

Bahrenfelder Straße 102-104 /  
Ottenser Hauptstraße 23-27

# **Das Bauvorhaben Bahrenfelder Straße 102 – 104 / Ottenser Hauptstraße 23 - 27 / im Lichte der Stadtgeschichte Ottensens**

1

## **AUSGANGSSITUATION**

Die Grundstücke Bahrenfelder Straße 102-104, Ottenser Hauptstraße 27 und Ottenser Hauptstraße 27 liegen exponiert im zentralen Bereich des Stadtteils Ottensens. Diese herausgehobene Stellung verdanken sie ihrer Lage zwischen der Kreuzung der Ottenser Hauptstraße und der Bahrenfelder Straße und dem Spritzenplatz. Die Kreuzung der beiden Einkaufsstraßen Ottenser Hauptstraße und Bahrenfelder Straße ist die belebteste Kreuzung, der Spritzenplatz der zentrale öffentliche Platz im Stadtteil.

Unter dem 24. September 2014 wurde von dem Grundeigentümer der drei Grundstücke – nach Angaben der taz hamburg vom 14. November 2014 handelt es dabei um die BÖAG-Beteiligungs-Aktiengesellschaft – beim Bezirksamt Altona ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses auf den drei Grundstücken eingereicht; der Errichtung eines Neubaus hätte der Abriss der derzeit auf den Grundstücken vorhandenen Gebäude vorauszugehen. Entwurfsverfasser der eingereichten Planung ist der US-amerikanische Architekt polnischer Herkunft Daniel Libeskind.

Nachdem das Bauvorhaben bekannt geworden war, geriet es sowohl bei Stadtteilinitiativen als auch in der veröffentlichten Meinung in die Kritik. Diese Kritik machte sich zum einen an der geplanten Dimension des Bauvorhabens, zum anderen an der Formensprache der Architektur fest.

Im Vorfeld naher Wahlen zur Hamburger Bürgerschaft nahm sich auch die Kommunalpolitik des Themas an. Ein erster Antrag der Fraktion „Die Linke“ zur Sitzung der Bezirksversammlung am 27. November 2014 zielte auf einen Einleitungsbeschluss für eine Überprüfung des bestehenden Bebauungsplans bzw. für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans in Verbindung mit dem Erlass einer Veränderungssperre ab. Nach Beratung im fachlich zuständigen Planungsausschuss fasste am 11. Dezember 2014 der Hauptausschuss der Bezirksversammlung – stellvertretend für diese – den Beschluss, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen „mit dem Ziel, die bisher ausgewiesene Geschossigkeit der städtebaulichen Entwicklung und Situation dieser Gegend anzupassen.“ Das zugrundeliegende Bauvorhaben solle zunächst zurückgestellt werden und vor Ablauf der Genehmigungsfrist eine Veränderungssperre umgesetzt werden.

Eine für den 8. Mai 2015 angesetzte behördeninterne Abstimmung über die Inhalte des neu zu erstellenden Bebauungsplans, die sogenannte „Grobabstimmung“, blieb ohne Ergebnis, weil die zuständige Fachbehörde in Hamburg, die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, „der Aufstellung des Planverfahrens auf Grund des mangelnden Planerfordernisses nicht zugestimmt“ hat (Bezirksversammlung Altona, Drucksache 20-1187).

Unterdessen hat der Bauausschuss der Bezirksversammlung am 12. Mai 2015 dem beantragten Vorbescheid die Genehmigung versagt.

Seit dem 17. Juni 2015 liegt dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona nun ein neuer Antrag der Fraktion „Die Linke“ vor mit dem Ziel, das Erhaltungsgebot auch im Falle einer Abgängigkeit der vorhandenen Bebauung aufrechtzuerhalten: Der „Textplan des Bebauungsplans“ solle „dahingehend erläutert bzw. durch Hinzufügung festgeschrieben werden, dass sich das Erhaltungsgebot in Bezug auf die Zweigeschossigkeit auch auf einen eventuellen Neubau nach Abgängigkeit des Bestandes erstreckt, um so zu gewährleisten, dass ... die ortskernprägende Typologie des Spritzenplatzbereichs erhalten bleibt.“

Seit dem 3. Juli 2015 macht zudem eine Bürgerinitiative unter dem Motto „Spritzenplatz bleibt – unser Platz an der Sonne“ für ein Bürgerbegehren mobil. Die Initiative setzt sich „für moderate Baumaßnahmen auf dem Spritzenplatz ein, die die zentrale soziale Bedeutung dieses

Ottenser Treffpunktes baulich respektieren“ (Facebook-Seite der Initiative „Spritzenplatz bleibt“, <https://www.facebook.com/spritzenplatz>, abgerufen am 15. Juli 2015)

Die Fragestellung des Bürgerbegehrens lautet:

*Sind Sie dafür, dass der Bereich Ottenser Hauptstraße / Spritzenplatz in seiner jetzigen Gestalt hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörpermasse erhalten bleibt, auch wenn derzeitige Bestandsgebäude abgerissen werden sollten?“*

*Erklärung: Mit meiner Unterschrift fordere ich, dass die gegenwärtige ortskernprägende Bebauungsstruktur entweder durch eine Textplanänderung (Ergänzung) des geltenden Bebauungsplanes Ottensen 69 oder durch einen neuen Bebauungsplan langfristig gesichert wird.“*

Das Bürgerbegehren hat mittlerweile das gesetzlich erforderliche Quorum erhalten, um eine aufschiebende Wirkung zu entfalten. Allerdings bleibt nach dem ablehnenden Bescheid des Bezirksamts gegen den eingereichten Antrag auf eines Vorbescheids fraglich, gegen was sich diese aufschiebende Wirkung eigentlich noch richtet.



2

## AUFGABENSTELLUNG, ZIELSETZUNG UND GLIEDERUNG

Mit ziemlicher Sicherheit kann davon ausgegangen werden, dass das Thema einer baulichen Veränderung im Bereich der Kreuzung Bahren-

felder Straße / Ottenser Hauptstraße und im Bereich Spritzenplatz die Bewohner Ottensens, die Medien und die Kommunalpolitik weiterhin beschäftigen wird.

Sinn und Zweck der folgenden Ausführungen ist es, im Hinblick auf die zu erwartende künftige Auseinandersetzungen über die Bebauung der Grundstücke Bahrenfelder Straße 102-104 und Ottenser Hauptstraße 23-27 zu einer Versachlichung der Diskussion beizutragen.

Dabei geht es in erster Linie darum, Kriterien zu entwickeln, anhand derer die gegenwärtige bauliche Situation an der Kreuzung Bahrenfelder Straße / Ottenser Hauptstraße und am Spritzenplatz unter Würdigung der historischen Entwicklung – insbesondere unter dem Aspekt des Denkmalschutzes bzw. eines konservierenden Planungsrechts – zu beurteilen ist.

Auch wenn der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids für das Projekt des Architekten Daniel Libeskind mittlerweile vom Bezirksamt Altona abschlägig beschieden wurde und deshalb davon ausgegangen werden kann, dass dieses in dieser Form nicht realisiert werden wird, bildet dieses Projekt die Folie, vor deren Hintergrund hier Gestaltungskriterien für eine Neubebauung des Bereichs zwischen Ottenser Hauptstraße und dem Spritzenplatz entwickelt werden. Gerade weil der Entwurf des Architekten Daniel Libeskind konzeptionell eine immanente hohe Qualität hat, eignet er sich um so mehr für eine exemplarische Auseinandersetzung um das, was für diesen Standort städtebaulich und architektonisch angemessen ist.

Die folgenden Ausführungen gliedern sich wie folgt:

Im ersten Teil (Abschnitte 3 und 4) wird die historische Entwicklung der öffentlichen Wegeflächen, der Grundstücke und ihrer Bebauung im Bereich der Kreuzung Bahrenfelder Straße / Ottenser Hauptstraße und Spritzenplatz nachgezeichnet.

Im zweiten Teil werden das aktuelle Planungsrecht (Abschnitt 5) und das konservierende Baunebenrecht (Abschnitt 6) für das Baugrundstück dargestellt und diskutiert.

Im dritten Teil (Abschnitt 7) wird das Projekt des Architekten Daniel Libeskind, soweit dies aus den daraus veröffentlichten Darstellungen möglich ist, dargestellt und einer kritischen Bewertung im Lichte der

Erkenntnisse über die historische Entwicklung unterzogen.

Ein weiterer Abschnitt (Abschnitt 8) setzt sich mit der veröffentlichten Kritik des Projekts auseinander.

Abschließend (Abschnitt 9) werden resümierend Fragestellungen, Kriterien, Leitsätze, Empfehlungen und Forderungen zusammengestellt, die sich als Folgerungen aus den vorausgehenden Ausführungen ergeben.

3

### HISTORISCHE TOPOGRAPHIE

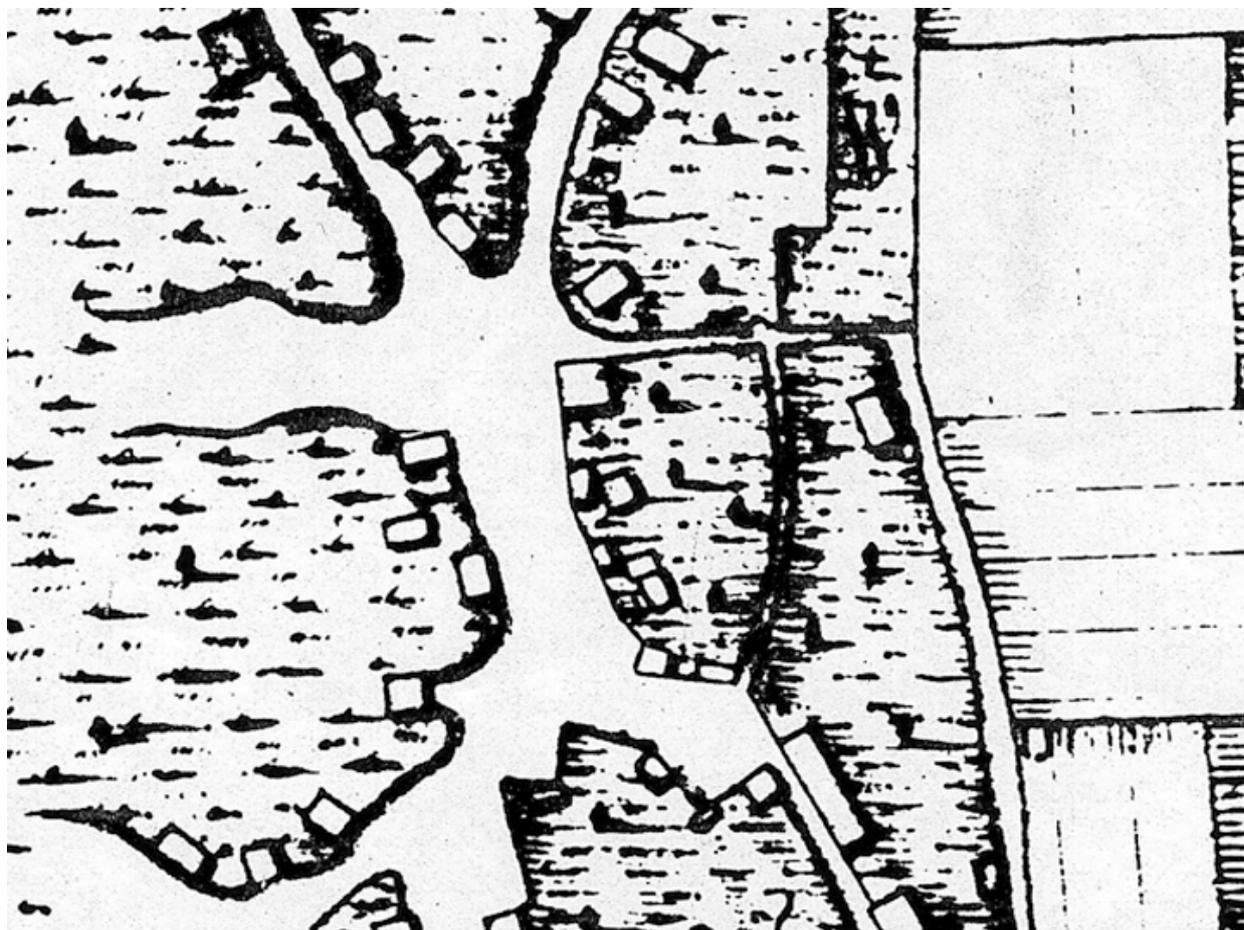
Das Bauvorhaben Bahrenfelder Straße 102-104 / Ottenser Hauptstraße 23-27 erstreckt sich über drei Flurstücke der Gemarkung Ottensen: das Flurstück 528 (Bahrenfelder Straße 102-104), das Flurstück 527 (Ottenser Hauptstraße 27) und das Flurstück 526 (Ottenser Hauptstraße 23-25).

Diese Flurstücke sind aus zwei in der Verkoppelungskarte von 1789 verzeichneten Grundstücken hervorgegangen.



Während das entlang der heutigen Ottenser Hauptstraße gelegene Grundstück eindeutig die Nummer 57 trägt, ist die Numerierung des an der Ostseite der Bahrenfelder Straße gelegenen Grundstücks ohne Befragung weiterer Quellen nicht eindeutig: Es kann sich um die Nummer 10 handeln; wahrscheinlicher ist jedoch die Nr. 107. Für diese Annahme spricht, dass es sich um ein recht kleines, mit einem ebenso vergleichsweise kleinen Gebäude bebautes Grundstück handelt, während die Nr. 10 eindeutig eine halbe Hofstelle bezeichnet, zu der in der Regel ein größeres Hofgrundstück, Ländereien und ein immer noch stattlicheres Hofgebäude gehörten. Als Eigentümer sind in dem zur Verkoppelungskarte gehörenden Erdbuch (Grundbuch) für die Nr. 57 Johann Hinrich Flohr, für die Nr. 10 Johann Peter Hörmann und für die Nr. 107 Jürgen Beermann eingetragen.

Die recht hohen Nummern der Grundstücke lassen darauf schließen, dass es sich bei den beiden Eigentümern um Handwerker handelte, die außer ihrem Grundstück im Dorf in der Feldmark entweder auf nur noch einer oder zwei kleineren Parzellen Landwirtschaft im Neben-erwerb betrieben (Nr. 57) oder weiter gar keinen Grundbesitz hatten (Nr. 107).



Auf den beiden Grundstücken Nr. 57 und Nr. 107 stand jeweils ein freistehendes Gebäude. Diese Gebäude sind mit großer Wahrscheinlichkeit die gleichen Gebäude, die bereits auf der ältesten bekannten kartographischen Darstellung Ottensens, der im Jahre 1737 durchgeführten Aufnahme der Stadt Altona des Vermessers Christian Gottlieb von Dilleben, verzeichnet sind.

Die ersten Vorgängerbauten der heutigen Grundstücksüberbauung dürften also im 17. Jahrhundert, spätestens aber im ersten Drittel des 18. Jahrhunderts errichtet worden sein. Üblicherweise waren die Häuser in dieser Zeit in Holzfachwerk errichtet und mit einem Reetdach gedeckt.

Die Lage der beiden Grundstücke im Bauerndorf und später im Bauern- und Handwerkerdorf Ottensen war eher eine Randlage. In der Zeit, als Ottensen noch reines Bauerndorf war, gab es noch kein ausgewiesenes Zentrum. Das geographische Zentrum lag weiter südwestlich in etwa dort, wo heute die Kreuzung der Eulenstraße und der Rothestraße liegt. Dort lag auch der größte Hof des Dorfes, der Hof des Bauern Timmermann, der zugleich auch Dorfvoigt war.

Mit der Entwicklung Ottensens zu einem gemischten Bauern- und Handwerkerdorf im 16. und 17. Jahrhundert hatte sich das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum in den Bereich um den Ottenser Marktplatz verlagert.

Der Bereich um die heutige Kreuzung Bahrenfelder Straße / Ottenser Hauptstraße und um den Spritzenplatz hatte allenfalls eine gewisse lokale Bedeutung, weil sich hier die Wege in die westliche, nordwestliche, nordöstliche und östliche Feldmark verzweigten.

Mit dem Bau der Altona-Kieler-Eisenbahn, die 1844 als Christian-VIII.-Ostseebahn den Betrieb aufnahm, und der ab 1848 in Ottensen einsetzenden Industrialisierung änderten sich schrittweise die Bedeutung und die bauliche Fassung der an dem Knotenpunkt zusammentreffenden Straßen- und Platzflächen Bahrenfelder Straße, Ottenser Hauptstraße (die erst im Jahre 1950 ihren Straßennamen als durchgehender Straßenzug erhielt), Große Rainstraße und Spritzenplatz, bis sie ihre heutige Bedeutung und Gestalt annahmen.

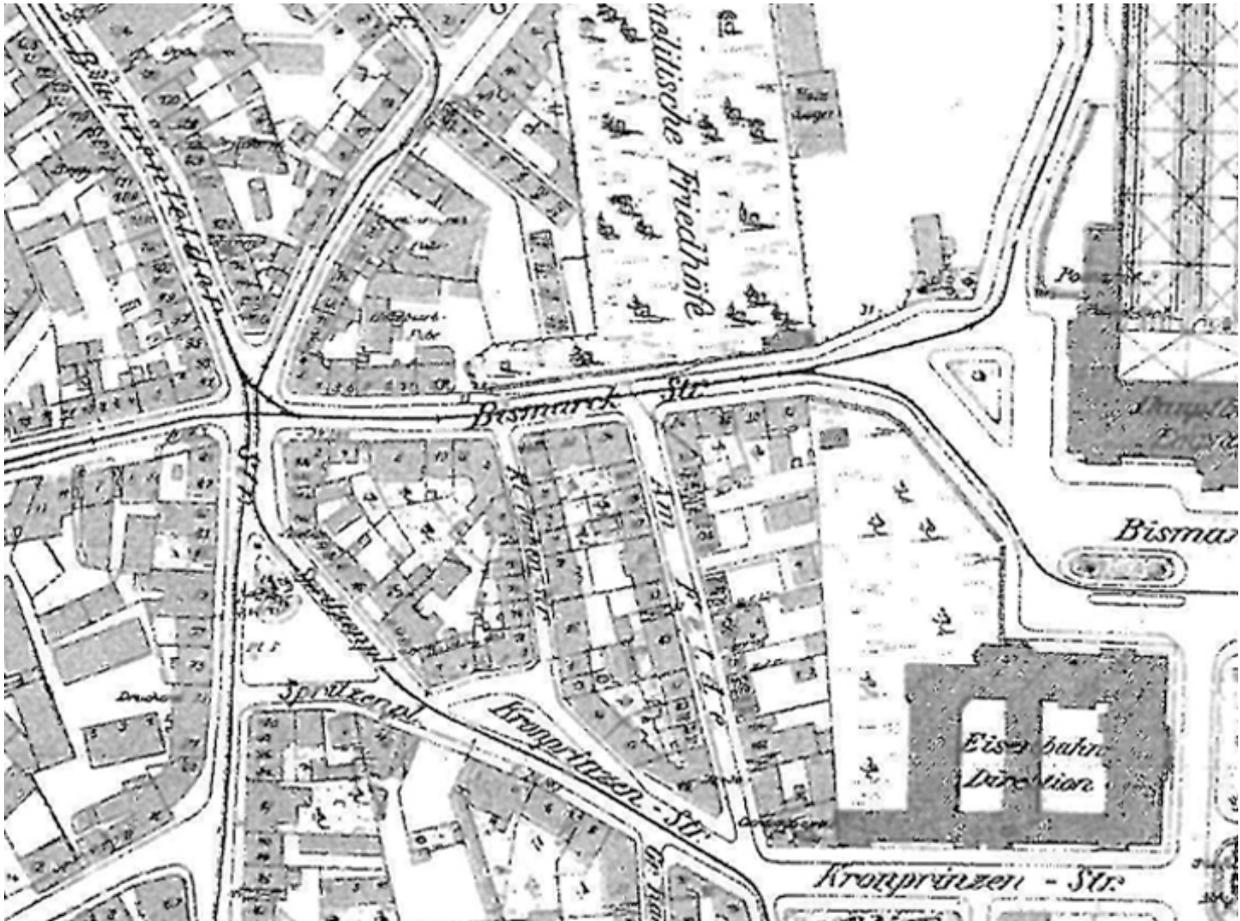
Die heutige Bedeutung und das heutige Erscheinungsbild dieses Bereichs sind jedoch nicht das Ergebnis einer einzelnen wirtschaftlichen, hoheitlichen oder politischen Entscheidung, sondern eine Momentaufnahme in einem seit über einhundertundfünfzig Jahren kontinuierlich andauernden, ständigen Veränderungsprozess, zu dem viele Agenten aus Grundeigentümern, Wohnbevölkerung, Wirtschaft, Verwaltung und Politik in unzähligen Einzelentscheidungen beigetragen haben.

Die Bahrenfelder Straße war bis zur Verkoppelung im Jahre 1789 noch kein durchgehender Straßenzug. Erst mit der Verkoppelung wurden die Grenzen zwischen öffentlichen Platz- und Wegeflächen und privaten Grundstücken kodifiziert und die Bahrenfelder Straße durchgehender Straßenzug definiert, der, vom Ottenser Marktplatz ausgehend, in die nördliche Feldmark und nach Bahrenfeld führte.

Die heutige Ottenser Hauptstraße erhielt erst 1950 ihren vom Bahnhof Altona bis zur Großen Brunnenstraße durchgehenden Namen und war während der meisten Zeit ihres Bestehens zweigeteilt: in den Abschnitt westlich der Bahrenfelder Straße, der seit der Benennung der Straßen in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts den Namen Papenstraße trug, und in den Abschnitt östlich der Bahrenfelder Straße. Dieser östliche Abschnitt war bis zur Schaffung eines bis zu den Anlagen der Altona-Kieler-Eisenbahn durchgehenden Straßenzugs im Jahre 1871, der den Namen Bismarckstraße erhielt, eigentlich nur der nördliche Abschnitt einer von der Lobuschstraße ausgehenden Wegeverbindung zur Erschließung der zwischen der Bahrenfelder Straße und dem östlichen Rand der Ortschaft an der Straße Am Felde gelegenen Grundstücke im Zuge der heutigen Straßenzüge Beetsweg und Stangestraße (Große und Kleine Rabentwiete oder Große und Kleine Rabenstraße).

Von einschneidender Bedeutung für die Entwicklung der Bismarckstraße zu einer der Hauptstraßen Ottensens war die Verlegung des Bahnhofs Altona von seinem ursprünglichen Standort an der Palmaille an den gegenwärtigen Standort nach der im Jahre 1890 vollzogenen Eingemeindung Ottensens nach Altona, verbunden mit der Fertigstellung des neuen Bahnhofsgebäudes im Jahre 1895. Bereits 1878 war unter den damals noch vorhandenen Bahnanlagen eine Untertunnelung der Bahnanlagen geschaffen worden, um eine Verbindung zwischen der Bismarckstraße in Ottensen und der Großen Bergstraße in Altona zu schaffen. Erst durch die Verlegung des

Bahnhofs jedoch konnte die Bismarckstraße ihre Bedeutung als Verbindung zwischen dem zentralen Abschnitt der Bahrenfelder Straße und dem Bahnhof und weiter – nunmehr zu ebener Erde – nach Osten zur Großen Bergstraße in Altona, die sich auch erst in dieser Zeit mit der Ausdehnung Altonas nach Westen zu einer Hauptstraße entwickelte. Folgerichtig wurden dann in den darauffolgenden Jahren Bismarckstraße, Papenstraße und Bahrenfelder Straße auch die Gleise der vom Bahnhof Altona nach Westen führenden Straßenbahnlinien verlegt.



Bis 1869 waren die Straßen in Ottensen sämtlich unreguliert und unbefestigt gewesen. Erst im Jahre 1870 wurde die Bahrenfelder Straße als erste Straße in Ottensen zunächst halbseitig gepflastert, während die andere Hälfte als sogenannter „Sommerweg“ ungepflastert blieb. Auch die Bismarckstraße erhielt erst in den Jahren 1896 und 1897 eine der ihr nun zugewachsenen Bedeutung entsprechende Profilierung und Pflasterung.

Eine weitere Zäsur in der Entwicklung des nun schon als „Ottenser Hauptstraße“ benannten Straßenzugs war die Errichtung des Kaufhauses Hertie auf dem Gelände des ehemaligen Jüdischen

Friedhofs zu Beginn der fünfziger Jahre des 20. Jahrhunderts. Damit hatte sich auch baulich eine genuin zentralstädtische Funktion in der bis dahin noch von einer Mischung aus klein- und großstädtischer Bebauung geprägten Straße etabliert.

Den Abschluss der Entwicklung zur der heutigen Bedeutung und zum heutigen Erscheinungsbild des Bereichs um die Kreuzung Bahrenfelder Straße / Ottenser Hauptstraße und den Spritzenplatz bildete die Umgestaltung des östlichen Abschnitts der Ottenser Hauptstraße und des Spritzenplatzes zu einer Fußgängerzone im Jahre 1977. Dabei ist dieser vorerst letzte Akt durchaus ambivalent: stadtentwicklungspolitisch in erster Linie zur Schaffung eines konsumfreundlicher Ambientes angelegt und erst gegen den teilweise erbitterten Widerstand der davon eigentlich begünstigten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe durchgesetzt, bedeutete die Einrichtung der Fußgängerzone Ottenser Hauptstraße / Spritzenplatz auf der anderen Seite zugleich auch einen Zugewinn an Urbanität und für die Bewohner Ottensens die (Rück-)Eroberung eines vielfältig zu besetzenden öffentlichen Raumes. In der Hochzeit der stadtteilpolitischen Bewegungen gegen die Bestrebungen, aus dem durch Industrie, Kleingewerbe und Wohnen geprägten Stadtteil Ottensen ein Verwaltungszentrum zu machen, geschaffen, wurde geschaffen, wurde die Fußgängerzone Ottenser Hauptstraße / Spritzenplatz zu dem zentralen Treffpunkt und Versammlungsort, nicht selten auch zum Schauplatz der Auseinandersetzungen mit der Obrigkeit und so für das kollektive Bewusstsein des Stadtteils zu ihrem zentralen Ort der Identifikation.

## 4

### DIE EINZELGEBÄUDE

Die drei Grundstücke sind (ohne eventuelle Nebengebäude) mit vier Gebäuden überbaut. Alle vier Gebäude müssten abgerissen werden, um für den geplanten Neubau Platz zu schaffen.

#### 4.1. Bahrenfelder Straße 102-104

(früher Bahrenfelder Straße 37-38, ab 1871 Bahrenfelder Straße 100-102, ab 1880 Bahrenfelder Straße 102-104)

Das Gebäude Bahrenfelder Straße 102-104 ist das älteste der vier Gebäude. Es wurde in den Jahren 1864 oder 1865 errichtet. Dies lässt sich auch ohne Bauakte plausibel daraus erschließen, dass die in den

Adressbüchern ab 1865 eingetragene Bewohnerschaft gegenüber den Eintragungen in den vorangegangenen Adressbuchjahrgängen vollständig ausgetauscht ist.

Auch typologisch und – soweit dies aus älteren Abbildungen ersichtlich ist – gestaltungsmäßig fällt das Gebäude in diese Zeit. Im ursprünglichen Kern handelt es sich um ein dreitüriges Sahlhaus mit sieben Fensterachsen, mithin also um jenen Haustyp, der für die Zeit der frühen Industrialisierung Ottensens in den fünfziger und sechziger Jahren des 19. Jahrhunderts bestimmend war. Die Abknickung in die Flucht des Spritzenplatzes mit zwei zusätzlichen Fensterachsen ist wohl erst eine spätere Erweiterung.

Bauherr ist mit großer Wahrscheinlichkeit der Gärtner Rudolf Christian Thies gewesen. Dieser ist in den Adressbüchern für Ottensen ab 1865 für mehrere Jahre als Bewohner der Sahlwohnung Bahrenfelder Straße 38 aufgeführt. In dieser Zeit war es üblich, dass der Eigentümer eines Hauses, sofern er überhaupt selbst in dem ihnen eigenen Haus wohnte, im Obergeschoss wohnte. Spätestens ab 1880, seitdem die Adressbücher auch ein Verzeichnis der Grundeigentümer enthalten, ist Rudolf Christian Thies als Grundeigentümer nachweisbar. Zu diesem Zeitpunkt wohnte er selbst allerdings schon nicht mehr in diesem Haus. Er war in die Große Brunnenstraße 153 verzogen.

Das Gebäude hatte ursprünglich wohl einen von außen zugänglichen Keller. Hier wohnte zunächst für viele Jahre der Schiffszimmermann C.F.J. Dancker, später – bis 1881 – der Schneidermeister K. Lyngbye. Nach 1881 wurde der Keller wohl nicht mehr zu Wohnzwecken, sondern nur noch als Lager genutzt.

Die Bewohnerschaft der Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss kam aus einfachen Verhältnissen. Unter den Bewohnern finden sich Zigarrenarbeiter, Fabrikarbeiter, Malergesellen, Schaffner ...

Die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses und die damit verbundene Umgestaltung des Erdgeschosses durch Einbau von großflächigen Schaufenstern anstelle der anfangs sicher noch vorhandenen kleinteiligen Wohnungsfenster setzte schon recht früh ein. Bereits 1873 war im Erdgeschoss die Papier-, Galanterie- und Spielwarenhandlung Lich ansässig, die seit 1876 von Christian Bruhn als Druckerei und Geschäftsbücherfabrik weitergeführt wurde. Im Jahre 1888 wurde dann Theodor Claudius Bruhn Eigentümer des Hauses. Hier liegen die

Wurzeln der Traditionsfirma Bruhn & Dietz (heute Christine Bruhn, Bahrenfelder Straße 75).

Die Straßenfassade des Gebäudes Bahrenfelder Straße 102-104, die wohl von Anfang an verputzt war, wies nur bescheidene Dekoration auf: ein Stockwerksgesims oberhalb des Erdgeschosses und einfache, farblich abgesetzte Fensterumrahmungen. In der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Fassade einer Entdekorisierung unterzogen. Sie erhielt eine Bekleidung mit keramischen Riemchen. Hauptgrund dieser Entdekorisierung war eine „Befreiung“ der Fassade von jeglichen dekorativen Elementen, die in Konkurrenz zur Werbung für die Geschäfte treten könnte. Obwohl die ästhetische Wirkung dieser Entdekorisierung aus heutiger Sicht fragwürdig ist, ist sie Ausdruck der zunehmenden Kommerzialisierung insbesondere der Erdgeschosszonen. Da sie kein Einzelphänomen ist, sondern durchaus eine weit verbreitete Erscheinung (vgl. gegenüber Bahrenfelder Straße 77, 79, 81-85, abgerissen: Große Rainstraße 4-6, 8-12), ist sie schon wieder als eigene stadthistorische Schicht anzusehen und gerät deshalb nicht zu Unrecht in das Blickfeld kunsthistorischer und denkmalpflegerischer Betrachtungen (vgl. dazu: Ernst Georg von Hiller von Gaertringen: Schnörkellos – Die Umgestaltung von Bauten des Historismus im Berlin des 20. Jahrhunderts, Berlin 2012).

Auch wenn das Gebäude als Einzelgebäude aufgrund der vielen den ursprünglichen Charakter entstellenden Umgestaltungen vielleicht nicht den Kriterien für eine Unterschutzstellung genügt, ist es doch repräsentativ für die Zeit seiner Entstehung und zusammen mit den Nachbargebäuden Spritzenplatz 18 und den gegenüberliegenden Gebäuden Bahrenfelder Straße 77, 79 und 81-85 Zeugnis der kleinteiligen Umbauung des Spritzenplatzes in der Zeit der frühen Industrialisierung und des Übergangs der Ortschaft Ottensen von einem Handwerkerdorf zur Industriestadt. Daraus ließe sich durchaus ein öffentliches Interesse an seinem Erhalt ableiten.

#### 4.2. Ottenser Hauptstraße 27

(früher: Bahrenfelder Straße 39-40, ab 1871 Bahrenfelder Straße 104-106, ab 1880 Bahrenfelder Straße 106-108 / Bismarckstraße 2)

Das heutige Gebäude Ottenser Hauptstraße 27, in dem heute ein Kundenzentrum der Telekom ansässig ist, ist das jüngste der hier zu betrachtenden Gebäude. Es wurde zu Beginn der fünfziger Jahre des

20. Jahrhunderts errichtet, nachdem der 1877 errichtete Vorgängerbau (Photo) im Krieg zerstört wurde.



Berücksichtigt man, dass diesem Vorgängerbau bereits ebenfalls eine Bebauung vorausgegangen ist, handelt es sich bei dem aktuellen Gebäude bereits um die dritte Hausgeneration auf diesem Grundstück.

Die Kate aus dem 15. oder 16. Jahrhundert, die in der Karte von 1737 des Vermessers Christian Gottlieb von Dilleben und in der Verkoppelungskarte von 1789, verzeichnet ist, stand bis 1876. Zuletzt waren hier eine Druckerei (Isermann) und eine Schlachterei (E. Hörmann) ansässig. Eigentümer des Grundstücks, das bis an die heutige Stangestraße heranreichte, war zu dieser Zeit Theodor Friedrich Harkensee,

der von Beruf Sattler und Tapezierer war. Er war auch Bauherr des 1876 errichteten Gebäudes. Sein Geschäft nahm zunächst das gesamte Erdgeschoss ein (Bahrenfelder Straße 106-108). Nach dem Tod Theodor Friedrich Harkensees 1883 führte seine Witwe das Geschäft noch einige Jahre weiter. Sie ließ im Jahre 1884 auch auf dem zu diesem Zeitpunkt noch ungeteilten Grundstück das Nachbargebäude Bismarckstraße 4, heute Ottenser Hauptstraße 25 errichten (s.u., Abschnitt 4.3.). 1886 gingen dann Geschäft, Grundstück und Gebäude auf die Eheleute Hans Friedrich Mühlenberg (Geschäft) und Johanna Maria Mühlenberg geb. Hörmann (Grundstück und Gebäude) über. Nach der Fertigstellung des Neubaus Bismarckstraße 4 zog das Geschäft H.F. Mühlenberg, Harkensee Nachfl., Sattler und Tapezierer vom Erdgeschoss des Eckhauses Bahrenfelder Straße 106-108 / Bismarckstraße 2 in den Neubau um, der Eckladen wurde zunächst an das Metallwarengeschäft Heinrich Bösch (später Papenstraße / Ottenser Hauptstraße 38), ab 1890 an das Juweliergeschäft A. Roepstorff vermietet.

Die Obergeschosse des Eckhauses Bahrenfelder Straße 106-108 / Bismarckstraße 2 waren über einen separaten Eingang (Bismarckstraße 2) erschlossen. Im 1. Obergeschoss befand sich eine Arztpraxis, die nacheinander von verschiedenen Allgemeinärzten (praktischer Arzt, Wundarzt und Geburtshelfer) betrieben wurde: Dr. Dahmann, Dr. Henop, Dr. Rehder, Dr. Friede.

Die Bewohner der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss waren – ganz im Gegensatz zu den Wohnungen im Nachbargebäude Bahrenfelder Straße 102-104 – an Angehörige der gehobenen Mittelschicht vermietet. Hier wohnten Zollinspektoren, Polizeisergeanten, Kaufleute und Inhaber kleinerer Fabriken, die an anderer Stelle in Ottensen, Altona und Hamburg produzierten.

Im Gegensatz zu den Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung hatte das Eckgebäude Bahrenfelder Straße 106-108 / Bismarckstraße 2 eine aufwendig gestaltete Fassade. Stockwerksgesimse, Fensterumrahmungen, Fensterverdachungen und das hohe Kranzgesims lassen unzweideutig den Einfluss der Schinkel-Schule erkennen. Ottensen war zu diesem Zeitpunkt – zehn Jahre, nach dem Ende der dänischen Herrschaft über Schleswig-Holstein – architektonisch bereits ganz in Preußen angekommen.

### 4.3. Ottenser Hauptstraße 25

(früher: Bismarckstraße 4)

Das Gebäude Ottenser Hauptstraße 25 wurde im Jahre 1884 errichtet. Bauherrin war, wie bereits erwähnt, die Witwe des Sattlers und Tapezierers Theodor Friedrich Harkensee, deren Geschäft im Erdgeschoss des Nachbargebäudes Bahrenfelder Straße 106-108 / Bismarckstraße 2 offenbar florierte. Bereits im Jahre 1880 war im rückwärtigen Teil des bis dahin ausschließlich als Garten genutzten Grundstücks eine Werkstatt errichtet worden. Sie ging in dem Neubau auf, war aber weiterhin über den Durchgang Bismarckstraße 6 (Ottenser Hauptstraße 23) direkt von der Straße aus zugänglich. Während das Erdgeschoss des Neubaus das Ladengeschäft aufnahm, befand sich im Obergeschoss die zum Geschäft gehörende Wohnung. Dies erklärt auch, weshalb es bis heute im Erdgeschoss nur einen gemeinsamen Eingang für das Erdgeschoss und das Obergeschoss gibt.

Wie bereits erwähnt, gingen Geschäft, Grundstück und Gebäude im Jahre 1886 an die Eheleute H.F. Mühlenberg und Johanna Maria Mühlenberg geb. Hörmann über. Später wurde aus dem mit den Gebäuden Bismarckstraße 4 und Bismarckstraße 6 bebauten Grundstücksteilen ein eigenes Flurstück gebildet.

Die Fassade des Gebäudes mit zwei großflächigen Schaufenstern und der Ladeneingangstür in der Mitte und vier nicht ganz gleichen Fensterachsen im Obergeschoss weist eine ähnliche Ornamentierung wie das zerstörte Eckgebäude Bahrenfelder Straße 106-108 / Bismarckstraße 2 auf. Sie ist hier allerdings wesentlich einfacher und bescheidener ausgeführt. Ein Stockwerksgesims oberhalb des Erdgeschosses und ein über die ganze Gebäudebreite durchgehendes Fensterbankgesims gliedern die Fassade horizontal. Die Brüstungen der Obergeschossfenster sind mit einfachen Stuckkassetten versehen, die Verdachungen der Fenster sind einfache linienförmige Stuckleisten. Die Traufe ist durch ein weit auskragendes Kranzgesims auf Konsolen betont.

Auffällig sind – ohne dass es dafür eine naheliegende Erklärung gäbe – die im Vergleich zu dem (um einige Jahre älteren) Eckgebäude Bahren-

felder Straße 106-108 / Bismarckstraße 2 eher bescheidenen Dimensionen des Gebäudes, obwohl doch beide Gebäude auf ein und demselben Grundstück errichtet wurden. Die Wirkung der Zweigeschossigkeit neben der Dreigeschossigkeit wird durch die niedrigeren Geschosshöhen in dem Gebäude Bismarckstraße 4 noch verstärkt. Die zurückhaltendere Ornamentierung tut ein übriges.

Überhaupt scheint das Gebäude als Einfamilienhaus, das es letztlich war, in einem zeitlichen und räumlichen Umfeld, in dem allenthalben die kleinstädtisch-ländliche Bauweise durch eine städtische, mehrgeschossige Bebauung mit Etagenwohnhäusern verdrängt wurde, ganz und gar untypisch und etwas aus der Zeit gefallen. Heute – nach dem Verlust des benachbarten Eckgebäudes – ist dies allerdings nicht mehr so recht nachzuvollziehen. Heute gefällt das Gebäude vor allem, weil es mit dem guten Erhaltungszustand seiner originalen Fassadendekoration nostalgische Gefühle zu erwecken vermag.

#### 4.4. Ottenser Hauptstraße 23

(früher: Bismarckstraße 6)

Das Grundstück Ottenser Hauptstraße 23 gehört zum Nachbargrundstück Nr. 25. Ursprünglich Gartenfläche, wurde diese nach der Errichtung des Gebäudes Bismarckstraße 4 der Zugang zu der Sattler- und Tapezierwerkstatt der Firma Hans Friedrich Mühlenberg, Harkensee Nachfl. auf dem Hof.

Seit 1913 wird an dieser Stelle italienisches Speiseeis verkauft. In der ersten Zeit erfolgte der Verkauf aus einem fahrbaren Karren. Betreiber des Geschäfts war die aus Norditalien eingewanderte Familie Dall'Asta. Nach dem Ersten Weltkrieg wurde dann das eingeschossige feste Gebäude errichtet, das in dieser Form bis heute besteht. Seitdem wurde nicht mehr nur an Laufkundschaft verkauft; es wurde eine Eisdiele eingerichtet, in der man das Eis vor Ort verzehren konnte.

Der Erfolg des Geschäfts machte mehrfach Erweiterungen erforderlich. So wurden beispielsweise 1953 getrennte Toiletten für Damen und Herren eingebaut. Seit 1948 führt das Geschäft den Namen „Venezia“.

Mit der Einrichtung der Fußgängerzone 1977 war das Eiscafé „Venezia“ der erste gastronomische Betrieb mit einer Außengastronomie in

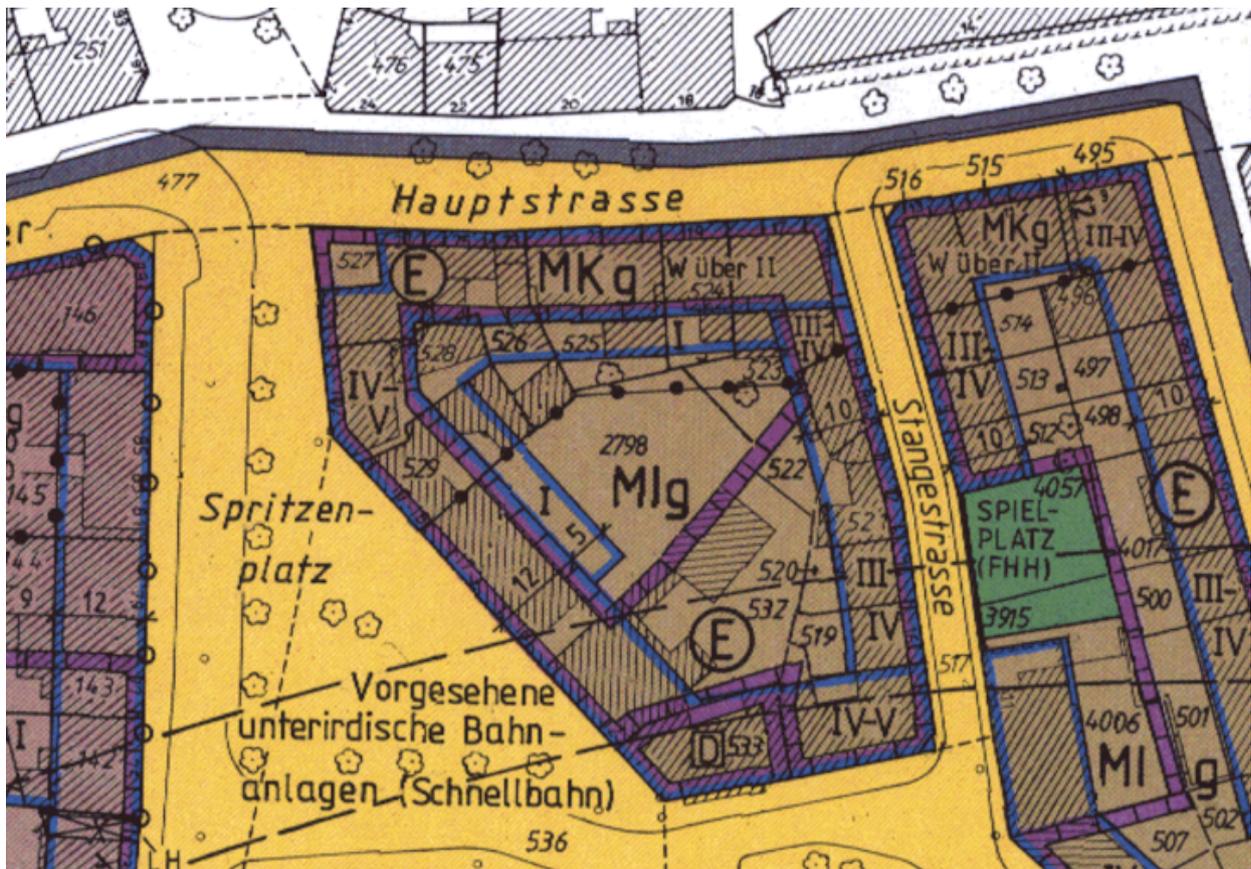
diesem Teil der Ottenser Hauptstraße. Eine Besonderheit ist zudem der kleine Gartenhof, der seit 1994 besteht und der sich seitdem großer Beliebtheit erfreut.



5

## PLANUNGSRECHT

Geltendes Planungsrecht ist der Bebauungsplan Ottensen 35 vom 27. Februar 1995. Dieser sieht eine Nutzung der Grundstücke als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsvorordnung in geschlossener Bauweise mit Wohnnutzung oberhalb des 2. Vollgeschosses, d.h. oberhalb des 1. Obergeschosses vor. Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit mindestens vier und maximal fünf festgesetzt. Die festgesetzte straßenseitige Baulinie folgt den durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Fluchtlinien, d.h. vor allem auch, dass der etwa 50 Quadratmeter große, annähernd quadratische Vorplatz unmittelbar an der Ecke Ottenser Hauptstraße / Bahrenfelder Straße von einer Bebauung freigehalten bleiben soll. Die Bautiefe ist mit 12 m festgesetzt; im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit einer eingeschossigen rückwärtigen Ausschuhung bis zu einer Tiefe von 17 m.



Für die Blockrandbebauung ist ein Erhaltungsbereich nach § 172 Baugesetzbuch festgesetzt.

In diesen Festsetzungen des Bebauungsplans Ottensen 35 – auf der einen Seite ein Erhaltungsgebot nach § 172 BauGB für eine zwei-geschossige Bebauung, auf der anderen Seite die Zulässigkeit einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung – ist eine gewisse Widersprüchlichkeit enthalten.

§ 172 BauGB:

**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 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. (...)*

Hier geht es ausschließlich um die Ziffer 1), um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Dazu führt § 172 Absatz 3 weiter aus:

*(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 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.*

Die Begründung des Bebauungsplans Ottensen 35 zur Festsetzung des Erhaltungsgebots gibt nur wenig her. Im Gegenteil: ohne auf die unterschiedliche Baugeschichte der einzelnen Gebäude einzugehen, heißt es zu den Gebäuden Bahrenfelder Straße 79 bis 85 pauschal: „Aus dem Erhaltungsbereich ausgegrenzt sind die in der Nachkriegszeit entstandenen Gebäude Bahrenfelder Straße 79-85, die wegen ihrer Unmaßstäblichkeit den Gesamteindruck des Blockrandes, der gleichzeitig den Spritzenplatz auf seiner Westseite räumlich begrenzt, beeinträchtigen.“ (Bebauungsplan Ottensen 35, Begründung, Seite 33)

Über das Formaljuristische hinaus ist ein Bebauungsplan stets auch Widerspiegelung gesellschaftlicher (Macht-)Verhältnisse. Stadtentwicklungsgeschichtliche Einordnung des Bebauungsplans: Mit sechzehnjähriger Bearbeitungszeit zwischen Aufstellungsbeschluss und Feststellung und dreimaliger öffentlicher Auslegung während dieser Zeit und mehr als 1.800 Einwendungen gehört das Bebauungsplanverfahren Ottensen 35 zu den aufwendigsten Verfahren dieser Art, die jemals durchgeführt wurden.

Erhaltungsgebot nach § 172 Baugesetzbuch: überhaupt erst seit 1986 mit Einführung des Baugesetzbuchs Bestandteil des planungsrechtlichen Instrumentariums (vorher gab es als einziges gesetzliches Instrument zum Schutz von Baudenkmalern nur das

Denkmalschutzgesetz).

(Kommentierung zu § 172 BauGB, insbesondere Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 13. Juni 2012 – 2E2/08N)

## 6 BAUNEBCENRECHT

Als baunebenrechtliche Bestimmungen sind im Zusammenhang mit den hier zu erörternden Fragestellungen in erster Linie Unterschutzstellungen nach dem Denkmalschutzgesetz zu betrachten. Das derzeit gültige Denkmalschutzgesetz ist am 1. Mai 2013 in Kraft getreten. Die auf den Grundstücken Ottenser Hauptstraße 23-27 und Bahrenfelder Straße 102-104 befindlichen Gebäude unterliegen nicht dem Schutz dieses Gesetzes.



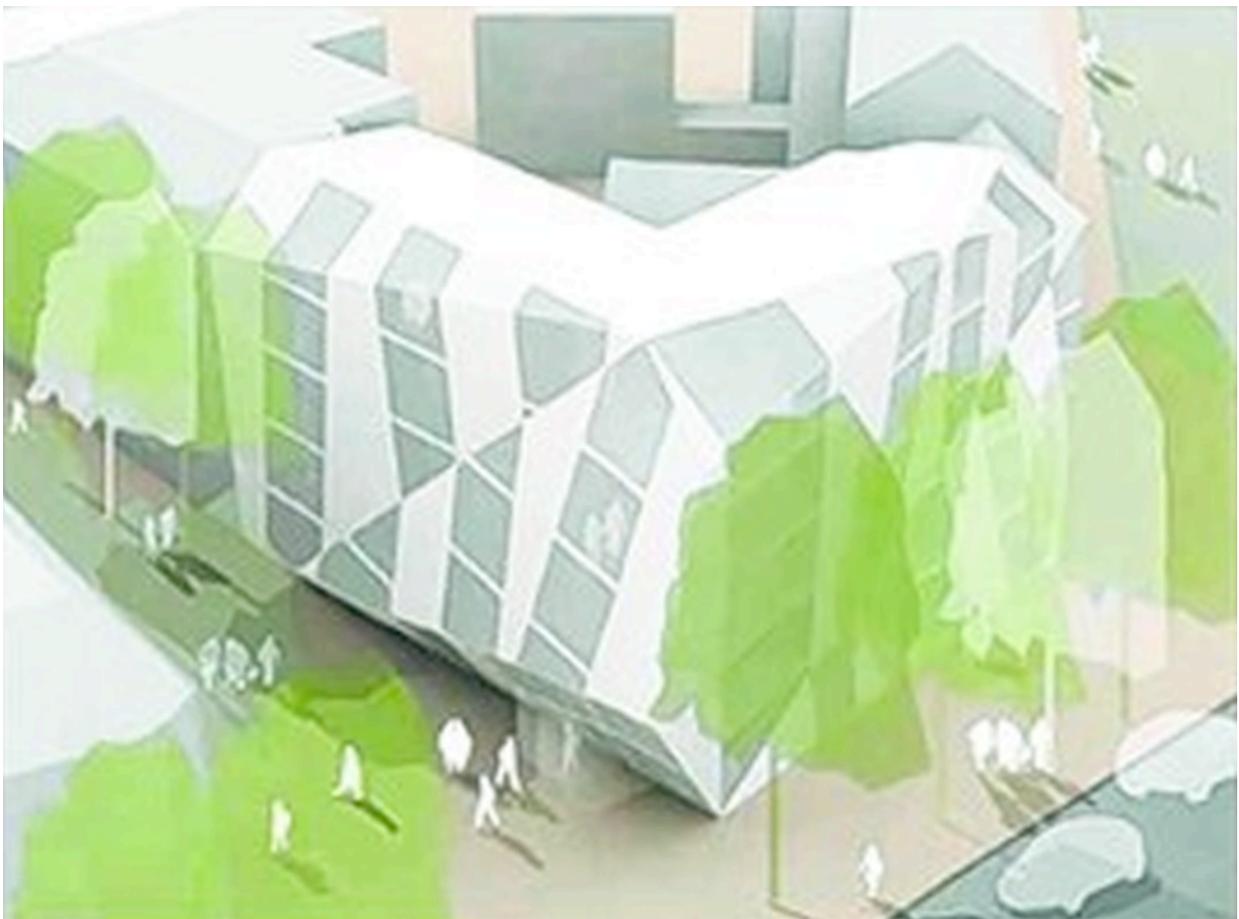
Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gebäude an den drei gegenüberliegenden Ecken der Kreuzung Ottenser Hauptstraße / Bahrenfelder Straße einschließlich der zurückgesetzten „fünftens“ Ecke

zwischen der Bahrenfelder Straße und der Großen Rainstraße als Ensemble dem Denkmalschutz nach dem Denkmalschutzgesetz unterliegen (Bahrenfelder Straße 87 / Ottenser Hauptstraße 29, Ottenser Hauptstraße 26 / Bahrenfelder Straße 93-95, Bahrenfelder Straße 110-116 / Große Rainstraße 1-3, Ottenser Hauptstraße 24 / Große Rainstraße 2-4)

7

## DIE PLANUNG DES ARCHITEKTEN DANIEL LIBESKIND

fünf Geschosse, Höhe 18 m; 3.000 qm Nutzfläche (statt derzeit 865 qm), 14 WE, 3 GE, Tiefgarage



8

## KRITIK UND KRITIK DER KRITIK DES BAUVORHABENS

(Verortung des Bauvorhabens am Spritzenplatz: Das Bauvorhaben liegt nicht am Spritzenplatz – der mit der Geschichte Ottensens Vertraute weiss dies allerdings sehr wohl zu unterscheiden. Die Verortung am „Spritzenplatz“ dient hier nur als Metapher für Zentralität und

Urbanität, von den Investoren wird er zur gezielteren Vermarktung eingesetzt, von den Kritikern und Gegnern zur Popularisierung ihrer Argumente)

Gleichwohl haben die südliche Längsseite eines Neubaus entlang der Ottenser Hauptstraße, die aufgrund der geplanten Dimensionen vom Spritzenplatz aus sichtbar wäre, und der südliche Giebel, der wegen des Brandschutzes als geschlossene, massive Brandwand aufzuführen wäre, erheblichen Einfluss auf die optische Qualität des Spritzenplatzes. Vermutlich ist es Absicht, dass es aus dieser Blickrichtung keine den beiden bekannten gerenderte Zeichnung gibt: Sie würde wenig schmeichelhaft ausfallen.



## Negative Bewertungen

„Architektur futuristisch“

„Klotz“ (Hamburger Morgenpost, 9. November 2014)

„gigantischer Neubau“ (dito)

„schwindelerregend schiefer und überdimensionierter Klotz“ (Altonaer Manifest, zitiert nach HA, 24. November 2014)  
„ein weiterer Schritt zur uniformen Stadt“ (dito)



## Positive Bewertungen

„witzige Architektur“ (Sven Hielscher), „anderswo würde man sich die Finger danach ablecken“ (Sven Hielscher)

9

## ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Vor einer zusammenfassenden Bewertung eines Bauvorhabens auf den Grundstücken Ottenser Hauptstraße 23-27 und Bahrenfelder Straße 102-104 ist zunächst einmal festzustellen, dass an einer Veränderung des gegenwärtigen Zustands ein öffentliches Interesse nicht besteht. Die gegenwärtige Situation ist weder ein städtebaulicher Missstand noch eine Gefahrensituation.

Einmal mehr ist es ausschließlich das Interesse eines Grundeigen-

tümers, eine höhere Verwertung seines Grundstücks zu erreichen. Die Diskussion ist damit gewissermaßen von außen aufgezwungen.

9.1.

Dimension / Baumasse

9.2.

Architektursprache

9.3.

Tiefgarage

Ein Aspekt, der bei der bisher veröffentlichten Kritik des Projekts überhaupt keine Rolle gespielt hat, der aber für eine verträgliche Einbindung in den städtebaulichen Kontext einer jeden Neubebauung im Bereich der Kreuzung Bahrenfelder Straße / Ottenser Hauptstraße im Übergang zum Spritzenplatz von erheblicher Bedeutung ist, ist die geplante Errichtung einer Tiefgarage unter dem Neubau.

Eine Tiefgarage macht als Zufahrt eine Gehwegüberfahrt erforderlich. Eine solche kann hier aber nur von der Bahrenfelder Straße her erfolgen und müsste hier die zusammenhängende Fußgängerzone Ottenser Hauptstraße / Spritzenplatz überqueren.

Eine Überfahrt über die Fußgängerzone an dieser Stelle hätte aber in mehrfacher Hinsicht negative Auswirkungen:

Jede Benutzung einer Fußgängerzone durch Kraftfahrzeuge stellt per se schon eine Gefahrenquelle dar. Dies lässt sich – trotz der zeitlichen Einschränkung – bereits bei der gelegentlichen und selten konfliktfreien Benutzung der Ottenser Hauptstraße durch Liefer- und Versorgungsfahrzeuge beobachten. Auch die Zufahrt zu dem Garagenhof auf dem Grundstück Spritzenplatz 16-17 über den Spritzenplatz gestaltet sich nicht immer konfliktfrei, muss hier aber letztlich hingenommen werden, weil die Garagennutzung zum Zeitpunkt der Umgestaltung des Platzes bereits bestand.

Durch die Anlage einer Gehwegüberfahrt würde Marktfläche entfallen, die Marktfläche würde auf die Platzfläche des Spritzenplatzes zurückgedrängt und der jetzt bestehende nahtlose Übergang von der Ottenser Hauptstraße in die Marktfläche am Spritzenplatz würde unterbrochen werden.

Um das Einsickern von Kraftfahrzeugverkehr über die Gehwegüberfahrt auf den Spritzenplatz zu unterbinden, wäre zusätzlicher baulich-technischer Aufwand wäre erforderlich. Schon heute gelingt es nur mit eher mäßigem Erfolg, durch die installierten versenkbaren Poller das Einsickern von Kraftfahrzeugverkehr auf den Spritzenplatz zu unterbinden.

Eine Tiefgarageneinfahrt unterbricht auch die Kontinuität einer Ladenfront im Erdgeschoss. Wie ästhetisch störend sich eine mit einem Rolltor verschlossene Tiefgarageneinfahrt auf die Umgebung im unmittelbaren Nahbereich auswirkt, kann in unmittelbarer Nähe an den Beispielen Spritzenplatz 5-10 („Fette Höfe“) und Bahrenfelder Straße 132-136 studiert werden. Eine mit einem Rolltor verschlossene Tiefgarageneinfahrt ist eben aus stadtteilgeschichtlicher Sicht kein angemessenes Architekturelement.

Ein stadtteiltypisches Motiv wäre ein Zugang oder eine Zufahrt zum Innenhof: ebenerdig, offen oder allenfalls mit einem Tor aus Metall verschlossen.

Eine Tiefgarage an dieser Stelle ist deshalb abzulehnen und nach § 48 Absatz 4 HBauO zu untersagen, zumal auch zumindest für den Wohnungsanteil an einem Neubau die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge gemäß § 48 Absatz 1a HBauO nicht mehr besteht.

9.4.

Zusammenfassung

(Fragen, auf die eine Antwort (oder auch keine) gefunden werden soll:

- Was ist Ottensen heute, Dorf, Kleinstadt, Stadtteil einer Weltstadt? Wie kann / soll sich das in der gebauten Umgebung wiederfinden?
- Welchen städtebaulichen Leitbildern folgen die verschiedenen Akteure: Investor, Architekt, Verwaltung, Projektgegner und -kritiker, die vor Ort aktive Geschichtswerkstatt?
- Wie ist mit städtebaulichen Brüchen umzugehen? In welchem Maße sind sie als Teil der Geschichte Bestandteil einer Erinnerungskultur?

– Welche Konsequenzen hat die Hinwendung weg von der Herrschaftsgeschichte zur Alltagsgeschichte für die Rezeption von Stadt- und Baugeschichte? Bedeutet die Abkehr von der Bedeutungshierarchie Kirche-Schloss-Rathaus nicht in letzter Konsequenz die Anerkennung der Tatsache, dass irgendwie alles, auch das scheinbar Unscheinbare eine geschichtliche Bedeutung hat?

– Wenn die Stadt ein Geschichtsbuch ist, durch das man hindurchgehen kann, bedeutet das im Umkehrschluss nicht, dass es irgendwo auch Grenzen für den Schutz geben muss, damit sich die Stadt weiter entwickeln kann?

– Wie definiert sich die historische Bedeutung eines Gebäudes? Allein durch das Alter? Durch seinen Reichtum an Ornamentierung?

– Ist eine Eisdiele, die über hundert Jahre an ihrem einen Standort besteht, nicht vielleicht wichtiger als ein klassizistisches Gesims?

– Was macht die städtebauliche Eigenart Ottensens / des Bereichs Bahrenfelder Straße / Ottenser Hauptstraße / Spritzenplatz aus?

– Ist die räumlich-architektonische Fassung für die Identifikation überhaupt wichtig? Sind es nicht vielleicht ganz andere Faktoren, die die Attraktivität dieses Bereichs begründen: Zentralität, Urbanität, der multifunktional besetzte öffentliche Raum, die Punks, die Straßenmusiker, die Info-Stände, die Unterschriftensammler?

– Wieviel Veränderung / Innovation, wieviele (auch noch zu erwartenden) Architekturmoden verträgt der Stadtteil?

– Wo ist der Punkt erreicht, dass Ottensen sein Gesicht verliert? Wer definiert das?

– Wenn der Libeskind-Entwurf als eine Bedrohung empfunden wird: Was daran ist das vermeintlich / tatsächlich Bedrohliche: die Veränderung überhaupt, der Maßstab, die Formensprache, die künftigen Bewohner, die neuen (vermutlich altbekannten Ketten-)Läden?

– Ist nicht der Bereich Bahrenfelder Straße / Ottenser Hauptstraße / Spritzenplatz vielleicht der geeignetste Ort, neue Maßstäbe (auch in der Architektur) zu setzen?

– Wäre die Architektursprache eines Daniel Libeskind konsensfähiger, wenn sich die Planung maßstäblich in die Umgebung einpassen würde?

– Muss Architektur überhaupt konsensfähig sein?

„Den Anspruch einlösen müssen Bauherren und Architekten im Bewusstsein, dass ihr Haus nur ein Teil eines durch viele Häuser gebildeten Stadtbildes ist. In solch einem Bild sollte sich jedes Haus sowohl als Individuum als auch als Element in der Straße verstehen.“  
(Architekt Stephan Braunfels)

Das Eckgebäude Ottenser Hauptstraße 17 / Stangestraße 6 ließe sich als Beispiel für eine verträgliche und maßstäbliche Einbindung eines Neubaus in die städtebauliche Umgebung nennen. Für dieses Bauvorhaben galten seinerzeit die gleichen planungsrechtlichen Vorgaben wie für die Grundstücke Bahrenfelder Straße 102-104, Ottenser Hauptstraße 27 und Ottenser Hauptstraße 23.

Ottensen Flickenteppich. „Kreative Fragmentierung“