



# 100 Jahre Bauen für Hamburg

Hamburgs jüngere Baugeschichte im Spiegel der Max Hoffmann Bauunternehmung





# 100 Jahre Bauen für Hamburg



Liebe Geschäftspartner,

Ich freue mich sehr, Ihnen diese Broschüre anlässlich unseres 100-jährigen Firmenjubiläums überreichen zu können. Als in vierter Generation geführtes Familienunternehmen sind wir schon ein wenig stolz darauf, über all die Jahrzehnte hinweg erfolgreich auf solidem Fundament für Hamburg zu bauen.

Erfolg hat bekanntlich viele Väter, angefangen bei meinem Urgroßvater Max Hoffmann und seinen beiden Nachfolgern, meinem Großvater Werner Roggenbuck und meinem Vater Klaus Roggenbuck, der uns bis heute mit seinem Rat zur Seite steht.

In dieser Tradition verkörpert das Unternehmen Max Hoffmann Kontinuität, Verlässlichkeit und Partnerschaft. Die vielen Höhen und Tiefen der schwankenden Baukonjunktur in den letzten Jahrzehnten konnten wir meistern, weil wir mit Ihnen,

unseren Kunden und Partnern, vertrauensvoll und verlässlich zusammenarbeiten.

Danken möchte ich darum vor allem Ihnen, unseren langjährigen Geschäftspartnern und unseren Mitarbeitern. Sie alle haben mit dazu beigetragen, dass Max Hoffmann bis heute die Stadtentwicklung Hamburgs nachhaltig prägt. Entdecken Sie auf den nächsten Seiten, wie eng die Entwicklung unseres Unternehmens mit Hamburgs jüngerer Baugeschichte verwoben ist.

Herzlichst Ihr



Christian Roggenbuck



# Bautradition und Vision für Hamburg

Max Hoffmann 1908 - 2008

**W**er heute durch die Metropole Hamburg fährt, kommt an Max Hoffmann nicht vorbei. Das Familienunternehmen prägt seit 100 Jahren

das Hamburger Stadtbild mit intelligenten und innovativen Baukonzepten. Von Kontorhäusern in der Innenstadt über Siedlungen aus den zwanziger und dreißiger Jahren, ganzen Stadtvierteln und Neubaugebieten in der Peripherie bis hin zu rekonstruierten und modernisierten Altbauten.

Als mittelständisches Familienunternehmen

wird Max Hoffmann in vierter Generation von Persönlichkeiten geführt, die hanseatische Tugenden leben: Verlässlichkeit und Partnerschaft, Flexibilität und handwerkliches Können, Qualitätsbewusstsein und Unternehmungsgeist. In der Hansestadt seit einem Jahrhundert verwurzelt, baut das Unternehmen Max Hoffmann bis heute für

Hamburg und gestaltet die städtebauliche Entwicklung dieser Metropole maßgeblich mit.

Max Hoffmann gründete die Firma 1908 in Ottensen und führte das Unternehmen bis zu seinem Tod im Jahr 1952. Sein Schwiegersohn Werner Roggenbuck trat 1947 nach seiner Rückkehr aus der Kriegsgefangenschaft in die Geschäftsführung ein und leitete bis zu seinem Tod im Jahre 1973 die Bauunternehmung. 1970 übernahm Klaus Roggenbuck die Leitung der Firma, die er 2002 an seinen Sohn Christian Roggenbuck übergab.

Heute hat sich Max Hoffmann von einem klassischen Bauunternehmen zu einer vielfältigen Unternehmensgruppe mit rund 200 Mitarbeitern gewandelt. Ein Netzwerk selbstständiger Firmen und autonomer Abteilungen deckt ein umfassendes Leistungsprofil rund ums Bauen ab. Das Spektrum umfasst die drei Kernbereiche Neubau, Modernisierung und Instandsetzung.

Allein im Bereich Neubau hat das Unternehmen in seiner Firmengeschichte



*Firmenlogo 1908*



*Neubau*



*Modernisierung*



*Instandhaltung*



*Projektentwicklung*

annähernd 50.000 Wohnungen in Hamburg gebaut. Die Bauunternehmung kooperiert dabei seit Jahrzehnten mit Partnern der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft. Neben Wohnungen gehören Gewerbebauten und öffentliche Bauten zum gegenwärtigen Leistungsprofil. Die Abteilung wird heute von 80 Mitarbeitern getragen.

Ein zweiter Schwerpunkt ist die Modernisierung und Sanierung von Altbauten und großen Wohnungseinheiten, – ein Geschäftsfeld, das heute mehr als die Hälfte der Bauprojekte umfasst. Rund 80 Mitarbeiter arbeiten in diesem Sektor, der seit einigen Jahren auch durch neue Verfahren und Verordnungen zur Energieeinsparung sowie die veränderten Wohnflächenanforderungen der Stadtbewohner kontinuierlich wächst.

Drittes Geschäftsfeld ist die Service-Abteilung für Instandsetzungen und Reparaturen. Ein Team von 25 Mitarbeitern übernimmt die Beseitigung leichter Putzschäden, Aufmauerungen bis hin zu Kelleraußenabdichtungen sowie Fliesen- und Restaurierungs-

arbeiten an Fassaden und in Innenräumen. Mit diesem leistungsorientierten Profil und einer ebenso bodenständigen wie innovativen Unternehmensphilosophie wird Max Hoffmann auch weiterhin die Stadtentwicklung der Metropolregion Hamburg im 21. Jahrhundert mit eigenen Akzenten bereichern.



*Vörstekoppel*



# Zwischen Boom und Backstein

Die Gründerjahre in Hamburg 1908-1918

Zu Beginn des Jahrhunderts platzt Hamburg aus allen Nähten: 1913 überschreitet die Einwohnerzahl die Millionengrenze. Der florierende Handel über den Hamburger Freihafen, neue Industrie-Ansiedlungen und die anhaltende Landflucht verarmter Bevölkerungskreise verändern das Gesicht der Stadt. Schlechte Wohnverhältnisse für die zugezogenen Arbeiter, vor allem im Gängeviertel der Innenstadt, sowie großzügige Villenviertel in den neu entstehenden Stadtteilen rund um die Alster prägen das wild wuchernde Bild der Hansestadt. Mit der Cholera-Epidemie von 1892 rückt das Wohnungsproblem ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Stadtväter und Stadtplaner in Hamburg und Altona reagieren mit neuen Bauverordnungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse: Es entstehen räumlich voneinander getrennte Wohn- und Arbeitsquartiere, die Arbeiterviertel werden in Außenbezirke verlagert. Dort kommt es zu der

typisch hamburgischen Schlitzbauweise, etwa in den Wohnquartieren rund um Isestraße, Generalsviertel und Hoheluftchaussee.

Großzügige Stadtparkanlagen in Winterhude und Bahrenfeld sowie die Entstehung der Gartenstadt setzen Kontrapunkte. Die Reformbewegung in Kunst und Kultur findet mit dem Hamburger Alfred Lichtwark eine ihrer Galionsfiguren – und sorgt für den Durchbruch des roten Backsteins. Dieses bodenständig-rustikale Baumaterial wird das Erscheinungsbild der bislang „weißen Stadt Hamburg“ revolutionieren und über Jahrzehnte als typisch hamburgische Bauweise prägen. Hamburg gestaltet neue innerstädtische Straßenzüge, etwa mit Kontorhäusern rund um die Mönckebergstrasse. Der Bau der Hoch- und Untergrund-Bahn sowie des Alten Elbtunnels schafft neue Verkehrsverbindungen zwischen Arbeitsstätten und Wohnquartieren. Der Ausbruch des Ersten Weltkriegs kappt viele internationale Handelsverbindungen der weltweiten Hansestadt. Nach Abdankung des Kaisers steht Hamburg 1918 vor einem Neuanfang.



*Historische Mönckebergstraße*



*„Durchbruch“ –  
Alter Elbtunnel*





*Erster Bauhof  
Große Brunnenstraße*



*Schreiben des  
Oberbürgermeisters*



*Max Hoffmann  
Beschilderung um 1915*



*Firmengründer  
Max Hoffmann*

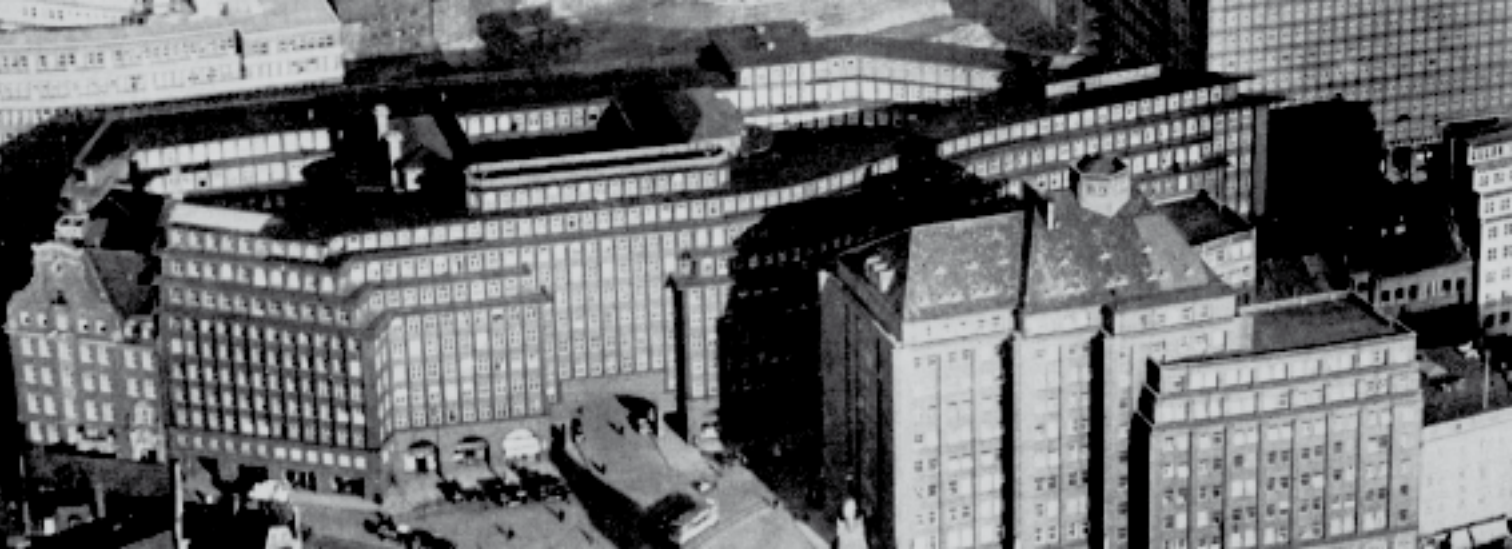
Max Hoffmann 1908-1918

## Maschinenfabrik Lange

Im August 1908 legt der Hamburger Baumeister Max Hoffmann den Grundstein für sein Lebenswerk: Gemeinsam mit dem Kaufmann J. Bernbaum gründet er in der Papenstraße 53 ein Baugeschäft für Altona unter der Firmierung J. Bernbaum & Hoffmann. Man trifft sich im Café Hirte in der Ottenser Hauptstraße, wo sich die Altonaer Kaufleute und Unternehmer täglich austauschen, ihre Geschäftskontakte pflegen und ihre Pläne und Bauvorhaben erörtern: Hier ist eine neue Industriehalle vonnöten, dort mangelt es an Arbeiterunterkünften, und um die Ecke soll ein Kontorhaus gebaut werden. Max Hoffmann gewinnt schnell das Vertrauen der Kaufleute und Unternehmer und kommt mit ihnen ins Geschäft, das er seit 1911 allein führt.

Noch vor dem Ersten Weltkrieg baut er einige bis heute erhaltene Gebäude, unter anderem die Maschinenfabrik Lange in der Völckersstraße 14. Das vollständig restaurierte Industriegebäude gilt als typisches Zeugnis Altonaer Industriekultur. Es beherbergt heute die Lichtwerk Studios Altona und dient auch als Veranstaltungsort, zum Beispiel für das 100-jährige Firmenjubiläum der Max Hoffmann Unternehmensgruppe.





# Kontore, Krisen und Reformen

## Hamburger Aufbruchzeiten 1918-1933

**P**olitische Unruhen, Inflation und Wohnungsnot prägen die ersten Jahre der Weimarer Republik in Hamburg. Reparationszahlungen und Krisen schwächen die Hafenvirtschaft, der Neubau von Wohnungen kommt nur langsam in Gang. Doch zugleich ist überall

Aufbruch spürbar: Demokratisierung, Reformbewegung und Arbeiterrechte, Frauenerwerbstätigkeit und sinkende Familiengrößen erfordern neue Wohn- und Arbeitsbedingungen. Staatliche Wohnungsbau- und Sozialpolitik, Neue Sachlichkeit und Neues Bauen verändern das Hamburger Stadtbild. Federführend ist dabei der Hamburger

Baudirektor Fritz Schumacher, der die moderne Großstadt als Lebensform der Zukunft begreift. Er entwirft seinem Harmonie-Ideal folgend ein modellhaftes Stadtelief mit Grüngürtel und neuen Stadtquartieren rund um die Innenstadt. Stilprägend wird der Bau der Jarrestadt von Karl Schneider in Winterhude mit offenen Zeilenbauten und Laubenganghäu-

sern, Gartenanlagen und dem typischen roten Backsteinklinker. Das gleiche Baumaterial gibt auch dem 1922 gebauten Chilehaus von Fritz Höger sein unverwechselbares Profil, weitere Kontorhäuser folgen. Damit einher geht eine weitere Trennung von Arbeiten und Wohnen: Hafen, Kontorviertel und Wohnstädte sind mit S- und Hochbahn verbunden.

Das benachbarte Altona gehört noch zu Preußen und ist stärker industriell geprägt. Schumachers Gegenspieler, der Altonaer Bausenator Gustav Oelsner, setzt hier eigene Akzente: etwa mit der Gartenstadtsiedlung Steenkamp in Bahrenfeld und den Zeilenbauten in der Ottenser Helmholtzstraße. Sein Generalsiedlungsplan führt Altona durch Eingemeindung und Besiedlung neuer Stadtteile wie Bahrenfeld und Lurup aus engen Wohnquartieren ins Freie. Doch mit der Weltwirtschaftskrise kommt ab 1929 der Reformwohnungsbau zum Erliegen, der in Hamburg rund 85.000 neue Wohnungen geschaffen hat.



*Dulsberg*



*Habichtstraße*



*Bürohaus Heinrich A. Schulte*



*Stahlskelett  
Fischereihafen, Schuppen G*



*Wohnungsbau  
Hohenzollernring*

Max Hoffmann 1918-1933

## Kontorhaus Hubertushof

Das Kontorhaus Hubertushof sticht in den zwanziger Jahren als eines der herausragenden Bauprojekte der Firma Max Hoffmann hervor. Es liegt an der Steinstraße mitten im Hamburger Kontorhausviertel – nicht weit entfernt von Mönckebergstraße, Chilehaus und Sprinkenhof. Bauherr Franz Loof lässt das achtgeschossige Gebäude in den Jahren 1928 bis 1930 nach Plänen der Architekten Max Busch und Fritz Lusack von Max Hoffmann bauen.

Mit einer Gesamtfläche von 22.400 Quadratmetern für Büroräume und Ladenflächen im Erdgeschoss verkörpert dieses großzügige Kontorhaus in typischem Rotklinker bis heute Funktionalität, moderne Baukultur und hanseatisches Selbstbewusstsein. Die durchgängige Glasfront im ersten Stockwerk ist heute leider ebenso verschwunden wie die strukturierenden Rundbögen einer Firmenaufschrift an der Gebäudefront. Gleichwohl ist der architektonische Charakter des Hubertushofs als typisches Hamburger Kontorhaus der zwanziger Jahre bis heute erhalten geblieben.





# Vom Größenwahn der „Führerstadt“

Hamburgs Planungen im Dritten Reich 1933-1945

Die Machtergreifung der Nationalsozialisten 1933 beendet auch die autonome Hamburger Wohnungsbaupolitik, die nun den Zielen des Dritten Reichs zu folgen hat. Hitlers antimoderne Rassen-Ideologie idealisiert ländliche und kleinbürgerliche Lebensformen im Gegensatz zu Großstädten wie Hamburg. Vor allem deren Arbeiterviertel gelten als „Brutstätten des Kommunismus“. Im Zuge der sogenannten „Stadtgesundungs“ sollen Ballungsräume mit Widerstandspotential zerschlagen werden.



*Gängeviertel*

So wird etwa das Neustädter Gängeviertel 1934 komplett abgerissen und durch ein kleinstädtisch-beschauliches Wohnquartier ersetzt.

Andererseits folgt die nationalsozialistische Baupolitik der Aufrüstungsstrategie der Kriegsvorbereitung. Dafür spielen Hafenwirtschaft und Rüstungsindustrie eine wesentliche Rolle. Mit dem Groß-Hamburg-Gesetz von 1937 und der

damit verbundenen Eingemeindung von Altona, Harburg und Wandsbek entstehen die bis heute existierenden Stadtgrenzen. Neue Wohnquartiere werden in unmittelbarer Nähe von Rüstungsbetrieben gebaut, wie etwa in Finkenwerder und Langenhorn. Hamburg soll überdies als eine von fünf „Führerstädten“ umgestaltet werden: Der Architekt Konstanty Gutschow entwirft kühne Pläne für das Elbufer zwischen Landungsbrücken und Neumühlen – mit Volksheim, Gau-Hochhaus und einer riesigen Elbhochbrücke. Tatsächlich gebaut werden jedoch Luftschutzbunker und Kasernen. Und die Häftlinge im KZ-Lager Neuen- gamme produzieren statt Backsteinklinker Betonfertigteile. Mit den massiven Luftangriffen ab Sommer 1943 werden die Pläne für Hamburg als Führerstadt schnell begraben. Die Bombardierungen der Alliierten zerstören neben Hafen- und Industrieanlagen ganze Stadtteile vor allem in Wandsbek, Barmbek, Hamm und Hammerbrook. Insgesamt werden 50 Prozent des Hamburger Wohnraums vernichtet, über 37.000 Menschen kommen im Feuersturm um.



*Bunker Feldstraße*



*Heimstättenprogramm  
Stellingen*



*Wasserwerk  
Stellingen*



*Waterloothheater*

Max Hoffmann 1933-1945

## Basselweg

**A**uch das Baugeschäft von Max Hoffmann muss sich den Zwangsvorgaben des Dritten Reiches fügen: Statt Wohnungen werden Kasernen und Versorgungsbauten für die Kriegswirtschaft errichtet. Größtes Projekt ist die Luftwaffenkaserne in der Nähe des Militärflugplatzes Uetersen, die ab 1935 in vierjähriger Bauzeit entsteht. Bis zu 350 Bauarbeiter sind daran beteiligt, doch seit Kriegsbeginn sinkt die Zahl der Hoffmann-Mitarbeiter auf zuletzt drei Personen bei Kriegsende.

Eines der letzten Wohnungsbauprojekte von Max Hoffmann aus dieser Zeit ist die Wohnsiedlung Basselweg in Hamburg-Stellingen, die vollständig erhalten ist. Die Siedlung umfasst sechs Wohnblocks mit 24 Häusern und 72 Wohnungen in typischer Ziegelbauweise. Im Stil der zwanziger Jahre gebaut, bilden diese Häuser bis heute eine schlüssige Verbindung von Funktionalität, betonter Schlichtheit und ästhetischem Anspruch. Als freistehende Zeilenbauten bieten die Wohnungen mit kleinen Gärten viel Licht und Luft. Sie stehen beispielhaft für eine vorbildliche Wohnungsbauphosphitektur von nahezu zeitloser Modernität.





# Von Nissenhütten bis zu Hochhausstädten

Wiederaufbau mit vereinten Kräften 1945-1960

Die „Stunde Null“ zeigt Hamburg als ein riesiges Trümmerfeld – ganze Stadtviertel sind zerstört, der Wiederaufbau folgt zunächst den Vorgaben der britischen Besatzungsmacht. Die Wohnungsnot ist allgegenwärtig – für viele Hamburger werden Keller, Bunker, Ruinen und Gartenlauben die erste „Bleibe“. Bis zu 10.000 Menschen finden Unterschlupf in Nissenhütten, provisorischen Wellblechbaracken, benannt nach ihrem Erfinder, dem britischen Offizier Norman Nissen. Ab 1946 plant die britische Militärmacht den Bau einer Regierungszentrale mit Wohnungen für ihre Besatzungsangehörigen. Dafür wird ein 15



*Nissenhütten*

Hektar großes, zerstörtes Areal in Hamburg-Harvestehude ausgewählt. Eine deutsche Architektengruppe um Bernhard Hermkes entwickelt ein Planungskonzept für zwölf schmale Hochhaus­scheiben mit bis zu 15 Geschossen in Nord-Süd-Richtung. 1947 bricht die britische

Besatzungsmacht ihr Vorhaben ab und übergibt das Projekt dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA. Bis 1956 entsteht mit den Grindelhochhäusern die erste Hochhaus-Wohnstadt Deutschlands – in Stahl- und Betonskelettbauweise mit modernster Ausstattung.

Der Wiederaufbau Hamburgs folgt den Maßstäben der Klassischen Moderne: aufgelockerte, durchgrünte Quartiere mit einer weiteren Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten. Viele innerstädtische Quartiere werden mit Zeilenbauten und Freiflächen neu gestaltet. Die Währungsreform und das Ende der staatlichen Bewirtschaftung beflügeln die Baukonjunktur – bis 1960 entstehen 300.000 Neubauwohnungen in Hamburg. Dabei setzt die klassische Kleinfamilie den neuen Standard für den sozialen Wohnungsbau. Die architektonisch markantesten Neubauten dieser Zeit sind neben den Grindelhochhäusern der Alsterpavillon und das Pressehaus des Axel-Springer-Verlags von dem Architekten Ferdinand Streb.



*Grindelhochhäuser*



*Drosselhof Barmbek*



*Baugerüst um 1950*



*Wiederaufbau Rathaus Altona*



*Werner Roggenbuck*

Max Hoffmann 1945-1960

## Hermann-Kaufmann-Straße

Der Wiederaufbau beschert der Firma Max Hoffmann zahlreiche Großaufträge in allen Stadtteilen Hamburgs. Dazu gehört auch der Wiederaufbau des stark zerstörten Altonaer Rathauses. In den 50er Jahren muss man noch mit einer einfachen Bautechnik vorliebnehmen. Zu dringlich ist die schnelle Behebung der Wohnungsnot. 1948 holt Max Hoffmann seinen Schwiegersohn Werner Roggenbuck in die Geschäftsführung, der die Firma nach dem Tod von Max Hoffmann 1952 übernimmt.



Das Unternehmen ist am Wiederaufbau ganzer Stadtviertel beteiligt und kooperiert dabei mit den zahlreichen Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereinen der Hansestadt. So baut die Firma für die Baugenossenschaft Deutsches Heim und die Wohnungsbaugenossenschaften von 1902 und 1904 die viergeschossigen Gebäude entlang der Hermann-Kaufmann-Straße in Barmbek-Nord. Nach Plänen des Architekten Heinz Dorendorf entstehen hier über 250 Wohnungen. Im vollständig zerstörten Stadtteil Hamm baut Hoffmann mehr als die Hälfte aller Wohngebäude. Werner Roggenbuck leitet die Firma Max Hoffmann in der Wiederaufbauphase des deutschen „Wirtschaftswunders“ bis zu seinem Tod im Jahr 1973.





# Die Stadt erweitern in großem Stil

## Großwohnsiedlungen 1960-1975

Der Wiederaufbau Hamburgs tritt ab 1960 in eine neue Phase ein: Die im Krieg zerstörten Stadtviertel sind weitgehend wieder aufgebaut, nun sollen an der Peripherie der Großstadt neue Wohnsiedlungen in großem Stil entstehen. Der Aufbauplan 1960 des Oberbaudirektors Werner Hebebrand rechnet mit einem Bevölkerungswachstum auf 2,2 Millionen Einwohner.



*Mümmelmannsberg*

Entsprechend großzügig werden verdichtete Trabantenstädte geplant, mit punkt- und zeilenförmigen Hochhäusern, viel Grünflächen sowie eigenen Versorgungs- und Kulturzentren. Der Soziale Wohnungsbau wird öffentlich gefördert und von großen Wohnungsbaugenossenschaften und Siedlungsgesellschaften gesteuert. So entstehen neue Stadtquartiere wie Osdorfer Born, Steilshoop, Kirchdorf-Süd und Mümmelmannsberg. Im Zuge des Wirtschaftsaufschwungs steigt auch die Motorisierung der Bevölkerung. Neue, groß-

zügige Straßen wie die Ost-West-Straße schlagen Schienen durch die Innenstadt hinaus in die Vorstädte. Die Funktionstrennung von Arbeiten und Wohnen setzt sich weiter fort. Wohnen im Grünen mit Blick ins Weite wird für viele Innenstadtbewohner zum Ideal – die neuen Hochhauskomplexe sind eine attraktive Alternative zu ihrer Altbauwohnung. Auch in innerstädtischen Quartieren werden solche neuen Hochhauskomplexe gebaut.

Und mit der City Nord entsteht ein zweites Geschäftszentrum außerhalb der Innenstadt, mit großen Büro- und Verwaltungsgebäuden, die veränderte Arbeitsbedingungen wie Großraumbüros ermöglichen. Auch hier setzt sich eine klare Funktionstrennung fort. Gleichzeitig bleibt dadurch die Innenstadt selbst in ihrer gewachsenen Struktur erhalten, bis auf wenige Ausnahmen wie das 1964 fertiggestellte Unileverhochhaus, das auf zerstörtem Gelände als Solitärhochhaus die Hamburger Nachkriegsmoderne prägt.



*Steilshoop*





*Kinderhort  
Lämmersieth*



*Wohnhaus  
Esmarchstraße*



*Klaus Roggenbuck*

Max Hoffmann 1960-1975

## Osdorfer Born

An den Großsiedlungsprojekten der sechziger und frühen siebziger Jahre ist auch die Firma Max Hoffmann maßgeblich beteiligt. Viele dieser Großprojekte werden in moderner Fertigbautechnik erstellt, doch eine so erfahrene Baufirma wie Max Hoffmann ist dafür als Partner unverzichtbar. Eines der herausragenden Bauprojekte ist die Hochhausiedlung Osdorfer Born, wo zwischen 1967 und 1971 auf einer Fläche von 98 Hektar fast 5000 Wohnungen entstehen. Dabei wechseln sich sechs- bis neungeschossige „Wohnbänder“ mit bis zu 17-geschossigen Hochhausgruppen ab.



Neben Großsiedlungsprojekten wie diesen beginnt Max Hoffmann als eines der ersten Hamburger Bauunternehmen mit der Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden der fünfziger Jahre – ein Geschäftsfeld, das angesichts der sich abzeichnenden Wohnungsbaukrise für eine weiterhin stabile Auftragslage der Firma sorgt. Das Unternehmen expandiert so stark, dass Firmenchef Werner Roggenbuck im Mai 1966 den gesamten Bauhof nach Schenefeld verlagern muss. Doch der Stammsitz der Firma ist seit 1927 und bis heute die Große Brunnenstraße 139 in Hamburg-Altona.





# Die Stadt sanieren und erneuern

## Wiederentdeckung des Urbanen 1975-1990

Die Bauwirtschaft gerät in den siebziger Jahren in die Krise – nach dem rasanten Boom des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg und einem Wohnungsbestand von über drei Millionen Einheiten zeichnet sich eine Wende ab. Mit der Ölkrise gewinnt das Thema Energieeinsparung auch im Baugewerbe an Bedeutung. Und mit der Abwanderung wohlhabender Einwohner in den Hamburger Speckgürtel wird auch die Modernisierung und Sanierung von Altbauten in den urbanen Stadtquartieren immer dringlicher.



*Fischmarkt*

Anstelle großräumiger Stadterweiterungsprojekte setzen die Stadtplaner Einfamilienhausprogramme, Modernisierungs- und Sanierungskonzepte auf die Tagesordnung. Verstand man bisher unter Sanierung die „Methode Bulldozer“, also den Abriss alter Wohnquartiere und den kompletten Neubau, so beginnt man nun mit Bestandserhaltung, Modernisierung und Stadterneuerung. Die Hausbesetzerbewegung

Anfang der achtziger Jahre lässt mit der Eskalation in der Hafensstraße die Versäumnisse der Bau- und Wohnungspolitik zutage treten.

Mit diesem Wandel einher geht die Wiederentdeckung der Stadt als urbanem Lebensraum. Statt die Nutzungstrennung von Wohn- und Arbeitsbereich weiter fortzuschreiben, besinnt man sich auf Funktionsmischung, Modernisierung und Erneuerung vorhandener Strukturen. Dazu gehört die Umwandlung von Altbau-Mietraum in Eigentumswohnungen, um die Stadtquartiere der Innenstadt für wohlhabende Kreise attraktiver zu machen. Die wenigen Neubauprojekte konzentrieren sich auf Verdichtungsbauten in zentralen Stadtvierteln, zum Beispiel am Großneumarkt oder in der Jarrestadt. Darüber hinaus entstehen Einfamilienhaus-Siedlungen innerhalb der Stadtgrenzen, etwa in Alsterdorf, Poppenbüttel und Bergedorf. Insgesamt geht der Trend mehr zu kleinteiligen und individuellen Angeboten, während sich der soziale Wohnungsbau auf Modernisierung im Bestand konzentriert.



*Einfamilienhausbau  
Nettelburg-Süd*



*Neubau  
Lerchenstraße*



*Erweiterung  
Jarrestadt*



*Verdichtungsbauten am  
Großneumarkt*



*Modernisierung  
Falkenried Terrassen*

Max Hoffmann 1975-1990

## Hamburger Fischmarkt

Die Firma Max Hoffmann kann in der sich abzeichnenden Baukrise ihre Erfahrungen in der Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden nutzen. Dabei arbeitet sie weiterhin eng und vertrauensvoll mit der Hamburger Wohnungswirtschaft als Partner zusammen. Deren alte Wohnungsbestände aus den fünfziger und sechziger Jahren werden den neuen Qualitätskriterien angepasst. Darüber hinaus ist das Unternehmen an zahlreichen Neubauprojekten beteiligt, zum Beispiel am Hamburger Fischmarkt.

Hier entsteht ein neues innerstädtisches Ensemble an traditionsreichem Ort: Nach Plänen des Architekten Günter Talkenberg fügen sich Altbauten und Anschlussbebauungen mit modernen Wohnungen, Läden und Gastronomie zu einer neuen harmonischen Einheit. Max Hoffmann baut insgesamt rund 360 Wohnungen und stellt die historischen Fassadenformen wieder her. Der gewachsene Charakter des Quartiers bleibt erhalten und wird durch moderne Neubauten aufgewertet. Touristen und Hamburger, die heute den Fischmarkt besuchen, erleben ein organisch gewachsenes Ensemble vor der faszinierenden Hafenkulisse.

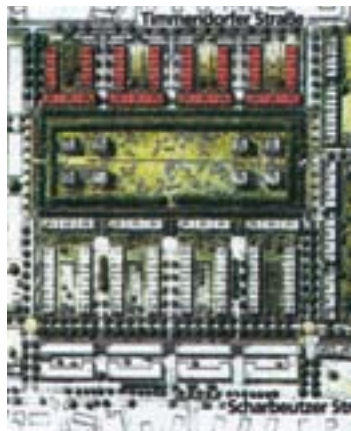




# Aufbruch- und Wendezeiten

## Hamburg gewinnt Hinterland 1990-2000

Die Wiedervereinigung Deutschlands 1990 öffnet Hamburg plötzlich ein weites Hinterland – die Metropole wird zum neuen Handels- und Wirtschaftszentrum für den gesamten nord-, mittel- und osteuropäischen Raum. Das hat Konsequenzen auch für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung: Allein 1990 verzeichnet Hamburg einen Bevölkerungszuwachs von 100.000 Menschen. Bereits Ende der achtziger Jahre steigt die Zahl von Asylbewerbern, Flüchtlingen und Aussiedlern aus Osteuropa dramatisch an. Hinzu kommt jetzt ein West-Ost-Gefälle durch die Zuwan-



*Lageplan Rahlstedter Höhe*

derung von Arbeitssuchenden aus den neuen Bundesländern. Dieser sprunghaften Wohnungsnachfrage sind Politik und Bauwirtschaft in Hamburg zunächst nicht gewachsen – Provisorien wie Containerdörfer und Wohnschiffe müssen kurzfristig eingerichtet werden. Alte Planungskonzepte für Großprojekte wie Allermöhe werden wieder aus der Schublade geholt. Allerdings

sollen die Fehler der Vergangenheit vermieden werden, neben Geschossbauten werden hier auch Reihenhäuser und Einfamilienhäuser gebaut. Und in bestehenden Stadtquartieren werden weitere Verdichtungskonzepte realisiert. Dies geschieht durch Hinterhof-Bebauungen, Baulückenschließungen, geförderten Dachgeschossausbau und die Umnutzung freierwerdender Flächen, etwa von ehemaligen Sportanlagen und Kasernen wie Scharnhorsthöhe, Rahlstedter Höhe oder Trabrennbahn Farmsen.

Gewandelte Lebensformen wie wachsende Mobilität, Patchwork-Familien, Singlehaushalte, Alleinerziehende und betreutes Wohnen im Alter erfordern flexible Wohnkonzepte. Hinzu kommt ein neues Bewusstsein für energieeffizientes Bauen, das seinen Niederschlag in ökologischen Bauprojekten findet. Die Hamburger Stadtplaner reagieren darauf mit Konzepten für gemischte Nutzungen aus Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Kulturangeboten.



*Rahlstedter Höhe*



*Boltwiesen*



*Kindergarten  
Allermöhe*



*Fleetblick  
Allermöhe*



*Steinbeker Straße*

Max Hoffmann 1990-2000

## Allermöhe-West

**M**ax Hoffmann gestaltet die neue Boomphase der Hamburger Bauwirtschaft mit einer Vielzahl großer Projekte. Sowohl innerstädtische Wohnbebauungen wie Berner Chaussee oder Jenfelder Allee als auch großflächige Neubauvorhaben wie Rahlstedter Höhe und Neu-Allermöhe tragen die Handschrift der Firma Max Hoffmann. Zwischen 1985 und 1995 baut das Unternehmen in Allermöhe einen kompletten Stadtteil auf – mit weit über 1000 Wohnungen, Kindergärten und Kindertagesstätten.

Wohnen am Wasser wird hier in einem differenzierten Bebauungskonzept verwirklicht, mit zahlreichen Straßen- und Fußgängerbrücken, Sportanlagen, Plätzen und Parks. Ein Wechselspiel von Blockstrukturen mit maximal viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhausquartieren sowie kleinteiligen Klinkerbauten und frei stehenden Einzelhäusern prägt den kleinstädtischen Charakter dieses Viertels. Das Besondere: Für einige Wohnanlagen ist eine Fleetüberbauung vorgesehen, die aufwändige Begründungsarbeiten erforderlich macht. Max Hoffmann unterstreicht mit diesem groß angelegten Stadterweiterungsprojekt erneut seine Kompetenz für schlüsselfertige Gesamtlösungen.





# Neues Wohnen – neues Arbeiten

Zurück in die Stadt: 2000 bis heute

**B**ereits Ende der neunziger Jahre reift die Idee, die Stadt Hamburg zum Wasser hin zu öffnen und brachliegende Hafenterrassen für neue Stadtquartiere zu erschließen. Am 7. Mai 1997 präsentiert der damalige Erste Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, Dr. Henning Voscherau, die Vision der HafenCity – als das europaweit größte Stadtentwicklungsprojekt der Jahrtausendwende.



*Falkenried*

Hamburg nutzt mit diesem Projekt die Chance, im Zentrum der Stadt um rund 40 Prozent zu wachsen. Auf 155 Hektar entsteht ein neuer Stadtteil mit einer einzigartigen Mischung aus innerstädtischem Wohnen und Arbeiten, Kultur und Freizeit, Einzelhandel und Gastronomie. Bis 2020 werden hier rund 40.000 Menschen arbeiten und 12.000 Bewohner einziehen. Die HafenCity gilt schon heute als wegweisendes Beispiel für Arbeiten und Wohnen in der Stadt der Zukunft. Dem Ziel, als Metropole zu wachsen, folgt die

Hamburger Politik 2002 mit ihrem neuen Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“. Das Konzept setzt auf die Steigerung der Einwohnerzahl durch neue Wohnungsangebote und gezielte Wirtschaftsförderung. Weitere städtebauliche Vorhaben ergänzen die konsequente Öffnung der Stadt zum Wasser: Die Aufwertung des nördlichen Elbufers („Perlenkette“) ebenso wie der „Sprung über die Elbe“ (die Integration der südlich der Elbe gelegenen Stadtteile Wilhelmsburg, Veddel und Harburg) unterstreichen diesen Ansatz.

Weitere innerstädtische Großprojekte weisen in die selbe Richtung: etwa die Umwandlung des ehemaligen Straßenbahn-Betriebshofs Falkenried in ein repräsentatives Wohn- und Büroquartier mit Einzelhandel, Gastronomie und Grünflächen. Ein ähnlich gemischtes Nutzungskonzept wird im Brau-Quartier im Stadtteil St. Pauli realisiert. Neue Maßstäbe für die Zukunft der Metropole setzt schließlich auch die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg 2007 – 2013 als Impulsgeber für zahlreiche Neubauprojekte.



*Kai 12, HafenCity*



*Neubau  
Fischershöfe*



*Servicewohnanlage  
Vinzenzweg*



*Christian  
Roggenbuck*



*Neubau  
Zeisewiese*

Max Hoffmann 2000-heute

## Brauquartier St. Pauli

Die Zukunftsperspektiven der wachsenden Metropole Hamburg bieten viele Chancen, an diesem Wachstum mitzubauen. So ist das Unternehmen, dessen Leitung Christian Roggenbuck 2002 von seinem Vater übernahm, an den meisten großen Stadtentwicklungsprojekten der Hansestadt beteiligt – ob am Kaiserkai in der Hafencity, dem Engelbekhof in Harburg oder anderen Revitalisierungsmaßnahmen innerhalb der Stadt.

Spektakulär ist das 2007 fertiggestellte Bauprojekt im Stadtteil St. Pauli. Hier entsteht auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Bavaria-St.-Pauli-Brauerei zwischen Reeperbahn und Hafen ein neues Viertel: Das „Brauquartier“ bietet Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen, ein Hotel mit Blick über den Hafen, kulturelle Einrichtungen und Gaststätten. Die sechs großstädtischen Häuser des Ensembles werden durch eine zentral positionierte Treppe erschlossen. Max Hoffmann hat im Rahmen dieses Großprojekts 120 Wohnungseinheiten auf einer zweigeschossigen Tiefgarage realisiert. Die preisgekrönte Architektur von Steidle + Partner war insbesondere bei dem 24.000 Quadratmeter umfassenden Fassadenkleid eine besondere Herausforderung.



# Ausblick von Christian Roggenbuck

---

Max Hoffmann - 2008 und in Zukunft



**W**ie wird sich das Hamburger Baugewerbe in Zukunft weiterentwickeln? Und welchen Beitrag kann die Firma Max Hoffmann dazu leisten? Der gesellschaftliche und soziodemografische Wandel hat längst begonnen und wird bereits direkt im Baugeschäft spürbar.

Die sich abzeichnenden Tendenzen sind widersprüchlich. Prognosen von Experten schwanken zwischen Wachstum und Rückbau – je nach Lage und Region. Veränderte Lebensstile und mehr Mobilität erfordern mehr Flexibilität. Demografischer Wandel, mehr Single-Haushalte und neue Familienkonzepte stellen Stadtplanung und Bauwirtschaft vor neue Herausforderungen. Hinzu kommen zentrale Themen wie Klimaschutz und Energieeffizienz, die das Geschäft in Zukunft beherrschen werden.

Darüber hinaus wird die Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz immer wichtiger. Das typisch hamburgische Stadtbild mit seinen zahlreichen Baudenkmalern gilt es zu wahren – in Verantwortung

gegenüber dem großen Erbe von Fritz Schumacher, Gustav Oelsner, Karl Schneider und vielen anderen Persönlichkeiten, die bis heute die Baukultur unserer Metropole prägen.

All diese Herausforderungen zu meistern, das erfordert Kompetenz und Erfahrung, handwerkliches Können und moderne Bautechnologien, die wir mit unseren 200 Mitarbeitern und Geschäftspartnern in einem breiten Leistungsspektrum anbieten können. Die Metropolregion Hamburg entwickelt sich zu einer der wachstumsstärksten Wirtschaftsregionen in Europa. Dazu tragen große Stadtentwicklungsprojekte wie die Hafencity, der „Sprung über die Elbe“ und die Verdichtung des urbanen Raums in den etablierten Stadtquartieren bei. Wir sind zuversichtlich, an diesem Wachstum auch künftig erfolgreich mitzubauen. Gemeinsam mit unseren Partnern in der Wohnungswirtschaft wird die Firma Max Hoffmann sich bietende Chancen prüfen und nutzen, ohne dabei unsere Wurzeln und Werte zu vergessen – Vertrauen, Persönlichkeit und Partnerschaft auf Augenhöhe.

# Dankeschön

---

Mitarbeiter Max Hoffmann 2008

Faruk Aciman Olaf Affeld Robert Ahlers Jens Albrecht Jürgen Allenstein Dieter von Alven  
Fred von Appen Ernst-Gerhard Bade Norbert Ballhorn Klaus Beckmann Frank Begert Dirk Behncken  
Tobias Behne Wolfgang Behrmann Herbert Bellmann Manfred Bernauer Jerko Beslic Steve  
Beyer Ekrem Bilali Norbert Blanck Manuel Block Mike Bochmann Michael Bode Axel Borchardt  
Walter Brandt Monika Brassat Sven Brassen Olaf Brose Jacob Brozmann Peter Cordes Eugen  
Del Alexander Denzer Thomas Deuter Timo Drews Rene D Zillack Rudi Ebrecht Klaus  
Eggerstedt Heinz Ehlberg Erwin Ehlers Thomas Ehlers Johann Elfers Harry Ewert Hans  
Fedde Gerhard Finnern Sandor Foeldes Klaus Franke Willy Franke Thomas Freese Werner  
Freese Eduard Gahr Gianfranco Ganguzza Jetmir Gani Jan Gatzki Gerd Gieseler Stefan Gill Manfred  
Goyk Stefan Grötter Tanja Grunwald Günter Gutzeit Hartmut Habich Karl-Heinz Haecks Heiko  
Hahn Dieter Hanßen Torsten Hartmann Susanne Hasler Gerhard Heidorn Jürgen Heins Brigitte  
Heling Roberto Helmbrecht Torsten Heusinger von Waldegge Udo Hoelting Wolfgang Holst  
Bodo Hoops Georg Huke Knut Huttenburg Christopher Höner Peter Hübner Peter von Iven  
Klaus-Dieter Kahn Frank Karpluch Nuri Kelek Horst Kieckbusch Thomas Kirchenwitz Michael  
Kirchner Michael Klinck Christoph Konetzny Alexander Kronhard Andreas Krueger Sarina Krüger  
Gerd Kruse Cristian Kunkelmann Erol Köse Günter Kraiser Gerd Kunkel Jens-Peter Lange Frank  
Lemmermann Björn Lindemann Detlef Lindemann Steffen Lintzmeyer Bernhard Loenicker  
Werner Loitz Wolfgang Luebben Bernhard Marks Holger Marquart Gerd Martens Hermann Martens  
Jerko Martić Manuel Martínez-Alonso Andreas Maschmeyer Helga Matthias Karl-Heinz May  
Michael Meyer Stephan Meyer Thorsten Meyer Frank Michel Dieter Mraz Thomas Mraz Niko Möller  
Helmut Müller Ralf Müller Torste Nagel Rolf Nehls Karl-Heinz Neemann Kay Neemann Eberhard  
Niss Regina Nitschke Alfred Nottorf Bernhard Nowitzki Gerhard Oldenburg Jens Otten Jürgen  
Pahl Fabian Paries Pirathab Pathmanathan Nikola Peric Hein Peters Bernd Philipp Siegwalt Pietsch  
Meik Prissing Marko Pönitz Jürgen Ramm Manfred Reimann Musli Rexha Werner Riebau Jürgen  
Ritter Christian Roggenbuck Klaus Roggenbuck Ronny Roob Ewald Schlömer Kurt Schwirz Walter  
Schott Roland Schütt Alexander Siebert Thorsten Sievers Heinz Solinski Thomas Sonnenberg Max Späth  
Jürgen Steenbock Karl-Heinz Steinberg Pascal Steinig Peter Stiller Henri Stolle Oliver Struck Frank Stuewe  
Jörg Szigat Ali Reza Tafazoli Bernd Tillmann Horst Uthenwolde Thorsten Vagt Vincenzo Vanni Sven Vogel  
Harry Voss Andreas Wachsmuth Heinz Waldeck Willi Weber Frank Wobig Jürgen Wocznjak Karl-Heinz  
Wulf Martin Wulf Ralf Zernovs Carlo Ziesche Helmut Zinnendorf Andreas Zomm Michael Zwerg

# Impressum

---

Herausgeber:  
Max Hoffmann GmbH & Co. KG  
Osterbrooksweg 17  
22869 Schenefeld  
[www.maxhoffmann.de](http://www.maxhoffmann.de)

V.i.S.d.P.: Christian Roggenbuck  
Datum: September 2008  
Konzeption und Gestaltung:  
urbanista.better cities,  
[www.urbanista.de](http://www.urbanista.de)  
Text: Johannes Freudewald  
Lektorat: Oliver Driesen  
Druck: Druckerei Dürmeyer, Hamburg

---

# Abbildungen

Aufwind Luftbilder (S. 6 oben, S. 20 oben)  
Hafencity GmbH, Illustration M. Korol (S. 22 oben)  
Hamburgische Architekturarchiv, Deutsche Bauzeitung (S. 8 oben)  
Hamburgische Architekturarchiv, Bestand Frank (S. 10 links)  
Hamburgische Architekturarchiv, Bestand Hartwig Hinze (S. 10 rechts)  
Hamburgische Architekturarchiv, Bestand Gottfried Schramm F 264 (S. 8 rechts)  
Hamburgische Architekturarchiv, Bestand Neue Heimat (S. 14 oben, S. 16 links, rechts)  
Hamburgische Architekturarchiv, Hamburg und seine Bauten 1918-1929 (S.10 oben)  
Hamburgische Architekturarchiv, Hamburg und seine Bauten 1929-1953 (S.14 links)  
Hamburgische Architekturarchiv, Hamburg und seine Bauten 1969-1984 (S.18 rechts)  
Hamburgische Architekturarchiv Konstanty Gutschow (S. 12 oben)  
Hamburgische Architekturarchiv, Landesplanungsamt Hamburg Neg. 408/3A (S. 8 links)  
Hamburgische Architekturarchiv, Luftamt Hamburg 312/69 (S. 16 oben)  
Hamburgische Architekturarchiv, Edition Photothek XIV (S. 12 links)  
Landesbildstelle Hamburg (S.12 rechts)  
Max Hoffmann (übrige Aufnahmen)  
Museum der Arbeit, Bestand GWG/Saga (S. 14 rechts)  
nps Architekten (S. 22 rechts)  
urbanista.better cities (S. 22 links)  
Wikipedia, Autor UM (Seite 18 oben)



MAX HOFFMANN