

# Grauer Klotz wird bunt



Vorher

Ein Klotz aus den 70er Jahren: das „Forum“-Gebäude zwischen Große Bergstraße, Lawaetzweg und Jessenstraße



Nachher

2008 versucht man mit Farbe und Umgestaltung der Fassade das Erscheinungsbild des Gebäudes zurechtzubiegen.

## Altona-Altstadt: Sanierung für das „Forum“-Gebäude

**G**rau, kantig, verlassen. Das „Forum“ und das „Frappant“-Gebäude sind die wenig ruhmreichen Leuchtturmbauten an der Großen Bergstraße (Altona-Altstadt). Immer wieder versuchen sich Investoren und Projektentwickler an den architektonischen Meisterleistungen der 70er Jahre. Jetzt gibt es eine neue Idee für das „Forum“-Gebäude.

Die leerstehenden Büroflächen sollen in 135 Wohnungen für Familien und Senioren umgewandelt werden. Die Fassade soll Balkone, Loggien und Farbe bekommen. Im Erdgeschoss ist eine Ladenpassage geplant, im ersten Obergeschoss Ateliers, Praxen und Büros.

Die Kultureinrichtung „Kultwerk“, die die leerstehende Fläche seit einigen Jahren bespielt, soll im Gebäude bleiben. Ebenso die Mieter der bestehenden 246 Wohn-

gen, die saniert werden. Auf den sechs einzelnen Häusern des Gebäudekomplexes sollen sechs Penthouses gebaut werden. „Die bieten wir auch zum Selbstausbau an“, so Hans-Peter Werner von der Projektentwicklungsgesellschaft „Implan“. Zusammen mit den Investoren, einem Ehepaar aus Wuppertal, will „Implan“ bis zu 50 Millionen Euro investieren.

Das Büro des Architekten Alf Prasch, der das Forum Anfang der 70er Jahre entwarf, will die baulichen Fehlgriffe nun zurechtrücken. „Damals wurde mit dem Entwurf der Wettbewerb gewonnen“, so Werner. Oberbaudirektor Jörn Walter hat seinen Segen gegeben. Derzeit prüft das Bezirksamt Altona den Bauantrag. Spätestens Anfang kommenden Jahres soll die Baugenehmigung erteilt, 2010 bezogen werden.

SWANTJE DAKE



So wird das Forum Altona nach seiner Verwandlung aussehen

## Ein erster Schritt zur Rettung der Großen Bergstraße

Von Gisela Schütte

Jahrelang war die Große Bergstraße in Altona das Sorgenkind des Bezirks und der Hansestadt: Die Läden in der Betonwüste litten unter Käuferschwund, während das benachbarte Ottensen prosperierte. Jetzt gibt es die Chance, das Quartier aufzuwerten, das einst das Zentrum von Altona war, sagte gestern Bezirksamtsleiter Jürgen Warmke-Rose. Das Ehepaar Jasmin Altfeld und Christian Gnotke aus Wuppertal hat das Forum Altona gekauft und lässt den Betonklotz mit Hilfe der Architekten nps tchoban voss und einem Investitionsvolumen von 50 Millionen Euro in das Neue Forum Altona verwandeln. Der Bauantrag ist eingereicht. Bis Ende 2009 soll das Projekt abgeschlossen sein. Entwickler ist die Hamburger Firma Implan.

Der Komplex war 1970 bis 1973 ebenfalls vom Büro nps errichtet worden – in der damals populären Betonbauweise. Gestern sagte Architekt Ekkehard Voss: „Jetzt können wir das Objekt weiterentwickeln.“

Der Bau bekommt neue Fassaden und vor allem eine neue Gliederung, die die breit gelagerte Masse durch vertikale Elemente auflockert. Aus Beton werden Putzfassaden, aus Fensterrastern neue Fenstergliederungen, die mit bodentiefen Glasflächen und Eckfenstern im Stil der 20-er Jahre spielen. Darüber hinaus wird der Komplex um zwei Etagen gekürzt – auf zukünftig elf Stockwerke.

Im Parterre des Klotzes, der früher Sitz der Wohnungsgesellschaft Saga war, werden Läden mit Ausrichtung zur Straße geschaffen. Für den ersten Stock sind Lofts und Ateliers vorgesehen. Darüber entsteht durchgängig Wohnen anstelle der Büros. Das Flächenvolumen beträgt insgesamt rund 30 000 Quadratmeter, Raum für rund elf Läden und 375 Wohneinheiten. Dabei planen die Investoren eine Mischung aus Adressen für Singles, Familien und Senioren. Erneuert wird nicht nur das Gebäude, sondern auch die Umgebung. In den Obergeschossen entstehen Terrassen und Balkone, die begrünt werden.

Warmke-Rose ist über das Projekt höchst erfreut – zumal auch die monumentale Verdruss-Immobilie gleich nebenan, das Frappant, in der Neuplanung ist. Unter dem neuen Namen Christians-Quartier will hier der Schweizer Investor k-Werkstatt einen Wettbewerb für die Fassadengestaltung ausschreiben. Den Planungsvorbescheid haben die Eidgenossen schon erhalten. Die Bauarbeiten sollen Anfang 2009 beginnen – also parallel zur Revitalisierung des Forums. Das Projekt orientiert sich an den Bezirksvorgaben für das Sanierungsgebiet Altona-Altstadt. Die k-Werkstatt geht davon aus, dass das Christians-Quartier im Jahre 2010 eröffnet wird, sagte der Vorstandsvorsitzender Angelo Labate



## Altona: Plattenbau wird komplett neu gestaltet



Nach der Sanierung: Mit den neuen Fassaden erscheint der frühere Block als ein Ensemble verschiedener Gebäude. SIMULATION: IMPLAN

Verjüngungskur für einen 70er-Jahre-Plattenbau in Altona: Das „Forum Altona“ ist noch ein 13 Stockwerke hoher Betonkomplex an der Großen Bergstraße. 1973 galt er als höchst moderner und zentraler Bau in der damals ersten Fußgängerzone Deutschlands. Heute wird er als städtebauliche Sünde verschmäht, viele forderten seinen Abriss. Doch nun kommt es ganz anders: Ein Ehepaar aus Wuppertal, schon lange mit der Projektentwicklung von Immobilien vertraut, hat den Komplex gekauft und will das Forum komplett umbauen: Rund 50 Millionen Euro wollen die Eheleute Jasmin Altfeld und Christian Gnotke insgesamt in das Projekt stecken, kündigten sie an. „Hamburg ist eine prosperierende Stadt und hat – anders als bei uns im Ruhrgebiet – auch wachsende Einwohnerzahlen, da kann man in ein solches Objekt investieren“, so Gnotke. Partner-Unternehmen ist die Hamburger Implan Projektentwicklung GmbH. Altonas Bezirksamtsleiter Jürgen Warmke-Rose zeigte sich von den Plänen „begeistert“. Der Umbau werde in dem Sanierungsgebiet Große Bergstraße zu einer gewaltigen, positiven Veränderung führen. Auch für den Nachbarkomplex „Frappant“, ebenfalls ein 70er-Jahre-Beton-

Ungetüm, wird in Kürze ein Architekten-Wettbewerb für einen Umbau ausgeschrieben.

Wie sich solche Waschbeton-Ästhetik heutigem Geschmack anpassen lässt, zeigen die ersten Skizzen für das „Neue Forum“: Der Umbau gilt als größte Revitalisierung eines 70er-Jahre-Baus in Hamburg. Geplant ist eine komplett neue Fassade, die gleichzeitig Energie sparen und den Eindruck des gewaltigen Gebäudeblocks aufsplitten soll. Aus einem einzigen breiten Komplex werden plötzlich sieben schlanke Häuser in unterschiedlichen Farben. Vorhandene Wohnungen sollen saniert werden und die alten Saga-Büros zu Wohnungen unterschiedlicher Größe umgebaut werden. Im Erdgeschoss sollen Läden einziehen, das zweite Geschoss ist für Ateliers und kulturelle Nutzungen vorgesehen – so wie derzeit schon das bisherige Erdgeschoss genutzt wird. Insgesamt entstehen auf einer Nutzfläche von rund 39 800 Quadratmetern 375 Wohnungen, zehn Lofts und zehn Läden. Baubeginn soll Ende des Jahres sein. Das mit dem Umbau beauftragte Architekturbüro „nps tschoban voss“ brauchte nach alten Konstruktionsplänen im Übrigen nicht lange suchen: Es hatte 1970 auch das alte „Forum Altona“ entworfen. (at)

HAMBURG-ALTONA

# Forum Altona wird umgerüstet

Das Forum Altona hat seit dem 1. September neue Besitzer. Jasmin Altfeld und Christian Gnotke, Gesellschafter des Wuppertaler Immobilienunternehmens Planen + Bauen Altfeld Gnotke, planen mit der Implan Projektentwicklung, den 35-jährigen Betonklotz an der Großen Bergstraße umzubauen. Die Umnutzung von 8.500 m<sup>2</sup> Bürofläche zu seniorengerechten Wohnungen bildet einen Schwerpunkt des Revitalisierungskonzepts.

Erst vor wenigen Wochen wurden die Umbaupläne des Schweizer Investors k-Werkstatt für das benachbarte Frappant der Öffentlichkeit vorgestellt (IZ 35/08). Nun scheint auch für das zweite großvolumige und langjährige Sorgenkind im Sanierungsgebiet Große Bergstraße der Startschuss für eine Wiederbelebung zu fallen. Am 1. September 2008 erwarben die Eheleute Jasmin Altfeld und Christian Gnotke das Forum Altona von einem Immobilienunternehmen mit Sitz in Stuttgart und den Niederlanden.

50 Mio. Euro, so Altfeld, sollen in die Sanierung und den Umbau investiert werden. Der Relaunch folgt einem Gestaltungskonzept der Architekten nps tchoban voss, dessen Mitinhaber Alf Prasch das 1970 bis 1973 entstandene Forum entworfen hatte.

### 131 neue Wohnungen

Im Mittelpunkt steht die Sanierung und Schaffung von Wohnflächen. Zu den vorhandenen 244 Wohnungen, überwiegend mit ein bis zwei Zimmern, sollen auf 8.561 m<sup>2</sup> 131 neue seniorengerechte sowie familiengerechte Wohnungen im früheren Bürotrakt der Häuser 4-6 entstehen. Für die bestehenden Wohnungen sind neue Küchen und Bäder vorgesehen wie auch ein verbesserter energetischer Standard. Die Wohnungen sind aktuell gut nachgefragt – zunehmend auch von Studenten und Akademikern, die den Standort zwischen den Szene-Quartieren St. Pauli und Ottensen schätzen. Ein bis



Vertikal gegliedert und um ein bis zwei Stockwerke gekappt soll die Baumasse des Forums städtebaulich besser integriert werden.

Bild: nps

zwei Obergeschosse sollen auf allen Häusern zurückgebaut werden. Punktuell sind hier sechs große Penthouses geplant.

### Vertikal gegliederte Fassaden

Im ersten Obergeschoss sind auf 3.810 m<sup>2</sup> neben Bürolofts und Praxisflächen auch Räume für günstige Ateliers vorgesehen, teilweise mit Wohnnutzung. Hier könnten sich einige der Kulturschaffenden und Kreativen einmieten, denen in den vergangenen Jahren kostengünstig Flächen zur Verfügung

gestellt wurden, um das Haus wie auch die Große Bergstraße zu beleben.

Die erdgeschossige Ladenpassage soll nach einer Umstrukturierung die Große Bergstraße mit der Jessenstraße verbinden. Auf 5.420 m<sup>2</sup> sind Flächen für einen größeren Lebensmitteleinzelhandel reserviert sowie Schuhfällisten, Drogerie, Apotheke, Frisör und Gastronomie. „Wir hoffen, bis Ende Oktober für 70% der Ladenflächen auf unterschriebene Mietverträge“, sagt Altfeld. Die Mieten für die Ladenflächen sollen in einem Korridor von 14 bis 30

Euro/m<sup>2</sup> liegen. Die 195 Tiefgaragenplätze werden mit neuen Doppelaufzügen direkt zugänglich gemacht.

Um die negative Außenwirkung der massiven Betonarchitektur der 1970er zu mildern, werden die Fassaden vertikal gegliedert. Putzfassaden und eine neue, großzügigere Anordnung der zum Teil bodentiefen Fenster sollen das Neue Forum Altona besser in die teils gründerzeitliche Nachbarschaft integrieren.

Für die Gestaltung des benachbarten Frappant läuft aktuell ein Wettbewerb. (ff)