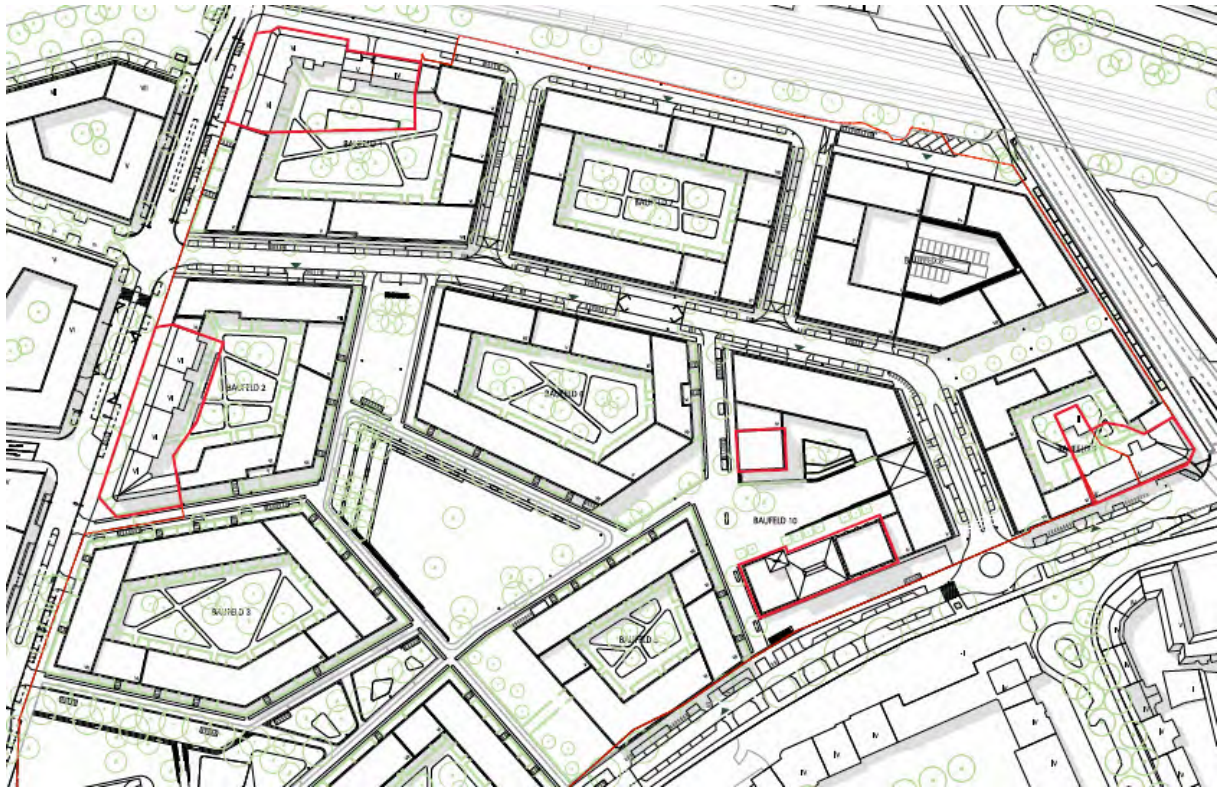


**Untersuchung -  
Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
für Teilbereiche des Holsten-Areals**



Bezirksamt Altona  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Projektgruppe Holsten-Areal

Bearbeiterin: [REDACTED] - Referendarin A/SL 1

Stand: 25.05.2020

## Inhalt

1. Rechtliche Grundlage .....	3
<b>Teil A - Gründerzeitliche Wohnbebauung</b> .....	4
1. Historischer Hintergrund - Gebietsentwicklung .....	4
2. Bestandsaufnahme .....	10
3. Stellungnahme Erhaltungswürdigkeit.....	23
4. Zusammenfassung Teil A .....	25
<b>Teil B - Industriebauten der Holsten-Brauerei</b> .....	27
1. Historischer Hintergrund .....	28
2. Bestandsaufnahme .....	29
3. Feststellung Erhaltungswürdigkeit.....	41
4. Referenzen Erhaltungsbereich gewerbliche Nutzungen.....	43
5. Zusammenfassung Teil B .....	44
Quellen .....	45

## 1. Rechtliche Grundlage

### Baugesetzbuch (BauGB)

#### § 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das **Ortsbild**, die **Stadtgestalt** oder das **Landschaftsbild prägt** oder **sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist**. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## Teil A - Gründerzeitliche Wohnbebauung

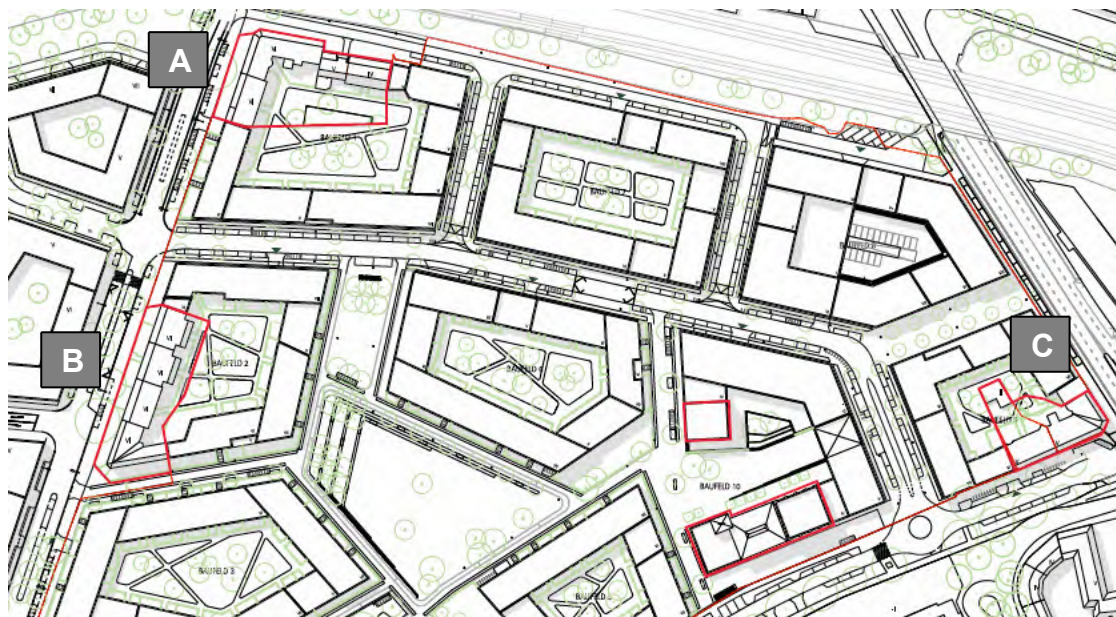


Abb. 1: Gebietsübersicht mit Markierung der Teilbereiche

### 1 | Historischer Hintergrund - Gebietsentwicklung

In der Gebietsübersicht sind die zu untersuchenden Teilbereiche mit vorhandener Bebauung rot gekennzeichnet. Zur Gliederung der Untersuchung wurden die Teilbereiche mit A, B und C benannt. Es handelt sich hierbei um Wohngebäude, welche nur in kleinen Bereichen gewerblich genutzt werden, wie Gebiet A an der Ecke Harkortstraße/ Holtenustraße durch einen Verein im Erdgeschoss sowie in Gebiet C im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Ein weiterer Untersuchungsbereich sind ausgewählte gewerblich genutzte Gebäude der Holstenbrauerei an der Haubachstraße, auf welchen in Teil B vertieft eingegangen wird. Der Schwerpunkt dieses Teils liegt jedoch auf den markierten Bereichen A, B und C.

Für die Beurteilung, ob ein Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte, ist die Erörterung des historischen Hintergrundes des Holsten-Areals von besonderer Bedeutung.

Das Gebiet war immer geprägt durch die Nutzung der Holsten-Brauerei, welche sich im Jahr 1879 angesiedelt hat. Den historischen Karten ist zu entnehmen, dass sich auf dem Holsten-Areal eine weitere Verbindungsstraße, die Viehhofstraße, zwischen der Harkortstraße (ehemals Rainweg) und der Holtenustraße (ehemals Kreuzweg) befunden hat. Zunächst wurde nur das Gebiet östlich der ehemaligen Viehhofstraße von der Brauerei genutzt, wobei sich der Betrieb im Laufe der Jahre stets erweitert hat.

Karten aus den Jahren 1888 und 1895 zeigen, dass sich früher die Wohnbebauung zwischen Harkortstraße (ehem. Rainstraße) und der Viehhofstraße zunächst parallel zur Industrie entwickelt hat. Zu dieser Zeit befanden sich mehrere einzelne Wohnhäuser (gemäß der Bebauungstypologie anzunehmen) im Baublock zwischen der Harkortstraße und Viehhofstraße.

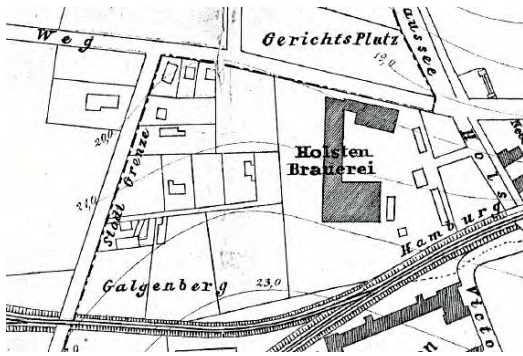


Abb. 2: Plan der Stadt Altona 1888

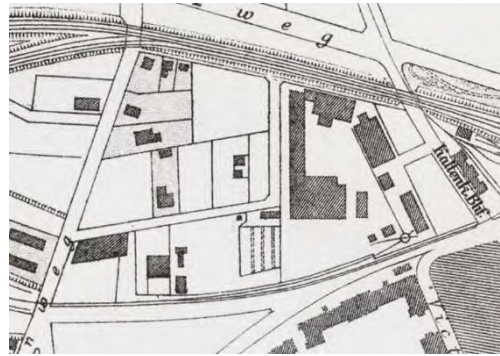


Abb 3: Hamburg und Umgebung 1895

Die Recherche der Bauakten hat gezeigt, dass die Wohnbebauung in den Untersuchungsgebieten A, B und C während der Gründerzeit in den Jahren 1900 bis 1910 entstand. Auf der nachfolgenden historischen Karte aus den Jahren 1930 - 1940 ist erkennbar, dass einst mehr Wohnbebauung auf dem Holsten-Areal vorhanden war. Entlang der Holstenstraße bestand eine durchgehende Wohnbebauung.

Entlang der Viehhofstraße befand sich ebenfalls weitere Wohnbebauung in Anschluss an die heute noch vorhandene Eckbebauung Harkortstraße 138 / 140 (ehemals Rainweg/ Viehhofstraße). Dies ist auch einer historischen Fotoaufnahme aus dem Jahr 1916 zu entnehmen (siehe Abbildung 5).

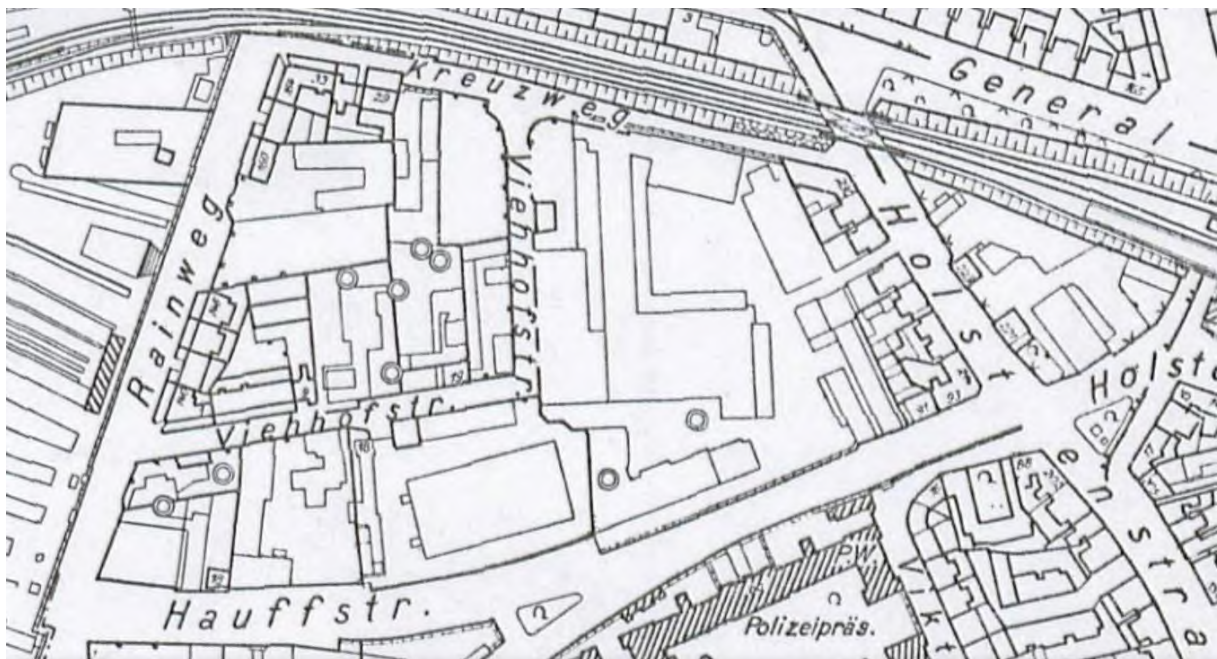


Abb. 4: Historische Karte 1930-1940



Abb. 5: Foto Rainweg/ Viehhofstraße von 1916

Aus den Bauakten ist ersichtlich, dass zu keinem Zeitpunkt eine geschlossene Blockrandbebauung mit Wohngebäuden bestanden hat. Im westlichen Bereich des Holsten-Areals entlang der Harkortstraße stand einst noch ein weiteres Wohngebäude (Harkortstraße 160), jedoch gab es immer eine Unterbrechung der Wohnbebauung durch gewerbliche Nutzungen entlang der Harkortstraße (siehe nachfolgende Abbildungen).



Abb.: 6: Katasterauszug von 1915



Abb.7: Lageplan Harkortstraße 160 von 1937

Die nachfolgende Schadenskarte der Kartierung der Bebauung nach dem Zweiten Weltkrieg im Jahr 1945 zeigt, dass auch das Holsten-Areal teilweise von starken Schäden betroffen war. Das Wohngebäude Harkortstraße 160 (ehemals Rainweg) und ein Wohngebäude entlang der Viehhofstraße erlitten einen Totalschaden und wurden später abgerissen. Die übrige Wohnbebauung entlang der Harkortstraße blieb erhalten.

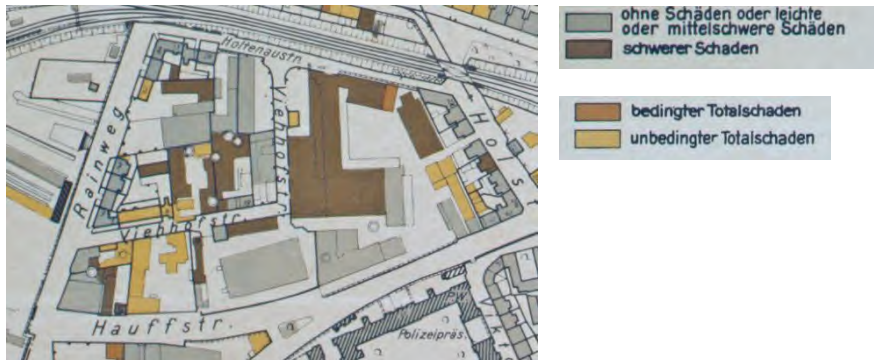


Abb. 8: Schadenskarte Sommer 1945  
(Vermessungsamt Hamburg)

Im Jahr 1955 wurde der Baustufenplan Altona-Altstadt festgestellt, in welchem die viergeschossige Wohnbebauung entlang der Holstenstraße mit der Ausweisung W4g planungsrechtlich gesichert wurde. Der übrige Bereich des Holsten-Areals wurde vollständig, also auch die Wohngebäude entlang der Harkortstraße, mit einer Industriegebietsausweisung versehen. Eine Weiterführung der Wohnnutzung in diesem Bereich war zu diesem Zeitpunkt folglich nicht vorgesehen. Auch aus einem Bericht eines ehemaligen Anwohners des Eckgebäudes Harkortstraße 164/ Holtenaustraße geht hervor, dass die Industrienutzung immer näher an die Wohnbebauung heranrückte:

*„Alles beherrschend standen dahinter die mächtigen Gebäude der Holsten Brauerei, die sich im Laufe der Jahre durch neue Anbauten immer weiter an unseren Wohnblock heranschieben. [...] Von Bahndamm, Güterbahnhof, diversen Industriebetrieben und der Holsten Brauerei umgeben stand und steht trotzig unser L-förmiger Wohnblock am Ende der Harkortstraße und ein Stück die kleine Holtenaustraße hinauf. Seine Bewohner stellten in der sogenannten Wirtschaftswunderzeit so etwas wie den ungefähren Querschnitt der Arbeiter- und Angestelltenbevölkerung Hamburgs dar.“ (Riehm 2009: 17 ff.)*



Abb. 9: Baustufenplan Altona-Altstadt 1955



Abb. 10: Bebauungsplan Altona-Altstadt 16/  
Altona-Nord 13 1992

Riehm berichtet aus den Jahren 1951 bis 1971, in welchen Altona-Nord nicht zu den attraktiven Wohngebieten Hamburgs zählte. Nach dem Zweiten Weltkrieg war der Stadtteil lange Jahre geprägt von großen Bahnanlagen und Industrie. Zu den Anwohnern zählten überwiegend Arbeiter und Angestellte aus der Industrie, dem Hafen und anderen Betrieben in Altona. (vgl. ebd.) Die folgende Fotografie gibt einen Eindruck davon, wie das damalige Leben im Holstenquartier aussah.



Abb. 11: Foto Ecke Harkortstraße / Holtenustraße ca. 1950

Aus den Bauakten geht hervor, dass auch die Viehhofstraße in den 1960er-Jahren durch Betriebserweiterung der Holstenbrauerei überbaut wurde. Somit rückten die vorhandene Wohnbebauung und Industrie schrittweise immer näher zusammen, was die heutige Nutzungsstruktur des Gebietes mit direkt aneinander grenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen erklärt. Die geschlossene Wohnbebauung an der Holstenstraße wurde ebenfalls überplant und nur die Eckbebauung Holstenstraße/ Haubachstraße blieb erhalten. Im Jahr 1992 wurde ein neuer Bebauungsplan festgestellt, der entlang der Holstenstraße Industrie- und Gewerbenutzungen ausweist (siehe Abbildung 10). Nachfolgend ein Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes:

*„Die Planung sieht für die Grundstücke Ecke Haubachstraße/ Holstenstraße [...] eine Aufgabe der Wohnnutzung zugunsten einer Erweiterung der Betriebsflächen der Brauerei vor. [...] Die geplante Erweiterung des Gär- und Lagerkellers ist, bedingt durch die vorhandenen Anlagen auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebsflächen, nur durch die Einbeziehung der Wohngrundstücke Ecke Haubachstraße/ Holstenstraße möglich. Die vorhandene Wohnnutzung auf diesen Grundstücken ist im Hinblick auf den hohen Verkehrslärm auf der Holstenstraße und die westlich angrenzenden Betriebsanlagen der Brauerei langfristig nicht zu vertreten.“ (Begründung zum Bebauungsplan Altona Altstadt 16 / Altona-Nord 13 vom 31.03.1992)*

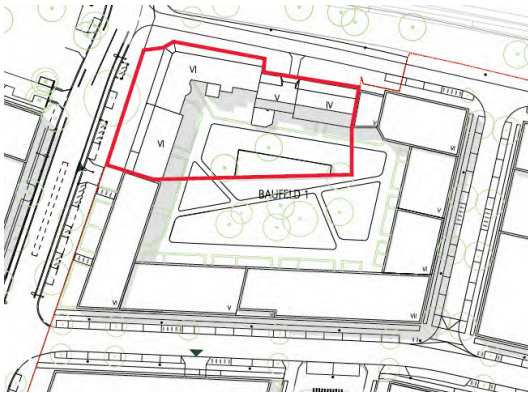
Den Bauakten ist zu entnehmen, dass die Gebäude Holstenstraße 216/ 218, welche noch vor 1900 entstanden, im Jahr 1995 im Zuge der Erweiterung der Gär- und Lagerkellergebäude der Holsten-Brauerei abgerissen wurden. Ein Abbruch der Wohnbebauung nördlich des Gebäudes Holstenstraße 216 hat bereits zwischen 1980 und 1990 stattgefunden (vgl. LGV, Geo-Portal, Historische Karten).



Die Recherche des historischen Hintergrundes des Holsten-Areals zeigte, dass die industrielle Nutzung vorrangig war, wobei die gründerzeitliche Wohnbebauung auch stets das Straßenbild mit prägte. Vor 1900 war im Bereich westlich der Viehhofstraße noch deutlich mehr Wohnnutzung vorzufinden. Die stetige Erweiterung der Holsten-Brauerei drängte die Wohnbebauung jedoch immer weiter zurück, sodass Wohngebäude zugunsten der Industrienutzung weichen mussten.

## 2 | Bestandsaufnahme

### Bereich A



### Belegenheit der Grundstücke:

- Holtenaustraße 29
- Holtenaustraße 31,
- Harkortstraße 162/ Holtenaustraße 33
- Harkortstraße 164

**Holtenustraße 29**

Baujahr: 1904



Fassadenansicht 1



Fassadenansicht 2



Vorgarten



Giebel



Hauseingang

**Beschreibung:**

- viergeschossiges Gebäude
- geschlossene Bauweise
- aufwändig gestaltete Fassade mit Stuckornamenten
- Fassade Erdgeschoss Putz mit Quaderung
- Fassade Obergeschosse roter Ziegelstein
- Fensterumrahmungen
- kontrastreiche Farbigkeit
- begrünte Vorgartenbereiche mit Einfriedigungen

## Holtenustraße 31

Baujahr: 1906



Fassadenansicht 1



Fassadenansicht 2



Fensterbereich



Tordurchfahrt



Vorgartenbereich

### Beschreibung:

- viergeschossiges Gebäude
- geschlossene Bauweise
- weiße Putzfassade, Fensterverzierungen aus Ziegelsteinen
- Veränderungen: Austausch Fenster, Abbruch kunstvoller Dachaufbau
- Sockel: Fugenschnitt im Putz
- begrünte Vorgartenbereiche mit Einfriedigungen
- Tordurchfahrt

**Holtenustraße 33/ Harkortstraße 164**

Baujahr: 1907



Fassadenansicht 1



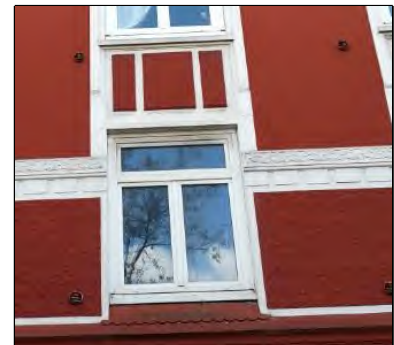
Fassadenansicht 2



Hauseingang



Vorgartenbereich



Fassadendetails

**Beschreibung:**

- fünfgeschossige Wohnbebauung
- geschlossene Bauweise
- Veränderungen: Anstrich der Fassade in kräftigem Rotton
- horizontale Gliederung durch Gesimse
- vertikale Gliederung durch Sohlbankfelder, die übereinander liegende Fenster optisch ein-fassen
- Fenstergröße nimmt nach oben hin ab
- begrünte Vorgärten mit Einfriedigung (Mauer mit Stabzaun)

**Harkortstraße 162**

Baujahr:1907



Fassadenansicht



Hauseingang



Vorgartenbereich

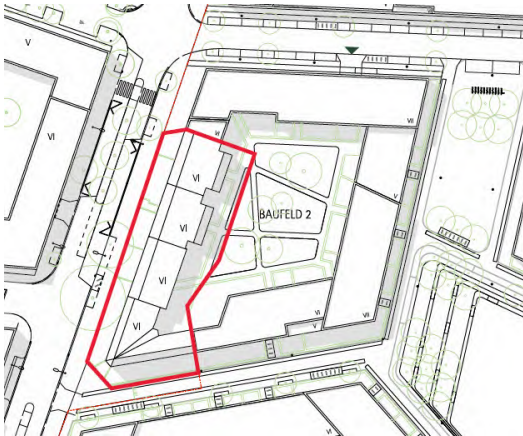


Fassadendetails

**Beschreibung:**

- fünfgeschossige Wohnbebauung
- geschlossene Bauweise
- horizontale Gliederung durch Gesimsbänder
- helle Putzfassade mit Fugenschnitt im Erdgeschoss
- Variation der Fenstergrößen
- Fenstergruppierungen
- begrünte Vorgärten mit Einfriedigung (Mauer mit Stabzaun)

## Bereich B



Belegenheit der Grundstücke:

- Harkortstraße 138/ 140
- Harkortstraße 142
- Harkortstraße 144
- Harkortstraße 146

**Harkortstraße 138/ 140**

Baujahr: 1903



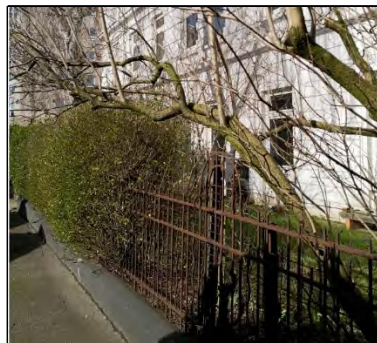
Fassadenansicht 1



Fassadenansicht 2



Fassadendetails



Vorgartenbereich



Hauseingang

**Beschreibung:**

- fünfgeschossige Wohnbebauung
- geschlossene Bauweise
- begrünte Vorgärten mit Einfriedigungen (Mauern mit Säulen und filigranem Stabzaun)
- aufwändige Fensterverzierungen
- horizontale Fassadengliederung durch Gesimsbänder
- Fugenschnitt im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- weiße Putzfassade
- Abschrägung des Eckbereiches



## Harkortstraße 142

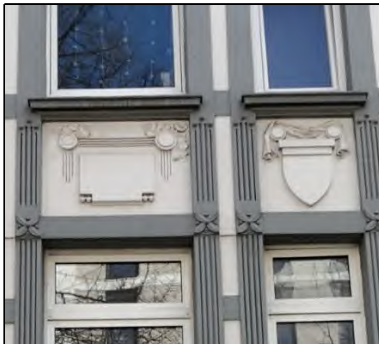
Baujahr: 1903



Fassadenansicht 1



Fassadenansicht 2



Fassadendetail 1



Vorgartenbereich



Fassadendetail 2

### Beschreibung:

- fünfgeschossige Wohnbebauung
- geschlossene Bauweise
- horizontale Fassadengliederung durch Gesimsbänder
- helle Putzfassade mit Stuckelementen
- dekorativ gestaltete Sohlbankfelder (Abschluss unter dem Fenster)
- teilw. Sohlbänke über den Fenstern
- Fensterumrahmungen
- begrünte Vorgärten mit Einfriedigungen (filigraner Stabzaun)

## Harkortstraße 144

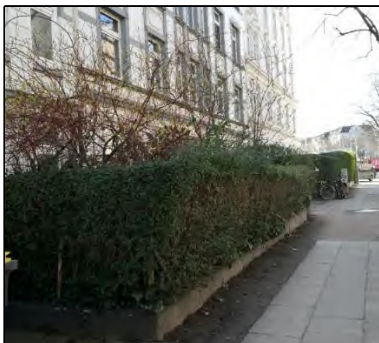
Baujahr: 1903



Fassadenansicht 1



Fassadenansicht 2



Vorgarten



Türumrahmung



Friesband

### Beschreibung:

- fünfgeschossige Wohnbebauung
- geschlossene Bauweise
- horizontale Fassadengliederung durch Gesimsbänder
- helle Putzfassade mit Stuckelementen
- schmuckvolle Türumrahmung
- großzügig gestalteter Hauseingang
- Dachgesims mit dekorativen Details
- dekorative Verzierungen durch florales Friesband

## Harkortstraße 146

Baujahr: 1903



Fassadenansicht 1



Fassadenansicht 2



Fensterumrahmungen



Vorgartenbereich

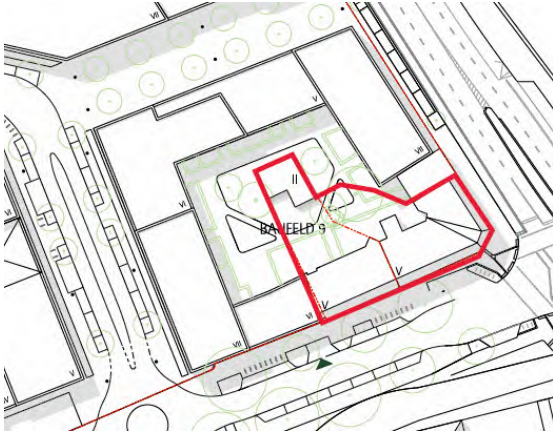


Friesband

### Beschreibung:

- fünfgeschossige Wohnbebauung
- geschlossene Bauweise
- horizontale Fassadengliederung durch Gesimsbänder
- weiße Putzfassade
- aufwändige Stuckornamente als Fensterumrahmungen
- Friesband Zahnschnitt
- begrünter Vorgarten mit Einfriedigungen (niedrige Mauer mit filigranem Stabzaun und Hecke)

## Bereich C



Belegenheit der Grundstücke:

- Holstenstraße 214/ Haubachstraße 93
- Haubachstraße 91

**Holstenstraße 214/ Haubachstraße 93**

Baujahr: 1900



Fassadenansicht 1



Fassadenansicht 2



Fensterumrahmungen



Konsolen



Dachabschluss

**Beschreibung:**

- fünfgeschossiges Wohngebäude
- geschlossene Bauweise
- helle Putzfassade
- horizontale Fassadengliederung durch Gesimsbänder
- Dreiecks-Fensterverdachungen
- Konsolen mit Verzierungen
- Abschrägung im 45-Grad-Winkel im Eckbereich und Betonung der Eckachse mit Balkonen
- abschließendes Friesband im Zahnschnitt

## Haubachstraße 91

Baujahr: 1900



Fassadenansicht 1



Fassadenansicht 2



Fassadendetails



Fensterumrahmungen



Hauseingang

### Beschreibung:

- fünfgeschossiges Wohngebäude
- geschlossene Bauweise
- helle Putzfassade
- Mauerwerk ab 1. Obergeschoss
- horizontale Fassadengliederung durch Gesimsbänder
- Dreiecks-Fensterverdachung
- Brüstungsspiegel
- Konsolen mit Verzierungen

### **3 | Stellungnahme Erhaltungswürdigkeit**

Für die vorhandene Wohnbebauung im Holsten-Areal sollten Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die vorangehende Bestandsaufnahme der Gebäude hat gezeigt, dass die Untersuchungsbereiche über prägende Merkmale und somit eine erhaltenswerte städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt verfügen.

Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen im Bebauungsplan sichert den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes. Die Eigenart der untersuchten Bestandsgebäude drückt sich durch eine homogene Bebauung mit einer gemeinsamen Entstehungszeit zwischen 1900 und 1907 während der Gründerzeit aus. Zur städtebaulichen Eigenart zählen für diese Zeit typische Vorgartenbereiche mit Begrünung und Einfriedigungen durch niedrige Mauern mit filigranem Stabzaun und die in der vorangehenden Bestandsaufnahme genannten prägenden Merkmale in Hinblick auf die Kubatur, Dachform, Fassadenmaterial und Detailausprägung.

Die noch vorhandene Wohnbebauung ist aus baugeschichtlicher Sicht ein Dokument Altonaer Bauens um die Jahrhundertwende im Stil der Gründerzeit. Im gesamten Stadtteil sind ähnliche Bauungen vorzufinden, die das Stadtbild prägen und im Rahmen von Milieuschutzberichten bereits als erhaltenswert eingestuft wurden (z.B. Milieuschutzbericht Haubachstraße aus dem Jahr 1985). Die Bebauung dokumentiert die historische Entwicklung des Gebietes, wobei eine stückweise Zurückdrängung der Wohnnutzung zugunsten der Industrie stattgefunden hat.

Hervorzuheben ist die besondere Lage und Wahrnehmbarkeit der Gebäude, da die Wohnbebauung sich jeweils an den Eckbereichen der Straßen befindet. So nimmt die Bebauung in den Untersuchungsbereichen A, B und C zwar nicht den flächenmäßig größten Teil ein, um von einer städtebaulichen Prägung sprechen zu können, jedoch befindet sie sich an städtebaulich hervorzuhebenden Ecklagen im Gebiet. Die Gebäude sind auch noch aus weiterer Entfernung erkennbar und stellen somit Orientierungspunkte im Gebiet dar.

Das Gebiet ist zurzeit aufgrund der geplanten Neubebauung des gesamten Holsten-Areals einem hohen Entwicklungsdruck ausgesetzt. Daher besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart des Gebietes durch die Überformung von erhaltenswerten und prägenden Gebäuden negativ beeinträchtigt wird. Zu erwartende bauliche Maßnahmen sind Fassadenveränderungen (z.B. energetische Sanierungen, Anbringung WDVS, Anstriche), Anbauten, Aufstockungen, Ausbau der Dachgeschosse, Anbringung von Balkonen, Austausch der Fenster, Veränderungen an Einfriedigungen oder Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Mit der Festsetzung von Erhaltungsbereichen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht die Möglichkeit negative städtebauliche Entwicklungen abzuwenden und die Eigenart der vorhandenen Wohnbebauung zu bewahren. Hierbei geht es nicht darum Veränderungen an den Gebäuden zu verhindern, sondern um die Möglichkeit diese gezielt und unabhängig von Eigentumsverhältnissen im Einzelfall steuern und somit die städtebauliche Qualität erhalten zu können. Daher wird das Instrument der Festsetzung von Erhaltungsbereichen im vorliegenden Untersuchungsgebiet als angemessen erachtet. Die Zweistufigkeit des Verfahrens lässt die Möglichkeit zu, über die Zulässigkeit von geplanten baulichen Maßnahmen im Einzelfall zu entscheiden.



Abbildung 13: Wahrnehmung der Eckbebauung Harkortstraße



#### 4 | Zusammenfassung Teil A

Zusammenfassend lassen sich folgende gemeinsame Merkmale der vorhandenen Wohnbebauung feststellen:

- Gründerzeitarchitektur aus den Baujahren zwischen 1900 und 1907
- Einhaltung straßenbegleitender Baufluchten in geschlossener Bauweise
- bei Eckhäusern Abschrägung im 45-Grad-Winkel und Hervorhebung der Eckachse durch Eingänge, Balkone und Giebel

Fassaden:

- dekorierte Fassaden (variieren von eher schlicht bis aufwändig) zur Straßenseite und zur Hofseite/ im Hinterhaus schlichte Putzfassaden
- Materialität: überwiegend Putz oder Putz in Kombination mit Mauerwerk
- helle oder kontrastreiche Farbigkeit
- im Erdgeschoss gequaderte Putzfassaden
- Gestaltung auf Harmonie und Symmetrie bedacht
- durch Fenstergruppierungen oder Gesimse horizontale und vertikale Gliederung der Fassade
- abwechslungsreiche Gestaltung durch Fassadenschmuck
- Fassadendetails:
  - Gesimsbänder, Dachgesims tlw. mit dekorativen Details
  - (Dreiecks-)Fensterverdachungen
  - Putzdekor
  - Zahnschnittfriese / florale Friesbänder
  - ornamentale Traufgesimse

Türen und Fenster:

- Fenster ein- oder zweiflügelig angelegt mit Oberlichtern
- Fensterumrahmungen
- zentraler Hauseingang, tlw. mit repräsentativen Umrahmungen

Vorgärten:

- begrünte Vorgartenbereiche
- Einfriedigungen mit kleinen Mauern und/ oder filigranem Stabzaun

Dachformen:

- asymmetrische Dachform, straßenparallele steile Dachschräge mit Schleppdach zur Hofseite

Gebäudehöhen:

- großzügige Geschosshöhen
- vier- bis fünfgeschossige Bebauung

Bereits stattgefundene Veränderungen:

- tlw. Austausch der Fenster und Haustüren
- Anstrich der Fassaden abweichend von Originalfarbgebung
- tlw. Überformung der Vorgartenbereiche durch z.B. Mauern

Aus dieser Beschreibung lassen sich die prägenden Merkmale der gründerzeitlichen Wohngebäude ableiten. Diese allgemeinen Erhaltungsmerkmale sind bei zukünftigen Bauvorhaben (Umbauten/ Neubauten) in allen **Teilbereichen (A, B und C)** zu beachten:

- vier- bis fünfgeschossige Gebäude
- geschlossene Bauweise mit straßenbegleitenden Baufuchten
- Abschrägung der Fassade bei Eckgebäuden
- deutliche Ausprägung eines Daches mit straßenparalleler Dachschräge
- Betonung der Horizontalen mit durchgehenden Fassadenelementen
- gestalterische Hervorhebung des Dachabschlusses
- abgesetzte Erdgeschossbereiche
- helle Farbgestaltung
- Materialität der Fassade: Putz oder Putz in Kombination mit Mauerwerk
- Gestaltung auf Harmonie und Symmetrie bedacht
- vertikale Stellung der Fenster, Fenster parallel übereinander angeordnet
- Unterteilung der Fenster
- zentraler Hauseingang

Folgende ergänzende Merkmale sind in den **Teilbereichen A und B** zu übernehmen:

- begrünte Vorgartenbereiche mit Einfriedigung

## Teil B - Industriebauten der Holsten-Brauerei

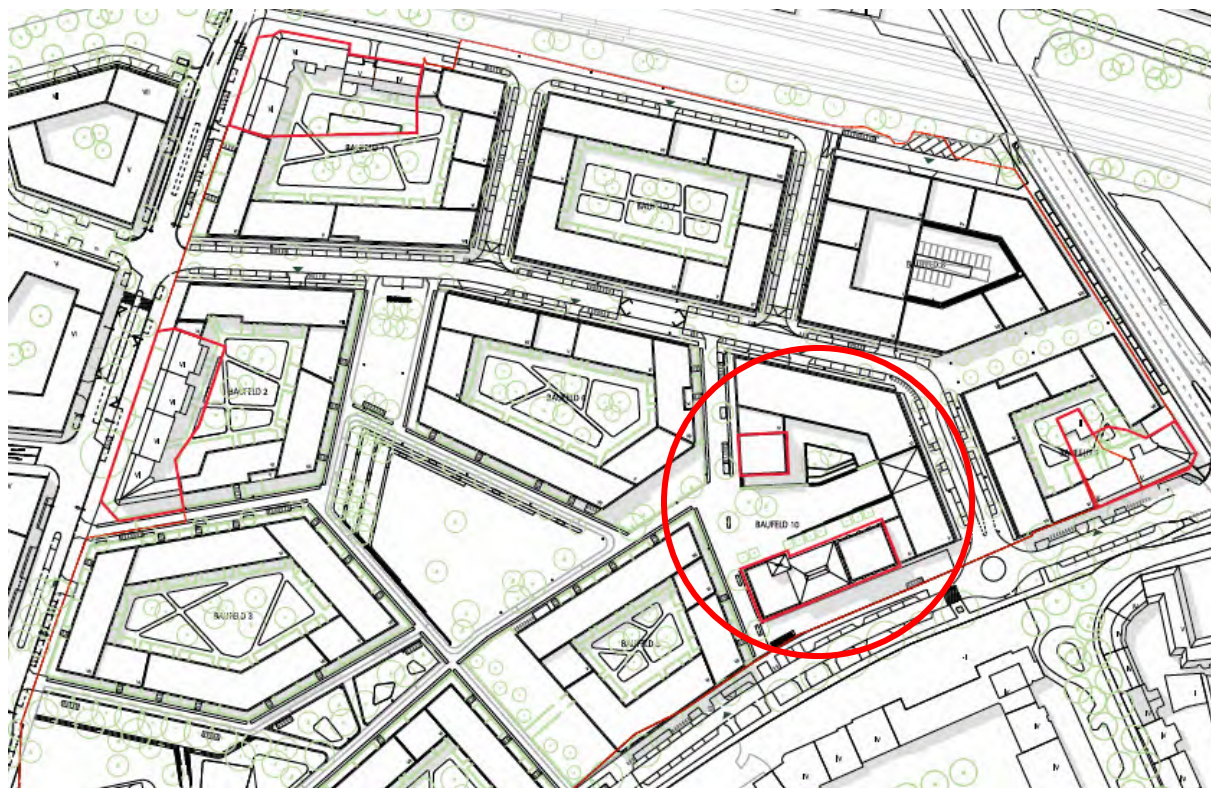


Abb. 14: Gebietsübersicht mit Markierung des untersuchten Teilbereichs

Als Ergänzung zur vorangehenden Untersuchung der vorhandenen Wohnbebauung im Holsten-Areal wird im Folgenden eine vertiefte Untersuchung der Industriebauten der Holsten-Brauerei durchgeführt. Hierbei dient als Grundlage eine Recherche der Bauakten des Bezirksamtes Altona sowie der Kartei des Denkmalschutzamtes. Die Belegenheit ist Holstenstraße 224. Die jeweiligen Gebäude werden einzeln aufgeführt und die prägenden Gestaltungsmerkmale beschrieben. Als Abschluss werden die gemeinsamen Gestaltungsmerkmale aller Gebäude dargestellt.

## 1 | Historischer Hintergrund

Die Holsten-Brauerei wurde im Jahr 1879 in der damals noch preußischen Stadt Altona gegründet und blickt somit auf eine rund 140-jährige Tradition am Standort Holstenstraße zurück. Der Holstenritter mit dem erhobenen Schwert stellt von Beginn an das Wahrzeichen der Brauerei dar. (vgl. Holsten-Brauerei AG)

Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte in Hamburg eine Konzentration auf wenige industriell produzierende Brauereien, wozu auch der große Fabrikkomplex der Holsten-Brauerei AG zählt. Die Anlage der Brauerei wurde ab 1910 aufgrund der Expansion des Unternehmens umgestaltet und erweitert. Die Umgestaltung erfolgte anhand der Pläne des Architekten und Brauerei-Ingenieurs Anton Landgräber (vgl. Frühauf 1991: S. 93). Die besondere Bedeutung dieser Fabrikneubauten für die Altonaer Stadtentwicklung und das heutige Stadtbild werden in der Literatur folgendermaßen beschrieben:

*„Die Neubauten führten zu einem steigenden Flächenverbrauch, dem andere Nutzungen zum Opfer fielen. Die Fabrikanlage ist schon wegen dieser Einflussnahme wichtiges Merkmal innerhalb der Altonaer Stadtentwicklung und des heutigen Stadtbildes, darüber hinaus wird sie geprägt durch die, sie überragenden Hochbauten mit ihrer unregelmäßigen Silhouette: Silo, Treppenhausturm mit dem weithin sichtbaren Firmenwahrzeichen und Gärkelleraufbau, der sogenannte Juliturm.“ (ebd.)*



Abb. 15: Die Holsten-Brauerei um 1914

## 2 | Bestandsaufnahme

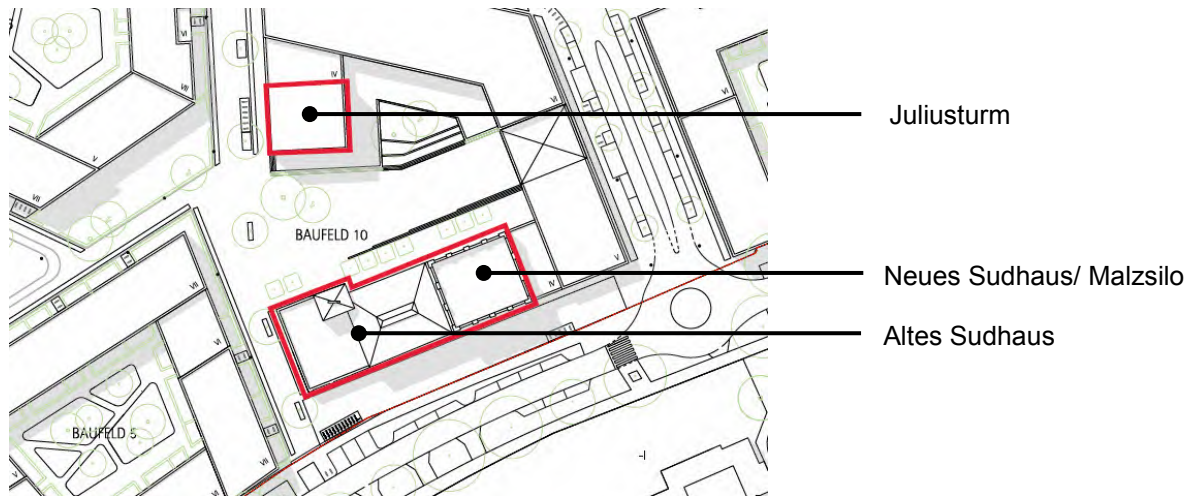


Abb. 16: Untersuchungsgebiet - Ausschnitt aus Funktionsplan

Die in der Abbildung markierten Gebäude werden im Nachfolgenden in Hinblick auf ihre jeweiligen Gestaltungsmerkmale analysiert. Das Luftbild (siehe Abb. 17) zeigt den heutigen Zustand der Gebäude. Die zu untersuchenden Gebäude sind derzeit in einigen Teilen umbaut von weiteren Fabrikgebäuden der Holsten-Brauerei. Dennoch ist die Silhouette der Gebäude, insbesondere die stadtbildprägende Dachlandschaft, noch aus weiter Entfernung erkennbar.



Abb. 17: Luftbild Holsten-Brauerei 2019

## Gebäude 1 | Juliusturm

Baujahr: 1912/13

Architekt: Anton Landgräber u. Dücker & Co.



Abb.18: Verortung Juliusturm



Abb. 19: Fotos Juliusturm

Im Rahmen des Kellerei-Umbaus ab 1911 wurde der sogenannte „Juliusturm“ errichtet. Es handelt sich um einen Aufbau auf den bereits vorhandenen Gärkeller. Abbildung 20 zeigt den ersten Plan des Gebäudes aus dem Jahr 1911, wobei die Dachform abweichend als Flachdach ausgeführt wurde. Im Laufe der Jahre wurden mehrere Umbauten an dem Gebäude vorgenommen, jedoch blieben die wesentlichen Gestaltungsmerkmale bis heute erhalten.

Beschreibung:

- länglicher Silobau, zwei und sieben Obergeschosse
- Eisenbetonskelettbau mit roter Backsteinverblendung
- reduzierte Schmuckformen
- auffälligen Kartusche (keine Inschrift vorhanden)
- vertikal verlaufende Lisenen (schmale, leicht hervortretende Verstärkung der Wand zur optischen Gliederung der Fassade)
- Betonung der Gebäudekanten durch Ecklisenen

- vertikal und symmetrisch angeordnete Rechteckfenster (z.T. verändert)
- Unterteilung der Fenster durch Sprossen oder Glasbausteine
- Flachdach mit Gesims
- Betonung der Vertikalen



Abb. 20: Ansicht Kellerei-Umbau 1911

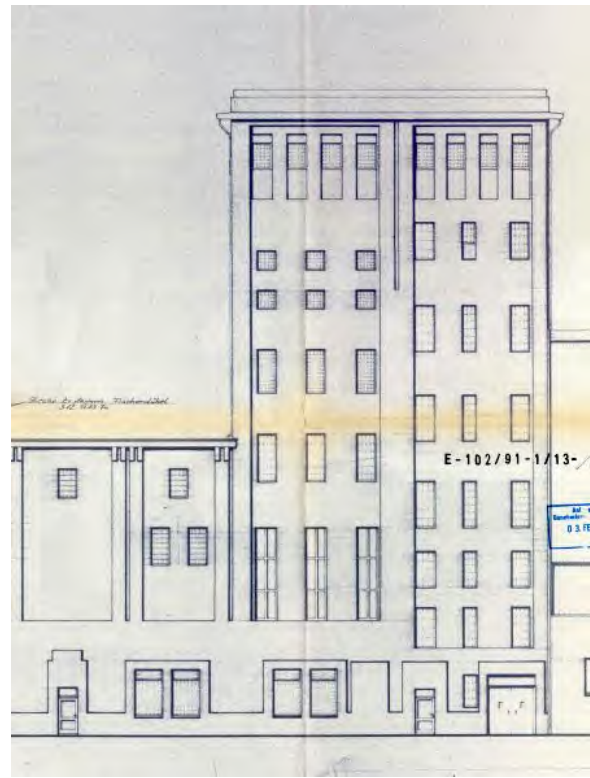


Abb. 21: Ansicht Bestand 1991

## Gebäude 2 | Altes Sudhaus

Baujahr: 1912/13

Architekt: Anton Landgräber



Abb. 22: Verortung altes Sudhaus



Abb. 23: Fotos Sudhaus

Der Gebäudekomplex des alten Sudhauses wurde ab 1911 entlang der Haubachstraße im Reformstil errichtet (siehe Abb. 26). Es besteht aus mehreren aneinander gebauten Gebäudeteilen, dem Sudhaus, Treberhaus, Treppenhausturm und Maschinenhaus. An dem ursprünglichen Gebäude wurden häufig An- und Umbauten vorgenommen, wobei jedoch die wesentlichen Gestaltungsmerkmale erhalten geblieben sind. Heute ist das Gebäude teilweise umbaut, beispielsweise sind von der Haubachstraße nicht alle Teile der ursprünglichen Fassade ersichtlich. Aus den noch sichtbaren Teilen der Fassade lassen sich jedoch die prägenden Merkmale ableiten. Ergänzend erfolgt eine Beschreibung der Fassade anhand historischer Fotografien und Plänen aus den Bauakten. Aus Aufzeichnungen des Denkmalschutzamtes geht hervor, dass sich die Figur des „Holstenritters“ auf Gustav Adolf bezieht, der Holsten angeblich die Braurechte verliehen hat.



## Beschreibung:

Altes Sudhaus bestehend aus mehreren Gebäudeteilen (siehe Abb 24):

- Sudhaus (a):
  - kubischer Geschossbau, traufseitig zur Haubachstraße, Erdgeschoss und zwei Obergeschosse
  - Eisenbetonskelettbau, rote Backsteinverblendung, Putzflächen
  - Mansardwalmdach, Oberlichtaufbau, kräftiger Sockel, früher Abluftschornsteine vorhanden, Dach- und Sockelgesimse, Lisenen, Rechteck- und hohe Rundbogenfenster
  - durch Anbauten weitgehend verdeckt
  
- Treberhaus (b):
  - kubisches Gebäude, giebelseitig zur Haubachstraße, Erdgeschoss und zwei Obergeschosse
  - Eisenbetonskelettbau, rote Backsteinverblendung
  - Giebel zerstört, ursprünglich gesprengter Volutengiebel
  - kräftiger Sockel, Dach- und Sockelgesimse, Pilaster
  - hohe Rechteckfenster, Fenster teilw. mit Mauerwerk verschlossen
  - stark überformt
  
- Treppenhausturm (c):
  - länglicher Geschossbau, fünf Geschosse
  - Eisenbetonbau, rote Backsteinverblendung, Putzflächen
  - Kupfermansardwalmdach mit der Figur des Holstenritters als Bekrönung auf Turmhaube
  - Fenster aus Glasbausteinen
  
- Maschinenhaus (d):
  - länglicher Hallenbau, traufseitig zur Haubachstraße
  - Eisenbetonbau, rote Backsteinverblendung, Sichtbeton
  - Mansardwalmdach, Dreiecksgiebel mit Halbkreisbogen, kräftiger Sockel, Dach- und Sockelgesimse, Pilaster z.T. mit Volutenkapitellen, Firstoberlicht, große Rechteckfenster

Als stadtbildprägend im Sinne der städtebaulichen Erhaltungsverordnung sind insbesondere die Gebäudeteile Sudhaus, Treberhaus und Treppenhausturm einzustufen, da diese mit ihren prägnanten Dachformen noch aus weiter Entfernung ersichtlich sind. Der längliche Hallenbau des Maschinenhauses hingegen stellt sich im Gesamtzusammenhang weniger prägnant und stadtbildprägend dar.

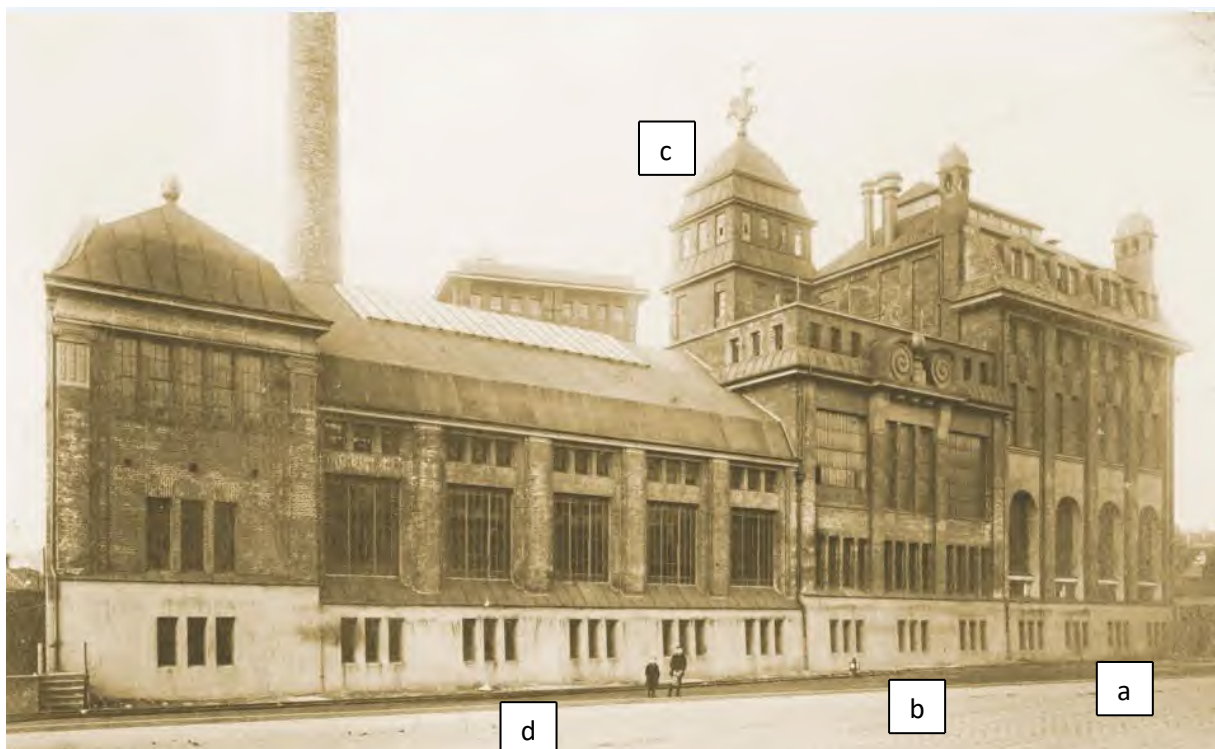


Abb. 24: Historisches Foto Holsten-Brauerei von 1925



Abb. 25: Luftbild altes Sudhaus 1965



Abb. 26: Ansichten Neubau Sudhaus 1911

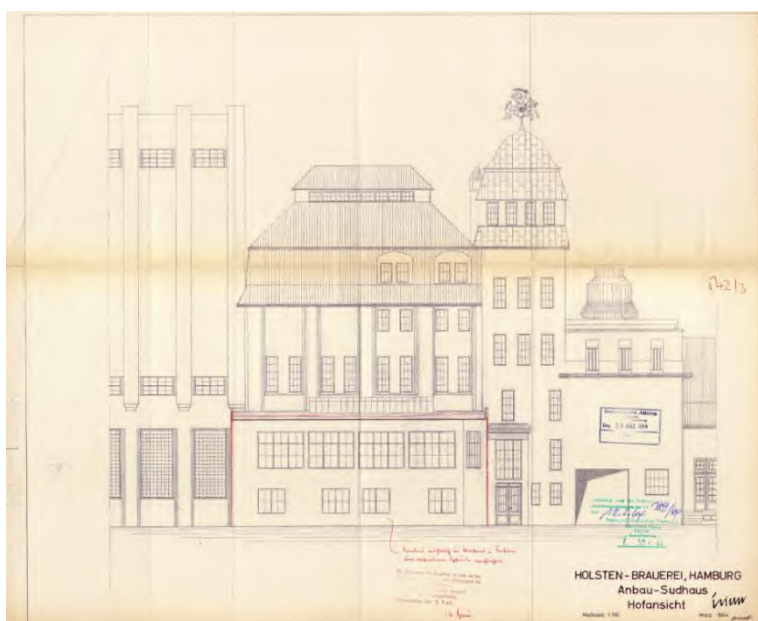


Abb. 27: Anbau Sudhaus 1964 - Hofansicht

### Gebäude 3 - Neues Sudhaus / Malzsilo

Baujahr: 1926/27

Planverfasser: Heinrich Landgräber für

Büro Anton Landgräber

Stahlbetonbau: Wayss & Freytag

Entwurf: Werner Jakstein



Abb.28: Verortung neues Sudhaus



Abb. 29: Fotos neues Sudhaus

Das Gebäude aus dem Jahr 1926/27 ist im Rahmen der Sudhaus-Erweiterung entstanden. Neben dem bereits bestehenden Sudhaus wurde ein zweites Sudhaus mit mehreren Malzsilos errichtet. Daher wird das Gebäude auch häufig Malzsilo genannt. Silotypisch wurde dieses mit überwiegend geschlossenen Außenwänden erbaut. Es handelt sich um einen bautechnisch anspruchsvolleren Zellenpeicher mit neun hohen Silozellen quadratischen Querschnitts (siehe Abb. 35). Die Trichter der Silozellen finden sich verhältnismäßig weit oben. Die innere Gliederung des Gebäudes ist an den Fassaden ablesbar.

#### Beschreibung:

- zinnenbekröntes spätexpressionistisches Silo
- vertikaler Eisenbetonbau mit dunkler Klinkerverkleidung
- im Erdgeschoss große Rechteckfenster aus Glasbausteinen
- zwei weitere horizontal angeordnete Fensterreihen im oberen und unteren Bereich des Gebäudes gliedern die Fassade

- abnehmende Fenstergrößen nach oben
- Unterteilung der Fenster durch Sprossen bei horizontal angeordneten Fenstern
- vertikale Fassadengliederung durch Pilaster
- schlichte Fassadengestaltung
- Eingangstür aus Holz mit Inschrift (Abb. 30)

Eine Besonderheit des Gebäudes ist, dass es sich um einen Entwurf des damaligen Baupflegerers Werner Jakstein handelt (siehe Abb. 31). In den Bauakten ist Heinrich Landgräber zwar als ausführender Architekt genannt, zur Entstehungsgeschichte des Gebäudes wird in der Literatur jedoch Folgendes berichtet:

*„Das Sudhaus der Holstenbrauerei ist um 1927, wahrscheinlich in ähnlicher Weise entstanden, wie der Exportschlachthof, also als eine Übernahme nach einem unbefriedigenden Entwurf eines Privatarchitekten. Das Gebäude ist ebenfalls ein Industriebau mit einem Stahlbetonskelett als Kern. Es sieht also nur massiv und - mit seinen „Zinnen“ - wehrhaft aus. Im Gegenteil war es mit den Ausfachungen und der vorgestellten Backsteinfassade hochgradig kompatibel für die spätere Einbeziehung in den Betrieb der Brauerei. Diese Absicht kann man als das Hauptmotiv für seinen Entwurf betrachten. Die strenge Gliederung des Baus und seiner Fassade entspricht zudem sehr gut den von Werner Jakstein aus dem Klassizismus abgeleiteten Prinzipien der Rasterung und der achsialen Bezüge, die er in dieser grafischen Darstellung sehr deutlich herausgearbeitet hat.“* (Bartels, Stahncke 2019: S.42)

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass heute nur noch wenige Gebäude in Hamburg vorzufinden sind, die auf Entwürfe von Werner Jakstein zurückzuführen sind. Hierzu zählt beispielsweise die „Eilguthalle“ am Altonaer Fischmarkt von 1910/11. Es wird vermutet, dass das Sudhaus auf dem Gelände der Holsten-Brauerei von 1927 sein letztes Bauwerk war, welches unter seiner Mitwirkung entstanden ist. (vgl. ebd.: S.28)

#### **Exkurs | Werner Jakstein**

Zwischen 1910 und 1937 war Werner Jakstein der Leiter des Baupflegeamtes in Altona. Während seiner Wirkungsphase prägte er die Stadtentwicklung Altonas und zählte zu den bekannten Persönlichkeiten der Stadt. Grundlage seiner Tätigkeit war das preußische Baupflegegesetz gegen die Verunstaltung von Ortschaften. Aufgrund der rasanten Entwicklung der Städte trat die ästhetische Gestaltung häufig in den Hintergrund und die Aufgabe der Baupflege war es diesem entgegenzuwirken. Jaksteins Architektur war bekannt für seine klaren Formen. Er erfand den Begriff der „kristallinen Gestaltung“, also das Prinzip einer Formgebung, die sich bei den Gebäuden gemäß ihrer Funktion von Innen nach Außen entwickelt. Die achsiale Gestaltung der Fassade von Gebäuden entsprach diesem Prinzip. (vgl. Bartels, Stahncke 2019: S.24) Jakstein orientierte sich bei seiner Arbeit stark an der derzeitigen dänischen Architektur im Stil des Klassizismus und Neo-Klassizismus. (vgl. Bartels 1997: S. 17)



Abb. 30: Eingangstür neues Sudhaus

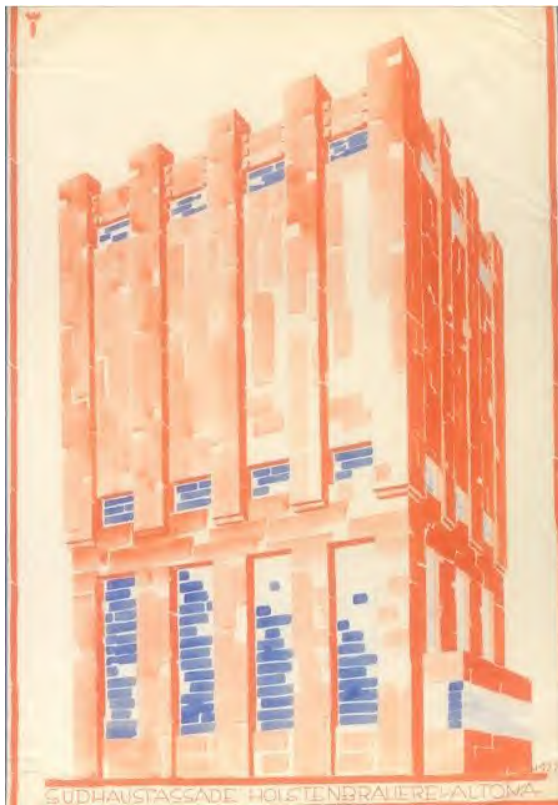


Abb. 31: Zeichnung Sudhaus 1927 Jakstein



Abb. 32: Historisches Foto Sudhaus

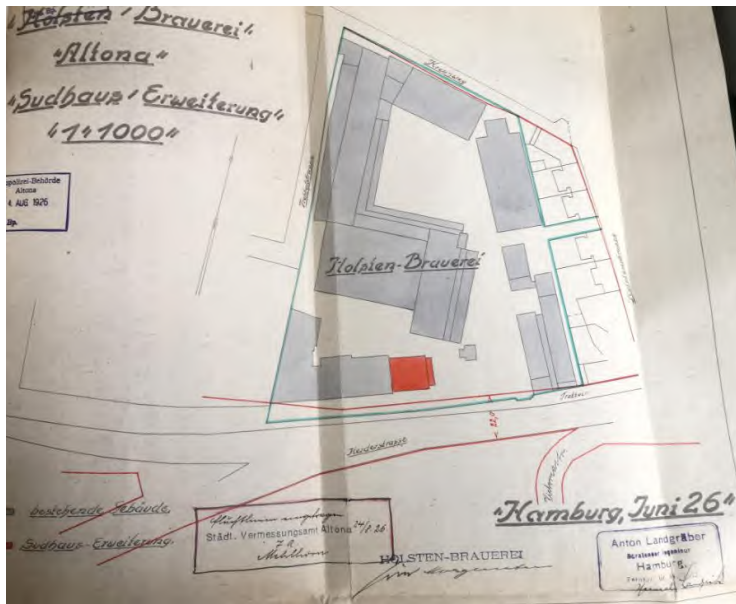


Abb. 33: Lageplan Sudhaus-Erweiterung 1926

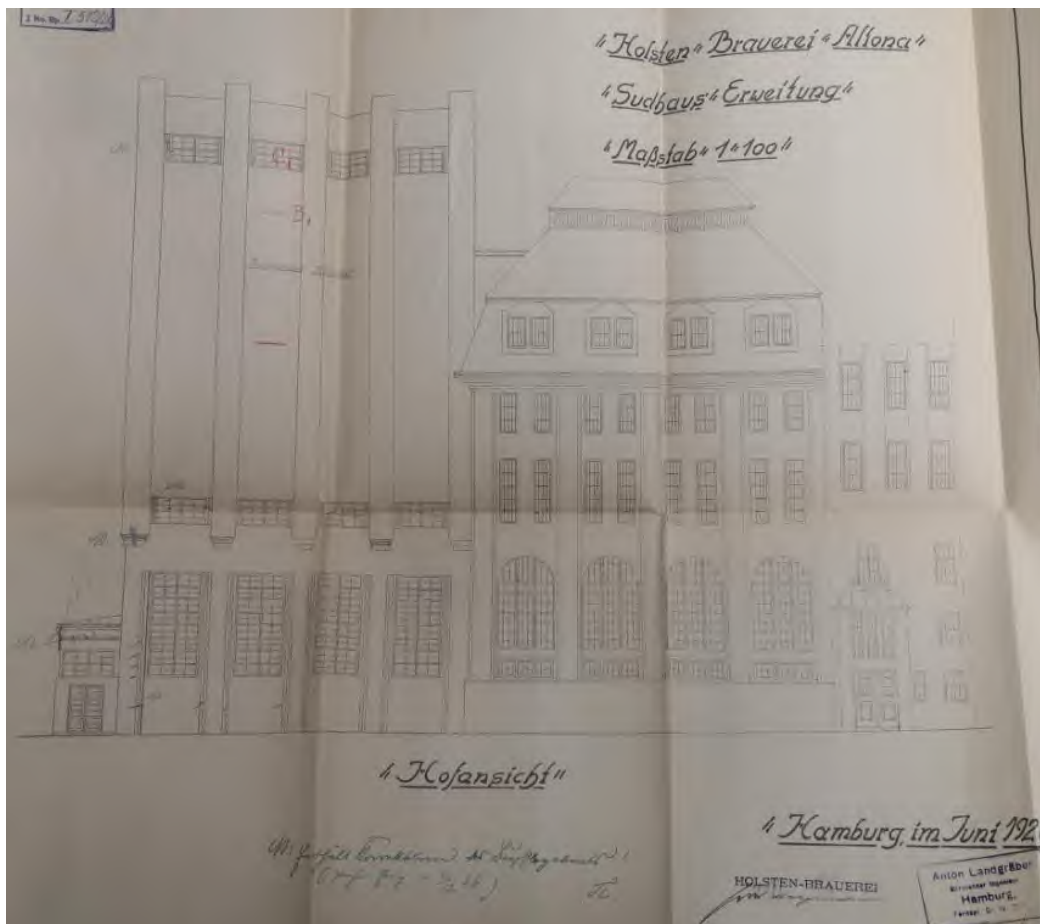


Abb. 34: Ansicht Sudhaus-Erweiterung 1926

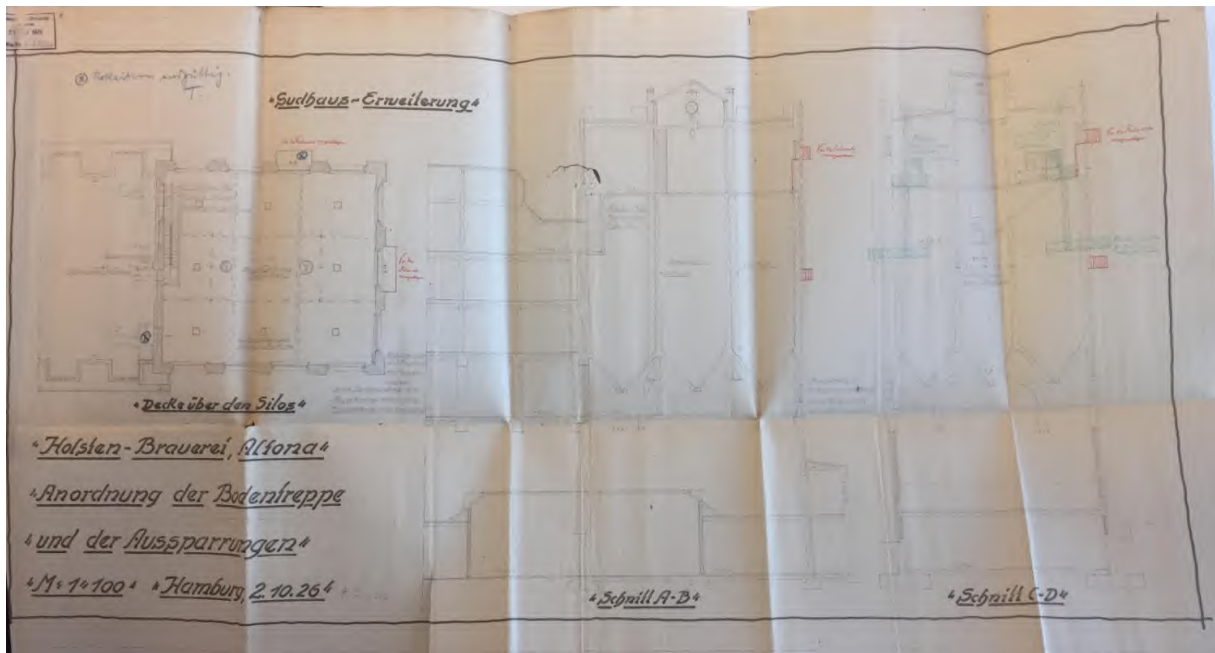


Abb. 35: Schnitte Sudhaus-Erweiterung 1926



### 3 | Feststellung Erhaltungswürdigkeit

Wichtig ist, in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich östlich der untersuchten Gebäude das Baudenkmal der ehemaligen Schwankhalle aus dem Jahr 1911 befindet. Im Rahmen der Feststellung der Denkmalbedeutung wurde teilweise auch der Gesamtkomplex der Holsten-Brauerei von Seiten des Denkmalschutzamtes erfasst und beschrieben:

*„Die erkennbar industriell geprägten Bauten der Brauerei mit allein drei Hochpunkten (branchentypische Silobauten) prägen das Stadtbild an dieser Stelle in bedeutender Weise. Wiederholt wurde das Areal mit dem Stand der Technik modernisiert und ausgebaut, zuletzt insbesondere nach Süden und Westen. Von den ersten Anlagen am Standort hat sich in stark veränderter Form nur das ehemalige Mälzereigebäude (1884) westlich der Haupteinfahrt zur Brauerei sowie Teile der Keller erhalten. Gestaltprägend erweisen sich nach wie vor zwei größere Baukampagnen des ersten Drittels des 20. Jahrhundert, die unter der Ägide des Holsten-Hausarchitekten Anton Landgräber in Zusammenarbeit mit verschiedenen Betonbauunternehmen durchgeführt wurden. So wurden zunächst 1911-13 mit Dücker & Co. die Versand- und die Schwankhallen (1911) und der Komplex aus Sudhaus, Treberhaus, Kessel- und Maschinenhaus (1912/13) neu errichtet und 1911 die Kellerei bedeutend erweitert („Juliusturm“, 1914 Angleichung der Ansicht im oberen Abschluss).*

*In den späten 1920er Jahren folgten – dann mit Wayss & Freytag – weitere bedeutende Ausbauten, darunter der Bau des neuen Sudhauses (1926/27) und die nochmalige Erweiterung der Kellerei (1929/30). Bei allen genannten Gebäuden handelte es sich um zeitgemäß gestaltete Industriearchitekturen: Während die Tragwerke – ganz auf Höhe der Zeit – ausnahmslos in Eisenbeton, typischerweise vor allem als Fachwerkkonstruktionen errichtet wurden, wurden die Fassaden äußerlich dem Geschmack der Zeit angepasst, die Fassaden zumeist ziegelverblendet und die Hochpunkte mit architektonisch aufgefassten Abschlüssen (Turmhauben, figürlicher Schmuck, o.Ä.) versehen. [...]*

*Als Relikt der gewerblichen Nutzung des Standorts, hier durch die auch überregional bekannte Holsten-Brauerei kann das Gebäude [der Schwankhalle] mittelbar auch orts- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung beanspruchen. Die Errichtung der Schwankhalle stand in Verbindung mit baulichen und technischen Modernisierungsbestrebungen in der von erheblichen Produktionsausweitungen geprägten Periode der Brauereigeschichte vor Beginn des Ersten Weltkriegs. Der zum Hof geöffnete Hallenbau spiegelt in seiner Architektur auch brauereitypische Arbeitsprozesse auf dem Stand des frühen 20. Jahrhunderts wider.*

*Die Erhaltung der ehemaligen Schwankhalle der Holsten-Brauerei, Holstenstraße 224, liegt damit aus historischen Gründen als in seinen wesentlichen Teilen erhaltenes, lokal und überregional bedeutsames Zeugnis der Bau-, Ingenieurbau-, Orts und Wirtschaftsgeschichte im öffentlichen Interesse.“ (Denkmalschutzamt 2019)*

Die Kulturbehörde schätzte einige Gebäude der Holstenbrauerei bereits im Jahr 1987 als erhaltenswert ein:

*„Aus industriegeschichtlicher Sicht erhaltenswert sind insbesondere die drei brachentypischen Hochsilos, die in ihren unterschiedlichen stilistischen Ausprägungen Expansionsphasen des Unternehmens veranschaulichen und zugleich über die Fabrikmauern hinweg stadtbildwirksam nach außen die Silhouette des Gesamtkomplexes prägen: der sogenannte „Juliusturm“ und der Silo- und Maschinenhauskomplex von 1912/13 (Ing. A. Landgräber/ Firma Drücker & Co. Düsseldorf) mit dem Firmenwahrzeichen des „Holsten-Ritters“ auf einer Turmhaube sowie der zinnenbekrönte spätexpressionistische Silo von 1926/27 (Entwurf des Baupflegeamtes W. Jakstein). Im übrigen ist auf die Eisenbetonkonstruktionen der Versandhallen (1911) und der ehemaligen Viehmarkthalle (1924) hinzuweisen, die seinerzeit den*

jeweils modernsten Stand der Ingenieurtechnik repräsentierten.“ (Kulturbehörde/ Denkmalschutzamt 1987: S. 76)

Es wird deutlich, dass die in der vorliegenden Untersuchung betrachteten Gebäude der Holsten-Brauerei von Seiten des Denkmalschutzamtes zwar nicht unter Denkmalschutz gestellt wurden, dennoch werden diese im Gesamtzusammenhang als stadtbildprägende Industriearchitektur bewertet.

#### 4 | Referenzen Erhaltungsbereich gewerbliche Nutzungen

Neben den drei untersuchten Gebieten mit Wohnbebauung stellt sich im Bereich des Holsten-Areals zudem die Frage, inwiefern Gebäude der Holstenbrauerei als Erhaltungsbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden können. In Bebauungsplänen dienen Erhaltungsbereiche meist dazu, Wohnbebauung zu sichern oder in größer festgesetzten Gebieten auch mit einbezogene gewerblich genutzte Gebäude. Bei der Holstenbrauerei hingegen handelt es sich um gewerblich genutzte Einzelgebäude, die festzusetzen wären. Daher wurde zunächst nach Referenzen recherchiert.

##### Referenz - Bebauungsplan Bahrenfeld 43, Hamburg

Feststellungsdatum: 20.06.2006

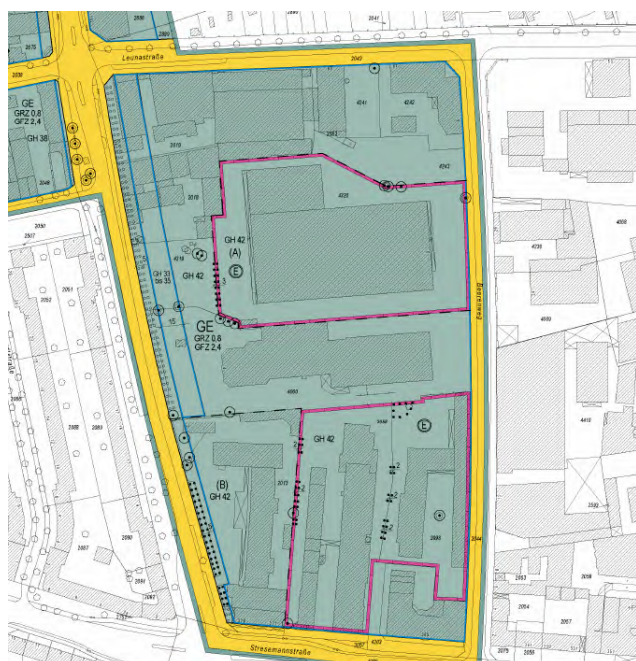


Abb. 36: Auszug Bebauungsplan Bahrenfeld 43

Im Bebauungsplan Bahrenfeld 43 wurden einzelne gewerblich genutzte Gebäude als Erhaltungsbereich festgesetzt. In der Begründung heißt es hierzu:

„Im Plangebiet sind ehemalige Fabrikgebäude vorhanden, die in ihrer städtebaulichen Gestalt eine prägende Bedeutung für den Gewerbestandort haben. Die alten Arbeitsstätten, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurden, sind Zeugnisse der früheren Industriearchitektur und in ihrer repräsentativen Gestaltung stadtbildprägend für den Gewerbestandort Bahrenfeld. Die einstigen Fabrikanlagen sind nicht allein wegen ihrer ästhetischen Architektur erhaltenswert, sondern geben als baulicher Zeitzeuge einen anschaulichen wichtigen Einblick in die Wirtschafts- und Sozialgeschichte des Stadtteils. Als übriggebliebene Arbeitsstätten der vergangenen Industrieepoche machen sie die Stadtteilgeschichte für Bewohner und Nutzer erlebbar und steigern den Individualitätsgrad des Ortes. [...]“ (Begründung zum Bebauungsplan Bahrenfeld 43 vom 20.06.2006, S. 13)

## 5 | Zusammenfassung Teil B

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die untersuchten Industriebauten der Holsten-Brauerei eine eher heterogene Bebauungsstruktur aufweisen. Es handelt sich um Industriearchitektur, welche Anfang des 20. Jahrhunderts in Form von Stahlskelettbauten entstanden ist. Jedes Gebäude für sich verfügt über spezifische Gestaltungsmerkmale, insbesondere in Hinblick auf die Geschossigkeit und die unterschiedlichen Ausprägungen der Dachformen. Dennoch sind insgesamt folgende erhaltenswerte Gestaltungsmerkmale der untersuchten Gebäude festzustellen:

Fassaden:

- Fassadenmaterial: roter bis dunkler Backstein
- optische Fassadengliederung durch Gesimse, Pilaster oder Lisenen
- Betonung der Vertikalen

Prägende Dachformen:

- Malzsilo: Flachdach mit Zinnen
- Altes Sudhaus:
  - Mansardwalmdach, (Sudhaus)
  - Flachdach (Treberhaus)
  - Kupfermansardwalmdach mit Figur des Holstenritters (Treppenhausturm)
  - Mansardwalmdach (Maschinenhaus)
- Juliusturm: Flachdach

Gebäudeform:

- überwiegend kubische Gebäudeformen

Fenster:

- symmetrische Anordnung der Fenster
- Unterteilung der Fenster
- abnehmende Fenstergrößen zum oberen Teil des Gebäudes
- Fensterform: Rechteckfenster

Aufgrund der beschriebenen Merkmale bildet der Gesamtkomplex eine stadtbildwirksame Silhouette. Es handelt sich um eine ästhetische Architektur, die über eine reine Zweckmäßigkeit der Gebäude hinausgeht. Die ehemaligen Fabrikbauten der Holsten-Brauerei sind aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Gestalt und ihrer geschichtlichen Bedeutung als erhaltenswert zu beurteilen und sollten daher als Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden. Die Gebäude Juliusturm, Sudhaus und Malzsilo haben eine prägende Bedeutung für den Gewerbestandort Altona und repräsentieren eine zeitgemäße Industriearchitektur zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Anhand der ehemaligen Fabrikgebäude ist die Entwicklung der Holsten-Brauerei mit ihren Expansionsphasen ablesbar und macht somit die Stadtteilgeschichte für die Nutzer erlebbar. Zudem ist das neue Sudhaus aus dem Jahr 1926/27 eines der letzten Gebäude, das auf Entwürfe des ehemaligen Baupflegers Werner Jakstein zurückgeht, welcher sich der Baukultur des Stadtteils Altona widmete.

## Quellen

Bartels, Olaf; Stahncke, Holmer (2019): Werner Jakstein. Die bauliche Entwicklung der Stadt Altona. Rainville Edition.

Bartels, Olaf (1997): Altonaer Architekten. Eine Stadtbaugeschichte in Biographien. Hamburg, Junius Verlag.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017

Begründung zum Bebauungsplan Altona Altstadt 16 / Altona-Nord 13 vom 31.03.1992

Begründung zum Bebauungsplan Bahrenfeld 43 vom 20.06.2006

Behörde für Kultur und Medien, Denkmalschutzamt (2019): Erläuterungen zur Denkmalbedeutung ehemalige Schwankhalle.

Bezirksamt Altona, Bauakten der relevanten Grundstücke

FHH Baubehörde - Landesplanungsamt (Hrsg.) (1985): Stadtbild Hamburg. Milieuschutzbericht. Milieugebiet Haubachstraße.

Frühauf, Anne (1991): Fabrikarchitektur in Hamburg. Entwicklung und Bestand bis 1914. Hamburg, Hans Christians Verlag. S. 93 ff.

Holsten-Brauerei AG (o.J.): Unserer Geschichte. Aufgerufen unter: <https://www.holsten-pilse-ner.de/brauerei.html> (letzter Zugriff am 20.04.2020).

Kartei des Denkmalschutzamtes Hamburg zum Grundstück Holstenstraße 224

Kulturbehörde/ Denkmalschutzamt (Hrsg.) (1987): Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland. Hamburg-Inventar: Bezirk Altona. Hans Christians Verlag, Hamburg.

Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung (LGV): Geoportal Hamburg. <https://geoportal-hamburg.de/geoportal/geo-online/>

Riehm, Gerd (2009): Wie kann man hier bloß wohnen? Alltag in Altona-Nord: Jugendjahre im „Wirtschaftswunder“. VSA Verlag. [https://www.vsa-verlag.de/uploads/media/VSA\\_Riehm\\_Wie\\_kann\\_man\\_hier\\_bloss\\_wohnen.pdf](https://www.vsa-verlag.de/uploads/media/VSA_Riehm_Wie_kann_man_hier_bloss_wohnen.pdf)

Wetzel & von Seth (2018): Holsten-Quartier. Prüfung der Autarkisierung „Juliusturm“ und „Sudhaus/Malzsilo“