

# Wohnen & Leben

in Kooperation mit **immonet.de**  
schneller besser wohnen

**SANIERT** DIE ARBEITEN AN DER REEMTSMA-VILLA SIND BEENDET

## Von Meisterhand kunstvoll renoviert



In dieser Villa wohnte bis 1945 der Zigarettenfabrikant Philipp F. Reemtsma. Nach seinem Auszug wurde das exklusive Anwesen zu einem Verwaltungsgebäude umgebaut. In akribischer Kleinarbeit brachten Restauratoren Altes wieder zum Vorschein, so die roten Kacheln im alten Schwimmbad, das zuletzt als Kantine diente. Jetzt wartet die Immobilie auf einen neuen Nutzer. FOTOS: ASTRID OTT

### Monatelang restaurierten Fachleute in Othmarschen das frühere Wohnhaus des Hamburger Zigarettenfabrikanten. Einblicke.

Alexandra Grossmann

Sie galt als die exklusivste Privatvilla der Weimarer Republik. Eine Mischung aus Wohn- und Geschäftshaus, mit Räumen zum Repräsentieren und solchen zum Rückzug, mit einem Schwimmbad und Gymnastikräumen, einem Trakt für

die Kinder und einem Gartenzimmer, wo Malereien die Wände zierten und auf Knopfdruck Fenster in den Boden versanken. Nun ist die Villa des Zigarettenfabrikanten Philipp F. Reemtsma mit Aufwand saniert und restauriert worden. „Wir hatten Glück“, sagt der mit historischen Bauten erfahrene Lübecker

Architekt Helmut Riemann: „Als wir im Mai 2008 in die Villa kamen, war fast alles noch da.“ Das 1932 von Martin Elsaesser fertiggestellte Haus in der Parkstraße war 1938 von Reemtsma selbst und 1955 von Godber Nissen umgebaut worden. Reemtsma selbst war am 17. Mai 1945 ausgezogen und hatte den Architekten damit beauftragt, die Villa zu einem Verwaltungsgebäude umzuwandeln und auf dem rund acht Hektar großen Grundstück Bürohäuser zu errichten. „Viel Altes in der Villa war verkleidet oder schlecht erhalten“, sagt Riemann, „anhand von Fotos und Bauplänen konnten wir aber sehen, wie Räume vor den Umbauten aussahen.“

neuen Zeichnungen des Architekten. „Für mich war es der größte Auftrag in 24 Jahren als Holz- und Möbelerestauratorin“, sagt Weiss. „Insgesamt habe ich zehn Räume restauriert, in den meisten sind Einbauschränke oder Vitrinen fest installiert, es gibt Anrichten, Türen, Fußböden und Decken aus Holz. Selbst Waschtische gehören dazu.“ Für Elsaesser sei Holz das bevorzugte Material gewesen; er habe es als Träger einer Idee benutzt und jeden Raum anders gestaltet, so Weiss. „Zum Beispiel verwendete er Vogelaugenahorn, das damals an Armaturen von Automobilen eingesetzt wurde, für die Verkleidung im Herrenzimmer.“



Restaurator Norbert Kirchhoff restaurierte auch im Gartenzimmer der Villa den Boden und die Wände.



Beeindruckend: Neu erstrahlen in diesem Raum die vergoldete Decke und die mit dunklem Holz verkleideten Wände.



Geländer und Fensterfassungen wurden von einem Kupferschmied erneuert.



Die alte Bronzetafel verdeckt auf Wunsch den Kamin oder verschwindet in der Decke.

Die Restauratoren Norbert Kirchhoff und die auf Holzarbeiten spezialisierte Caroline Weiss machten zunächst eine Bestandsaufnahme. „Die ersten zwei Monate habe ich untersucht, was da ist, in welchem Zustand es ist und ob es restaurierbar ist“, sagt die 47-Jährige. Nach der Genehmigung durch den Eigentümer Günter Herz ging die eigentliche Arbeit los: Kupferschmied Volker Manzei stellte die Geländer und die Fassungen der Fenster wieder her. Joachim Walther, gelernter Gürtler und Metalldrücker, baute Lampen nach alten Bildern und

Neben Materialien wie Esche und Ahorn habe der Architekt auch seltene Tropenhölzer verwendet, sagt Weiss. „In einem der Damenzimmer sind die Wände mit Amboina aus Südindien verkleidet, das gibt es heute in diesen Mengen nicht mehr, nur Pfeifen und Humidore werden daraus manchmal noch gemacht“, so die Restauratorin. Auch Norbert Kirchhoff verbrachte viel Zeit damit, Wände und Decken von Farben und Tapeten zu befreien. Das ehemalige Schwimmbad etwa diente teilweise als Kantine für Mitarbeiter. „Unter den Ri-

gipswänden waren die alten, roten Kacheln mit Fugen in gleicher Farbe noch da“, sagt der 47-Jährige. „Aber sie waren stark beschädigt, teilweise gerissen oder abgesplittert.“ In akribischer Kleinarbeit kittete er die Risse, retouchierte mit Ölfarben und wachte Oberflächen. Kirchhoff restaurierte zudem die Gemälde des Sezessionskünstlers Kai Nebel im Gartenzimmer und die vergoldete Decke im Speisezimmer. Auf 60 Quadratmetern zog Kirchhoff erst die Aluminiumschicht aus den 50er-Jahren ab, dann trug er Weißblattgold auf. Die Decke strahlt nun im Licht der Alabaster-Lampen, die im Originalzustand von 1932 erhalten sind. „Die Villa ist jetzt fertig“, sagt Kirchhoff, „was der künftige Mieter mit ihr macht, liegt nicht in unserer Hand.“ Die Villa steht unter Denkmalschutz. Die rund 2200 m<sup>2</sup> sollen vermietet werden. Moderne Poggenpohl-Küchen wurden eingebaut, Teile der Beleuchtung und die EDV-Verkabelung sowie die Aufteilung der Räume liegen nun in der Hand künftiger Nutzer.

Anzeige

### Ihre Eigentumsverwaltung

Profitieren Sie von unserem kaufmännischen und technischen Know-how in der WEG-Verwaltung.

GEWOBA | Ballindamm 13 | 20095 Hamburg  
Telefon: 040 65 79 79 08 | [www.gewoba.de](http://www.gewoba.de)

**GEWOBA**  
Räume zum Leben.

WK-FÖRDERUNG

### Tag des Eigenheims

Am 4. April findet der „Tag des Eigenheims“ von 10 bis 18 Uhr in der WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (Besenbinderhof 31) statt. Besucher erhalten an diesem Tag kostenlose Informationen über das Förderangebot in Hamburg, selbst genutztes Eigentum zu erwerben. Bauträger präsentieren zudem aktuelle Bauvorhaben. Weitere Aussteller sind die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle zum Thema Haussicherheit sowie die PMC Immobilienmanagement, die über das städtische Grundstücksangebot in Hamburg informiert. Im Rahmen eines Abendblatt-Forums werden Experten weitere wichtige Tipps geben und Fragen beantworten. Mehr Infos unter [www.wk-hamburg.de](http://www.wk-hamburg.de) (HA)

Anzeige

ab **3,25 %** p.a.

anfanglicher effektiver Jahreszins 3,34 % p.a.  
Stand: 19.03.2009

Angebot freibleibend. Irrtum vorbehalten.

Passende Immobilienfinanzierung und gute Konditionen:

- Bis zu 60 % Beleihungswert
- 5 Jahre fest, mind. 1 % Tilgung
- 100 % Auszahlung

Sprechen Sie mit uns:  
Tel.: 040/30 91 - 96 09 E-Mail: [baufi@hamvoba.de](mailto:baufi@hamvoba.de)

**Hamburger Volksbank**  
Man kennt sich.

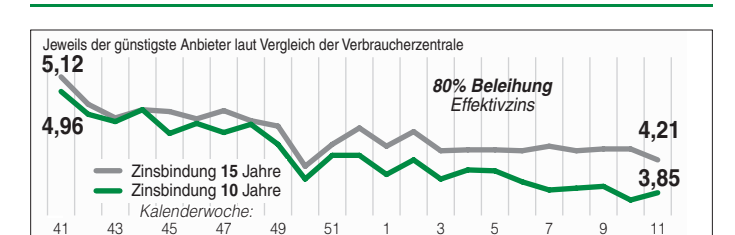
[www.hamvoba.de](http://www.hamvoba.de)

### GÜNSTIGE BAUFINANZIERER

Anbieter	Telefon	Effektivzins 10 Jahre	Effektivzins 15 Jahre	Beleihungsgrenze in %
Volksbank Stormarn	040/72 10 2-0	3,85	4,21	80
Raiffeisenbank Südstormarn	04102/80 06-444	3,88	4,24	80
FinanzMarkt	040/639 18 38-2	3,91	4,35	80
BFdirekt	0711/22 55 44-140	3,91	4,41	80
BauFi-Aktiv	0221/99 55 66-0	3,93	4,38	80
Baugelddirekt Vermittl.	0611/88 09 57-0	3,97	4,32	80
baufi-nord.de	04534/29 84 70	3,98	4,45	80
Hüttig & Rompf	040/69 65 77-12	3,99	4,35	80
ACCEDO	0921/560 70 50	4,01	4,32	80
Fair Zins	04532/26 06 74	4,03	4,32	80

Angaben ohne Gewähr. Schätzkosten und Bereitstellungszeiten werden bei der Berechnung des Effektivzinses nicht berücksichtigt. Ein ausführlicher Vergleich, der ständig aktualisiert wird, kann bei der Verbraucherzentrale Hamburg, Kirchenallee 22, 20099 HH, angefordert werden (bitte eine formlose einmalige Einzugsermächtigung über 7,50 € beifügen). Der Abholpreis beträgt 5 €. Stand: 16.03.2009

### DER ZINSTREND



FÜR SIE BESICHTIGT ALTBAU IN ALTONA-OTTENSEN

## Fernblick von der Dachterrasse

Einen herrlichen Blick über die Dächer und den Bahnhof von Hamburg-Altona hat man von dieser zum Verkauf stehenden Dachgeschoss-Wohnung in Ottensen. Sie befindet sich in einem viergeschossigen Gebäude, das insgesamt sieben Wohneinheiten hat und um 1900 errichtet wurde.

Die lichtdurchflutete Vier-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss wird wie der Großteil der anderen Wohnungen derzeit komplett saniert und modernisiert. Ebenso ist die Rückfassade des Gebäudes mit einem neuen Wärmedämm-Verbundsystem versehen worden. Auch die Vorderfassade hat einen frischen roten Anstrich erhalten. Der komplette Dachstuhl des Hauses wurde neu gebaut und mit einer Wärmedämmung sowie einer Dampfsperre versehen.

Die Wohnfläche der modernen Dachgeschoss-Wohnung beträgt etwa 145 m<sup>2</sup>. Einen Fahrstuhl gibt es nicht. Geplant ist, den Flur und die Wohnräume mit Parkett auszulegen. Vorgezogen ist außerdem eine Trittschalldämmung. Die weißen Fenster sind aus Holz und isolierverglast. Äußerst attraktiv ist insbesondere der große Wohn- und Essbereich. Er hat eine Nutzfläche von etwa 58 m<sup>2</sup>, eine integrierte, offene Wohnküche sowie einen praktischen kleinen Hauswirtschaftsraum. Vom Wohn- und Essbereich besteht Zugang zu einer angenehmen geschützten, teilweise überdachten Loggia, die auf elf m<sup>2</sup> ausreichend Platz bietet. Wer noch



Frisches Rot ziert die Fassade des Altbaus in Altona-Ottensen. FOTO: KIM BADER

höher hinaus will, steigt eine von der Loggia ausgehende Außentreppe hinauf und erreicht eine einzigartige Dachterrasse, eine wahre Oase in der Großstadt!

Die drei nebeneinanderliegenden Zimmer der Wohnung sind zwischen zehn und 18 m<sup>2</sup> groß. Sie bieten sich zur Nutzung als Schlafzimmer ebenso gut an wie als Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Bad ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Frei zu wählen sind die Sanitärprojekte und die Fliesen. Zur Wohnung gehören außerdem ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum im Erdgeschoss des Hauses. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. „Diese Wohnung eignet sich vor allem für ein junges Paar, gern auch mit Kind, das unbedingt im angesagten Stadtteil Ottensen leben möchte. Die Übernahme kann nach Vereinbarung, etwa ab dem Frühsommer, erfolgen“, berichtet Katja Wachholz vom Immobilienbüro Lohmann & Wachholz. Der geforderte Kaufpreis beträgt 419 000 Euro. Das monatliche Hausgeld liegt bei ungefähr 380 Euro.

In dem Haus an der Präsident-Krahn-Straße stehen drei weitere Wohnungen zum Verkauf: eine Erdgeschoss-Wohnung mit 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Gartenanteil sowie zwei Wohnungen von circa 75 m<sup>2</sup>. (cs)

### URTEIL DER WOCHE

## Notwendige Maßnahmen

Führt der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund behördlicher Anordnung durch, muss der Mieter dies dulden. Er kann nicht – wie bei Modernisierungsmaßnahmen – verlangen, dass die Arbeiten mindestens drei Monate vorher schriftlich angekündigt werden, wie der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 110/08) entschied.

Im vorliegenden Fall war der Vermieter verpflichtet worden, Gaseinzelöfen, die die Abgasgrenzwerte nicht mehr einhielten, durch eine neue Heizungsanlage zu ersetzen. Die Mieter wehrten sich gegen den Anschluss an die Zentralheizung und verweigerten auch den Einbau von Steigleitungen. Die Karlsruher Richter hoben jedoch hervor, dass der Mieter in diesem Fall die Bauarbeiten nach Treu und Glauben dulden müsse. Auch Lukas Siebenkotten, Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), zeigte Verständnis für das Urteil. „Die Entscheidung ist nachvollziehbar und entspricht dem Wortlaut des Paragraphen 554 BGB“, so Siebenkotten. „Nur wenn der Vermieter freiwillig das Haus oder die Wohnung modernisiert, also Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung oder Energieeinsparung durchführt, muss der Mieter mindestens drei Monate vorher schriftlich über die Art, den voraussichtlichen Umfang und Beginn der Arbeiten, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung informiert werden.“ (HA)

VERKAUF VERMIETUNG - INVESTMENT

**VON POLL** IMMOBILIEN

HAMBURG - BADEN-BADEN - BERLIN - DARMSTADT - DÜSSELDORF - FRANKFURT A. M. HEIDELBERG - KARLSRUHE - KOBLENZ - MAINZ - MANNHEIM - MÜNCHEN - WIESBADEN

**HAMBURG - RISSEN**  
Großzügiger Bungalow in absolut ruhiger Lage, ca. 270 m<sup>2</sup> Wfl., 6,5 Zi., Kamin, Schwimmbad, Sauna, Vollkeller, überdachte Terrasse, ca. 1.072 m<sup>2</sup> uneinsehbares Grdst., Doppelgarage € 570.000,-

**HAMBURG - OTHMARSCHEN**  
Herrschaftliche ETW in renommierter Lage, ca. 192 m<sup>2</sup> Wfl., 5 Zi., zzgl. ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfl., großzügige Raumaufteilung, bodentiefe Sprossenfenster, Marmorfußböden, Süd-Terrasse, Garage, Stellplatz € 875.000,-

**HAMBURG - RISSEN**  
Hochwertiges EFH in Elbnähe, ca. 208 m<sup>2</sup> Wfl., 9 Zi., umfangreich modernisiert, neue Bäder, Eichenparkett, Jura-Marmor- u. Schiefer, Vollkeller, Terrasse, ca. 1.017 m<sup>2</sup> Grdst., Garage € 690.000,-

**HAMBURG - NIENDORF**  
Charmante Villa mit exklusiver Ausstattung, ca. 357 m<sup>2</sup> Wfl., 10 Zi., 3 WE, Mahagoni-Fenster, Kamin, Marmorböden, Wintergarten, Schwimmbad, Sauna, ca. 1.680 m<sup>2</sup> sehr gepflegtes Grdst., Doppelgarage € 1,0 Mio.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Ballindamm 38 · 20095 Hamburg  
Telefon: 040-303 73 65-0 [www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)