

Meinung

KOMMENTAR

Plötzlich denkmalgeschützt: Amt muss besser kommunizieren

Aktualisiert: 25.01.2023, 04:00

Elisabeth Jessen und Elisabeth Jessen



Elisabeth Jessen ist stellvertretende Hamburg-Chefin.

Foto: Funke Foto Services / Michael Rauhe

Über Nacht erfuhren die Bewohner der Siedlung Bau '78, dass ihre Häuser unter Schutz gestellt wurden – eine enorme Belastung.

Wer zur beliebten TV-Sendung „Bares für Rares“ geht und dort erfährt, dass sein Erbstück oder sein Flohmarkt-Fundstück etwas ganz Besonderes oder unerwartet wertvoll ist, reagiert in der Regel überaus erfreut. Die meisten Bewohner der **Siedlung Hamburg Bau '78 in Poppenbüttel**, deren Häuser klammheimlich unter **Denkmalschutz** gestellt wurden, reagierten indes ganz anders.

Denn die Eigentümer der 221 Immobilien unterschiedlichster Größe und Bauart wurden vom Amt quasi über Nacht und nur per Brief darüber informiert, dass sie in einem besonderen Ensemble wohnen und ihr Haus plötzlich denkmalgeschützt ist.

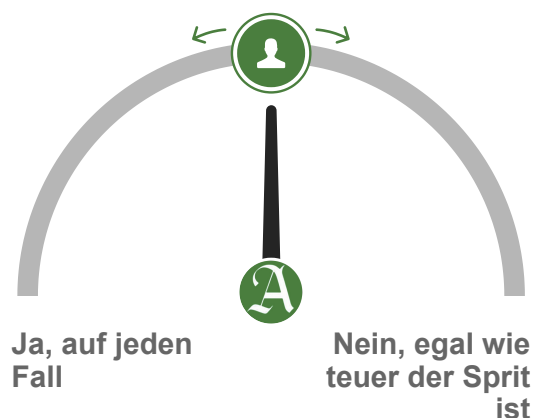
Häuser in Hamburg: Denkmalschutz muss man sich auch leisten können

Rechtlich ist das Gebaren des Denkmalschutzamtes in Ordnung, aber wenn Bürgerbeteiligung nur heißt, dass man diese einmal im Jahr – am Tag des offenen Denkmals – willkommen heißt, reicht das nicht. Die Behörde hat die betroffenen Bürger der Poppenbütteler Siedlung über ihr Ansinnen, über ihre Pläne absichtlich völlig im Unklaren gelassen, mit der Begründung, es „erschien nicht zielführend“, sie in die Untersuchungen einzubeziehen.

Im Klartext: Man scheute den Konflikt oder auch, dass jemand doch noch schnell etwas umbaut. Das Prestige, ein denkmalgeschütztes Haus zu besitzen und darin zu leben, muss man sich aber leisten können. Für viele könnte das schwierig werden, denn bei vielen Häusern in der Hamburg Bau gibt es erheblichen Sanierungsstau.

LIVE ABSTIMMUNG ● 259.922 MAL ABGESTIMMT

Frage der Woche: Können Sie sich vorstellen, Ihr Auto abzuschaffen?



OPINARY

Was jetzt dringend passieren muss, ist eine bessere Kommunikation der Behörde mit den Eigentümern, denn diese brauchen jetzt Hilfe und Beratung. Sonst wird die als Altersvorsorge gedachte Immobilie zum unverkäuflichen Objekt oder die aus Klimaschutzgründen notwendige energetische Sanierung unbezahlbar.

Aktualisiert: Mi., 25.01.2023, 04.00 Uhr

Mehr Artikel aus dieser Rubrik gibt's hier: [Meinung](#)

LINKS ZUM ARTIKEL

[Bei Gewalt fällt die Fußballwelt in Ohnmacht](#)

[Blinde Energiepolitik: Unsere Industrie ist in Gefahr](#)

[Diese Krankenhausreform ist ungesund für Hamburg](#)

Abendblatt PLUS: Jetzt für nur 0,99 € testen!

Hamburger Abendblatt

HAMBURG-POPPENBÜTTEL

Siedlung plötzlich denkmalgeschützt – Hauspreise im Keller



Aktualisiert: 26.01.2023, 10:00 | Lesedauer: 8 Minuten

Elisabeth Jessen



Empört über die plötzliche Entscheidung der Behörde: Rainer Töbing wohnt in der Siedlung "Hamburg-Bau '78" in Poppenbüttel, die plötzlich denkmalgeschützt wurde.

Foto: Marcelo Hernandez

Bewohner der „Hamburg Bau ’78“-Häuser von Entscheidung des Denkmalschutzamtes überrumpelt. Was die Behörde dazu sagt.

- Siedlung im Hamburg-Poppenbüttel überraschend unter Denkmalschutz gestellt
- Bewohner fühlen sich überrumpelt und schlecht informiert

- Viele fürchten nun einen deutlichen Wertverlust ihrer Häuser

Die Eigentümer der 221 Häuser in der **Siedlung „Hamburg Bau ’78“** in **Poppenbüttel** mochten es nicht glauben, als ihnen im September 2022 Post in Haus flatterte. „Mit diesem Schreiben möchte ich Sie darüber informieren, dass Ihr oben genanntes Objekt ein **gesetzlich geschütztes Denkmal** ist“, schrieb die Leiterin des Denkmalschutzamtes.

„Wir sind alle überrumpelt worden“, sagt Marco Zahn, der 2008 in der Siedlung ein Haus gekauft hat. Die erste Konsequenz haben er und einige Nachbarn schon zu spüren bekommen. Ihre Versicherung hat sich gemeldet und den Beitrag für die Wohngebäudeversicherung erhöht. Bei dem selbstständigen Dachdeckermeister hat sich der Jahresbeitrag um 200 Euro erhöht hat. Doch das ist für viele noch das geringste Problem, wie sich bei einem Gesprächsabend auf Einladung der CDU-Bezirksfraktion Wandsbek zeigte.

Hamburger Siedlung plötzlich denkmalgeschützt – Hauspreise im Keller

Die „Hamburg Bau ’78“ wird begrenzt durch die Straßen Kreienstieg, Ohlندیksredder sowie Poppenbütteler Berg und Poppenbütteler Bogen. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf die gesamte Siedlung, ihre Wegeführungen, Platzgestaltungen und bauzeitlichen Wohnbauten sowie die Kunst im öffentlichen Raum. Zu einem Denkmal gehören demnach sein Zubehör und seine Ausstattung, soweit sie mit diesem eine Einheit von Denkmalwert bilden, heißt es.

Frage der Woche: Kaufen Sie wegen der steigenden Inflation weniger ein?



Die damalige Zeit war durch die Abwanderung aufs Land geprägt – wer es sich leisten konnte, zog ins Umland. Die Hamburg Bau war eine Reaktion auf das Bauprogramm Eurobau 1976 in Norderstedt. Der Hamburger Senat wollte den Nachbarn die Stirn bieten. Von April bis August 1978 konnten dann Besucherinnen und Besucher in Poppenbüttel bezugs- bzw. verkaufsfertige Häuser unterschiedlichster Bauart und Ausstattung besichtigen.

- Wegfall aller Parkplätze für neue Radwege verärgert Anwohner
- Marode Mellingburger Schleuse wird saniert
- Brüder bauen in Poppenbüttel neues Nahversorgungszentrum

Newsletter von der Chefredaktion

Melden Sie sich jetzt zum kostenlosen täglichen Newsletter der Chefredaktion an

E-Mail-Adresse

Jetzt anmelden

Mit meiner Anmeldung zum Newsletter stimme ich der [Werbevereinbarung](#) zu.

Immobilien in Poppenbüttel: Im Preis inbegriffen – Grundstück, Haus und Garten

Sie konnten Kataloge kaufen, die über Kosten, Bauträger und Architekten informierten. Im Angebot waren unterschiedlichste Haustypen, darunter Gartenhofbungalows, Einzelhäuser, Stadthäuser und Kettenhäuser, die als zweigeschossige Wohnbauten mit je einem eingeschossigen Nebengebäude verbunden sind.

Rainer Töbing ist ein Bewohner der ersten Stunde. Er hat sein Haus an der Kreienkoppel mit seiner Frau vor 45 Jahren gekauft. „Junge Familien sollten in Hamburg gehalten werden“, sagt der pensionierte Apotheker. „Man musste sich registrieren lassen und kriegte Punkte, wenn man jung verheiratet war.“ Im Kaufpreis inbegriffen waren seinen Angaben zufolge das Grundstück samt Haus und angelegtem Garten.



Das ist der Original-Ausstellungskatalog der Hamburg Bau von 1978.
Foto: Hamburg Bau

Hauspreise: Denkmalschutz bedeutet Wertminderung

Töbing hat noch den inzwischen etwas zerfledderten gelben Katalog der damaligen Bauausstellung mit dem Titel „Wohnen im Einfamilienhaus. 85 Aussteller zeigen 221 Häuser“. Er habe mit seiner Frau und den beiden Töchtern gern in dem Haus gewohnt, sagt Töbing, der inzwischen verwitwet ist und es gern verkaufen möchte. 180 Quadratmeter seien ihm allein inzwischen viel zu groß und er möchte näher Richtung Innenstadt, sagt der 75-Jährige.

Laut Bebauungsplan sei auf seinem Grundstück eine Doppelbebauung

möglich, sagt Töbing, aber „das kann ich jetzt vergessen“. Für ihn bedeute der Denkmalschutz eine erhebliche Wertminderung seiner Immobilie. Die von ihm beauftragte Maklerin habe ihm schon gesagt, dass er mindestens 100.000 Euro weniger erzielen werde als vor der Unterschutzstellung der Siedlung. Zumal an seinem Holzhaus etliches saniert werden muss, etwa die Fenster. „Das sind Holzfenster und alles Maßanfertigungen. Hier im Haus gibt es 20 Fenster.“

Siedlung in Hamburg: Maklerin spricht von Wertverlust

Katja Frontzkowski ist Geschäftsführerin von Reschke Immobilien. Die Maklerin schildert den Eigentümern der Siedlung ihre Sicht der Dinge: „Wie sich der Denkmalschutz auswirkt, kommt auf den Einzelfall an“, sagt sie, „es hängt sehr vom energetischen Zustand der Immobilie ab. Wer im letzten Jahr durchsaniiert hat, ist fein raus.“ Andernfalls werde der Denkmalschutz eher eine bis zu 30 Prozent wertmindernde Wirkung bis haben, weil Sanierungen eventuell nicht wie geplant genehmigt würden.

„Das ist hier etwas anderes als bei einer denkmalgeschützten Villa in Winterhude, wo es prestigesteigernd sein kann.“ Der bürokratische Aufwand für die Eigenheimbesitzer erhöhe sich künftig erheblich. Dazu komme, dass sich der Markt verändert habe hin zu einem Käufermarkt. „In Ihrer Siedlung überwiegen die Nachteile“, sagt Frontzkowski.

„Viele ältere Leute sind mit ihren Häusern in die Jahre gekommen“, sagt auch der CDU-Bezirksabgeordnete Philip Buse, der die Heimlichtuerei des Denkmalschutzamtes kritisiert. In einer Antwort des Bezirks Wandsbek auf eine CDU-Anfrage heißt es auch, es „erschien nicht zielführend, mindestens 221 Hauseigentümerinnen und -eigentümer in die Untersuchungen einzubeziehen“.

Behörde schickte nur ein Schreiben an die Eigentümer

Das sei rechtlich in Ordnung, sagt Gero Tuttlewski, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, aber es wäre auch nicht verboten, Betroffene im Vorfeld zu informieren, um sie nicht vor den Kopf zu stoßen. Alle baulichen Veränderungen seit 1978 hätten aber Bestandsschutz, versichert er. Und davon gebe es viele, sagen viele Eigentümer.

Die einzige organisierte Kontaktaufnahme zwischen Eigentümern und Denkmalschützern sei eine Zoom-Konferenz gewesen, kritisiert Marco Zahn. „Viele waren deshalb ausgeschlossen. Meine Nachbarn sind 81 und 83, die können mit so etwas gar nicht umgehen.“ Er kann den Schutzwert für die gesamte Siedlung nicht erkennen: „Das sind Holz-Jaffa-Kisten, die mit Klinker schön gemacht wurden. Und hier ist sehr viel umgebaut worden.“ Er würde gern eine Solaranlage installieren, „das darf ich jetzt nicht mehr.“

Wer etwas umbauen will, muss kostenpflichtigen Antrag stellen

Auch Töbing beklagt, dass er und seine Nachbarn nun jede geplante Baumaßnahme beim Denkmalschutzamt beantragen müssen und dieser Antrag sei zudem kostenpflichtig. Er dürfe ja nicht einmal mehr seine Buchenhecke vor dem Haus schneiden ohne Antrag. Sein Nachbar, der im vergangenen Jahr erst gekauft hat, wolle wegen seiner kleinen Kinder einen Zaun errichten, „das darf er jetzt nicht mehr.“

Marianne Kurzer, Sprecherin des Denkmalschutzamtes stellt ihre Sicht wie folgt dar: „Das Denkmalschutzamt untersucht Objekte oder Ensembles, die eventuell einen Denkmalwert besitzen, gründlich und prüft ergebnisoffen. Dem Ergebnis einer solchen Prüfung wird nicht vorgegriffen, deshalb werden Eigentümerinnen und Eigentümer erst informiert, wenn final feststeht, dass ihr Gebäude einen Denkmalwert besitzt und deshalb unter Schutz gestellt wird.“

Ensemble-Schutz in Hamburg für bislang 51 Siedlungen

In einem umfassenden Projekt überprüft das Denkmalschutzamt Hamburg seit 2020 Objekte aus den Jahren zwischen 1975 bis 1995. In diesem Rahmen wurde auch Hamburg Bau untersucht.“ Laut Kurzer gibt es einen Ensemble-Schutz für bislang 51 Siedlungen, darunter zuletzt die Wohnhausgruppe Windfeld 20–38 in Rissen.

Dennis Thering, CDU-Bürgerschaftsabgeordneter für den Wahlkreis Alstertal, will sich nicht mit dem Denkmalschutz für die Hamburg Bau abfinden. Er versprach den Siedlern, in der Bürgerschaft einen Antrag auf einen Aufhebungsbeschluss zu stellen.

Es gibt viele große denkmalgeschützte Siedlungen in Hamburg

Nach Angaben von Kurzer sind auch sehr große Siedlungen wie die Gartenstadt Berne (1920er Jahre), Gartenstadt Farmsen (1950er Jahre), Siedlung Hohnerkamp (1950er Jahre), Fritz-Schumacher-Siedlung (1920er Jahre), die Jarrestadt (1920er Jahre), Dulsberg (1920er Jahre) und die Veddel (1920er Jahre) denkmalgeschützt.

Auch ausgedehnte Komplexe des späten 19. Jahrhunderts und frühen 20. Jahrhunderts wie um die Isestraße oder den Innocentiapark (beides Harvestehude) herum zählen in die denkmalfachliche Kategorie Siedlung, ebenso wie ganze Ortskerne, etwa Bergstedt oder Neugraben. Wie auch die Siedlung Hamburg Bau sei die Siedlung Windfeld ein wichtiges Zeugnis für die Wohnungsbaupolitik der Stadt Hamburg in den 1970er Jahren. Das

Denkmalschutzamt prüfe durchgehend zahlreiche Objekte und Ensembles nach den Kriterien des Hamburger Denkmalschutzgesetzes auf einen eventuell vorhandenen Denkmalwert.

Aktualisiert: Do., 26.01.2023, 10.00 Uhr

Mehr Artikel aus dieser Rubrik gibt's hier: [Hamburg](#)

[Mehr lesen über](#)

Immobilienpreise



KOMMENTAR

**Plötzlich denkmalgeschützt: Amt muss
besser kommunizieren**