

Freie und Hansestadt Hamburg Bezirk Hamburg-Nord **Dulsberg**

Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz Dulsberg, § 172 BauGB



Kurzbeschreibung

Der Stadtteil Dulsberg ist ein Wohnstadtteil, der von Fritz Schumacher in den 1920er Jahren geplant wurde. Die Bewohnerstruktur ist kulturell heterogen, der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund und geringem Einkommen bzw. Transfer-einkommen ist vergleichsweise hoch. Das Fördergebiet ist deckungsgleich mit dem Erhaltungsgebiet Dulsberg und hat mit 22% aller Flurstücke einen hohen Denkmalanteil. Es handelt sich dabei um städtebauliche Gesamtanlagen und Gebäudeensembles. Die meisten Fassaden sind mit stadtbildprägendem rotem Klinker verkleidet. Die Denkmäler ermöglichen nicht nur, die besondere Architektur der 1920er Jahre und die mannigfaltigen Möglichkeiten der Fassadengestaltung mit rotem Klinker zu erleben, sondern auch die vielfältigen Qualitäten des von Fritz Schumacher geschaffenen Städtebaus im Stil des Neuen Bauens räumlich zu erfahren.

Schwäche

Nur 1-2 Pers. Wohnungen
Keine Familienwohnungen
Sozialschwache Haushalte
Transfereinkommen-Empfänger

Stärken

Besond. Städtebau/Freiräume
Hoher Denkmal- u. Grünanteil
Zufriedene Nachbarschaften
Kulturelle Vielfalt

Probleme

Teilw. Stigmatisierung
Sanierungsrückstand
Hoher Migrantenanteil

Chancen

Gesamtstädt. Bekanntheitsgrad
Exzellente Verkehrsanbindung
Steigender Zuzug von Studenten

Co₂ Emission im Jahr im Untersuchungsgebiet

9 t/Ew



Dulsberger Ecksituation (PPL)



Privater Innenhof (PPL)



Luftbild Dulsberg mit realisiertem Grünzug, 1932 (Landesbildstelle Denkmalschutzamt)



Denkmalensemble „Franksche Laubenganghäuser“, bestehend aus den Gebäuden und Gartenanlagen, 1970 (Archiv der Geschichtsguppe Dulsberg e.V)



Torbogendurchgänge von drei hintereinandergeschalteten Baublöcken. Raumabfolge Straße – Innenhof – Straße (PPL)

Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es, die einzigartige städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten unter Einbeziehung energetischer Verbesserung sowie CO₂-Einsparung

Das Entwicklungskonzept Städtebaulicher Denkmalschutz Dulsberg ist kurz gefasst in die folgenden Schritte unterteilt:

- Städtebauliche Bestandsaufnahme mit Schwerpunkt auf der stadträumlichen Wirkung der Fassaden sowie auf den identitätsstiftenden Räumen
- Erfassung der Denkmäler, der Kriegsfolgen und der Entwicklung der Freiflächen.
- Hochbauliche Bestandsaufnahme der Fassadenmaterialien, sowie der baukünstlerische Bedeutung der Fassaden.
- Befragung der Eigentümer zum Gebäudebestand und zu ihrer Haltung gegenüber Modernisierungsvorhaben.
- Untersuchung der Voraussetzungen für eine energetische Modernisierung vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes.

Ergebnis zu den Belangen des Denkmalschutz

Empfehlungen für den Umgang mit den verschiedenen Fassaden, Festlegung der Handlungsbedarfe nach Prioritäten und Benennen von Handlungsschwerpunkten. Aufzeigen von Fördermöglichkeiten sowie kurzfristiger und langfristiger Lösungsansätze.

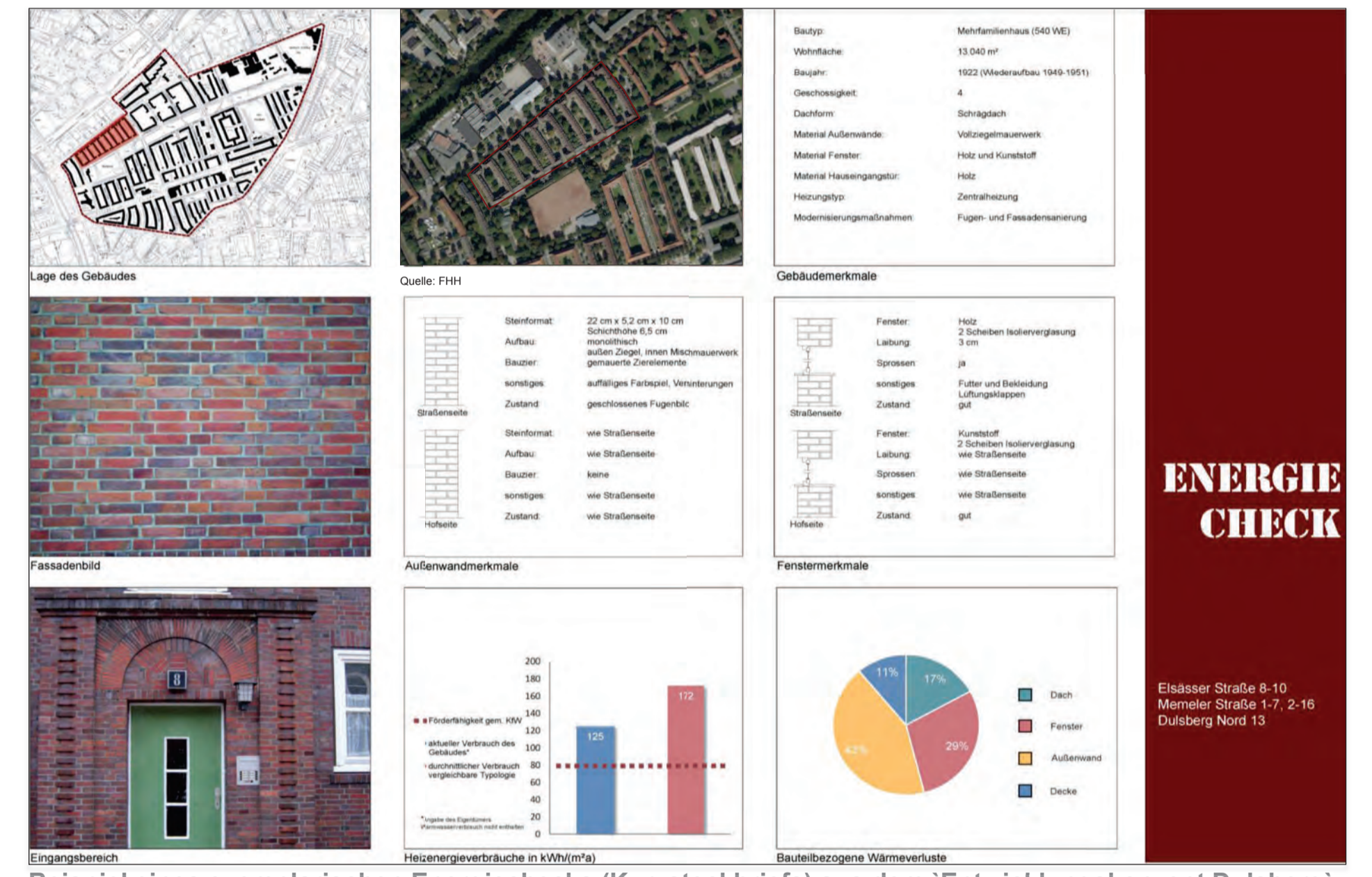
Ergebnis zu den Belangen der Energetischen Sanierung

Um die energetische Sanierung mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen, wurde das Pilotprojekt „Energetische Stadtsanierung Dulsberg“ nachgeschaltet, das die im o.g. Ergebnis geforderte, vertiefende Einzelfallbetrachtung ermöglicht. Schwerpunkt hierbei ist neben konkreten Lösungen zur Energieeinsparung für alle Gebäude, die Optimierung von Fernwärme um die CO₂ Bilanz und den Primärenergieeinsatz für das Gesamtgebiet zu senken.

Dulsberg wurde neben dem Harburger Binnenhafen aus 15 für die Stadt Hamburg von der Vereinigung der Landesdenkmalpflege benannten Gebieten mit besonderer Denkmalbedeutung als Fördergebiet im Städtebaulichen Denkmalschutz ausgewählt. Es gehört zu den bekanntesten und für die Hamburger Entwicklung der städtischen Wohngebiete der 1920er Jahre wichtigsten Wohnanlagen des experimentierfreudigen Neuen Bauens. Der Denkmalwert der städtebaulichen Einzigartigkeit ist in der Fachwelt - aber auch in der Bewohnerschaft - anerkannt. Trotz der homogenen Architektursprache und intakt wirkender Bewohnerstrukturen gehört Dulsberg, gemessen an den Sozialdaten, zu einem der ärmsten Stadtteile Hamburgs, so dass seit Anfang der 1990er Jahre bis 2003 verschiedene Hamburger Programme zur Förderung benachteiligter Stadtteile eingesetzt wurden.

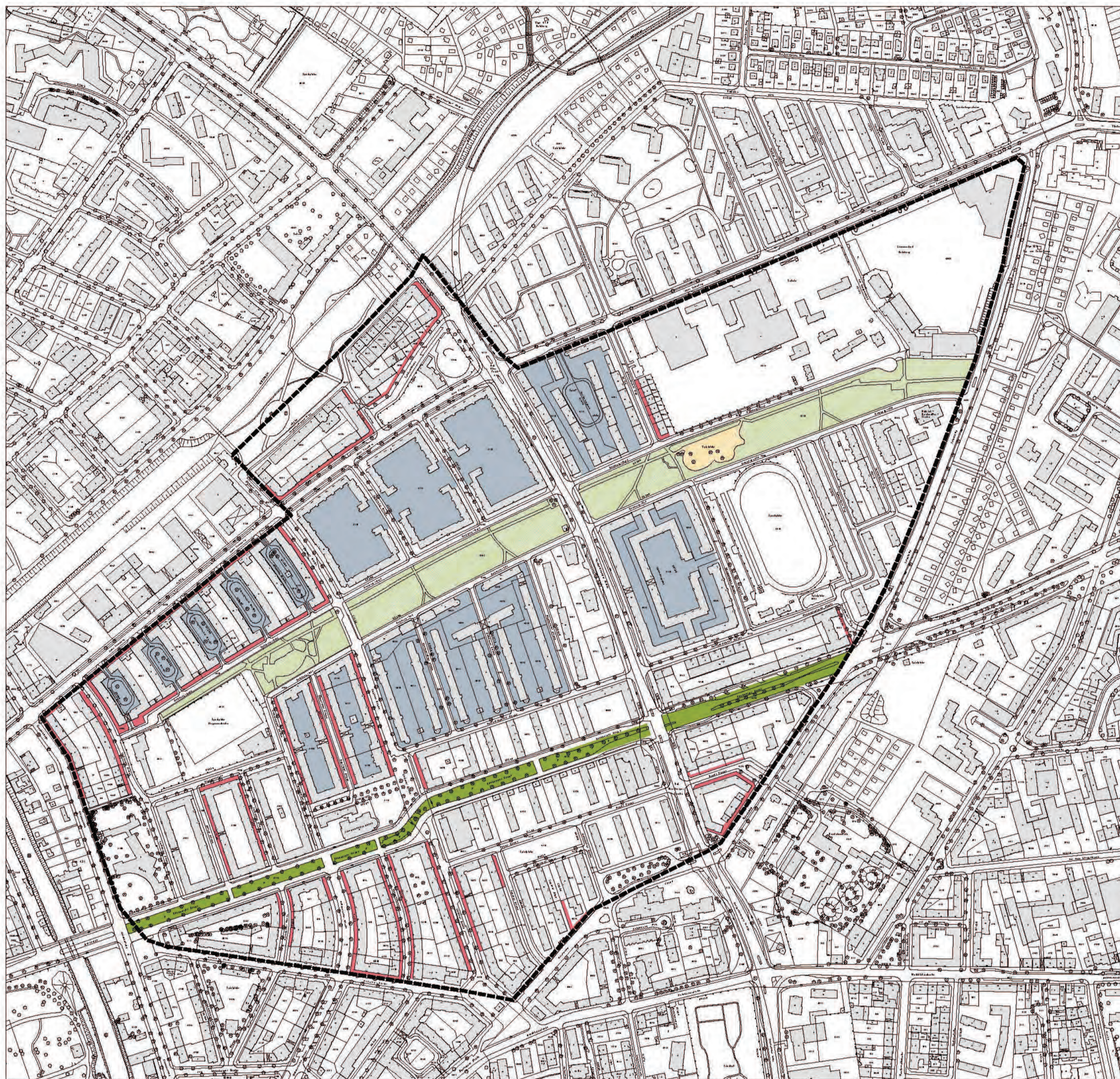
Da die bis heute in ihren Grundzügen erhaltene Siedlung mit einem Großteil von Kleinstwohnungen konzipiert wurde, ist sie für die Nutzung durch Familien nicht prädestiniert. Aufgrund ihres bald 100-jährigen Bestehens müssen viele Gebäude modernisiert und Fassaden schlagregenfest ertüchtigt werden, wobei die Themen Sozialverträglichkeit, Denkmalschutz und die energetischen Ziele des Hamburger Klimaschutzes zu berücksichtigen und abzuwägen sind. Das Gebiets- bzw. das Sanierungsmanagement wird Eigentümer beraten, die Öffentlichkeit informieren und das Bewohnerverhalten schulen. Die bisher erarbeiteten Ergebnisse wurden/werden mit dem Gremium Vor-Ort - dem Stadteirat Dulsberg - rückgekoppelt. Bisher arbeiteten politische Gremien, Bezirk und Fachbehörden gemeinsam an dem Gelingen des ehrgeizigen Projektes.

Ziele des Konzeptes	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewahrung des stadtbildprägenden Städtebaus & der Bausubstanz ▪ Aufwertung der öffentlichen & privaten Grün- & Freiflächen ▪ Sozialverträgliche Modernisierung ▪ Senkung der CO₂ - & Primärenergiebilanz ▪ Nachhaltige Aufwertung & Stabilisierung des Gebietes 	<p>Entwicklungskonzept Dulsberg & Konzept Energetische Stadtsanierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalgerechte Instandsetzung von Wohngebäuden, Frei- & Grünräumen ▪ Blockweise Erneuerung der Haustechnik ▪ Optimierung des Fernwärmenetzes & Einsatz erneuerbarer Energien ▪ Gebiets- & Sanierungsmanagement



Beteiligung im Entwicklungsprozess der Integrierten Stadtteilentwicklung nach dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) im Programmsegment Städtebaulicher Denkmalschutz





Entwicklungskonzept Städtebaulicher Denkmalschutz in Dulsberg

9. Förderung

Prioritäten für denkmalgerechte Freiflächenentwicklung	9.2 M 1:5.000
--	------------------

- Stärkung der Gestaltung der 1950er Jahre
- Denkmalgerechte Neugestaltung öffentlich zugänglicher Baublöcke
- Sanierung Rollerbahn
- Straßenbaumpflanzung Straßburger Straße
- Denkmalgerechte Vorgartensanierung

--- Untersuchungsgebiet/Erhaltungsgebiet nach §172 BauGB



Rollerbahn Dulsberg in den 1970er Jahren (Archiv der Geschichtsstiftung Dulsberg e.V.)

Auftraggeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Auftragnehmer:
EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Unzerstr. 1-3, 22767 Hamburg
T: 040/88 12 60
F: 040/38 34 51
E: info@egl-plan.de

ENERGETISCHE STADTSANIERUNG DULSBERG
Das sich gegenwärtig in Erstellung befindliche Konzept: 'Energetische Stadtsanierung Dulsberg' konkretisiert die Prioritäten & Empfehlungen des u. a. Entwicklungskonzeptes. Sowohl der Status Quo des Endenergieverbrauches aller Gebäudetypen wird erstellt als auch das bestehende Fernwärmenetz auf Optimierungsansätze übergeprüft, um die Reduzierung der CO₂- sowie der Primärenergiebilanz des Gesamtgebietes zu erreichen.

PRIORITÄTEN FÜR EINE DENKMALGERECHTE FREIFLÄCHENENTWICKLUNG

Als Ergebnis der städtebaulichen und freiraumplanerischen Analyse zeigt Karte 9.2 welche Prioritäten für die Förderung einer denkmalgerechten Freiraumplanung bestehen. Es sind fünf Förderschwerpunkte vorgesehen:

- Grünzug Dulsberg - Stärkung der Gestaltung der 1950er Jahre
- Denkmalgerechte Neugestaltung öffentlich zugänglicher Baublöcke
- Sanierung der Rollerbahn im Grünzug Dulsberg
- Straßenbaumpflanzungen im Mittelstreifen der gebietsprägenden Straßburger Straße
- Denkmalgerechte Vorgartensanierung

Handlungsempfehlungen zum Umgang mit privaten, halböffentlichen und öffentlichen Grün- und Freiflächen (EGL)



Entwicklungskonzept Städtebaulicher Denkmalschutz in Dulsberg

10. Empfehlungen

Handlungsbedarfe und Empfehlungen	10.1 M 1:5.000
-----------------------------------	-------------------

- Handlungsbedarfe:**
- 1. Priorität, dringender Handlungsbedarf
 - 2. Priorität, kurzfristiger Handlungsbedarf
 - 3. Priorität, mittelfristiger Handlungsbedarf
 - 4. Priorität, langfristiger Handlungsbedarf
 - Modernisierung gerade abgeschlossen / im Bau

Empfehlungen für den Umgang mit den Fassaden bei einer energetischen Modernisierung:

- Fassade gem. Originalzustand erhalten/wiederherstellen, Fassadensanierung
- Fassade gem. Originalzustand erhalten/wiederherstellen, Verwendung von Vollsteinen
- Steinsichtigkeit und Erscheinungsbild der Fassade erhalten, Verwendung von Spaltklinkern
- Mischfassade Steinsichtigkeit in Anlehnung an die Originalfassade erhalten, Verwendung von Spaltklinkern und Thermoputz
- Fassade mit WDVS und Thermoputz

--- Untersuchungsgebiet/Erhaltungsgebiet nach §172 BauGB

Auftraggeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Auftragnehmer:
PPL Architektur und Stadtplanung
Bei den Mühren 70, 20457 Hamburg
T: 040 / 431 95-0
F: 040 / 431 95-39
E: info@ppl-hh.de

HANDBLINGSBEDARFE UND EMPFEHLUNGEN
Als Ergebnis der städtebaulichen und hochbaulichen Analyse zeigt Karte 10.1 wie im Rahmen einer energetischen Modernisierung mit den Fassaden umgegangen werden sollte.

Die Empfehlungen für den Umgang mit den Fassaden erfolgen in vier Kategorien:

- A) Fassaden, die aufgrund ihrer städtebaulichen und künstlerischen Bedeutung gemäß dem Originalzustand zu erhalten oder entsprechend dem Originalzustand wieder herzustellen sind.
- B) Fassaden, deren Steinsichtigkeit und Erscheinungsbild unter der Verwendung von Spaltklinkern zu ertüchtigen und zu erhalten sind.
- C) Mischfassaden, deren Steinsichtigkeit und Erscheinungsbild unter der Verwendung von Spaltklinkern in Kombination mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Thermoputz zu modernisieren und zu erhalten sind.
- D) Fassaden, für die eine Verwendung eines Wärmedämmverbundsystems mit Thermoputz denkbar ist.

Zusätzlich werden in Karte 10.1 die Handlungsbedarfe, die für eine energetische Modernisierung aktuell bestehen, in vier Prioritätsstufen unterteilt, dargestellt.

Handlungsempfehlungen zur denkmalgerechten und energetischen Sanierung und dem Umgang mit den Fassaden (PPL)