind, ist die Definition der umliegenden Freiräume jedoch eindeutig erkennbar.

## Freiraumgestaltung und Nutzungen des öffentlichen Raums



Abb. 4.4.40: Freiraumkarte Altona

Der öffentliche Raum im Bereich der Großen Bergstraße wird besonders durch die Fußgängerzone im westlichen Teil geprägt. Die breite Straße bietet viel Platz für Fußgänger und zahlreiche Sitzmöglichkeiten, welche gut angenommen und intensiv genutzt werden. Weiterhin befinden sich zahlreiche außergastronomische Angebote der umliegenden Restaurants und Cafés in der Großen Bergstraße.

Bei der Vor-Ort-Analyse fiel auf, dass die Lebendigkeit und Intensität der Nutzung der Straße vom Bahnhof Altona Richtung Osten abnimmt. Während in der Fußgängerzone der Neuen Großen Bergstraße eine sehr große Anzahl an Menschen im öffentlichen Raum zu beobachten ist, wird der im Osten des Gebiets vor dem Hochhaus Jessenstraße 4 gelegene Bruno-Tesch-Platz nur sehr sporadisch genutzt. Zur geringen Nutzung trägt auch das Fehlen von Sitzmöglichkeiten oder anderer gestalterischer Besonderheiten auf dem Platz bei – es handelt sich um eine leere gepflasterte Fläche.

Deutlich lebendiger gestaltet sich der vor dem Kaiserhof gelegene Paul-Neermann-Platz. Dieser wird jedoch, wie bereits erwähnt, durch den intensiven Verkehr des angrenzenden Bahnhofs und Busbahnhofs geprägt und entfaltet den Charakter eines Durchgangsraums. Wenige Menschen verweilen lange auf dem Platz, sondern gehen eher zügig und zielstrebig zu ihrem jeweiligen Ziel. Westlich neben dem Kaiserhof befindet sich eine Rampe mit einem unterirdischen Zugang zum Bahnhof

Altona. Die sich in diesem Bereich befindenden Treppenanlagen sind häufig verschmutzt und machen einen ungepflegten Eindruck. Zusammen mit der geschlossen gestalteten westlichen Erdgeschosszone des Kaiserhofs entsteht dort ein Raum mit niedriger Aufenthaltsqualität.

Im Süden des Hochhauses befindet sich hingegen der Park auf dem Platz der Republik. Die aufwändig gestaltete gründerzeitliche Parkanlage umfasst unter anderem auch den bekannten Stuhlmannbrunnen und wird intensiv genutzt. Wie bereits erwähnt, besitzt der Park einen besonderen Bezug zum Kaiserhof-Hochhaus, da der längliche Park genau auf das nördlich gelegene Hochhaus zuläuft und dieses somit eine dominante Vertikale am Abschluss des Parks bildet.

Die um die Hochhäuser gelegenen öffentlichen Räume unterscheiden sich in ihrem Charakter also grundlegend. Während die Große Bergstraße und der Platz der Republik sehr intensiv genutzte Aufenthaltsräume sind, befinden sich östlich der Jessenstraße 4 und westlich des Kaiserhofs mit dem Bruno-Tesch-Platz und der Zugangsrampe zum Bahnhof Altona öffentliche Räume mit niedrigem Aufenthaltscharakter. Der Grund dafür ist nicht die Bautypologie der angrenzenden Hochhäuser, sondern die weniger gelungene Gestaltung des öffentlichen Raums. Dennoch sind diese Räume nicht zuträglich für die Integration der Hochhäuser in ein attraktives städtebauliches Umfeld.



Abb. 4.4.41: Intensive Nutzung der Neuen Großen Bergstraße



Abb. 4.4.43: Rampenanlage zum Bahnhof Altona



Abb. 4.4.42: Bruno-Tesch-Platz



Abb. 4.4.44: Platz der Republik und Kaiserhof-Hochhaus

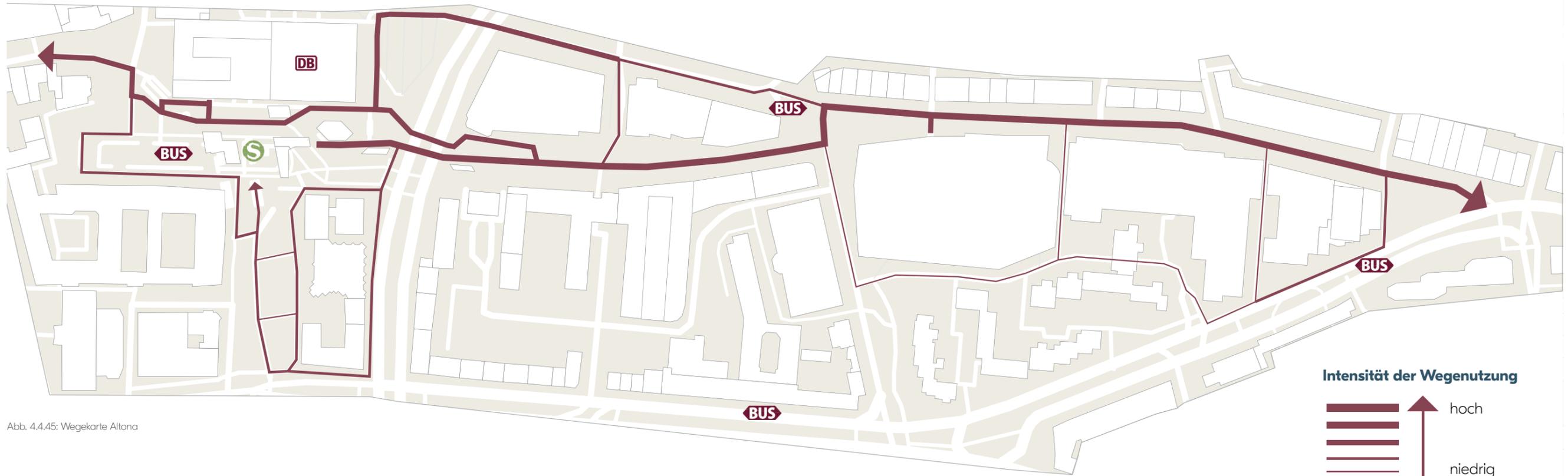


Abb. 4.4.45: Wegekarte Altona

### Wegebeziehungen

Aufgrund der großen Bedeutung des Verkehrsknotenpunkts Bahnhof Altona ist dieser auch Start oder Ziel der meisten Wegebeziehungen im Quartier. Viele Nutzer kommen hier an und gehen von hier zu ihrem jeweiligen Ziel im Quartier. Dies ist eine Erklärung für die von West nach Ost abnehmende Intensität der Wegenutzung im Quartier. Mit Abstand wichtigste Verbindung im Untersuchungsgebiet ist die Große- bzw. Neue Große Bergstraße. Sie wird als wichtigste Ost-West-Verbindung deutlich stärker frequentiert, als alle anderen Wegebeziehungen im Quartier. Während dadurch der urbane Charakter eines Stadtteilzentrums deutlich wird, haben die umliegenden Wohnstraßen einen deutlich ruhigeren Charakter. Die Hochhäuser als Endpunkte der Großen Bergstraße unterstreichen die Bedeutung der Wegeverbindung und definieren diese durch einen städtebaulich dominanten Orientierungspunkt.



Abb. 4.4.46: Viele Passanten in der Neuen Großen Bergstraße, Kaiserhof als städtebauliche Dominante am Ende der Straße

## 4.5 Fazit der räumlichen Analyse

Im Anschluss an die detaillierte Analyse der drei Hochhausgebiete in Hamburg werden die Untersuchungsergebnisse im Folgenden zusammengefasst und gegenübergestellt. Dies dient einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse und soll aufzeigen, welche unterschiedlichen Auswirkungen die einzelnen Faktoren der städtebaulichen Einbindung auf die jeweiligen Untersuchungsobjekte haben. Die Vor-Ort-Analyse hat die Komplexität und Vielschichtigkeit der städtebaulichen Einbindung von Hochhäusern unterstrichen. Da der individuelle Standort des Hochhauses der wichtigste Faktor für die Möglichkeit seiner Einbindung in den Umgebungskontext ist, können die folgenden Untersuchungsergebnisse nicht vorbehaltlos auf weitere Standorte übertragen werden. Selbst auf den ersten Blick ähnlich wirkende Hochhausgebiete können sich in ihren Rahmenbedingungen stark unterscheiden, da der Standort von zahlreichen Faktoren beeinflusst wird. Dieser muss deshalb für die Bewertung der städtebaulichen Einbindung eines Hochhauses stets detailliert im Einzelfall geprüft werden.

## Gegenüberstellung der Untersuchungsgebiete

### Grindelhochhäuser

Die Grindelhochhäuser besitzen als Deutschlands erste Wohnhochhausanlage eine große historische Bedeutung. Erstmals wurde das Experiment eines größeren zusammenhängenden Wohnhochhausensembles in innerstädtischer Lage gewagt. Ihre Typologie als freistehendes Ensemble aus Scheibenhochhäusern ist gleichzeitig Auslöser ihrer größten Stärke und Schwäche. Die Anlage entfaltet den Charakter einer grünen Insel im dichten Stadtgefüge und ermöglicht das ruhige Wohnen im Park mit großartigen Aussichten auf Hamburg - bei dennoch zentraler Lage in einem vielfältigen, gemischt genutzten Quartier. Die Scheibenhochhäuser schaffen es jedoch nicht, für klare Raumhierarchien zu sorgen und dem öffentlichen Raum damit einen angemessenen Rahmen zu bieten. Dadurch haben die großflächigen Grünräume häufig den Charakter von Abstandsgrün, was durch die kaum zu beobachtende Nutzung der Wiesenflächen unterstrichen wird. Die Hochhäuser fügen sich durch ihre geringe Höhe verträglich in die städtebaulichen Umgebungsstrukturen ein - lediglich bei der Betrachtung in Ost-West-Richtung fällt der große Dimensionssprung aufgrund der enormen horizontalen Ausmaße der Hochhäuser störend ins Auge. Die monotone Gestaltung der Fassaden und besonders der Erdgeschosszonen erschwert die Möglichkeit der Orientierung im Quartier. Die vertikale

Nutzungsmischung der Grindelhochhäuser trägt zur Belebung des Gebiets bei. Diese könnte durch mehr publikumsintensive Nutzungen im östlichen Bereich, wie sie in den Jahren der Errichtung vorhanden waren, weiter gesteigert werden. Trotz der angemerkten Kritikpunkte gelingt es dem Hochhausensemble an seinem Standort, einen attraktiven, gemischt genutzten Wohnpark zu schaffen. Die räumliche Analyse hat jedoch gezeigt, dass die Grindelhochhäuser auf den klaren städtebaulichen Rahmen der sie umgebenden Blockrandstrukturen angewiesen sind. Sie brechen diese klassischen Blockstrukturen in einem begrenzten Raum auf und fungieren damit als aufgelockerte Insel in einem funktionierenden, dichten Stadtviertel. Es ist zu bezweifeln, dass das Scheibenhochhausensemble ohne seinen integrierten Standort ähnlich positiv aufgenommen werden würde. Dies haben ähnliche aufgelockerte Wohnhochhausanlagen in städtischen Randlagen ohne vergleichbaren städtebaulichen Rahmen gezeigt, die häufig keine attraktiven öffentlichen Räume schaffen können und mit diversen sozialen Problematiken belastet sind. Auch die Grindelhochhäuser hatten in der Vergangenheit bereits mit Imageproblemen, Kriminalität und Verwahrlosung zu kämpfen - doch die durchgeführten Sanierungen haben zum Erfolg geführt und konnten diese Problematiken beseitigen.

Eine großflächige Wohnhochhausanlage wie die Grindelhochhäuser kann demnach nicht an jedem Standort der Stadt erfolgreich realisiert werden. Ist jedoch wie im Grindelberggebiet ein klar definierter städtebaulicher Rahmen vorhanden, kann ein solches aufgelockertes Hochhausensemble in ein funktionierendes Quartiersgefüge integriert werden.

### Berliner Tor Center

Auch das Berliner Tor Center wird durch die Komplexität seines Standorts beeinflusst. Die fehlende Nutzungsmischung des monostrukturellen Büroquartiers hat negative Auswirkungen auf die Nutzerstruktur, die Nutzungszeiten und damit die Lebendigkeit des Quartiers - nach Feierabend und am Wochenende wird der öffentliche Raum kaum frequentiert. Der Standort des Berliner Tor Centers wird jedoch durch zahlreiche Verkehrsachsen geprägt und leidet unter einer großen Lärmbelastung. Wohnnutzungen und eine stärkere Nutzungsmischung, die positiv auf die Lebendigkeit des Quartiers wirken könnten, sind somit kaum verträglich zu integrieren. Die Hochhäuser greifen die Maßstäblichkeit der breiten Verkehrsachsen auf und übertragen diese baulich. Der Dimensionssprung zur umliegenden Bebauung fällt dadurch weniger stark ins Gewicht. Weitere Hochhäuser in der Umgebung sorgen für die Entstehung eines Hochhausclusters, sodass die Einbindung in die städtebauliche Umgebung fließend gelingt. Der 2004 erfolgte Neubau des Berliner Tor Centers reagiert gut auf die älteren Bauten der Firma Siemens sowie das ehemalige Polizeipräsidium und bindet diese in Blockstrukturen ein. Diese gute Interaktion mit dem Umfeld und die neugeschaffene Sockelbebauung sorgen für einen angemessenen städtebaulichen Rahmen für die drei bis zu 90 Meter hohen Türme. Die Gestaltung des Freiraums und der Erdgeschosszonen ist jedoch zu kritisieren: Der halböffentliche Innenhof bietet keine Sitzgelegenheiten und wird nur von Rauchern für kurze Pausen genutzt. Die Aufenthaltsqualität könnte hier einfach und mit geringen Kosten verbessert werden. Diese wird jedoch weiterhin durch die Verschattung und Fallwinde, die von den Hochhäusern ausgelöst werden, negativ beeinflusst. Viele Fassaden haben außerdem einen geschlossenen, passiven Charakter, was die Interaktion der Hochhäuser mit ihrer Umgebung beeinträchtigt.

Das Berliner Tor Center ist ein typischer Bürostandort an einem stark lärm-belasteten Verkehrsknotenpunkt. Die fehlende Nutzungsmischung ist dadurch nicht zu verhindern, weshalb das realisierte Büroensemble an diesem Standort als angemessen zu bewerten ist. An dieser Stelle wäre das Entstehen eines lebendigen, gemischt genutzten Quartiers ohnehin nur sehr schwer möglich.

Die in diesem Stadtraum funktionierende großmaßstäbliche Hochhausbebauung zeigt: An breiten Verkehrsachsen können Hochhäuser verträglich integriert werden, da sie eine bauliche Antwort auf die großen Dimensionen der Straßenräume sein können.

### Jessenstraße 4 und Kaiserhof

Die beiden Hochhäuser in Altona-Altstadt profitieren von ihrer Lage in einem der belebtesten Stadträume Hamburgs. Durch ihre unauffällige Integration in Sockelbebauungen und ihre turmartige Typologie entfalten sie keine negative Auswirkung auf die umliegenden öffentlichen Räume, deren Maß weiterhin durch die Blockstrukturen definiert wird. Sie bilden Start- und Endpunkt der Großen Bergstraße und sind damit ein städtebaulich wichtiger Teil der belebten Einkaufsstraße. Diese hatte in der Vergangenheit mit vielfältigen Problematiken zu kämpfen, hat jedoch durch die Sanierungen und Umbauten der letzten Jahre eine spürbare Aufwertung erfahren. Die beiden untersuchten Objekte sind gute Beispiele dafür, dass die verträgliche Integration eines Hochhauses nur gelingen kann, wenn Baukörper und öffentliche Räume gut zusammenspielen. Während die bauliche Integration der beiden Häuser durch die angrenzende Sockelbebauung, die Einbindung in Blockstrukturen und die aufgrund weiterer umliegender Hochhäuser vertretbaren Dimensionssprünge zur städtebaulichen Umgebung als gelungen zu bewerten ist, besteht bei der Interaktion mit dem Freiraum Verbesserungspotenzial. Der Bruno-Tesch-Platz vor der Jessenstraße 4 und die Rampe zum Bahnhof Altona neben dem Kaiserhof sind ungepflegte Räume mit niedriger Aufenthaltsqualität, die die Einbindung der Hochhäuser negativ beeinflussen. Im gesamten Quartier ist der Unterschied zwischen Vorder- und Hinterseiten der Bebauung deutlich zu spüren. Während die Fassaden und Erdgeschosszonen zur Großen Bergstraße aktiv und detailreich gestaltet sind, entfalten die südlich gelegenen Straßen und Fassaden mit monotoner Gestaltung, Parkplätzen und Anlieferzonen einen „Hinterhofcharakter“. Dies trifft auch auf das Hochhaus Jessenstraße 4 zu, wo die östlichen und südlichen Erdgeschosszonen monoton und passiv gestaltet sind und zudem der Eindruck entsteht, der Eingang des Hochhauses läge auf der falschen Seite. Weiterhin fällt die ungepflegte Erscheinung der Fassade sowie der angrenzenden Sockelbebauung negativ auf. Auch die östliche und westliche Fassade des Kaiserhofs ist als passiv zu bewerten. Für die Plätze um die beiden Hochhäuser besteht demnach Potenzial für eine Aufwertung, die die ansonsten gelungene Einbindung der Hochhäuser weiter verbessern könnte.

In der nachfolgenden Tabelle werden abschließend die wichtigsten Untersuchungsergebnisse der stadträumlichen Analyse dargestellt und verglichen.

Gegenüberstellung der Untersuchungsgebiete			
Faktoren der städtebaulichen Einbindung	Grindelhochhäuser	Berliner Tor Center (I + II) und ehemaliges Polizeipräsidium	Jessenstraße 4 und Kaiserhof
Standort der Hochhäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Harvestehude - zentraler Standort in Hamburg</li> <li>integrierte Lage</li> <li>optimale Verkehrsanbindung</li> <li>östlich: Wohnviertel; westlich: Gemischt genutzte Quartiere</li> <li>hohe Bevölkerungsdichte: 18.600 Einwohner/km<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil St. Georg - Innenstadtranlage</li> <li>Lage an einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Hamburgs</li> <li>optimale Verkehrsanbindung</li> <li>südlich und östlich: Große Flächeninanspruchnahme von Gleisanlagen und Straßenverkehrsflächen</li> <li>starke Lärmbelastung (erklärt die reine Büronutzung, Wohnnutzung nur bedingt möglich)</li> <li>nördlich: Universitätsstandort und Wohnquartiere, östlich: Feuer- und Rettungswache, südlich Bahnhof und Einkaufszentrum</li> <li>niedrige Bevölkerungsdichte: 2.400 Einwohner/km<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadtteil Altona-Altstadt - zentrale Lage in Hamburg</li> <li>Lage an einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Hamburgs</li> <li>Lage in einem der wichtigsten Stadtteilzentren der Stadt</li> <li>optimale Verkehrsanbindung</li> <li>wichtige Einkaufsstraße Große- und Neue Große Bergstraße durchzieht das Quartier</li> <li>die Hochhäuser definieren die westliche und östliche Eingangssituation der Großen Bergstraße</li> <li>hohe Bevölkerungsdichte: 13.100 Einwohner/km<sup>2</sup></li> </ul>
Einbindung in die Stadtstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>dichte gründerzeitliche Bebauung im Norden, Osten, Süden</li> <li>dichte Bebauung der Nachkriegszeit im Westen</li> <li>geschlossene Blockrandstrukturen, die einen klaren städtebaulichen Rahmen bilden</li> <li>Grindelhochhäuser als aufgelockert bebaute grüne Insel im dichten Quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bauliche Umgebung ist durch weitere Hochhausbauten geprägt (Komplex „Neues Steintor“, Campus HAW mit fünf weiteren Hochhäusern)</li> <li>sehr heterogene Bebauungsstruktur der Umgebung, hauptsächlich Nachkriegsbebauung</li> <li>lose eingehaltene Blockstruktur</li> <li>ein klarer städtebaulicher Rahmen ist nicht erkennbar → organisch gewachsenes Quartier, wirkt mitunter diffus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hochhaus Kaiserhof wird umgeben von niedrigeren Baustrukturen</li> <li>westlich: Dichtes Gründerzeitviertel Ottensen, südlich: Weitläufige Parkanlage Platz der Republik</li> <li>Fußgängerzone wird von dichter, urbaner Bebauung umschlossen</li> <li>„Hinterhofcharakter“ der südlich angrenzenden Straßen mit Nachkriegsbebauung</li> <li>Hochhaus Jessenstraße 4 am östlichen Ende der Einkaufsstraße am Bruno-Tesch-Platz, Ladenzeile als Sockelbebauung</li> <li>weitere niedrigere Hochhausbauten in der Umgebung</li> </ul>
Art und Dimension der Hochhäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>erste Wohnhochhausanlage in Deutschland</li> <li>16 ha großes Ensemble aus 12 freistehenden Scheibenhochhäusern</li> <li>vesetzte Anordnung in Nord-Süd-Richtung</li> <li>längsrechteckiger Grundriss (15 m breit; bis zu 109 m lang)</li> <li>relativ niedrige Hochhäuser: 42-44 m Höhe (Blocks 1-6) und 28-32 m Höhe (Blocks 7-12)</li> <li>massige Wirkung, prägen die Umgebung durch ihre Horizontale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Punkthochhäuser mit längsrechteckigem Grundriss als Ensemble</li> <li>bilden eine westliche und östliche Blockstruktur</li> <li>östliche Blockstruktur gruppiert sich um einen zentralen Innenhof</li> <li>sehr hohe Hochhäuser im Hamburger Raum (83-90 m)</li> <li>schlanke turmartige Form, prägen die Umgebung durch ihre Vertikale</li> <li>in niedrigere Sockelbebauung integriert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Punkthochhäuser</li> <li>nicht als Ensemble geplant</li> <li>beide Hochhäuser sind 78 m hoch</li> <li>schlanke, turmartige Erscheinung</li> <li>schlanke turmartige Form, prägen die Umgebung durch ihre Vertikale</li> <li>in niedrigere Sockelbebauung integriert</li> </ul>
Wirkung im Stadtraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringer Höhensprung zur Umgebungsbebauung</li> <li>unterschiedliche städtebauliche Wirkung je nach Blickrichtung</li> <li>Nord-Süd-Blick: Schlanker, aufgelockerter und luftiger Eindruck, Sichtbezüge durch den Park</li> <li>Ost-West-Blick: Dimensionssprung zur umliegenden Bebauung durch breite Fassadenfronten stärker erkennbar</li> <li>erhaltene Gründerzeitbebauung an der Oberstraße reicht bis sehr nah an die Hochhäuser; dadurch teilweise erdrückende Wirkung</li> <li>fließender Übergang im Osten an der Brahmsallee durch gemeinsame Raumkanten mit den gründerzeitlichen Häusern</li> <li>aus weiter entfernten Positionen im Stadtraum nicht prominent wahrzunehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>großer Dimensionssprung zur unmittelbaren Umgebung</li> <li>Maßstäblichkeit der breiten Verkehrsachse wird baulich übersetzt</li> <li>wirkt aus der Entfernung als geschlossene Einheit</li> <li>westlicher Block fügt sich fließend an den Siemenskomplex an</li> <li>östlicher Block bildet einen eigenständigen baulichen Rahmen in Verbindung mit dem ehemaligen Polizeipräsidium</li> <li>offende Wirkung des östlichen Blocks durch „aufgeständerte Bauweise“ des Berliner Tor Centers</li> <li>große Glasfassaden erzeugen ein modernes Erscheinungsbild</li> <li>prominente Wirkung im Hamburger Stadtraum → von weiter entfernten Standpunkten in der Stadt wahrnehmbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine besonders dominante Wirkung im Stadtraum</li> <li>unauffällige Einbindung in angrenzende niedrigere Baustrukturen</li> <li>Dimensionssprung zur baulichen Umgebung fällt aufgrund weiterer Hochhäuser weniger stark ins Gewicht</li> <li>schlichte, zweckmäßige Gestaltung</li> <li>Jessenstraße 4: ungepflegtes Erscheinungsbild der Fassade und Sockelbebauung, Kaiserhof wurde saniert</li> <li>Hochhäuser sind bereits aus kurzer Entfernung kaum mehr wahrnehmbar (Ausnahme: Kaiserhof vom Platz der Republik)</li> </ul>
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgebung: Durchmischt im Westen; Wohnquartier im Osten</li> <li>Hochhäuser: Blocks 7-12: reine Wohnnutzung, Block 2: Bezirksamt Eimsbüttel, Block 1 und 3-6: Vertikaler Nutzungsmix aus Wohnen in den OGs und anderweitigen Funktionen in den Erdgeschoss</li> <li>publikumsintensivere Nutzungen Richtung Grindelberg, als in den östlich gelegenen Hochhäusern</li> <li>gemischt genutztes Quartier, aber hauptsächlich Wohnnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgebung: Durchmischt im Süden; Nördlich: Wohnbebauung und universitäre Nutzung</li> <li>vertikale Nutzungsverteilung: In den Obergeschossen ausschließlich Büronutzungen, in den Erdgeschossen Gastronomie, Banken und Erschließungsflächen</li> <li>viel Leerstand</li> <li>monofunktionaler Bürostandort → Zielgruppe der anderweitigen Angebote sind ebenfalls die Büroangestellten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sehr intensive Nutzungsmischung im Quartier, Versorgungszentrum mit publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen</li> <li>vertikale Nutzungsgliederung der Hochhäuser: Büros und Dienstleistung in den Obergeschossen, in den Erdgeschossen publikumsintensive Nutzungen (Jessenstraße 4: Supermarkt, Einzelhandel, Café; Kaiserhof: Bankfiliale)</li> <li>lebendiger, gemischt genutzter Standort</li> </ul>
Gestaltung der Erdgeschosszonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blocks 7-12: Erschließungen und Wohnungen im EG → eher passive Fassaden</li> <li>Blocks 1 und 3-6: Kleinteilige Gliederung der Erdgeschosszone, jedoch monotone Gestaltung durch „endlos wirkende Glaswände“ unter den Vordächern</li> <li>Block 2: Tunnelartiger Arkadengang vor dem Bezirksamt Eimsbüttel → nicht einladend</li> <li>ähnliche Fassadengestaltung aller zwölf Hochhäuser → Orientierung im Quartier erschwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erdgeschosszonen der umliegenden Bebauung sind sehr unterschiedlich gestaltet</li> <li>im Bereich des östlichen Blocks definieren einstöckige Pavillons die Erdgeschosszone</li> <li>im westlichen Block reicht die Glasfassade bis ins Erdgeschoss → keine kleinteilige Gliederung</li> <li>Fassaden des Berliner Tor Centers sind eher passiv</li> <li>Erschließungen durch den Innenhof, sowie von Süden → im Osten, Norden und Westen des Blocks geschlossene Fassaden mit abweisender Wirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erdgeschossfassaden mit unterschiedlichem Charakter</li> <li>Jessenstraße 4: Nördliche Fassade offen gestaltet, westliche und südliche Fassaden passiv. Es wirkt, als läge der Eingang auf der falschen Seite</li> <li>Kaiserhof: Nördliche Erdgeschosszone gut einsehbar und offen, westliche und östliche Fassaden passiv und abweisend</li> <li>ungepflegter, einsehbarer Hinterhof mit Müllentsorgung und Techniknutzungen</li> </ul>
Zusammenspiel von Freiraum und den Hochhäusern	<ul style="list-style-type: none"> <li>klarer Rahmen durch die umgebende Blockrandbebauung</li> <li>eingebettet in eine Parkanlage</li> <li>die Scheibenhochhäuser schaffen es nicht klare Raumhierarchien zu definieren → Mischung aus privaten Vorgärten, Abstandsgrün und öffentlichem Park</li> <li>Freiraumangebot: Spielplätze, Basketball- und Skateanlage, zahlreiche Sitzgelegenheiten</li> <li>Zeichen der Aneignung durch einzelne Bewohner („Guerilla Gardening“)</li> <li>zerschneidende Wirkung der breiten Straße Grindelberg für das Quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgebung orientiert sich an den klar definierten Raumhierarchien klassischer Blockstrukturen</li> <li>westlicher Block: Klare Raumkanten definieren den öffentlichen und privaten Raum</li> <li>östlicher Block: Gruppierung um einen halböffentlichen Innenhof mit Durchgangsmöglichkeiten</li> <li>in unmittelbarer Umgebung Parkanlage „Lohmühlenpark“ mit Freiraumangebot: Basketballplätze, Spielplätze, Liegeflächen und zahlreiche Sitzgelegenheiten</li> <li>im Innenhof des Berliner Tor Centers keine Sitzmöglichkeiten → Nutzung beschränkt sich auf kurze Raucherpausen</li> <li>Verschattung und Fallwinde beeinflussen die Aufenthaltsqualität des Innenhofs negativ</li> <li>zerschneidende Wirkung der breiten Straße Beim Strohhause in Nord-Süd, wenig Fuß- und Radfahrerübergänge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>klare Raumhierarchien</li> <li>öffentlicher Raum wird stark durch die breite Fußgängerzone Große Bergstraße geprägt</li> <li>Freiraumangebot: Viele außergastronomische Angebote, Parkanlage Platz der Republik, viele Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten in der Fußgängerzone</li> <li>geringer Anteil an Grünflächen</li> <li>Paul-Neumann-Platz am Kaiserhof wird durch den intensiven Verkehr geprägt → Charakter eines Durchgangsraums</li> <li>Zugangsrampe zum Bahnhof westlich des Kaiserhofs hat eine geringe Aufenthaltsqualität und ist ungepflegt</li> <li>Bruno-Tesch-Platz östlich der Jessenstraße 4: Unattraktive Freiraumgestaltung, trist gestalteter Vorplatz</li> </ul>
soziale Durchmischung & Lebendigkeit des Quartiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzer: Fuß- und Spaziergänger, Radfahrer, Senioren, Familien, Anwohner verschiedener Altersgruppen → soziale Durchmischung ist gewährleistet</li> <li>Nutzungs- und Freiraumangebot im Quartier wird gut angenommen, bis auf die großen Wiesenflächen</li> <li>lebendiger Charakter westlich Richtung Grindelberg; im Osten des Quartiers eher ruhigerer Charakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzer: Studenten (in der Umgebung), im Gebiet hauptsächlich Angestellte der ansässigen Firmen</li> <li>Nutzungsintensität und Lebendigkeit des Quartiers variiert durch den monofunktionalen Charakter je nach Tageszeit und Wochentag deutlich</li> <li>mittags intensive Nutzung, abends sowie am Wochenende nur wenige Nutzer im öffentlichen Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>heterogene Nutzerstruktur</li> <li>sehr lebendiges Quartier, zu allen Tageszeiten und Wochentagen</li> <li>vor den Hochhäusern herrscht ein ruhigerer Charakter</li> <li>öffentlicher Raum wird zum Einkaufen, Verweilen und als Durchgangsraum für Anwohner und Besucher des Quartiers genutzt</li> </ul>

# LEITFADEN

## zur Einbindung von Hochhäusern

Kapitel

# 5

### 5. Leitfaden zur Einbindung von Hochhäusern

Im Folgenden wird aus den Analyseerkenntnissen ein Leitfaden entwickelt, welcher Faktoren auflistet, die zu einer erfolgreichen Einbindung von Hochhäusern im Quartiersgefüge beitragen können.

#### Wie kann man Hochhäuser erfolgreich in das Quartiersgefüge integrieren?

Wie bereits erwähnt, ist die Frage nach einer gelungenen stadträumlichen Einbindung von Hochhäusern nicht anhand einzelner Faktoren zu bewerten. Es müssen alle beeinflussenden Ebenen als Ganzes betrachtet und auf jeden Standort bezogen individuell überprüft werden.

#### „Ist es möglich, die Bautypologie des Hochhauses in ein qualitativvolles, lebendiges Umfeld zu integrieren?“

Die Fragestellung dieser Arbeit kann nicht für alle Hochhäuser gemeinsam eindeutig beantwortet werden, da der individuelle Standort und die Umgebung jedes Hochhauses unterschiedliche Auswirkungen auf die Möglichkeit der Einbindung in das Quartiersgefüge haben.

Die ausgewählten und analysierten Beispiele aus Hamburg haben die komplexen Wechselwirkungen aller sich beeinflussenden Faktoren aufgezeigt. Erst nach einer umfangreichen individuellen stadträumlichen Analyse jedes einzelnen Untersuchungsbeispiels wurde klar, in welcher Weise alle Faktoren Einfluss auf eine gelungene, stadträumliche Einbindung nehmen können.

Wenn die Bedarfe und Besonderheiten des jeweiligen Standorts detailliert analysiert und beachtet werden, können Hochhäuser in ein qualitativvolles,

lebendiges Umfeld integriert werden. Dafür gibt es aufgrund der zahlreichen zu beachtenden Faktoren keine Blaupause. Festzuhalten ist jedoch, dass anhand der herausgearbeiteten Faktoren aus der Literaturrecherche und der Analyse der konkreten Untersuchungsräume in Hamburg ein Leitfaden als hilfreiches Werkzeug entwickelt werden kann, um bereits bestehende oder sich in Planung befindende Hochhausprojekte auf ihre stadträumliche Einbindung überprüfen zu können und Steuerungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Der entwickelte Leitfaden ist dennoch nicht ohne weiteres auf jeden Hochhausstandort weltweit übertragbar. Insbesondere außerhalb Europas im asiatischen, arabischen und nordamerikanischen Raum besitzt die Hochhausentwicklung eine stärkere Dynamik und andere Dimensionen.

## Leitfaden für eine erfolgreiche Einbindung von Hochhäusern in das Quartiersgefüge

1

### Der Standort der Hochhäuser ist entscheidend!

- gute Erfolgsaussichten auf eine gelungene städtebauliche Einbindung haben innerstädtische Hochhäuser an belebten Plätzen und Straßen
- **integrierte Stadtlagen** mit guter Verkehrsanbindung sind besonders geeignete Standorte
- Überprüfung der **Maßstäblichkeit** der umgebenen, gewachsenen Stadtstruktur muss vorgenommen werden



Abb. 5.1: Integrierte Lage



Abb. 5.2: Unintegrierte Lage

2

### Die Einbindung in die Stadtstruktur

- Integration von Hochhäusern in **Blockstrukturen** erhöht die Chancen einer gelungenen Eingliederung in die städtebauliche Umgebung signifikant
- ein Hochhaus innerhalb eines städtischen Blockrands erzeugt ein gut definiertes Verhältnis von öffentlichen und privaten Räumen



Abb. 5.3: Eingebundenes Hochhaus



Abb. 5.4: Freistehendes Hochhaus

3

### Die Art und Dimension des Hochhauses

- schlanke turmartige **Punkthochhäuser** wirken eleganter, ermöglichen selbst bei großer Höhe das Aufrechterhalten vieler Sichtbeziehungen → einfacher in niedrigere Umgebungsstrukturen zu integrieren
- **Scheibenhochhäuser** mit längsrechteckigem Grundriss wirken dagegen aufgrund ihrer großflächigen Fassade massiger → können Sichtbeziehungen schon bei geringer Höhe beeinflussen
- die **Dimension** der Hochhäuser muss immer relativ zur umliegenden Bebauung gesehen werden (je größer der Dimensionssprung zur umliegenden Bebauung, desto schwieriger wird die Einbindung)
- Integration von Hochhäusern ist mit steigender Bebauungshöhe schwieriger
- mit zunehmender Größe der Grundfläche wird eine Integration in Blockstrukturen schwieriger
- **Sockelgeschosse** bei Hochhäusern können als Werkzeug genutzt werden um Punkthochhäuser besser zu integrieren

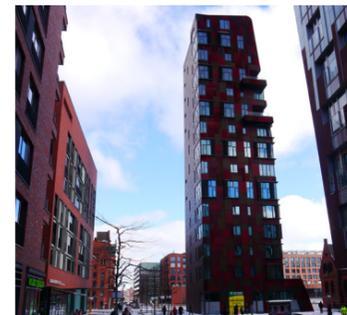


Abb. 5.5: Punkthochhaus



Abb. 5.6: Scheibenhochhaus

4

### Die Wirkung im Stadtraum

- durch zu große Dimensionen von Hochhäusern werden Umweltwirkungen ausgelöst → beispielsweise **Verschattung** und **Fallwinde** in der Umgebung von Hochhäusern
- Hochhäuser sollten als zusammenhängende Einheit verstanden werden und ein harmonisches Stadtbild erzeugen; gegebenenfalls muss ein eigenes Konzept entwickelt werden um historische **Sichtbezüge** zu schützen und einen „Wildwuchs“ von Hochhäusern zu verhindern
- Hochhäuser können für den jeweiligen Ortscharakter **identitätsprägend** sein und sollten hierbei **respektvoll** auf umliegende **Bestandsbauten** reagieren



Abb. 5.7: Identitätsprägendes Hochhaus



Abb. 5.8: Kein respektvoller Umgang mit dem Bestand

## 5

### Die Nutzungen der Hochhäuser

- eine intensive Nutzungsmischung innerhalb des Quartiers und in den oberen Geschossen von Hochhäusern sind förderlich für die Lebendigkeit an unterschiedlichsten Tageszeiten und Wochentagen
- monostrukturell genutzte Hochhäuser sind nicht förderlich für die Lebendigkeit des Quartiers
- publikumsintensive Nutzungen in den Erdgeschossen, wie beispielsweise Gastronomie, Einzelhandel oder Dienstleistungen sind positiv zu bewerten
- im Rahmen einer vertikalen Nutzungsmischung können in den oberen Geschossen beispielsweise anderweitige Nutzungen, wie Wohnen, Büros oder Dienstleistungen untergebracht werden

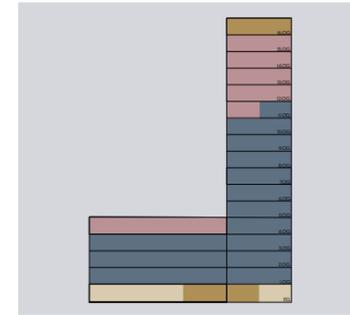


Abb. 5.9: Vertikale Nutzungsgliederung



Abb. 5.10: Monostrukturelle Nutzung

## 6

### Die Gestaltung der Erdgeschosszonen der Hochhäuser

- zahlreiche Eingänge, einladende Erdgeschossfassaden, gut einsehbare Geschäfte, Schaufenster und kleinteilig gegliederte Einheiten sind Faktoren, die für eine ansprechende Erdgeschosszone sprechen
- „aktive“ Fassaden sind essenziell für die Entstehung lebendiger Stadträume und sind auch bei Hochhäusern von Bedeutung
- alle zugänglichen Seiten des Erdgeschosses sollten beachtet werden, um keine „Hinterhofsituationen“ entstehen zu lassen
- Problematik bei Hochhäusern: oftmals „langweilige“ Fassadengestaltungen in den Erdgeschossen durch Haustechnik und Nebenflächen



Abb. 5.11: Kleinteilig gestaltete Erdgeschosszone an einem Hochhaus



Abb. 5.12: Monotone Fassadengestaltung eines Hochhauses

## 7

### Das Zusammenspiel von Freiraum und den Hochhäusern

- ansprechende Gestaltung des Freiraums sowie „bauliche Einladungen“ (z.B. Bänke, anderweitige Sitzmöglichkeiten) sind die Grundvoraussetzung für ein intensiv genutztes Quartier
- Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im öffentlichen Raum (Spielplätze, Skateparks, Basketballplätze etc.) sind wichtig für einen belebten städtischen Raum
- eine Abstimmung der Hochhausbauten mit ihren Eingängen/Vorplätzen und dem öffentlichen Raum ist notwendig für eine erfolgreiche Integration in das Quartier
- solitäre Baukörper haben die Problematik, dass es bei vollständiger Bebauung des Grundstücks oft dazu kommt, dass der öffentliche Raum als Lagerplatz genutzt werden muss
- Hochhäuser sollten klare Raumhierarchien schaffen, sodass eine Orientierung im Raum für die Menschen einfacher ist



Abb. 5.13: Funktionierendes Zusammenspiel von Freiraum und den umliegenden Hochhausbauten



Abb. 5.14: Keine ansprechende Freiraumgestaltung im Umfeld des Hochhauses

## 8

### Die soziale Durchmischung und Lebendigkeit des Quartiers

- eine Analyse der Zahl der Nutzer sowie der Art und Dauer deren Aufenthalts kann als Werkzeug genutzt werden, um Rückschlüsse auf die Qualität der städtebaulichen Einbindung des Hochhauses zu schließen



Abb. 5.15: Belebtes Quartier



Abb. 5.16: Leerer Stadtraum

# ABSCHLUSS- BETRACHTUNG

Kapitel

# 6



Abb. 6.1: Zukünftiges Quartier Elbbrücken - HafenCity

## Ausblick

Die ausführliche Literaturrecherche und stadträumliche Analyse dreier Hochhausbeispiele in Hamburg haben die Komplexität und Vielschichtigkeit der Einbindung von Hochhäusern in das Quartiersgefüge gezeigt. Obwohl die Forschungsfrage nicht in Bezug auf alle Hochhäuser weltweit eindeutig beantwortet werden kann, konnten aus der Analyse zahlreiche Faktoren gezogen werden, die die städtebauliche Einbindung von Hochhäusern beeinflussen. Aus diesen wurde ein Leitfaden für eine erfolgreiche Einbindung von Hochhäusern in das Quartiersgefüge entwickelt, der ein hilfreiches Werkzeug sein kann, um bereits bestehende oder sich in Planung befindliche Hochhausprojekte auf ihre stadträumliche Einbindung überprüfen zu können und Steuerungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Vor dem Hintergrund der eingangs erwähnten aktuellen städtischen Herausforderungen, wie dem zunehmenden Wohnraumangel, den steigenden Bevölkerungszahlen oder dem wirtschaftlichen Wachstum und dem damit einhergehenden Wunsch vieler Firmen nach monumentaler Repräsentation ist davon auszugehen, dass auch zukünftig zahlreiche weitere Hochhausprojekte realisiert werden, die das Bild unserer Städte immer stärker prägen werden. Das Hochhaus als Baupologie kann dabei durchaus Lösungen für einige stadtplanerische Problematiken liefern. Es muss

allerdings großer Wert auf die ansprechende städtebauliche Integration der Hochhäuser gelegt werden, um diese in urbane, lebenswerte Stadträume einzubinden. Diesem Aspekt wurde in der Vergangenheit oft zu wenig Gewicht eingeräumt, was negative Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität und das Image von Hochhäusern zur Folge hatte.

*„Ein Imagewandel bei Hochhäusern ist nur möglich, wenn sie städtebaulich gut eingebunden werden. Wir brauchen belebte und attraktive Erd- und Sockelgeschosse“*

- Regula Löscher Berliner Senatsbaudirektorin (vgl. Deal 2015)

Wenn das Bewusstsein für die Bedeutung einer guten städtebaulichen Einbindung für den Erfolg eines Hochhausprojekts gesteigert werden kann, ist die aktuell dynamische Hochhausentwicklung als große Chance für die Stadtplanung zu interpretieren.

# ABBILDUNGS- VERZEICHNIS



## Abbildungsverzeichnis

**Titelseite:** Eigene Darstellung

### 1. Einleitung

**Abb. 1.1:** Vertikales Wachstum am Beispiel der chinesischen Stadt Shenzhen.  
<https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/d/d6/Shenzhenshi.jpg>

### 2. Methodik

**Abb. 2.1:** Literatur und Notizen. Eigene Darstellung

**Abb. 2.2:** Methode der Kartierungen. Eigene Darstellung

**Abb. 2.3:** Grindelhochhäuser im Februar 2018. Eigene Fotografie

**Abb. 2.4:** Grindelhochhäuser im Mai 2018. Eigene Fotografie

### 3. Analyse

#### 3.1 – Definition Hochhaus

**Abb. 3.1.1:** CTBUH Kontextwirkung. <http://ctbuh.org/TallBuildings/HeightStatistics/Criteria/tabid/446/language/en-US/Default.aspx>

**Abb. 3.1.2:** Cinnamon Tower HafenCity Hamburg. Eigene Fotografie

**Abb. 3.1.3:** Grindelhochhäuser Hamburg. Eigene Fotografie

**Abb. 3.1.4:** Emporio Hochhaus Hamburg.  
[https://www.emporio-hamburg.de/de/Das-Gebaeude.html?accordion\\_87afb520=2](https://www.emporio-hamburg.de/de/Das-Gebaeude.html?accordion_87afb520=2)

#### 3.2 – Die Geschichte der Hochhäuser

**Abb. 3.2.1:** Historische Hochhausskyline New York im Jahre 1915 mit Woolworth Building und Singer Building. [http://3.bp.blogspot.com/-ySEftPzqQ\\_E/TayaDiHeclI/AAAAAAAAAJ\\_w/EEI8E3bNxWU/s1600/4a24884a.jpg](http://3.bp.blogspot.com/-ySEftPzqQ_E/TayaDiHeclI/AAAAAAAAAJ_w/EEI8E3bNxWU/s1600/4a24884a.jpg)

**Abb. 3.2.2:** Zigarettenfabrik Yenidze.  
<https://de.wikipedia.org/wiki/Yenidze#/media/File:Dresden-Jenidze-gp.jpg>

**Abb. 3.2.3:** Hochhaus Zeiss AG Jena.  
[https://de.wikipedia.org/wiki/Bau\\_15#/media/File:Bau\\_15\\_Jena.JPG](https://de.wikipedia.org/wiki/Bau_15#/media/File:Bau_15_Jena.JPG)

**Abb. 3.2.4:** Stellahaus.  
<https://oldthing.de/Hamburg-Stella-Haus-Strassenbahn-Hamburg-Hamburg-Stadtkreis-0022948950>

**Abb. 3.2.5:** Meßberghof.  
[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/66/Hamburg\\_Me%C3%9Fberghof.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/66/Hamburg_Me%C3%9Fberghof.jpg)

**Abb. 3.2.6:** Wilhelm-Marx-Haus Düsseldorf.  
<https://wilhelm-marx-haus.de/de/>

**Abb. 3.2.7:** Werbung am Margon Haus Dresden.  
<https://de.wikipedia.org/wiki/Margon-Haus>

**Abb. 3.2.8:** Le Corbusier „Le Plan Voisin“ für Paris.  
<https://i.pinimg.com/originals/28/ec/bl/28ecb19595705e883dabb0de5594dfb8.jpg>

**Abb. 3.2.9:** Modell der Planungen zur „Großen Halle“ in Berlin. <https://venets.wordpress.com/2016/06/16/i-grandi-progetti-di-hitler-su-berlino/>

**Abb. 3.2.10:** Luftaufnahme Chorweiler. [http://www.bilderbuch-koeln.de/Fotos/chorweiler\\_im\\_zentrum\\_von\\_ein\\_parkplatz\\_gyrocopter\\_luft\\_bild\\_301497](http://www.bilderbuch-koeln.de/Fotos/chorweiler_im_zentrum_von_ein_parkplatz_gyrocopter_luft_bild_301497)

**Abb. 3.2.11:** Bau der Nord-Süd-Fahrt Köln. [http://www.bilderbuch-koeln.de/Fotos/altstadt\\_nord\\_baustelle\\_von\\_s%C3%BCd\\_fahrt\\_und\\_schildergasse\\_historisch\\_walter\\_dick\\_139410](http://www.bilderbuch-koeln.de/Fotos/altstadt_nord_baustelle_von_s%C3%BCd_fahrt_und_schildergasse_historisch_walter_dick_139410)

**Abb. 3.2.12:** Chorweiler Blick auf Fußgängereben. [http://www.bilderbuch-koeln.de/Fotos/chorweiler\\_im\\_zentrum\\_von\\_ein\\_parkplatz\\_gyrocopter\\_luft\\_bild\\_301497](http://www.bilderbuch-koeln.de/Fotos/chorweiler_im_zentrum_von_ein_parkplatz_gyrocopter_luft_bild_301497)

**Abb. 3.2.13:** Grandtower Frankfurt. <http://www.grandtower-frankfurt.com/>

**Abb. 3.2.14:** Colonia-Haus Köln. [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Colonia-Haus\\_2014-04-19.JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Colonia-Haus_2014-04-19.JPG)

**Abb. 3.2.15:** Kontorhausviertel mit Chilehaus. <http://www.fotocommunity.de/photo/kontorhausviertel-in-hamburg-reinhard-von-pein/8521221>

**Abb. 3.2.16:** Gauhaus. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article207230321/Hitlers-groessenwahnsinnige-Plaene-fuer-Hamburg.html>

**Abb. 3.2.17:** Ost-West-Straße im Bau. <http://www.hamburg.de/lesungen-literatur/4451072/hamburg-aus-der-luft/>

**Abb. 3.2.18:** Philosophenturm der Hamburger Universität. <https://www.welt.de/img/regionales/hamburg/mobile153979998/5012502727-ci1021-w1024/Philosophenturm-Von-Melle-Park.jpg>

**Abb. 3.2.19:** Unilever Hochhaus vor dem Umbau zum Emporio Hochhaus (2006). <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/a6/Hh-unilever2.jpg>

**Abb. 3.2.20:** Ehemaliges Polizeipräsidium Hamburg. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/23/Ehemaliges\\_Polizeipr%C3%A4sidium\\_%28Hamburg-St.\\_Georg%29.Westfassade.ajb.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/23/Ehemaliges_Polizeipr%C3%A4sidium_%28Hamburg-St._Georg%29.Westfassade.ajb.jpg)

**Abb. 3.2.21:** Radisson Blu Hotel. Eigene Fotografie

**Abb. 3.2.22:** Mundsburg Towers Eigene Fotografie

**Abb. 3.2.23:** Großwohnsiedlung Osdorfer Born Hamburg. <http://stop-partnergewalt.org/wordpress/stop-konkret/stop-ostdorfer-born/>

**Abb. 3.2.24:** Entwurf für das „Alsterzentrum“ in St. Georg. <https://relationalthought.files.wordpress.com/2012/03/hans-konwiarz-alsterzentrum-hamburg-model-1966.jpg>

**Abb. 3.2.25:** Hafenkrone. <https://www.abendblatt.de/ratgeber/wohnen/article107532610/63-Etagen-Tuerme-fuer-St-Georg.html>

**Abb. 3.2.26:** Tanzende Türme. Eigene Fotografie

**Abb. 3.2.27:** Berliner Tor Center. <https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/93/Hamburg,BerlinerTorCenter.wmt.jpg>

**Abb. 3.2.28:** Elbphilharmonie. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/bb/Elbphilharmonie%2C\\_Hamburg.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/bb/Elbphilharmonie%2C_Hamburg.jpg)

**Abb. 3.2.29:** Watermark Tower und intelligent Quarters. [http://www.ece.de/center-projekte/office-traffic-industries-hotel-residential/?tx\\_eceprojects\\_detail\[project\]=328&tx\\_eceprojects\\_detail\[controller\]=Detail&tx\\_eceprojects\\_detail\[action\]=index&cHash=8e908750e4a67d754899c69cb34ed59e](http://www.ece.de/center-projekte/office-traffic-industries-hotel-residential/?tx_eceprojects_detail[project]=328&tx_eceprojects_detail[controller]=Detail&tx_eceprojects_detail[action]=index&cHash=8e908750e4a67d754899c69cb34ed59e)

**Abb. 3.2.30:** Campus Tower. <http://www.garbe-immobilien-projekte.de/projekte/campus-tower/>

**Abb. 3.2.31:** Elbtower Entwurf. <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Keine-oeffentliche-Aussicht-Kritik-an-Elbtower,elbtower128.html>

**Abb. 3.2.32:** Elbtower im Modell der HafenCity im Kesselhaus Hamburg. Eigene Fotografie.

**Abb. 3.2.33:** Skyline Frankfurt. [http://www.sdphotoworks.com/wp-content/uploads/2017/07/DSC\\_0604-Kopie.jpg](http://www.sdphotoworks.com/wp-content/uploads/2017/07/DSC_0604-Kopie.jpg)

**Abb. 3.2.34:** Höhenvergleich der aktuell 10 höchsten Hochhäuser der Welt. <http://ctbuh.org/LinkClick.aspx?fileticket=mcbnJlGGQLk%3d&tabid=446&language=en-US>

**Abb. 3.2.35:** Skyline Shanghais. <https://www.architectural-review.com/today/up-the-632m-shanghai-tower-by-gensler-second-tallest-in-the-world/8691351.article>

### 3.3 - Qualitäten lebendiger, urbaner Quartiere

**Abb. 3.3.1:** Autogerechte Stadt. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/8d/Bundesarchiv\\_Bild\\_183-W0512-0316%2C\\_Leipzig%2C\\_Friedrich-Engels-Platz%2C\\_Fu%C3%9Fg%C3%A4ngerbr%C3%BCcke.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/8d/Bundesarchiv_Bild_183-W0512-0316%2C_Leipzig%2C_Friedrich-Engels-Platz%2C_Fu%C3%9Fg%C3%A4ngerbr%C3%BCcke.jpg)

**Abb. 3.3.2:** Lebendige Straßenszene in Berlin-Kreuzberg (2011). <http://www.fotocommunity.de/photo/berlin-kreuzberg-grimmstrasse-m-thomas-von-rekowsky/24855919>

**Abb. 3.3.3:** Hochhaus Hamburg-Süd. Eigene Fotografie.

**Abb. 3.3.4:** Wohnhochhäuser als Plattenbauten in Hamburg-Steilshoop (1969). <http://www.hamburg.de/sehenswertes-steilshoop/>

**Abb. 3.3.5:** Hermes-Hochhaus in Hamburg-Ottensen (1981). <https://www.abendblatt.de/hamburg/altona/article205471135/Architekt-ist-ueber-Abriss-des-Hermes-Hochhauses-entsetzt.html>

**Abb. 3.3.6:** Schwarzplan Märkisches Viertel. Eigene Darstellung, Kartengrundlage [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

**Abb. 3.3.7:** Schwarzplan Friedrichshain. Eigene Darstellung, Kartengrundlage [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

**Abb. 3.3.8:** Jan Gehl. [https://de.smart-magazine.com/content/uploads/2015/10/Jan\\_Gehl\\_Portrait-1680x750.jpg](https://de.smart-magazine.com/content/uploads/2015/10/Jan_Gehl_Portrait-1680x750.jpg)

### 3.4 – Erdgeschosszone

**Abb. 3.4.1:** Lebendige Erdgeschosszone Sternschanze. <http://www.hamburg.de/contentblob/4856454/16148046d6de5ff0b59288a35a4aa9f1/data/01-sternschanze-schulterblatt-abendstimmung-bild.jpg>

**Abb. 3.4.2:** Leerstand in der Erdgeschosszone.  
[https://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news\\_detail/article/7408/](https://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news_detail/article/7408/)

**Abb. 3.3.3:** Astraturm Hamburg.  
[https://astraturm.de/files/themes/content/Galeriebilder/astraturm\\_galerie-a3.jpg](https://astraturm.de/files/themes/content/Galeriebilder/astraturm_galerie-a3.jpg)

**Abb. 3.4.4:** Entwurf für ein Hochhaus mit publikumsintensiver Sockelnutzung in Wien.  
<https://www.competitionline.com/de/beitraege/92499>

**Abb. 3.4.5:** Mundsburg Center.  
[https://cdn.iz.de/media/images/image-0049249\\_s930xauto.jpg](https://cdn.iz.de/media/images/image-0049249_s930xauto.jpg)

### 3.5 – Herausforderungen Hochhausbau

**Abb. 3.5.1:** Verschattung Berliner Tor. Eigene Fotografie

**Abb. 3.5.2:** Unterschiedliche Windeffekte an einem Hochhaus (Quelle: WEEBER 1995, S.68).

**Abb. 3.5.3:** Twin Towers Berlin.  
<http://kiefeler-partner.com/wp-content/uploads/2016/09/Twin-Tower-hero.jpg>

**Abb. 3.5.4:** Grundriss eines Turms.  
Eigene Darstellung auf Grundlage von [http://www.twintowers-berlin.de/pics/grund\\_t4\\_13.gif](http://www.twintowers-berlin.de/pics/grund_t4_13.gif)

**Abb. 3.5.5:** Grundriss der Karrees.  
Eigene Darstellung auf Grundlage von [http://www.twintowers-berlin.de/pics/grund\\_keg.gif](http://www.twintowers-berlin.de/pics/grund_keg.gif)

**Abb. 3.5.6:** Skyline Londons.  
[https://www.urlaubsguru.de/wp-content/uploads/2016/03/urlaubsguru.de\\_kurztrip-london1-1200x335.jpg](https://www.urlaubsguru.de/wp-content/uploads/2016/03/urlaubsguru.de_kurztrip-london1-1200x335.jpg)

**Abb. 3.5.7:** Trinity Church New York: Der historische Turm wird von Wolkenkratzern dominiert und kann keine räumliche Wirkung entfalten.  
<http://www.newyork.citysam.de/ny-reisefuehrer-foto/trinity-church-8.htm>

**Abb. 3.5.8:** Greater London Authority, Sichtachsen auf St. Pauls Cathedral und Westminsterpalast 2010.  
<https://landscapeiskingston.wordpress.com/tag/london-view-management-framework/>

**Abb. 3.5.9:** Hochhaus in Hong-Kong mit vielen Klimaanlage an der Außenwand.  
<https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/e5/Aircon.jpg>

**Abb. 3.5.10:** Monotone Fassadengestaltung am Atlantic-Haus Hamburg. Eigene Fotografie

**Abb. 3.5.11:** Anlieferungszone bei den Mundsburg-Towers. Eigene Fotografie

### 3.6 – Besonderheiten für den Hochhausbau in Hamburg

**Abb. 3.6.1:** Stadtsilhouette der Hamburger Innenstadt 2006.  
[https://www.stadtbild-deutschland.org/bilder/images/2015/10/27/citykirchen\\_hamburg\\_web1.jpg](https://www.stadtbild-deutschland.org/bilder/images/2015/10/27/citykirchen_hamburg_web1.jpg)

**Abb. 3.6.2:** Blick von der Lombardsbrücke über die Binnenalster 2010.  
<https://ferngeschehen.de/reiseziele/deutschland/hamburg/>

**Abb. 3.6.3:** Lombardsbrücke und Stadtsilhouette 1890.  
[http://deacademic.com/pictures/dewiki/76/Lombardsbr%C3%BCcke\\_in\\_Hamburg\\_%28c.\\_1895%29.jpg](http://deacademic.com/pictures/dewiki/76/Lombardsbr%C3%BCcke_in_Hamburg_%28c._1895%29.jpg)

### 4.1. Auswahl der Untersuchungsgebiete

**Abb. 4.1:** Verortung der drei ausgewählten Standorte. Eigene Darstellung

### 4.2. Grindelhochhäuser

**Abb. 4.2.1:** Die alte Parzellierung des Grindelberggebiets vor der Zerstörung des zweiten Weltkriegs.  
Quelle: SCHILDT 1988, S. 21

**Abb. 4.2.2:** Hamburg Grindelberg nach 1905.  
<http://www.horstbu.de/photos/oldhambgl.htm>

**Abb. 4.2.3:** Historischer Übersichtsplan der Gesamtanlage des Grindelberggebiets.  
Quelle: Schildt 1988, S. 103

**Abb. 4.2.4:** Perspektivische Zeichnung/Isometrie der Hochhausanlage von Rudolf Lodders; undatierte Lichtpause, Frühsommer 1946.  
Quelle SCHILDT 1988, S. 41

**Abb. 4.2.5:** halbfertige Blocks der Grindelhochhäuser 1 und 4.  
Quelle SCHILDT, Axel (1988), S. 119

**Abb. 4.2.6:** Luftaufnahme der Gesamtanlage im Bau (1952).  
Quelle SCHILDT, Axel (1988), S. 123

**Abb. 4.2.7:** Vereinfachte Verortung der Grindelhochhäuser im Stadtraum. Eigene Darstellung

**Abb. 4.2.8:** Luftbildaufnahme der Grindelhochhäuser mit Umgebung. Geo-Online Portal Hamburg

**Abb. 4.2.9:** Schwarzplan Grindelhochhäuser mit Umgebung. Eigene Darstellung

**Abb. 4.2.10:** Der stark frequentierte Grindelberg. Eigene Fotografie

**Abb. 4.2.11:** Die Brahmsallee als ruhigere Wohnstraße. Eigene Fotografie

**Abb. 4.2.12:** Lageplan Grindelhochhäuser. Eigene Darstellung

**Abb. 4.2.13:** Grindelhochhäuser Schnitt 1. Eigene Darstellung

**Abb. 4.2.14:** Grindelhochhäuser Schnitt 2. Eigene Darstellung

**Abb. 4.2.15:** Der massige Charakter der Scheibenhochhäuser wird deutlich. Eigene Fotografie

**Abb. 4.2.16:** Betrachtung des Gebiets in Nord-Süd Richtung. Eigene Fotografie

**Abb. 4.2.17:** Schnittverortung der Grindelhochhäuser. Eigene Darstellung

**Abb. 4.2.18:** Block 4 der Grindelhochhäuser und die sehr nah angrenzenden Häuser an der Oberstraße. Eigene Fotografie

**Abb. 4.2.19:** Grindelhochhäuser 9 und 10 an der Brahmsallee. Eigene Fotografie

**Abb. 4.2.20:** Vertikale Nutzungsgliederung in den Grindelhochhäusern. Eigene Darstellung

**Abb. 4.2.21:** Restaurant im Erdgeschoss von Block 3. Eigene Fotografie

**Abb. 4.2.22:** Nutzungskarte Grindelhochhäuser. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.23:** Kategorie A - Aktive Fassaden: Kleinteilige Gliederung, vielfältige Nutzung, detailreiche Gestaltung. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.24:** Kategorie B - Relativ viele Eingänge und Durchmischung, gut gegliederte Fassaden. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.25:** Kategorie C - Aktive und passive Fassaden, Großstrukturen und kleinteiligere Einheiten wechseln sich ab. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.26:** Kategorie D - Passive Fassaden überwiegen, wenige Details und Eingänge, kaum Nutzungsmischung. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.27:** Kategorie E - Passive Fassaden: Großformen, wenige Eingänge, monotone Gestaltung. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.28:** Erdgeschossgestaltung Grindelhochhäuser. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.29:** Beispiel für eine Erdgeschossfassade der Blöcke 7-12. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.30:** Vordach und Arkadengang vor dem Bezirksamt Eimsbüttel. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.31:** Eingang des Bezirksamts Eimsbüttel. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.32:** Blocks 1, 4 und 5 mit zweigeschossiger Sockelzone. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.33:** Blocks 3 und 6 mit Vordach über dem EG. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.34:** Erdgeschossfassade der Grindelhochhäuser. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.35:** Raumhierarchien Grindelhochhäuser. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.36:** Halböffentlicher Vorgarten oder öffentlich nutzbare Liegewiese - An vielen Stellen ist die Definition der Raumhierarchien nicht klar. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.37:** Private Vorgärten hinter dem Block 5. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.38:** Fahrradabstell- und Müllentsorgungsanlagen. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.39:** Teich vor dem Bezirksamt Eimsbüttel. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.40:** Guerilla Gardening vor den Grindelhochhäusern. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.41:** Freiraumkarte Grindelhochhäuser. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.42:** Hauptweg durch das Gebiet. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.43:** Die Breite Straße Grindelberg hat für das Quartier eine zerschneidende Wirkung. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.44:** Wegekarte. Eigene Darstellung

### 4.3 Berliner Tor Center

**Abb. 4.3.1:** Entwurf für ein Hochhaus in Algiers von Le Corbusier.  
[http://www.fondationlecorbusier.fr/CorbuCache/900x720\\_2049\\_1308.jpg?r=0](http://www.fondationlecorbusier.fr/CorbuCache/900x720_2049_1308.jpg?r=0)

**Abb. 4.3.2:** Ehemaliges Polizeipräsidium Hamburg - Historische Aufnahme.  
<http://holzmann.fh-potsdam.de/wp-content/gallery/hamburg-u-bahn-berliner-tor-e/825-E-22.jpg>

**Abb. 4.3.3:** Ensemble Berliner Tor Center. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/f/fa/Hamburg\\_Berliner\\_Tor\\_Center.jpg/1280px-Hamburg\\_Berliner\\_Tor\\_Center.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/f/fa/Hamburg_Berliner_Tor_Center.jpg/1280px-Hamburg_Berliner_Tor_Center.jpg)

**Abb. 4.3.4:** Bepflanzer Innenhof des Berliner Tor Centers 2018. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.5:** Vereinfachte Verortung des Berliner Tor Centers im Stadtraum. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.6:** Luftbildaufnahme Berliner Tor Center mit Umgebung. Geo-Online Portal Hamburg

**Abb. 4.3.7:** Schwarzplan Berliner Tor Center mit Umgebungsbebauung. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.8:** Blick vom Fußgängerniveau nach oben entlang der Hochhausfassade. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.9:** Blick vom Ausgang des U- und S-Bahn Ausgangs. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.10:** Lageplan Berliner Tor Center. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.11:** Berliner Tor Center Schnitt 1, geschnitten von Westen nach Osten. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.12:** Berliner Tor Center Schnitt 2, geschnitten von Süden nach Norden. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.13:** Schnittverortung Berliner Tor Center. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.14:** Straßenbild beim Strohhouse, durchmischte Nutzungen im Erdgeschoss. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.15:** Verglaste Erdgeschosszone des Berliner Tor Centers. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.16:** Bauten der HAW mit Studentenwohnheim und einen angrenzenden Hotel. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.17:** Neubauten an der Alexanderstraße. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.18:** Nutzungskarte Berliner Tor Center. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.19:** Bäckerei im Erdgeschoss. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.20:** Commerzbank im Erdgeschoss. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.21:** Betriebsmensa im Erdgeschoss. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.22:** Vertikale Nutzungsgliederung in den Hochhäusern am Berliner Tor Center. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.23:** „Inaktive“ Fassade des Siemensgebäudes - keine kleinteilige Gliederung. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.24:** Pavillon des Berliner Tor Centers. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.25:** Überwachungskameras in der Erdgeschosszone des Berliner Tor Centers. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.26:** Erdgeschossgestaltung Berliner Tor Center. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.27:** Raumhierarchien Berliner Tor Center. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.28:** Basketballplatz im Lohmühlenpark, im Hintergrund das Berliner Tor Center zu erkennen. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.29:** Lohmühlenpark mit viel Fußgängerverkehr. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.30:** Lohmühlenpark bei einem sonnigen Tag - viele Passanten und Menschen auf den Wiesen. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.31:** Innenhof des Berliner Tor Centers - die Nutzung beschränkt sich auf kurze Raucherpausen. Eigene Fotografie

**Abb. 4.3.32:** Freiraumkarte Berliner Tor Center. Eigene Darstellung

**Abb. 4.3.33:** Wegekarte Berliner Tor Center. Eigene Darstellung

### 4.3 Altona Jessenstraße 4 und Kaiserhof

**Abb. 4.4.1:** Historische Karte Altona 1910.

[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/c5/Map-Altona\\_Gro%C3%9Fe\\_Bergstra%C3%9Fe.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/c/c5/Map-Altona_Gro%C3%9Fe_Bergstra%C3%9Fe.jpg)

**Abb. 4.4.2:** Große Bergstraße 1907.

[https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5e/Gro%C3%9Fe\\_Bergstra%C3%9Fe\\_1907.JPG](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/5/5e/Gro%C3%9Fe_Bergstra%C3%9Fe_1907.JPG)

**Abb. 4.4.3:** Zerstörte Große Bergstraße 1943.

<https://www.pinterest.de/pin/155022412143730800/>

**Abb. 4.4.4:** Entwurf für die Neugestaltung der Neuen Großen Bergstraße aus den Neu-Altona-Planungen (1963) <https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/binary/VLJNPVTBPBXHNLDCCZ2J5TVCIEEB-K6U6E/mvpr/1.jpg>

**Abb. 4.4.5:** Frappant 2010.

<http://www.spiegelberg.org/wp-content/uploads/2014/03/SDIM0684-Bearbeitet.jpg>

**Abb. 4.4.6:** IKEA Altona 2014.

<http://dfz-architekten.de/?portfolio=ikea-altona&lang=en>

**Abb. 4.4.7:** Ladenzeile Große Bergstraße 2018. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.8:** Hochhaus Jessenstraße 4 2018. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.9:** Kaiserhof 1910.

<http://stadtteilgeschichten.net/handle/2339/3989>

**Abb. 4.4.10:** Hotel Kaiserhof mit dem alten Bahnhof 1912.

<http://deacademic.com/dic.nsf/dewiki/1341435>

**Abb. 4.4.11:** Hochhaus Kaiserhof - ursprüngliche Gestaltung.

<http://www.winking.de/de/node/114>

**Abb. 4.4.12:** Hochhaus Kaiserhof nach der Sanierung.

<http://ra-born.com/kontakt/rechtsanwalt-paul-nevermann-platz-hamburg-ansichten.php>

**Abb. 4.4.13:** vereinfachte Verortung der Hochhäuser Jessenstraße 4 und Kaiserhof im Stadtraum. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.14:** Luftbildaufnahme Altona-Altstadt mit den beiden Hochhäusern Jessenstraße 4 und Kaiserhof. Geo-Online Portal Hamburg

**Abb. 4.4.15:** Schwarzplan Altona-Altstadt

**Abb. 4.4.16:** Bahnhof Altona, Busbahnhof und Kaiserhof. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.17:** Im Hintergrund Jessenstraße 4, vorne weitere Hochhausbauten. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.18:** Jessenstraße 4. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.19:** Fassade Jessenstraße 4. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.20:** Südfassade und Eingang Jessenstraße 4. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.21:** Kaiserhof Hochhaus. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.22:** Lageplan Altona-Altstadt. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.23:** Schnitt 1 - Jessenstraße 4. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.24:** Schnitt 2 - Jessenstraße 4. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.25:** Schnittverortung Altona. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.26:** Schnitt 3 - Kaiserhof geschnitten von Süden nach Norden. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.27:** Schnitt 4 - Kaiserhof geschnitten von West nach Ost. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.28:** Schnittverortung Altona. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.29:** Nutzungskarte Altona. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.30:** Vertikale Nutzungsgliederung in den Hochhäuser Kaiserhof und Jessenstraße 4. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.31:** Nördliche Erdgeschosszone des Hochhauses Jessenstraße 4. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.32:** Erdgeschosszone auf der südlichen Seite des Hochhauses Jessenstraße 4. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.33:** Eingangsbereich des Hochhauses Jessenstraße 4. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.34:** Westliche Erdgeschosszone des Kaiserhof-Komplexes

**Abb. 4.4.35:** Nördliche Erdgeschosszone und Eingangsbereich des Kaiserhof-Hochhauses. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.36:** Erdgeschossgestaltung Altona. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.37:** Innenhof des Kaiserhof-Komplexes. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.38:** Raumhierarchien Altona. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.39:** Lawaetzweg. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.40:** Freiraumkarte Altona. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.41:** Intensive Nutzung der Neuen Großen Bergstraße. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.42:** Bruno-Tesch-Platz. Eigene Fotografie.

**Abb. 4.4.43:** Rampenanlage zum Bahnhof Altona. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.44:** Platz der Republik und Kaiserhof-Hochhaus. Eigene Fotografie

**Abb. 4.4.45:** Wegekarte Altona. Eigene Darstellung

**Abb. 4.4.46:** Viele Passanten in der Neuen Großen Bergstraße, Kaiserhof als städtebauliche Dominante am Ende der Straße. Eigene Fotografie

### 5. Leitfaden

**Abb. 5.1:** Integrierte Lage. Eigene Fotografie

**Abb. 5.2:** Unintegrierte Lage. Eigene Fotografie

**Abb. 5.3:** Eingebundenes Hochhaus. <https://www.competitionline.com/de/beitraege/92499>

**Abb. 5.4:** Freistehendes Hochhaus. Eigene Fotografie

**Abb. 5.5:** Punkthochhaus. Eigene Fotografie

**Abb. 5.6:** Scheibenhochhaus. Eigene Fotografie

**Abb. 5.7:** Identitätsprägendes Hochhaus. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/bb/Elbphilharmonie%2C\\_Hamburg.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/bb/Elbphilharmonie%2C_Hamburg.jpg)

**Abb. 5.8:** Kein Respektvoller Umgang mit dem Bestand. Eigene Fotografie

**Abb. 5.9:** Vertikale Nutzungsgliederung. Eigene Darstellung

**Abb. 5.10:** Monostrukturelle Nutzung. Eigene Darstellung

**Abb. 5.11:** Kleinteilig gestaltete Erdgeschosszone an einem Hochhaus. Eigene Fotografie

**Abb. 5.12:** Monotone Fassadengestaltung eines Hochhauses. Eigene Fotografie

**Abb. 5.13:** Funktionierendes Zusammenspiel von Freiraum und den umliegenden Hochhausbauten. Eigene Fotografie

**Abb. 5.14:** Keine ansprechende Freiraumgestaltung im Umfeld des Hochhauses. Eigene Fotografie

**Abb. 5.15:** Belebtes Quartier. Eigene Fotografie

**Abb. 5.16:** Leerer Stdtraum. Eigene Fotografie

#### **Abschlussbetrachtung**

**Abb. 6.1:** Zukünftiges Quartier Elbbrücken - HafenCity. [www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/10411090/2018-02-08-pr-elbtower/](http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/10411090/2018-02-08-pr-elbtower/)

#### **Bilder für die Hochhaussteckbriefe (Fakten)**

Es wurden hierfür ausschließlich eigene Fotoaufnahmen verwendet.

# QUELLENVERZEICHNIS



## Quellenverzeichnis:

**Amt für Stadtentwicklung und Statistik Stadt Köln (2018) (Hrsg.):** Einwohnerinnen und Einwohner in Köln 2017. <http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/> (Aufruf: 23.04.2018)

**Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018) (Hrsg.):** Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin. [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/statistik\\_SB.asp?Ptyp=700&Sageb=12041&creg=BBB](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/statistik_SB.asp?Ptyp=700&Sageb=12041&creg=BBB) (Aufruf: 23.04.2018)

**ARMBRÜSTER, Tobias (2010):** Es wirkt wie gewachsen – Interview mit dem Architekturkritiker Gerhard Matzig. In: Deutschlandfunk (04.01.2010). [http://www.deutschlandfunk.de/es-wirkt-wie-gewachsen.694.de.html?dram:article\\_id=68020](http://www.deutschlandfunk.de/es-wirkt-wie-gewachsen.694.de.html?dram:article_id=68020) (Aufruf: 19.04.2018)

**ARREGER, Hans / GLAUS, Otto (1967):** Hochhaus und Stadtplanung. Zürich: Verlag für Architektur Artemis.

**Bauministerkonferenz (2008):** Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern. <https://www.is-argebau.de/Dokumente/42310702.pdf> (Aufruf: 19.04.2018)

**Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.) (2016):** Arbeitsstättenverordnung. [http://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Publikationen/A225-arbeitsstaettenverordnung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Publikationen/A225-arbeitsstaettenverordnung.pdf?__blob=publicationFile) (Aufruf: 23.04.2018)

**BÜNGER, Reinhart (2016):** Hochhäuser – Effizient in der Erschließung. In: Tagesspiegel (06.12.2016). <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/hochhaeuser-effizient-in-der-erschliessung/14925420.html> (Aufruf: 23.04.2018)

**BRETSCHNEIDER, Betül (2014):** Ökologische Quartierserneuerung – Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume. Wiesbaden: Springer Fachmedien.  
Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH) (2018): CTBUH Height Criteria. <http://ctbuh.org/TallBuildings/HeightStatistics/Criteria/tabid/446/language/en-US/Default.aspx> (Aufruf: 12.04.2018)

**Bürosuche.de (2018):** <https://www.buerosuche.de/bueroflaechen/Hamburg/St.-Georg/167> (Aufruf: 11.05.2018)

**Deal - das Wirtschaftsmagazin (2015):** Studie Wohnhochhaus Deutschland: Renaissance der Wohntürme. <http://www.deal-magazin.com/news/5/50678/Studie-Wohnhochhaus-Deutschland-Renaissance-der-Wohntuerme> (Aufruf: 23.04.2018)

**DEY, Andreas (2014):** Passt die Seilbahn zum Hamburger Stadtbild? In: Hamburger Abendblatt (20.08.2014). <https://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-mitte/article131404384/Passt-die-Seilbahn-zum-Hamburger-Stadtbild.html> (Aufruf: 04.04.2018)

**GÄNGER, Jan (2016):** Chinas Bauwut ist ein Alarmzeichen. <https://www.n-tv.de/wirtschaft/Wolkenkratzer-Index-Chinas-Bauwut-ist-ein-Alarmzeichen-article16935696.html> (Aufruf: 10.04.2018)  
GEHL, Jan (2010): Städte für Menschen. Berlin: Jovis Verlag.

**GEBHARDT, Karoline (2016):** Leben in den Grindelhochhäusern: Einer unter 3.500. <https://www.eimsbuetteler-nachrichten.de/leben-nachbarschaft-grindelhochhaeuser/> (Aufruf: 12.04.2018).

**Grandtower-frankfurt.com (2018):** Grand Tower – Living The High Life. <http://www.grandtower-frankfurt.com/> (Aufruf: 20.04.2018)

**Haditeherani.com (2018):** Berliner Tor Center. <http://www.haditeherani.com/de/works/berliner-tor-center> (Aufruf: 03.04.2018)

**Hamburg.de (2013):** Leitsätze für die bauliche Gestaltung innerhalb des Wallrings und für den Stadtteil St. Georg. <http://www.hamburg.de/mitte/stadtgestalt-und-denkmalschutz/4257476/leitsaetze/> (Aufruf: 03.04.2018)

**Hamburg.de (2018):** Platz am Berliner Tor Center. <http://www.hamburg.de/oeffentliche-plaetze/4253654/berliner-tor-center/> (Aufruf 03.04.2018)

**Hamburgische Bauordnung (HbauO) Vom 14.12.2005.** <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psmi?showdoccase=1&doc.id=jlr-BauOHA2005rahmen> (Aufruf: 23.04.2018)

**HEIDENFELDER, Claudia (2017):** Nachkriegszeit – Wiederaufbau, aber wie? In: Planet Wissen (30.10.2017) [https://www.planet-wissen.de/geschichte/deutsche\\_geschichte/nachkriegszeit/pwiewiederaufbau100.html](https://www.planet-wissen.de/geschichte/deutsche_geschichte/nachkriegszeit/pwiewiederaufbau100.html) (Aufruf: 06.04.2018)

**HEIDENREICH, Bärbel (2014):** Von der Gründerzeit zum Bauhaus. In: Planet Wissen (14.10.2014) [https://www.planet-wissen.de/kultur/architektur/von\\_der\\_gruenderzeit\\_zum\\_bauhaus/index.html](https://www.planet-wissen.de/kultur/architektur/von_der_gruenderzeit_zum_bauhaus/index.html) (Aufruf: 10.04.2018)

**IKEN, Matthias (2016):** Hitlers größenwahnsinnige Pläne für Hamburg. In: Hamburger Abendblatt (19.03.2016) <https://www.abendblatt.de/hamburg/article207230321/Hitlers-groessenwahnsinnige-Plaene-fuer-Hamburg.html> (Aufruf: 04.04.2018)

**IKEN, Mathias / WENIG, Peter (2018):** Der Elbtower wird ein Haus für alle Hamburger. In: Hamburger Abendblatt (27.02.2018) <https://www.abendblatt.de/hamburg/article213561603/Der-Elbtower-wird-ein-Haus-fuer-alle-Hamburger.html> (Aufruf: 22.04.2018)

**JACOBS, Jane (1961):** The Death and Life of Great American Cities. New York: Random House.

**JANSER, Andres (Hrsg.) (2011):** Hochhaus - Wunsch und Wirklichkeit. Ostfildern: Hatje Cantz Verlag.

**KAEVER, Oliver (2015):** Radikale Bausünden, radikale Maßnahmen. In: Die Zeit (30.06.2015) <http://www.zeit.de/hamburg/stadtleben/2015-06/hamburg-heights-stadtentwicklung> (Aufruf: 22.04.2018)

**KLEILEIN, Doris (2017):** Die Hochhausdebatte. In: Bauwelt 10/2017. Berlin: Bauverlag BV. [<http://www.bauwelt.de/themen/interview/Hochhausdebatte-Claudia-Meixner-Florian-Schlueter-Frankfurt-am-Main-2826707.html>] (Aufruf 23.02.2018)

**KRÄMER, Stefan (2014):** Herausforderung Erdgeschoss – Ground Floor Interface. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2014): Herausforderung Erdgeschoss. Berlin: jovis Verlag.

**KURTENBACH, Sebastian (2017):** Leben in herausfordernden Wohngebieten. Institut für interdisziplinäre Konflikt- und Gewaltforschung (IKG) Universität Bielefeld Dortmund Deutschland, 2017 [https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-16853-7\\_12](https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-16853-7_12) (Aufruf: 10.04.2018)

**LANG, Sandro (2015):** Das Hochhaus – ein Verdichtungstool? Zürich: ETH Zürich.

**LORENZ, Markus (2017):** Vorbereitungen für Abriss: Post-Pyramide weicht Neubau. <https://www.shz.de/regionales/hamburg/vorbereitungen-fuer-abriss-post-pyramide-weicht-neubau-id16394941.html> (Aufruf: 18.04.2018)

**MANUS, Christoph (2016):** Grand Tower – Ein Turm für Reiche. In: Frankfurter Rundschau (18.04.2016). <http://www.fr.de/frankfurt/wohnen/grand-tower-ein-turm-fuer-reiche-a-365613> (Aufruf: 20.04.2018)

**MITSCHERLICH, Alexander (1965):** Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag.

**REBASCHUS, Matthias (2010):** Die Kirchtürme sind das Maß für Neubauten. In: Hamburger Abendblatt (04.02.2010). <https://www.abendblatt.de/hamburg/article108531857/Die-Kirchtuerme-sind-das-Mass-fuer-Neubauten.html> (Aufruf: 03.04.2018)

**RICHTER, Sabine (2009):** 63-Etagen-Türme für St. Georg. In: Hamburger Abendblatt (04.07.2009) <https://www.abendblatt.de/ratgeber/wohnen/article107532610/63-Etagen-Tuerme-fuer-St-Georg.html> (Aufruf: 22.04.2018)

**RODENSTEIN, Marianne (Hrsg.) (2000):** Hochhäuser in Deutschland. Zukunft oder Ruin der Städte? Stuttgart: Kohlhammer Verlag.

**SCHILDT, Axel (1988):** Die Grindelhochhäuser – Eine Sozialgeschichte der ersten deutschen Wohnhochhausanlage Hamburg – Grindelberg 1945 – 1956. Hamburg: Hans Christians Verlag.

**SIEBEL, Walter (1994):** Was macht eine Stadt urban? Zur Stadtkultur und Stadtentwicklung. Oldenburg: BIS Verlag.

**Statistisches Amt der Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2018):** Die Bevölkerung in den Stadtbezirken nach der Einwohnerdichte. <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadinfos/Statistik/Bev-lkerung/Bev-lkerungsbestand.html> (Aufruf: 23.04.2018)

**Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2017):** Sozialdemografische Daten für die Statistischen Einheiten in Harvestehude, Rotherbaum, Altona-Altstadt und St.Georg. Zur Verfügung gestellt auf persönliche Anfrage, Stand 12.04.2018.

**Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2018):** Hamburger Stadtteil-Profile 2016. <https://www.statistik-nord.de/presse-veroeffentlichungen/nord.regional/> (Aufruf: 23.04.2018)

**STOMMER, Rainer / MAYER-GÜRR, Dieter (1990):** Hochhaus: der Beginn in Deutschland. Marburg: Jonas Verlag.

**TIDEMANN, Axel (2015):** Hochhaus ist zu teuer: Hermes-Gebäude wird abgerissen. In: Hamburger Abendblatt (10.02.2015). <https://www.abendblatt.de/hamburg/altona/article137296589/Hochhaus-ist-zu-teuer-Hermes-Gebaeude-wird-abgerissen.html> (Aufruf: 18.04.2018)

**ULRICH, Friederike (2016):** Weltkulturerbe: Hat Hamburg geschummelt? In: Hamburger Abendblatt (03.06.2016) <https://www.abendblatt.de/hamburg/article207116329/Weltkulturerbe-Hat-Hamburg-geschummelt.html> (Aufruf: 03.04.2018)

**Welt.de (2014):** Grindelhochhäuser – das Problem-Ensemble wird revitalisiert. [https://www.welt.de/print/die\\_welt/hamburg/article130619495/Grindelhochhaeuser-das-Problem-Ensemble-wird-revitalisiert.html](https://www.welt.de/print/die_welt/hamburg/article130619495/Grindelhochhaeuser-das-Problem-Ensemble-wird-revitalisiert.html) (Aufruf: 09.04.2018)

**Wikipedia (2018a):** Liste der Hochhäuser in Deutschland. [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_Hochh%C3%A4user\\_in\\_Deutschland](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Hochh%C3%A4user_in_Deutschland) (Aufruf 19.04.2018)

**Wikipedia (2018b):** Liste der Hochhäuser in Hamburg. [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_Hochh%C3%A4user\\_in\\_Hamburg](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Hochh%C3%A4user_in_Hamburg) (Aufruf: 22.04.2018)

**Wikipedia (2018c):** Liste der höchsten Bauwerke in Hamburg [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_h%C3%B6chsten\\_Bauwerke\\_in\\_Hamburg](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_h%C3%B6chsten_Bauwerke_in_Hamburg) (Aufruf: 23.04.2018)

**Winking; Froh Architekten BDA (2018):** <http://www.winking.de/de/node/114> (Aufruf: 03.04.2018)

**WEEBER, Hannes (1995):** Wohnhochhäuser heute. Stuttgart: IRB-Verlag.

**ZOLLER, Doris (2014a):** Erdgeschosszone – Wechselwirkungen zwischen öffentlich und privat. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2014): Herausforderung Erdgeschoss. Berlin: jovis Verlag.

**ZOLLER, Doris (2014b):** Freiräume und soziale Interaktion. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2014): Herausforderung Erdgeschoss, S.88ff. Berlin: jovis Verlag.