

1997

ausüben zu können, ist aus zwei Gründen unzutreffend. Zum Einen muss der Eingang gar nicht kontrolliert werden. Zum Anderen könnte es bei Bedarf gar nicht funktionieren, da das Zentrum (glücklicher-



Am Duvenstedter Triftweg wird eines neues Informationshaus errichtet

1998

Landarbeiterhäuser

weise) zur Straße hin von Knickgehölzen verdeckt wird. Baurechtlich von Nachteil bleibt, dass der Bau der erste auf der Süd-Seite des Duvenstedter Triftweges ist. Gott sei Dank ist er dies auch nach wie vor. Ja, es wurde sogar zumindest bis heute auf die damals noch zusätzlich geplante Verlagerung der Försterei an diese Stelle verzichtet. Eines soll aber klar gesagt werden: mit dem Betrieb des Infohauses als solches hat keiner ein Problem. Es ist auf jeden Fall eine Freude zu erleben, wie gut das Zentrum vom Naturschutzbund geführt wird und welchen großen Anklang es weit über die Grenzen der Waldörfer hinaus bei der Hamburger Bevölkerung findet. Manchmal haben die Anwohner auch persönliche Vorteile z. B. beim Wildfleischverkauf, der zweimal im Jahr stattfindet. Das Fleisch ist einfach köstlich und man muss aufpassen, dass man noch was abbekommt. Und last but not least haben wir tolle nette neue Nachbarn. Das gilt sowohl für Herrn J. Hartmann in seiner Funktion als Naturschutzwart, als auch für die Mitarbeiter des Naturschutzbundes, die Herren Heinz Peper und Krzysztof Weselowski.

Zehn Landarbeiterhäuser in Wohldorf - zähes Ringen um den Erhalt

SUSANNE HARDT

Gerettet? Wer weiß? Vielleicht. Viele Jahre hat der Bürgerverein Duvenstedt-Wohldorf/Ohlstedt für den Erhalt der zehn Siedlungshäuser gekämpft. Noch ist die Geschichte nicht zu Ende.

Mitte der 1930er Jahre errichtete der Pächter des Wohldorfer Hofes mit Hilfe des Arbeitsdienstes die Häuser als Wohngebäude für seine Arbeiter. Zeitgemäß wurden die Häuschen im Heimastil errichtet. Dazu gehörten das Fachwerk und die gekreuzten Giebelbalken. Ein großer Garten diente der Selbstversorgung der Bewohner. Die Miete war gering und wurde auf den Monatslohn angerechnet.

Als Mitte der 1990er Jahre ein Pachtwechsel auf dem Staatsgut anstand, nahm man die zehn Wohngebäude an Herrenhausallee und Brückkamp aus der Pacht heraus und übertrug sie der städtischen Immobiliengesellschaft Sprinkenhof AG. Kaum einer der Bewohner arbeitete noch aktiv auf dem Hof, die meisten waren in Rente. Die Hälfte der rd. 30 dort lebenden Personen lebte bereits zwischen 25 und 40 Jahren in den Häusern. Im Zuge des Zuständigkeitswechsels bot man den Mietern an, ihre Immobilien von der Stadt zu erwerben. Für ein ca. 1.000 qm großes Grundstück sollten die ehemaligen Landarbeiter rd. 270.000,- DM zahlen. Niemand nahm das Angebot an. Die Häuser befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand, der Hof hatte die Unterhaltung jahrelang vernachlässigt. Eine von der Sprinkenhof AG beauftragte Bestandsuntersuchung der Architekten Hartmeyer, Dreyer, Rüdiger und Reichardt (KHD) bestätigte 1996 den schlechten baulichen Zustand der Gebäude. Der Abriss wurde erwogen. Das rief den Bürgerverein auf den Plan. Der im Frühjahr 1998 frisch ins Amt gewählte neue Vorstand unter dem Vorsitz des Architekten Gerd Denker konnte nicht zulassen, dass ein so prägnantes dorfbildprägendes Ensemble beseitigt und den lange dort ansässigen Bürgern die Bleibe genommen werden sollte.

Sein Schreiben an den damaligen Präses der Stadtentwicklungsbehörde, Dr. Wilfried Maier von den Grünen im Juli 1998 brachte jedoch nicht die gewünschte Reaktion. Kurz und knapp



Ole von Beust spricht mit Gerd Denker über den Erhalt der Landarbeiterhäuser

antwortete der Senator: „Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass ein von der Sprinkenhof AG in Auftrag gegebenes Gutachten ergeben hat, dass die Sanierung der Häuser wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Auch die vom Senat am 5. Dezember 1989 erlassene Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Wohldorf Ohlstedt“ (s. dort) „kann nicht den Rechtsanspruch des Grundeigentümers außer Kraft setzen, dass die Genehmigung für einen entsprechenden Abbruchantrag ... zu erteilen ist, wenn unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Vor dem Hintergrund der dargelegten Sach- und Rechtslage sehe ich mich leider außerstande, Ihnen in der Angelegenheit weiterhelfen zu können“. Auch die Bitte des Bürgervereins an die damalige Kultursenatorin Dr. Christina Weiss, die Häuser unter Denkmalschutz zu stellen, wurde abschlägig beschieden. Zwar handele es sich „bei der Gruppe von Fachwerk-

„Das Echo war enorm: neben den Lokalzeitungen veröffentlichte das Abendblatt am 22. Juli 1998 einen langen Artikel“

häusern, ... um ein eindrucksvolles Baudenkmal von großem dokumentarischen Wert“, da aber „eine grundlegende Sanierung zum Verlust eines großen Teils der originalen Bausubstanz führen würde und ... die Maßnahmen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zumutbar wären“, „sieht das Denkmalschutzamt auch keine Möglichkeit, eine Erhaltung mittels Unterschutzstellung durchzusetzen.“ Die Senatorin sicherte dem Bürgerverein aber zu, „dass sich das Denkmalschutzamt weiterhin dafür einsetzen wird, an Lösungsmöglichkeiten für eine Erhaltung der Landarbeiterhäuser und für die Bewahrung ihrer stadträumlichen Ausstrahlung konstruktiv mitzuarbeiten.“

Um das Thema auf die politische Agenda zu bringen, ging der Bürgerverein zusammen mit den Bewohnern an die Presse. Das Echo war enorm: neben den Lokalzeitungen veröffentlichte das Abendblatt am 22. Juli 1998 einen langen Artikel.

Am 16. August 1998 feierten Bürgerverein und Anwohner unter strahlendem Sonnenschein bei Kaffee und Kuchen ein Nachbar-



Aktion zur Rettung der Landarbeiterhäuser 1998



**Die Landarbeiterhäuser an
der Herrenhausallee Ende
der 90er Jahre**

schaftsfest, um direkt vor Ort Passanten und Interessierte über die Problematik zu informieren. Plakate wurden an den Giebeln aufgehängt und eine Informationstafel aufgestellt. In der Folge wurden ca. 2.000 Unterschriften von Unterstützern gegen den Abriss der Häuser gesammelt. Auch in den Folgemonaten ließ der Bürgerverein nicht locker, das Thema blieb in den Medien. Im Oktober 1998 gelang es dem Bürgerverein, Ole von Beust zu einem Gespräch vor Ort einzuladen. Der Fraktionsvorsitzende der oppositionellen CDU, selbst in Wohldorf-Ohlstedt aufgewachsen, versprach Unterstützung in der Bürgerschaft.

Im Herbst 1998 wurde die Lawaetz-Stiftung eingeschaltet, der alternative Sanierungsträger der Freien und Hansestadt Hamburg. Nachdem im November die Bezirksversammlung in Wandsbek einstimmig beschlossen hatte, den Erhalt der Landarbeiterhäuser nochmals zu prüfen, wurde der Lawaetz-Stiftung im Dezember vom Bezirksamt Wandsbek Gelegenheit gegeben, ein Gutachten zur Sanierungsfähigkeit einschließlich der Finanzierbarkeit zu erstellen.

Im März 1999 lag das Erhaltungskonzept vor: „Im Unterschied zu den früher angestellten Überlegungen wird ... nicht von der

Schaffung eines Neuwertstandards ausgegangen. Basis dieses Konzeptes kann nur eine, allerdings baufachlich einwandfrei durchgeführte Grundinstandsetzung mit einigen erforderlichen Wertverbesserungen (u. a. Wärmeschutz) sein.“ Dafür „gibt es zur Zeit keine Regelfinanzierung von Seiten der öffentlichen Hand bzw. Baubehörde/Wohnungsbaukreditanstalt. Inwieweit ... „die verschiedenen Hamburgischen Förderprogramme integriert und kombiniert werden könnten, ist noch über die bisher erfolgten Gespräche hinaus abzustimmen. ... Der Finanzierungsansatz durch die FHH beträgt nach dem vorgelegten Modell ca. 69 % der Gesamtkosten.“ Gedacht hat die Lawaetz-Stiftung u. a. an den Einsatz von Arbeit und Lernen Hamburg GmbH. Deren Einsatz hätte auf der Grundlage der Durchführung von Qualifizierungs ABM nach dem Förderprogramm der Bundesanstalt für Arbeit (Jugendlichen-Sonderprogramm erfolgen können. Auch die Bewohner sollten ihren Beitrag in Selbsthilfe leisten. Das Gutachten schließt mit dem Absatz: „Vor dem Hintergrund der baufachlichen Untersuchungen, der Kosten- und Finanzierungsansätze sowie der Befragung der Bewohner erscheint uns der Erhalt der Landarbeiterhäuser für und mit den derzeitigen Bewohnern möglich und sinnvoll. Die Hauptvoraussetzung für diesen Weg ist der allgemeine und politische Konsens in der FHH, dass der Erhalt der Häuser und das Fortbestehen der sozialen Siedlungsstruktur gewollt ist.“

Um diesem Ziel ein Stück näher zu kommen, lud der Bürgerverein am 21. Juni 1999 ein zu einem Ersten Runden Tisch „Rettet die Landarbeiter-Häuser in Hamburg-Wohndorf“. Getagt wurde vor Ort im Gasthaus „Zum Bäcker“. Geladen waren neben dem 1. Bürgermeister Ortwin Runde von der SPD, die Bürgerschaftsfraktionen von SPD, CDU, GAL und Regenbogen, Vertreter der Bau-, Finanz- und Stadtentwicklungsbehörden, der Bezirksamtleiter Klaus Meister, die Fraktionen der Bezirksversammlung GAL, CDU und SPD, die Fraktionen im Ortsausschuss, die Ortsamtleiterin Frau Sterra, die Sprinkenhof AG, die Lawaetz-Stiftung, Arbeit und Lernen Hamburg und Frau Böttcher als Vertreterin der Bewohner. Alle Teilnehmer, darunter auch Ole von Beust, äußerten sich positiv zum Erhalt der Häuser, waren sich jedoch über die Finanzierung nicht im Klaren. Weitere Zusammenkünfte des Runden Tisches folgten in Juni, September, November und Dezember 1999. Basis aller Diskussionen war nach wie vor das Konzept der Lawaetz-Stiftung. Sorge bestand um ein leerstehendes Haus, man befürchtete den Verfall, wenn nicht bald etwas unternommen würde.

Da sich politisch nur wenig bewegte, ersann der Vorstand des Bürgervereins eine neue Idee, die Sache voran zu bringen. Vorstandsmitglied Hans-Detlef Schulze überreichte im Februar 2000 Bezirksamtsleiter Klaus Meister einen symbolischen Scheck in Höhe von 10.000,- DM, um das unbewohnte Haus Herrenhausallee Nr. 87 gegen den Verfall zu schützen. Ferner verpflichtete sich der Bürgerverein, für alle neuen weiteren Häuser je 10.000,- DM über Sponsoren beizusteuern. Die Bezirksversammlung Wandsbek überwies das Problem daraufhin in den Planungsausschuss. Ende Februar 2000 besuchte Ole von Beust erneut die Landarbeiterhäuser und versprach Unterstützung.

In der Sommerpause überraschte der Bürgerverein mit einem weiteren Einfall, die Häuser ins Gespräch zu bringen. „Verhüllen gegen den Verfall“ hieß die Aktion, die am 19. August 2000 die Presse an den Stadtrand lockte. Zusammen mit den Bewohnern wurde das unbewohnte Haus mit großen weißen Plastikplanen a la Christo eingepackt. Bereits einen Tag später ließ die Sprinkenhof AG als Verwalterin der Häuser die Folien wieder herunternehmen. Während sich die stadt-eigene Verwaltungsgesellschaft sonst bei der Beseitigung von baulichen Mängeln an den Landarbeiterhäusern immer viel Zeit ließ, wurde sie diesmal erstaunlich schnell aktiv. Trotz spontaner Bitte um Herausgabe der Plastikplanen wurde das Verpackungsmaterial sofort konfisziert.

Am 17. Januar 2001 tagte 5. Runde Tisch. Als Gast erschien diesmal Oberbaudirektor Jörn Walter. Der stellte eine neue Expertise zur Erhaltung der Landarbeiterhäuser, die sog. Gibbins-Studie vor. Das Gutachten „Deputatshäuser Wohldorfer Hof zur Konzeption von Ergänzungsbauten“ wurde im April 2000 von der Stadtentwicklungsbehörde in Auftrag gegeben. Da die Häuser nach Ansicht des Oberbaudirektors nicht mehr den aktuellen Vorstellungen von Wohnen entsprechen und die vorhandenen Wohnungsgrößen nicht mehr gefragt seien, solle ein Anbau erlaubt werden. Durch das Anfügen eines zweiten Baukörpers würde die Wohnfläche erweitert werden. Nur so sei die Finanzierung der Erhaltung des Ensembles gesichert. „Für die Ergänzungsbauten sind folgende Kriterien berücksichtigt worden:

- als Anbauten unter Berücksichtigung der baulichen und städtebaulichen Merkmale,
- Errichtung zum Zweck der Schaffung von Ersatzwohnraum

„Da sich politisch nur wenig bewegte, ersann der Vorstand des Bürgervereins eine neue Idee, die Sache voran zu bringen“



Im Gasthof „Zum Bäcker“ fanden viele Besprechungen zum Runden Tisch mit Politik und Verwaltung statt

- während der Sanierungsarbeiten an den alten Haupt- und Nebengebäuden,
- Schaffung einer ergänzenden Bebauung im Sinne einer Nutzflächenenerweiterung und späteren Nutzung für kinderreiche Familien bzw. Mehr-Generationshaus.

Der Oberbaudirektor bestätigte allen Bewohnern der Häuser erneut ein Wohnrecht. In seiner Stellungnahme vom Februar 2001 begrüßte der stellvertretende Vorsitzende des Bürgervereins Hans-Peter Reimann den Einsatz des Oberbaudirektors für den Erhalt der Häuser und stimmte im Namen des Vereins den Erweiterungsbauten auf sechs Grundstücken an der Herrenhausallee zu. Nicht einverstanden erklärte er sich mit den Erweiterungen am Brückkamp, da die Häuser dort im Naturschutzgebiet liegen. Ferner setzte sich der Verein erneut für die Einschaltung der Lawaetz-Stiftung bzw. einer vergleichbaren Institution um, um eine kostengünstige, mieterfreundliche und einheitliche Sanierung der Häuser zu gewährleisten.

Mehr als ein Jahr später, am 08. Juli 2002 trat der 6. Runde Tisch in den Räumen der Freiwilligen Feuerwehr Wohldorf zusammen,

um sich die abschließenden Vorschläge des Oberbaudirektors anzuhören. Am 17.07.2002 nahm der Bürgerverein dazu wie folgt Stellung: „Grenzwertiger Kompromiss aus der Sicht des Bürgervereines – Drei Jahre liegen zwischen dem ersten und dem Sechsten Runden Tisch. Politik und Verwaltung konnten in dieser Zeit – trotz veränderter politischer Mehrheiten – einer bedingungslosen Erhaltung des Ensembles Landarbeiterhäuser nicht zustimmen. mit dem Vorschlag des Oberbaudirektor liegt nun Mitte des Jahres 2002 ein Kompromiss auf dem Tisch, der offensichtlich politischen und verwaltungsmäßigen Rückhalt findet. Der Zustand der Bausubstanz der Häuser ist im Laufe der Jahre nicht besser geworden. Vor diesem Hintergrund möchte der Bürgerverein einer schnellen Einigung nicht im Wege stehen und stimm – wenn auch schweren Herzens – dem folgenden Kompromiss zu: An neun bzw. zehn Häusern entlang der Herrenhausallee und des Brückkamps wird entsprechend des Gibbins-Gutachtens (2000) ... jeweils ein kleiner Anbau mit



einer Wohnfläche von ca. 58 qm errichtet. Die Gesamtwohnfläche beträgt danach 143 qm. Als denkbare Alternative könnte auch das große Eckgrundstück Herrenhausallee / Brückkamp geteilt werden. Das bestehende Haus bliebe mit der aktuellen Wohnfläche erhalten und würde saniert. Auf dem freien Grundstücksteil würde in Richtung und Flucht zu den Häusern Brückkamp ein kleines neues Haus mit einer Wohnfläche von 85 qm errichtet. Pro Grundstück gibt es nur eine Wohneinheit, die Grundstücke werden nicht geteilt. Träger soll eine Genossenschaft sein, ... um die soziale Komponente zu erhalten und um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.“

Ende der Diskussion. Am 16. Januar 2003 erscheint in der „Zeit“ eine Anzeige: „Die Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek verkauft in Hamburg-Wohldorf, Herrenhausallee 81-91, Brückkamp 1-7 ein 12.000 m² großes, mit zehn Landarbeiterhäusern bebauten Grundstück in idyllischer Lage. Die vorhandenen Gebäude sollen möglichst erhalten werden, zusätzliche An-/Erweiterungsbauten sind realisierbar. Das Gebotsverfahren endet am 19.03.2003.“ Die Vorgaben für die Baugestaltung in den Ausschreibungsunterlagen ließen Gutes hoffen. Es wurden anspruchsvolle Gestaltungsprinzipien formuliert, die sich eng am denkmalwürdigen Bestand orientierten und „als unbedingt“ einzuhalten bezeichnet wurden. Auch für die Freiflächen wurde festgelegt, dass ihr bisheriger Charakter als Gartenfläche beizubehalten und eine Versiegelung der Flächen für Zufahrten, Stellplätze u. ä. auf ein Minimum zu beschränken sei. Kleiner Wermutstropfen: die Naturschutzgebiets-Grenze, die bisher die Gndstücke am Brückkamp mit einschloss, wurde verschoben, um so eine Bebauung der Hintergärten zu ermöglichen.

Ein Jahr später, im Frühsommer 2004 stand fest: eine private Investorengemeinschaft aus drei Personen sollte den Zuschlag für die Häuser bekommen. Bürgerverein und Bewohner der Landarbeiterhäuser ließen die Sektkorken fliegen. Endlich, so glaubte man, werden nun die drei inzwischen leerstehenden Gebäude saniert und die dringend notwendigen Reparaturen in den übrigen bewohnten Gebäuden durchgeführt. Die Presse berichtete ausführlich über die gelungene Rettungsaktion. Die neuen Eigentümer verpflichteten sich in ihrem Vertrag, die Häuser innerhalb von 10 Jahren originalgetreu zu restaurieren bzw. im Fall eines Abrisses originalgetreu wieder neu aufzubauen. Der Kaufvertrag wurde mit Datum vom 01.01.2005 gültig. Dann trat die

Ernüchterung ein. Gleich im Januar 2005 schrieb der Bürgerverein die neuen Besitzer an und bat sie um ein Gespräch. Keine Reaktion. Die Häuser verfielen weiter, notwendige Reparaturen wurden nicht durchgeführt, die Gärten der leerstehenden Gebäude wucherten langsam zu. Offensichtlich schienen die Besitzer die zehnjährige Sanierungsfrist bis zum letzten ausnutzen zu wollen. Die lokale Presse griff die traurige Entwicklung immer wieder auf, es änderte sich leider nichts. In seiner Verzweiflung rief der Bürgerverein im Frühjahr 2007 wieder einen Runden Tisch ein, diesmal den 7.! Auch zu diesem Termin versuchte man, die neuen Eigentümer einzuladen. Erneut hüllten sich diese in Schweigen. Auch alle weiteren Bemühungen der Kontaktaufnahme verliefen im Sande.

Ende 2007 passierte das, was alle die ganze Zeit über gefürchtet hatten. Statt saniert zu werden, wurde das leerstehende Gebäude Brückkamp Nr. 1 als erstes Haus einfach abgerissen. Gewichen ist es einem Neubau, der – nach anfänglichen Schwierigkeiten mit der Einhaltung der Baugenehmigung und längerem Baustopp – nun ein schmuckes stilechtes Exemplar eines neuen Landarbeiterhauses in den Farben grün, weiß und schwarz darstellt. Bewohnt wird das Haus von einer Partei der Investorengemeinschaft. Gleich nebenan, am Brückkamp Nr. 3, wurde kurze Zeit später das nächste Gebäude beseitigt. Dort wächst im Sommer 2010 ein Fachwerkhaus, das der Besitzer mit selbstgebackenen Lehmziegeln aus dem Aushubbodens des Grundstücks errichtet. Das Haus scheint schön zu werden und sich in die Umgebung einzupassen, aber wie konnte geschehen, dass es plötzlich einen privaten Eigentümer eines einzelnen Grundstücks gibt?

Der Bürgerverein und der Runde Tisch hatten sich vehement dafür eingesetzt, im Sinne eines einheitlichen Bildes in diesem sensiblen Ortsteil einen Eigentümer für das gesamte Ensemble zu finden. Diesem Anliegen wurde nicht entsprochen – offensichtlich ermöglicht der Kaufvertrag ein solches Vorgehen. Im Frühjahr 2010 wurden an den vier unbewohnten Häusern Herrenhausallee 81 – 85 die Gartenzäune abgerissen und Schilder im Vorgarten aufgestellt mit dem Hinweis: Baustelle – Betreten verboten.

Die Gärten sind inzwischen verwildert, die Fassaden verwittern. Ein trauriges Bild. Die Landarbeiterhäuser gerettet? Wer weiß? Vielleicht.

Ein Fischaufstieg für die Ammersbek am Kupferteich

SUSANNE HARDT

Den meisten Spaziergängern im Wohldorfer Wald ist das langgestreckte, gewundene Bauwerk aus Holz und Beton sicherlich aufgefallen, das mit einer eigenen Wehrklappe unter der Brücke am Kupferteich errichtet worden ist. Es handelt sich hier um einen Fischaufstieg, der im Zuge des Neubaus von Brücke und Wehranlage in die Ammersbek 1998 eingebaut wurde.

Flüsse und Bäche wurden in der Vergangenheit vom Menschen in ihrer natürlichen Dynamik stark eingeschränkt. Die Regulierung des Wasserstandes durch Staustufen und Wehre wirkt sich negativ auf das Tierleben im Gewässer aus. Die Bauwerke stellen schon ab einer Höhe von 20 cm für die meisten unserer heimischen Fische und erst recht für kleinere Bachlebewesen unüberwindbare Hindernisse bei Wanderungen stromaufwärts dar. Bäche und Flüsse wurden so in viele kurze Abschnitte zerteilt, die von den jeweiligen flussabwärts liegenden Bereichen nicht mehr zu erreichen sind. Um dem entgegenzuwirken, wurden in den letzten Jahren vermehrt Versuche unternommen, Stauanlagen für Fische passierbar zu gestalten. Ein derartiges Bauwerk, ein sog. Fisch-Aufstieg, ist nun an der Kupferbrücke errichtet worden. Um auch für kleinere Fische und andere im Gewässer lebende Tiere günstigen Aufstiegs-Bedingungen herzustellen, ist ein flaches Gefälle mit möglichst geringen Fließgeschwindigkeiten notwendig. Je länger die Strecke ist, auf der man den Höhen-Unterschied zwischen Kupferteich und

1998

□ Fischaufstieg



Der Fischaufstieg an der Herrenhausallee