



Zum Klotzen?  
Neubau am  
Grindelberg 59–69

# Ein Stück Stadtreparatur

Der Hamburger Architekt MARTIN SCHENK hat am Grindelberg ein Haus gebaut. Er setzt sich zur Wehr gegen den Vorwurf der Uniformität. Ein Bekenntnis zum Auftakt des Architektur-Sommers

»Architektur wird zur reinen Mengenlehre. Es wird rausgeklotzt, was sich rausklotzen lässt. Und wenn es am Ende aussieht, als hätte der Stadtplaner immer nur Sudoku gespielt, nichts als Kästchendenken, dann scheint das fast eine Naturnotwendigkeit zu sein, kritisierte Hanno Rauterberg vor einigen Wochen die aktuelle Hamburger Architektur (ZEIT Nr. 10/15) und stieß damit eine Debatte an. Nun erklärt Architekt Martin Schenk, warum er baut, wie er baut.

In den neunziger Jahren habe ich begriffen, dass es nicht nur um schöne Architektur geht, sondern auch um die Excel-Tabellen, mit deren Hilfe man die Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes errechnet. Wir haben damals mit Gewerbeprojekten in absoluten B-Lagen angefangen. City-Süd und so, wo kein Mensch hinwollte. Der Büromarkt stagnierte, aber es gab Bedarf an Backoffice-Flächen. Das Geschäft war

hart. Im Gegensatz zu vielen anderen Büros haben wir dann aber frühzeitig gute Architektur verbunden mit der Fähigkeit, flächeneffizient und wirtschaftlich zu bauen. Architektur findet nun mal in einem ökonomischen Rahmen statt, und wir versuchen, innerhalb dieses Rahmens das architektonische Maximum herauszuholen.

Der Grindelberg 59–69 ist ein gutes Beispiel dafür. Im Jahr 2008 stand das Grundstück zum Verkauf. Dort befand sich ein Autohandel mit Werkstatt, hinten waren ein Wohngebäude und Pferde-ställe, in denen alte Autos untergestellt waren. Wir, die Firma Schenk+Waiblinger, hatten mit dem Bauherrn, der Quantum AG, schon zusammengearbeitet und sollten uns als Architekten das Grundstück anschauen. Die Straße ist dort sehr laut. Für den Handel nicht geeignet. Für Büros auch nicht, es gibt in der Gegend kaum Büros. Deshalb hat die Quantum AG gesagt: Warum nicht Wohnungsbau?

Für den Investor besteht so ein Gebäude aus dem, was er bezahlt und dem resultierenden Ertrag – ob das nun ein Mietertrag ist oder ein Kaufpreis. Der Investor möchte also möglichst viele Geschosse haben. Nach dem Baurecht war das Grundstück am Grindelberg auf vier Geschosse festgelegt, das hat man in Hamburg oft. In der Nachkriegszeit, als die Bebauungspläne erstellt wurden, wollte man die Gebäudehöhen senken und zwischen den Häusern größere Abstände haben. Andererseits gibt es in der Umgebung die Gründerzeitbauten in Harvestehude, die sind fünf- oder sechsgeschossig, mit sehr hohen Decken. Wir haben dann acht Geschosse vorgeschlagen. Wir sind noch während der Kaufverhandlung zum Bezirksamt Eimsbüttel gegangen. Das liegt direkt gegenüber, man konnte also während der Besprechung auf das Grundstück schauen. Wir haben argumentiert, dass wir mit unseren acht Geschossen die Gründerzeitbebauung weiterführen

und damit ein Stück Stadtreparatur machen. Die Behörde hat sofort zugestimmt.

Dass der Investor möglichst viel Ertrag machen möchte, bedeutet für den Architekten: Er muss die Differenz zwischen der Gesamtfläche und der vermarktbareren Fläche möglichst klein halten. Bei einer Büroimmobilie kann man manchmal 90 Prozent der Fläche vermieten. Das ist beim Wohnungsbau nicht möglich, da liegt man, wenn es sehr gut läuft, bei 80 Prozent. Beim Grindelberg wollten wir ursprünglich Mietwohnungen bauen. Was die Ausnutzung der Mietfläche angeht, war das Projekt mit 83,5 Prozent hochgradig wirtschaftlich. Wir haben zum Beispiel ein Treppenhaus geplant, und um dieses Treppenhaus sind pro Stockwerk vier Wohnungen angelegt. Das ist natürlich viel wirtschaftlicher als nur zwei Wohnungen pro Stockwerk, weil die Treppenhausebene von der vermarktbareren Fläche abgezogen wird.

Dazu kommen die Grundrisse. Bauen ist teuer in Hamburg, wir Architekten sind dazu angehalten, kompakte Grundrisse zu erstellen. Noch in den achtziger Jahren gab es bei Neubauten häufig 3-Zimmer-Wohnungen, die 100 Quadratmeter groß waren. Heute würde man über 78 Quadratmeter nicht hinausgehen. Stattdessen versuchen wir eher mal ein Zimmer mehr zu machen. Wir planen in Hamburg gerne halbe Zimmer, die haben dann acht Quadratmeter und können Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer werden. Das Elternschlafzimmer ist selten größer als 14 Quadratmeter, das Wohnzimmer hat auf keinen Fall mehr als 30 Quadratmeter. Wir bauen auch gerne Wohnküchen, die sind flächeneffizient. Das gemeinsame Kochen ist bei vielen Familien ohnehin ein Event, das nur einmal die Woche stattfindet. Den Rest der Zeit soll die Küche bloß schön und wohnlich aussehen.

Am Grindelberg wurde das Projekt dem Oberbaudirektor vorgelegt – wegen der hohen Geschossigkeit und weil das Gebäude an einer markanten Stelle steht. Der erteilte uns den Vorbescheid. Damit konnten wir anfangen, konkret zu planen. Dann aber brach 2008 der Markt zusammen. Wegen der Finanzkrise waren die Investoren verunsichert, die Quantum AG gab das Projekt an die Hochtief AG weiter. Die hat mit Anlegern gesprochen, das sind in solchen Fällen typischerweise Pensionskassen, Ärzteversorgungen, Versicherungen. Die Anleger haben gesagt: »Mensch, Harvestehude, das klingt doch gut«, und dann sind sie mit dem Taxi vorgefahren und haben einen Riesenschreck bekommen. »Da brauche ich gar nicht aussteigen«, haben sie gesagt, »ich baue doch kein Haus an einer sechsspürigen Straße.«

Das war problematisch, denn Hochtief ist ein Großkonzern. Und wenn da die Hamburg-Niederlassung sagt, man habe keine Anleger gefunden, wird die Zentrale nervös. Zu diesem Zeitpunkt war das Gebäude immer noch als Mietwohnungsbau geplant. Es ist viel leichter, ein Haus als Gan-

zes zu verkaufen. Wenn man 100 Eigentumswohnungen verkauft, hat man ebenso viele Einzeleigentümer, also 100 Kaufverträge, Übergaben, potenzielle Gerichtsfälle. Doch nachdem das Projekt auch auf der Expo Real in München keine Anleger fand, kam die Entscheidung: Wir machen Eigentumswohnungen.

Also wurde alles noch einmal überprüft: Ist das tauglich für Eigentum? Es gibt da klassische Unterschiede. Beim Eigentum möchte man Dusche und Badewanne anbieten, bei der Mietwohnung nur die Badewanne. Beim Eigentum gibt es ein Gäste-WC, bei der Mietwohnung nicht. Dann haben wir die Baubeschreibung angepasst. Da geht man dann zum Beispiel bei Duschen, Bodenbelägen, Fliesen, Drückergarnituren eine Preisklasse nach oben. Die Einbauküche fliegt raus. Die Foyers werden repräsentativer, mit Lichtnische und ein wenig mehr Farbe. Man schaut sich auch die Fahrstuhlkabinen an, ergänzt einen Spiegel und vielleicht einen Natursteinbelag, lackierte Glasoberflächen oder einen Holzrandlauf. Und die Treppenhäuser sind nicht mehr weiß oder grau, sondern Holzdekor, sodass sie wärmer wirken.

Auch die Fassade wurde noch einmal angepackt. Wir haben uns für einen Natursteinsockel und Gesimsbänder entschieden, die aus der gründerzeitlichen Umgebung bekannt sind. Wir haben das Gebäude so dem weißen Hamburg zugeordnet, nicht dem roten Hamburg, also Harvestehude und nicht Eimsbüttel.

Schließlich hat ein ortsansässiger Makler die Wohnungen in einem Container auf dem Grundstück präsentiert. Das Projekt hieß jetzt Hamburger Perle. Und mit einem Mal haben sich die Leute regelrecht um die Wohnungen gedrängt. Ich glaube, das liegt daran, dass wir mit der Architektur einen Nerv getroffen haben. Aber auch am Preis, der mit 3600 Euro pro Quadratmeter für die Gegend vergleichsweise günstig war.

Beim Bauen gibt es immer den Moment, wenn so ein Projekt auf die Erde kommt, und man weiß: Jetzt geht es los. Und dann ist es natürlich auch ein gutes Gefühl, wenn das Haus endlich steht. Ein Profifotograf macht dann meist Bilder vom Haus, und die schaut man sich an und sagt: Oh Gott, sieht das leblos aus! Aber wenn man ein oder zwei Jahre später wiederkommt, die Bäume ausgeschlagen haben und das Ganze in die Umgebung eingewachsen ist, dann ist man schon sehr zufrieden.

Das Einzige, was ich am Grindelberg schade finde, ist die Gewerbefläche. Ich kann zwar verstehen, dass man an so einer befahrenen Straße im Erdgeschoss keine Wohnungen machen will. Aber es ist in dieser Lage fast unmöglich, Gewerbeflächen zu verkaufen. Da, wo früher das Sonnenstudio war, ist jetzt das Waxingstudio, daneben Leerstand. Das finde ich ein bisschen traurig.

Protokoll von KONSTANTIN RICHTER

ANZEIGE

EIN MODERNES STÜCK HAMBURGER TRADITION MITTEN IN DER CITY

Das Restaurant PARLAMENT

unter dem Hamburger Rathaus



Wer das Restaurant Parlament zum ersten Mal betritt, bleibt zunächst erstaunt stehen: Wer hätte gedacht, dass sich im Keller des Hamburger Rathauses ein solch heller und großzügiger Prachtsaal befindet. Meterhohe Säulen, ein strahlend erleuchtetes Deckengewölbe und eine zwölf Meter lange Bar machen den imposanten Gasträum zu einem echten Erlebnis für die Sinne. Beim dreimonatigen Umbau 2006/2007 wurde größter Wert darauf gelegt, Moderne und Tradition zu vereinen. So wurden die historischen Kunstwerke wie Deckenmalereien, Fresken, Wandgemälde und natürlich der originale Grundstein des Rathauses erhalten.

**Eine alte Tradition wird fortgesetzt...**  
2013 übernahm Constantin Urmsbach das Restaurant Parlament und führt somit eine alte Tradition fort. Sein Vater Holger Urmsbach, betrieb früher schon dieses Restaurant (damals Ratsweinkeller) erfolgreich 16 Jahre lang. Das Parlament gehörte schon immer zu den Top-Adressen Hamburgs. Hier trifft sich die Welt: Während sich Touristen vom Bummel durch die schöne Hansestadt erholen, diskutieren am Nebentisch bekannte Größen



RAUM REMISE:

Bis zu 92 Personen können hier herrliche Stunden verbringen. Historische Wandmalereien werden durch moderne Akzente geschickt in Szene gesetzt.



RAUM ROSE:

Dieses beeindruckende und einmalige Kunstwerk bietet Platz für bis zu 42 Personen. Schmuckstück ist der imposante eigens angefertigte Kronenleuchter.



RAUM GRUNDSTEINKELLER:

Dieser Raum beeindruckt auf über 500 qm<sup>2</sup> mit 338 Sitzplätzen.

aus Wirtschaft und Politik die neuesten Tagesereignisse. Mit ein bisschen Glück, kann man sogar den ersten Bürgermeister treffen. Doch bei all der Prominenz schlägt das Herz des Parlaments natürlich für die Hamburger und seine Besucher. Hier können verliebte Paare ihre Hochzeit feiern, Großmutter ihren 80sten Geburtstag und sogar Hamburger Schulen ihre Abitur feiern. Wer als Tourist das Hamburger Rathaus besichtigt, sollte sich das Parlament auf keinen Fall entgehen lassen. Das Parlament ist mit seinen vier Räumlichkeiten ideal für Events unterschiedlichster Art geeignet. Jeder Raum hat seinen ganz eigenen Charme und seine eigene Geschichte. So wurden in der „Rose“ mit ihrem imposanten Kronleuchter und Wandgemälde bereits Könige und Minister empfangen und die Töchter Hamburger Reeder vermählt. An warmen Sommertagen ist unsere prachttvolle Außenterrasse im Innenhof des Hamburger Rathauses für unsere Gäste geöffnet. Ein Hauch von italienischer Piazza mitten in Hamburg ...

**Weitere Informationen über das Parlament erhalten Sie auf unserer Internetseite: [www.parlament-hamburg.de](http://www.parlament-hamburg.de)**



PARLAMENT

SCHANK · SPEISE & WEIN · WIRTSCHAFT

RESTAURANT PARLAMENT · RATHAUSMARKT 11 · 20095 HAMBURG  
TELEFON 040/70 38 33 99 · E-MAIL: [gastro@parlament-hamburg.de](mailto:gastro@parlament-hamburg.de)