

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 77 (1990)  
**Heft:** 10: Brüche, Unterbrüche = Ruptures, interruptions = Breaks, interruptions  
  
**Rubrik:** Wohnhochhausbau

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Wohnhochhausbau

### Wohnhochhäuser mit Sozialwohnungen für Höhergestellte Die Grindelhochhäuser in Hamburg, ein singuläres Beispiel der Nachkriegs-Moderne

«Die ersten deutschen Wohnhochhäuser am Grindelberg in Hamburg werden die Urteile über und die Vorurteile gegen den Wohnhochhausbau zu korrigieren vermögen», schrieb Hans Eckstein 1950 in *Bauen und Wohnen* (H, 10). Doch seine Hoffnung war zu weit gegriffen. Nicht etwa, dass die entstehende «Hochhausstadt» nicht ihre Zwecke erfüllte, den Menschen ruhiges, qualitativvolles Wohnen im Grünen und gleichzeitig mitten in der Stadt zu geben, was auch stets zu einer hohen Wohnzufriedenheit geführt hat. Nein, das war nicht das Problem. Das Problem lag darin, dass es konservativen Kräften in Gesellschaft und Wissenschaft nicht passte, dass ein «Hochhausviertel» den Menschen gefallen könnte. Jedoch, fangen wir am Anfang an.

Es war seit der ersten Bebauung ein vornehmlich bürgerlich mittelständisches Wohngebiet mit 1079 Wohnungen in 175 Häusern, 80 Läden waren vorhanden und 46 Werkstätten (Schildt, S. 25). Besiedelt worden war der Grindelberg, nachdem das ansässige Kloster seit 1866 sein Gut Harvestehude verkaufte. Das erwerbende «Consortium Hamburger Bürger» erschloss das Gebiet in typischer Manier des spekulativen Wohnungsbaus des ausgehenden 19. Jahrhunderts im Rechteckraster und verkaufte die Grundstücke nach und nach. Die Bebauung zog sich hin zwischen 1880 und 1910 (Karte 1).

Nach Kriegsende 1945 suchten die britischen Besatzer nach geeigneten Gebieten in der Stadt für Büro- und Wohnkomplexe für eine hier einzurichtende Hauptstadtverwaltung der britischen Zone für 30000 bis 35000 Personen britisches Personal. Das «Hamburg Project» war geboren. Es war September 1945. Die «besseren Adressen», westlich und nordwestlich der Aussenalster, gefielen den Briten am besten, ebenso Blankenese, Othmarschen und Flottbek. Über 50000 Menschen hätten dafür evakuiert werden müssen. Die Aufregung innerhalb der hamburgischen Bevölkerung war gross. Durch Uneinigkeit und mangelnde Zielperspektive in der britischen Besatzungsverwaltung, die an verschiede-

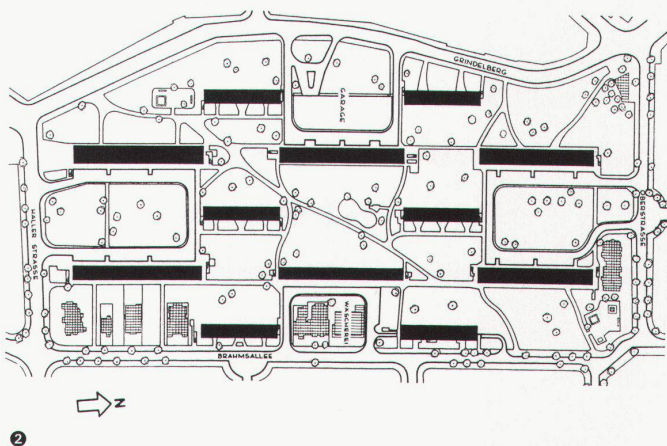
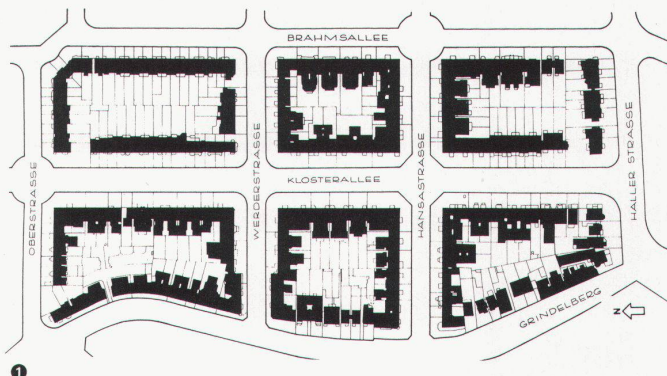
nen Stellen in Norddeutschland residierte, schrumpfte das «Hamburg-Project» zunächst auf das in dem beschriebenen Areal gelegene Gebiet des ausgebombten Grindelberges zusammen.

Nun sollten lediglich 276 Wohnungen vom Typ B für Offiziere (170 m<sup>2</sup>) und 600 vom Typ C für Unteroffiziere (93 m<sup>2</sup>) gebaut werden. Ausgewählt für die Planungstätigkeiten wurden Architekten, die nicht vorbelastet waren durch Handlangerdienste für die Nazis. Der gerade wieder gegründete Bund Deutscher Architekten (BDA) Hamburg schlug nachdrücklich Nicht-Vorbelastete vor. Die Auswahl traf auf BDA-Mitglieder. Allesamt waren sie Schüler von Vertretern der «Moderne» der Architektur der 20er Jahre. Es waren schliesslich Bernhard Hermkes, Bernhard Hopp & Rudolf Jäger, Rudolf Lodders, Albrecht Sander, Ferdinand Streb, Fritz Trautwein und Herman Zess.

Bald stellte sich heraus, dass auf dem Grundstück das Bauprogramm in normaler Blockrandbebauung nicht zu realisieren war. Denn eine wesentliche Bedingung konnte dabei nicht erfüllt werden, nämlich die Massgabe, dass bei einem Lichteinfallswinkel von 18 Grad im Winter eine Stunde Besonnung gewährleistet sein sollte. Daher schlugen die Architekten Hochhäuser vor. Nach einer regelmässigen Mischung von Nord-Süd und Ost-West ausgerichteten Zeilen (Scheiben), setzte sich bald die reine Nord-Süd-Achse durch. Die Gebäude waren in 8- und 14geschossiger Höhe geplant und standen in einem Abstand von etwa 100 m auf Lücke. Die Gebäudelängen lagen ebenfalls bei etwa 100 m.

Zusätzlich zu den Wohnungen waren jeweils im ersten Obergeschoss Restaurations-, Küchen- und Wirtschaftsräume vorgesehen, die rings um das Gebäude von etwa 3 m breiten Balkonen umgeben waren (Hänsel u.a., S. 123).

Der Beginn der Arbeiten war auf den 1. Juli 1946 festgelegt worden, liess sich jedoch nicht halten, da bereits beschaffte Baustoffe wegen Plünderungen der Baustelle wieder beschafft werden mussten. Die Material- und Arbeitskräftebeschaffung erwies sich ohnehin als sehr schwierig in der Mangelzeit nach dem Krieg. Unter schwierigsten Umständen wurden letztlich dann aber doch die Fundamentplatten der zwölf geplanten Gebäude fertiggestellt und das Material für die geplanten Stahl-



skelette für die ersten vier beschafft.

Zu dieser Zeit entschlossen sich die Besatzungsverwaltungen der US- und der britischen Streitkräfte ihre Zonen verwaltungstechnisch in Frankfurt a.M. zusammenzulegen, und das Interesse an den Hamburger Bauten erlosch. Am 15. April 1948 wurde die Baustelle an die Hansestadt Hamburg übergeben.

In Stadt und Parlament kam es zu ausführlichen Debatten, was mit der Baustelle zu tun sei. Die Hochhäuser standen auf einmal wieder zur Disposition. Man überlegte, ob nicht fünfgeschossige Bauten an der Stelle genügten. Das Konzept wurde etwas verändert. Wohnen sollte weiterhin einen wichtigen Anteil haben, aber auch Verwaltungen von Behörden und Firmen sollten angesiedelt werden. Des weiteren sollte der tägli-

che Bedarf der Bewohnerschaft durch entsprechende Läden abgedeckt werden. Eine städtische Bücherhalle wurde eingeplant wie auch ein Zentrum zum Wäschewaschen.

Es entstand ein ausgesprochen differenziertes und einmaliges Architekturkonzept, welches seine Vorbilder allein in Theorien der «Moderne» der 20er Jahre fand, ohne dass es je ein gebautes Beispiel gegeben hätte. Hans v.d. Damerau spricht in diesem Zusammenhang

1 Alte Parzellierung des Gebietes vor den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs (1:3000)

2 Lageplan der Grindelhochhäuser

1952 gar von «revolutionärem Mut, Geschick und Können...».

Da man zunächst die Finanzierung aus dem laufenden städtischen Haushalt entnahm, suchte man nach Entlastung. Diese sah man u.a. darin, dass man Firmen anwarb, ihre Büroräume in den Gebäuden unterzubringen, wofür man ihnen einen Anteil am Belegungsrecht der Wohnungen zusicherte. Auf diese Art gewann man die Oberpost- und Oberfinanzdirektion für Büros im Block I, die zwei Drittel der Geschossfläche für ihre Büros bekamen. Das restliche Drittel wurde mit 300 Einraumwohnungen ausgeführt, die ausschließlich von den beiden Mitfinanziers durch alleinstehende Mitarbeiterinnen belegt wurden. Dies blieb in der Form jedoch eine Ausnahme. Bereits der zweite ausgeführte Block (IV) wurde mit 1-, 2-, 2½- und 3-Zimmer-Wohnungen ausgeführt. Auf dem Dach gab es gar eine Terrasse für Freizeitaktivitäten der Mieterschaft und zwei Ateliers. Bereits 1950 wurden beide Blöcke bezogen.

Der Block II wurde als reiner Verwaltungsbau geplant und beherbergt seitdem die Bezirksverwaltung des Hamburger Bezirkes Eimsbüttel sowie die öffentliche Bücherhalle.

Der Block III, an der Süd-West-Seite gelegen, enthielt seit Bezug zu einem Drittel der Geschossfläche die Verwaltung der Hermesversicherung, die auch einen Anteil am Belegungsrecht der Wohnungen hatte.

Die Blöcke an den Nord- bzw. Südenden enthalten im Erdgeschoss die Läden für den täglichen Bedarf sowie Restaurants und Cafés.

Die Aussenanlage wurde als Park konzipiert und bot so den Bewohnern in direkter Umgebung ein Naherholungsgebiet, in dem der noch vorhandene alte Baumbestand weitgehend erhalten und ein kleiner künstlicher See angelegt wurde. Die überbaute Grundstücksfläche beträgt 9%, der Rest ist Park und Verkehrsfläche. Architekt *Rudolf Loders* weist (in: Hamburg und seine Bauten 1929–1953, S. 182) extra darauf hin, dass die vorher vorhandene Bebauung 41% überdeckt habe.

Die Anlage wurde bis 1956 fertiggestellt und enthielt damals 2120 Wohnungen. Sie wurde in der Öffentlichkeit als sensationell gefeiert. Die Stadtrundfahrten hatten sie als Bestandteil im Programm. Experten pilgerten regelrecht hierher.

Erwähnt wurde bereits die Mitfinanzierung der Bauten durch Unternehmen. Der Block III, das «Bezirksrathaus», wurde für Rechnung der Freien und Hansestadt gebaut. Die anderen – mit Ausnahme von Block I – sollten von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Saga als sozialer Wohnungsbau gebaut werden. Dafür stellte die Stadt Finanzmittel als Darlehen zur Verfügung, die nachstellig in das Grundbuch eingetragen wurden.

Die Finanzierung blieb jedoch stets eng, und so kam man auf die Idee, auch Mittel bei den späteren Mietern zu besorgen als sogenannte Mieterdarlehen und Baukostenzuschüsse. Die Durchschnittsrechnung der Finanzierung ergibt, dass 58,1% aus dem Etat der Hansestadt, 28,3% als erste Hypothek von öffentlichen oder privaten Unternehmen bzw.

Behörden und 13,6% von der Saga einschliesslich Mieterdarlehen stammt (*Schildt*, S. 112).

1945 hatte man in Hamburg 812 000 ganze und halbe Zimmer für eine Bevölkerung von 1,4 Millionen gezählt. Die Wohnungsnot war also gross. Der Bedarf an Sozialwohnungen war entsprechend, besonders wenn man bedenkt, dass hauptsächlich die Arbeitergebiete zerstört waren.

Die Wohnungen auf dem Grindelberg sollten alle in Sozialbindung vergeben werden. Die Regelmiete im sozialen Wohnungsbau betrug damals 1 DM/m<sup>2</sup>/Monat, und Anrecht hatte, wer bis zu 7200 DM steuerpflichtiges Jahreseinkommen aufwies. Die Nachfrage war gross. 1951 standen z.B. 466 Wohnungen in den kleineren Hochhäusern über 5000 Bewerbern gegenüber (*Schildt*, S. 125).

Jedoch, es gab noch ein gewichtiges Hindernis; das Mieterdarlehen. Bis zu 20% vom Jahreseinkommen eines antragsberechtigten Haushaltes durfte genommen werden. Das waren höchstens 1440 DM. Für viele war das bereits nicht leistbar. Dazu waren die Mieten – nach einer Ausnahmeregelung – um ein Viertel höher als im sonstigen sozialen Wohnungsbau, kosteten also 1,25 DM/m<sup>2</sup>, und die Nebenkosten für die hohen technischen Standards wie Fahrstuhl, Müllabwurfanlage, Einbauküche, Fernheizung (im sonstigen sozialen Wohnungsbau wurden noch überwiegend Ofenheizungen eingebaut) von 20 bis 30 DM/Monat kamen noch hinzu. So konnten leicht monatliche Zahlungen von 80 bis 90 DM zusammenkommen. Die Mie-

ten waren somit insgesamt etwa ein- einhalbmal höher als im sonstigen sozialen Wohnungsbau und doppelt bis dreifach höher als im Altbau. Das war für viele zu hoch. Die Einkommen lagen oftmals bei 250 bis 300 DM/Monat.

Die «normalen» Sozialmieter konnten folglich kaum einziehen. So zogen Menschen ein, deren Einkommen eher bei 600 DM lag und die oftmals noch ihre Mieterdarlehen durch ihre Firmen finanziert bekamen. Es handelte sich also um Personen in guten Positionen, also «Fehlbeleger». Lediglich 2,26% waren aus der Arbeiterschaft, die im sonstigen Hamburg im Durchschnitt damals 43,9% im sozialen Wohnungsbau ausmachte.

Hinzu kommt, dass diese «Fehlbeleger» eine bestimmte Vorstellung vom Leben in Stadt und Gesellschaft hatten und eher Singles oder kinderlose Paare waren, die die innerstädtische Lage in Verbindung mit der reichhaltigen Infrastruktur wie die technischen Modernismen der Gebäude weltgewandt zu nutzen verstanden. Heute würden wir sie wohl als frühe Yuppies und Dinks (double-income-no-kids) bezeichnen. So ergab sich bereits in den 50er Jahren in der Bevölkerung der Eindruck, dass es sich um ein Viertel für



3



4

3 Die Grindelhochhäuser von Nord-Westen

4 Sicht aus Süd-Westen. Mitte links Einfahrt zur Tankstelle und Tiefgarage vor Block 2 (Bezirksrathaus)

gehobene Bevölkerungsschichten handeln würde. Schon die Nennung einiger Berufe verrät die soziale Schichtung. So wohnten hier ein Senator, bekannte Schauspieler, der Präsident der Gesundheitsbehörde, Ärzte und Anwälte.

Modernere soziologische Untersuchungen (z.B. Herlyn, U., Wohnen im Hochhaus) haben später diesen Menschentypus als die typischen Hochhausbewohner bezeichnet.

Wohnzufriedenheitsuntersuchungen, die immer wieder in den Grindelhochhäusern durchgeführt wurden, ergaben hier stets eine hohe Zufriedenheit. Jedoch kamen diese Ergebnisse den Forschern damals durchaus unlegen. *Schildt* fand, dass eine «wohnhygienische» Untersuchung «trotz unverkennbaren Interesses ihres Auftraggebers nach negativen Urteilen, dem Wohnungsamt nur mitteilen (konnte), dass «fast alle Mieter... mit den Wohnungen ausserordentlich zufrieden» wären. «Dieses für die Hochhausgegner ungünstige Ergebnis», so *Schildt* weiter, «würde der wissenschaftlichen Öffentlichkeit vorenthalten (S. 163).»

Da die Fluktuation im Gebiet ausserordentlich niedrig ist, hat sich das Durchschnittsalter dort drastisch erhöht. Die Post und die Hermesversicherung sind inzwischen aus- und neue Büros nachgezogen. Die Bezirksverwaltung hat sich dort hin ausgebreitet. Ein Teil der Büroräume der Hermesversicherung wurde in Sozialwohnungen umgewandelt, Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf ist vorhanden. Der Augenschein zeigt, dass Fenster zum

Teil bedenkenlos ersetzt worden sind, deren Profile und Proportionen die Bauten teils entstellen. Architekt Prof. Hermkes, ehemals Sprecher der Architektengemeinschaft, hat von seinem Büro eine Bestandaufnahme der Fensterveränderungen durchführen lassen und der Eigentümerin *Saga* vorgestellt, jedoch sind dadurch lediglich Materialveränderungen in einigen Brüstungsbereichen verhindert worden, eine Lehre hat die Eigentümerin noch nicht gezogen, denn ohne Bedenken wird zurzeit weiter «instandgesetzt». Brüchig gewordenes Mauerwerk wurde teils bedenkenlos mit farblich nicht passenden Ziegeln geflickt, die teils nicht einmal in der alten Mauer fluchten.

Ein Kulturdenkmal seien die Bauten wegen ihrer Einmaligkeit auf jeden Fall, so ist aus dem Denkmalschutzamt zu erfahren. Unter Denkmalschutz stehen die Bauten allerdings nicht, und der stellvertretende Leiter des Amtes sieht keinen Handlungsbedarf, da es ohnehin nicht viel nütze. Auch im Baumamt des zuständigen Bezirkes (Eimsbüttel) – es sitzt selbst darin – ist man relativ ratlos, wie man dieses wahrscheinlich einzige positive Beispiel einer Hochhaus-siedlung mit seiner einmaligen Architektur schützen kann und hofft auf die Wirkung von Überzeugungsarbeit.

Im Bewusstsein verantwortlicher Personen und Behörden scheint dieses Gebiet – was wohl als einziges die Vorurteile gegen Hochhäuser und die Wohnideen der klassischen Moderne hätte allein durch sein Beispiel widerlegen können und das

auch immer noch könnte – kaum existent zu sein. Hatten die Anti-Hochhauskräfte es damals nicht geschafft, die Bauten zu verhindern, so ist es nun so weit, dass sie aus dem Bewusstsein der Öffentlichkeit und der Verantwortlichen verdrängt zu sein scheinen, und der Abbau der Vorurteile, den sich *Hans Eckstein* zur Zeit des Baues noch erhoffte, blieb wegen Vernachlässigung aus. Wenn keine beherzte Intervention von Kulturträgern, Politik oder doch noch der Öffentlichkeit erfolgt, wird dieses einmalige Architektur- und Kulturdenkmal nicht nur langsam abbröckeln, sondern auch durch die Fortsetzung der bisherigen «Instandsetzungs-» und «Modernisierungs-» Praxis entstellt und dem gängigen Vorurteil gegen diese Architektur doch noch gerecht. *Volker Roscher*

**Anmerkungen:**

\* Das thematisch umfassendste Werk zu den Hochhäusern am Grindelberg hat *Axel Schildt* vorgelegt; ders., Die Grindelhochhäuser, Eine Sozialgeschichte der ersten deutschen Wohnhochhausanlage Hamburg-Grindelberg 1945–1956, 224S., 90 Abb., Christians Verlag, Hamburg 1988, DM 39,80

*Brunswig, H.*, Feuersturm über Hamburg, Stuttgart 1978

*v.d. Damerau, H.*, Die Hochhäuser am Grindelberg in Hamburg, in: Die Bauverwaltung Nr. 6, Sept. 1952 (1. Jg.)

*Eckstein, H.*, Sollen wir Wohn-Hochhäuser bauen?, in: Bauen und Wohnen H. 10/1950 (5. Jg.)

*Hänsel, S.; Scholz, M.; Bürkle, C.*; Die Grindelhochhäuser als erste Wohnhochhäuser in Deutschland; in: Zeitschrift des Vereins für Hamburgische Geschichte, Bd. 66 (1980)

*Herlyn, U.*, Wohnen im Hochhaus, Stuttgart/Bern 1970

*Lodders, R.*, Die Hochhäuser am Grindelberg, in: Hamburg und seine Bauten 1929–1953

TV-Film. Anonym und pflegeleicht. Wohnen in den 50er Jahren, von *Christian Borngräber*, Sendung Norddeutscher Rundfunk, 3. Programm, 9.8.1986, Länge 45 Min. Die Grindelhochhäuser werden in dem Film als eines von drei Beispielen eingehend dargestellt.

**Buchbesprechungen**

**Künstlerwerkplatz Industrie**

*Margrit Hahnloser*, 1990, 424 Seiten, 109 ein- und 89 doppel-seitige s/w Abbildungen, 24 ein- und 37 doppel-seitige Farbabbildungen, Leinen Fr. 128.– Artemis Verlag Zürich und München

Ein neuer, grossformatiger und opulent ausgestatteter Bildband ermöglicht jetzt einen Blick hinter die Kulissen des grössten Künstlerateliers Europas: Die Von Roll'schen Eisenwerke als Zentrum schweizerischer Eisenplastik von internationaler Bedeutung.

Der Kunsthistorikerin *Margrit Hahnloser* ist in Zusammenarbeit mit dem Fotografen *Leonardo Bezola* und mit aktiver Beteiligung der international bekannten Eisenplastiker *Jean Tinguely*, *Bernhard Luginbühl*, *Rolf Iseli*, *Schang Hutter*, *Franz Eggenschwiler* und *Oscar Wiggli* eine Kunstreportage von besonderer Faszination gelungen. Sie zeigt auf nicht weniger als 424 Seiten in meisterhaften Fotos die Entstehung der spektakulären Grossplastiken. Wo jährlich über eine Million Tonnen Schrott in Stahl verwandelt werden, fanden die «Bildhauer» den idealen Werkplatz für ihre grossräumigen Kunstwerke: auf dem Industrie-gelände der Von Roll AG. Sie – Handwerker, Techniker, Wissenschaftler und Künstler in einer Person – lernten dort die Tücken des Materials und die Gesetze der Statik kennen beim Giessen, Schmieden, Nieten, Lötten und Schweißen von Metall und dessen Umformung zu gigantischen Skulpturen, die heute von Abertausenden von Besuchern in den bedeutendsten Museen der ganzen Welt bewundert werden.

Das Buch erscheint in diesen Tagen auch in einer französischen Ausgabe unter dem Titel «Sculpteurs à l'usine». (Mitteilung des Verlags)

**Themenheft 6 der «Metron»: Koexistenz**

Das Themenheft Nr. 6 zeigt Beispiele und Ansätze zur Koexistenz in den Metronarbeitsbereichen Verkehr, Aussenraum und Siedlung. Es richtet sich an Fachleute, Behörden und Interessierte. Zu beziehen bei: Metron AG, 5200 Windisch, Steinackerstrasse 7, Tel. 056/41 41 04



Block 1 von Nord-Osten, Detail