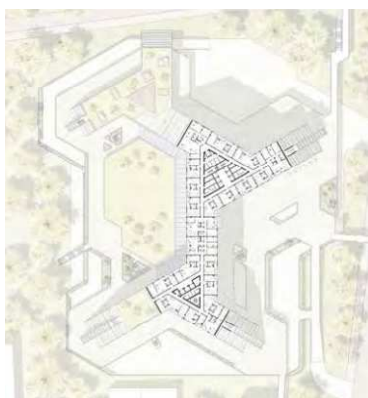




BÜRO ZU



Wohnungen, kleine Läden und ein begrüntes „Luftgeschoss“: Ein neues Konzept für die alte Oberpostdirektion



0,7 %

beträgt der aktuelle Leerstandsindex in Hamburg, der anzeigt, wie viel Prozent der existierenden Wohnungen freistehen



WOHNUNG VERMIETEN

**WER IN HAMBURG EINE BEZAHLBARE WOHNUNG SUCHT, WIRD NUR SEHR SCHWER FÜNDIG.
DABEI STEHEN IN BESTER LAGE ETLICHE QUADRATMETER GEWERBEFLÄCHE LEER.
HÖCHSTE ZEIT, SIE IN WOHNRAUM UMZUWANDELN**

TEXT: Elena Ochoa Lamiño **FOTOS:** Daniel Petereit, Giovanni Castell, Dominik Reipka, Valerie Schäfers

Die langen Flure sind dunkel, von der Fassade blättert der Putz und hinter vielen Fenstern bleibt es leblos in dem langsam verfallenden Bauwerk. „Wir nennen das Gebäude den Affenfelsen“, sagt Bernd Kritzmann, Professor an der HafenCity Universität, über das alte Gebäude der Oberpostdirektion am Überseering. Wenn es nach ihm und dem Konzept der Masterarbeit seines ehemaligen Studenten Daniel Petereit ginge, gäbe es hier wieder Leben, neue Wohnungen, mit Home-Office, einem begrünten „Luftgeschoss“, mit kleinen Läden und einer guten Infrastruktur in der Umgebung. Bei seinem Entwurf nutzt er die vorhandene Substanz, entfernt überflüssige Bestandteile, gestaltet die Außenhaut neu und schafft somit eine Transformation in ein völlig neues Gebäude. Doch momentan stehen gut drei Viertel des Gebäudes leer, nur noch 150 Menschen arbeiten auf rund 55.000 Quadratmetern Nutzfläche. Es herrscht Tristesse, die City Nord gleicht mancherorts einem Freilichtmuseum für Verwaltungsgebäude aus den 70ern.

Doch Leerstand und Verfall von Gewerbeflächen sind nicht nur in der Bürostadt ein Problem. Alleine im Innenstadtbereich zwischen Binnenalster und Elbe stehen laut aktuellem Marktbericht der Maklerfirma Grossmann & Berger über 190.000 Quadratmeter Bürofläche leer. Insgesamt seien es sogar 740.300 Quadratmeter – allerdings lägen nur konkrete Zahlen für Büroräume vor, leere Lagerräume sowie Gastronomie- und Einzelhandelsflächen sind in dem Bericht nicht miterfasst. Besonders die alten innerstädtischen Bürohäuser aus den 50er- bis 70er-Jahren seien nur schwer an die heutigen Anforderungen der Bürohaustechnik anpassbar und deshalb vom Leerstand betroffen, weiß Kritzmann. Mit der Umnutzung genau dieser Gebäude haben er und sein Forschungsteam sich daher intensiv auseinandergesetzt. Häufig lägen ihre durchschnittlichen Mieten sogar unter denen innerstädtischer Neubauwohnungen, schreibt er in seinem Forschungsbericht. Daher sei der Abriss vorhandener Bausubstanz, die ►

HASSLIEBE

Kolumne von Roman Jonsson

Katzen kann man nur hassen

Vor ein paar Jahren hat in Bayern ein Bär sein Unwesen getrieben. Ein Problembär. Der hat damals Rabatz gemacht und alle waren furchtbar aufgeregt. Ich kann nur sagen: Ein Amok laufender Braunbär ist gar nichts im Vergleich zu einer Katze.

Eigentlich waren mir Katzen bisher immer egal. Was okay ist, denn ich war den Katzen auch immer egal. Wenn eine mir ihren dicken Hintern gezeigt und diesen arroganten Ich-würde-eher-sterben-als-aufhören-dich-zu-ignorieren-Blick aufgesetzt hat, hab ich nur gedacht: „Das kann ich auch.“

Und dann kam Findus. Findus ist ein Kater, der in meiner Straße wohnt. Ein Schlägertyp, der die Gegend unsicher macht. Ziemlich fett. Und oberdreist. Neulich ist er kackfroh in meine Wohnung gestürzt, direkt zum Kühlschrank, ging nicht mehr weg. Sitzstreik. Irgendwann hat er dann seine Katerkrallen ausgefahren und mich so lange gekratzt, bis ich zwei Wiener Würstchen rausgerückt habe.

Das ist quasi ein bewaffneter Raubüberfall. Nach § 250 StGB droht einem dafür in Deutschland eine Freiheitsstrafe nicht unter drei Jahren. Zumindest uns Menschen. Aber die Katzen können machen, was sie wollen. Verdammte Viecher! Vielleicht doch die bayerische Lösung?

Katzen muss man einfach lieben

Awwwwwwww! Gibt es was süßeres als kleine Katzenbabies mit flauschigem Fell und riesigen Kulleraugen, die putzig vor sich hintapsen? Natürlich nicht! Aber Katzen sind nicht nur niedlich, sie sind systemrelevant! Ohne sie wäre das halbe Internet leer.

Mehr noch. Ich sage: Ohne Katzen würde unsere Demokratie zusammenbrechen. Denn diese kleinen niedlichen Fellviecher lenken uns in den entscheidenden Momenten vom Ernst des Lebens ab. Da kann man schweren Gedanken nachhängen wie man will. Ob Beziehungsprobleme oder Flüchtlingskrise: Ein Katzenvideo hilft immer und zaubert uns ein Lächeln aufs Gesicht. Sie sind das homöopathische Antidepressivum der Massen. Das Blitzdings für alle.

Es gibt Katzen, die in Pappkartons Treppen runtersurfen. Es gibt Katzen, die Schnecken ablecken. Katzen, die Menschengespräche sprechen. Katzen, die auf Staubsaugerrobotern fahren. Opium fürs Volk? Nicht doch! Wer solche Videos sieht, entdeckt die Leichtigkeit des Seins. Deswegen werden sie auch millionenfach geklickt. Sogar in Bayern.



anderweitig genutzt werden könnte, eine Verschwendung von Ressourcen. Der Abbruch etwa der Oberpostdirektion würde mehrere Millionen kosten, eine Umnutzung sich dagegen nicht nur rechnen, sondern auch neuen, bezahlbaren Wohnraum schaffen.

DIE HANSESTADT STEHT KURZ VOR DER ZWEI-MILLIONEN-EINWOHNER-GRENZE

Hamburg wächst und platzt aus allen Nähten, da ist eine solche Chance eine Seltenheit. Früher gab es eine Flucht aufs Land, heute drängen die Menschen wieder in die Innenstadt – doch die ist bereits dicht bebaut. Laut einer Prognose der Gesundheitsbehörde geht die Hansestadt mit großen Schritten auf die Zwei-Millionen-Grenze zu. Bis 2030 sollen hier demnach 200.000 Menschen mehr wohnen – das entspricht in etwa der Einwohnerzahl Lübecks. Um diesen Zuwachs aufzufangen, dürfte selbst der Plan des Senats nicht ausreichen, jedes Jahr 6.000 neue Wohnungen zu bauen.

„Der Wohnungsleerstand geht in Hamburg gegen Null, der Index liegt bei 0,7“, erklärt Magnus-Sebastian Kutz, Pressesprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Tatsächlich stünden zwar derzeit etwas mehr als 2.000 der insgesamt über 900.000

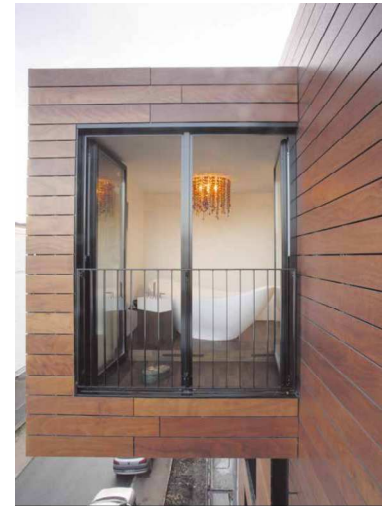


280 EURO

pro Quadratmeter kostet die maximale Miete für eine Gewerbefläche in der Spitalstraße

7,2 %

Bevölkerungszuwachs wird Hamburg laut einer Prognose der Bertelsmann Stiftung bis 2030 haben



GEWERBEGEBIET

Nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wie etwa Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen zulässig sein, sofern sie dem Gewerbebetrieb angehören und untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

INDUSTRIEGEBIET

Nach § 9 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, so etwa Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, -plätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise können hier Wohnungen zugelassen werden, die dem Betrieb angehören und untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

MISCHGEBIET

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie also Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind hier zulässig.

Wohnungen leer. Die Gründe dafür seien aber Sanierungsarbeiten, Umbauten, Abrisse oder Neubauten – es gebe nur wenige Einzelfälle, bei denen Besitzer mit ihren Immobilien spekulieren würden. Nun wird die Wohnungsnot durch den Zustrom von Flüchtlingen weiter verschärft. Alleine im Oktober kamen über 10.000 Schutzsuchende in die Hansestadt.

GEWERBEBAUTEN DÜRFEN IM NOTFALL BESCHLAGNAHMT WERDEN

Zunächst wurden sie häufig in schnell aufgebauten Zelten untergebracht, die für den Winter schlicht ungeeignet sind. Daher hat der Bund im November 2014 das Baugesetz geändert, um die Unterbringung in passenden Gewerberäumen zu erleichtern. Eigentümer können demnach ihre ungenutzten Immobilien – wenn sie den Bauvorschriften entsprechen – an die Stadt Hamburg vermieten, die sie dann Flüchtlingen zur Verfügung stellt. Die Stadt unterstützt sogar nötige Umbaukosten. Dennoch ließen bislang viele Inhaber ihre Gebäude stattdessen lieber leerstehen, da sie eine Verschlechterung des Gebäudeimages fürchteten, erklärt Innensenator Michael Neumann laut einem Bericht der „taz“. Daher erließ der Hamburger Senat Ende September ein Gesetz, nach dem die Stadt notfalls ungenutzte Gewerbebauten beschlagnahmen darf, um dort Menschen trocken und warm unterbringen zu können.

Während also Flüchtlinge in Notunterkünften frieren und Hamburger oder Neu-Hamburger auf der anstrengenden Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind, verrotten andernorts viele Gewerbegebäude. Die unteren Räume bevölkern allenfalls ein Billig-Friseur sowie ein kleiner Supermarkt und in den oberen Etagen herrscht der Staub. Der Leerstand folgt einer eigenen Logik. „Gewerbeflächen bringen immer noch mehr Mieteinnahmen als Wohnflächen – 20 bis 30 Euro pro Quadratmeter“, erklärt Kritzmann: „Große Konzerne schreiben den Leerstand einfach ab.“ Auch steuerrechtliche Vorteile, wie etwa das Absetzen der Umsatzsteuer, machen einen Gewerbebau profitabler als ein Wohnhaus. „Häufig kommen die Leute ausschließlich aus dem Gewerbebau und kennen sich auf dem Wohnungsmarkt nicht aus. Sie kommen vielleicht auch gar nicht auf die Idee, das Gebäude umzuwidmen und davon zu profitieren“, so der Professor.

Dabei kann die Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnraum durchaus profitabel sein, das zeigt auch ein Projekt des Architekturbüros Blauraum. Die Altonaer Architekten, von denen einer Kritzmanns Forschungsteam angehört, bauten ein vierstöckiges Bürogebäude in der Bogenallee aus den 70er-Jahren um und schufen so 15 neue Wohneinheiten mit Balkonen und leichten, verschiebbaren Trennwänden. Das Gebäude wurde komplett entkernt und ein zweites Treppenhaus eingebaut, die Außenfassade bekam durch verschiedenartige Erker einen neuen Charakter. Der Clou an der Sache: Ein Neubau an dieser Stelle hätte laut Bebauungsplan nur dreistöckig sein dürfen. „Durch die Umnutzung behielt der Bau aber seine vier Stockwerke und es konnten drei weitere Wohnungen entstehen“, sagt Kritzmann. Ob sich ein Gewerbegebäude für eine ►

STADTPLAN

Umwidmung eignet, muss von Fall zu Fall geprüft werden. Oft scheitert es schon am Bebauungsplan – ist die Umgebung als reines Industriegebiet ausgezeichnet, dürfen hier keine Wohnungen gebaut werden; in einem reinen Gewerbegebiet kann je nach Lage des Gebietes ein Bau genehmigt werden. Doch dafür muss der Bebauungsplan erst einmal umgeschrieben werden, ein meist langwieriger Prozess. Die nächste Hürde ist die Beschaffenheit des Gebäudes. Zum Beispiel dürfe die Gebäudetiefe maximal zwölf bis fünfzehn Meter betragen, erklärt Kritzmann: „Ist es tiefer, kann kein Licht mehr in die hinteren Räume gelangen.“

WINTERNOTUNTERKUNFT IN VERLAGSGEBÄUDE

Auch Brandschutzbestimmungen stellen hohe Anforderungen: Hiernach muss ein Wohnhaus immer zwei Fluchtwege haben – also eine zweite Treppe – oder die Feuerwehr muss von außen mit einer Leiter auch noch in die obersten Stockwerke gelangen. „Und da ist bei ungefähr 25 Metern Schluss“, so der Architekt: „Höher reicht die Leiter nicht.“ Eine Außentreppe könne helfen, doch oft passe diese nicht ans Gebäude.

Im Falle einer neuen Unterkunft für Obdachlose im Rahmen des Winternotprogramms konnte eine neue Außentreppe gebaut werden. Der Verlag Gruner+Jahr stellte dafür ein ungenutztes Gebäude in der Neustadt zur Verfügung. Durch den zweiten Fluchtweg erfüllt das alte Bürogebäude nun die Brandschutzbestimmungen und bietet im Winter zusätzliche 350 Schlafplätze. Doch auch mit dem neuen Notquartier stehen für Hamburgs etwa 2.000 Obdachlose nur 890 Schlafplätze zur Verfügung. Auch hier könnten die Inhaber leerstehender Gewerbeimmobilien zu etwas Nützlichem beitragen.

Sind alle baurechtlichen Hürden genommen, bleibt die Frage der Kosten. Für Projekte, die neue Sozialwohnungen schaffen, bietet die Stadt Hamburg sogar Umnutzungsprämien an. „Wir müssen Nachverdichten“, so Kritzmann: „Die Innenstadt ist nach Ladenschluss tot.“ Rund um die Mönckebergstraße wohnen kaum noch Menschen, über den Läden gibt es fast nur leere Büros. Sein Vorschlag: „Ich sag immer, die sollen daraus Altenwohnungen machen. Die Senioren von heute sind nicht mehr die Generation aus der Nachkriegszeit, die in Demut gelebt hat. Diese Rentengeneration hat noch ein bisschen mehr Geld.“ Das würde nicht nur mehr Kaufkraft in die Stadt bringen, sondern auch den Stadtteil beleben und dringend benötigten Wohnraum schaffen.



Zu etwas Nützlichem beitragen: Winternotquartier in einem Gebäude von Gruner+Jahr mit angebaute Außentreppe

ERSTER UND ZWEITER RETTUNGSWEG

Auf der Musterbauordnung (MBO) der Bauministerkonferenz basieren alle Bauordnungen der Länder. Gemäß § 33 MBO müssen in Nutzungseinheiten (Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebsstätten) in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

GEBÄUDETIEFE

Bei der Bewertung der Gebäudetiefe wird im Regelfall bei Komplexen mit mehreren Zugangswegen zu den Wohnungen oder Büros – wie Treppen und Korridoren – die gesamte Gebäudetiefe von Innenkante Außenwand zu Innenkante Außenwand gemessen. Sie hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Tageslichtversorgung der Innenräume. Je tiefer das Gebäude, desto höher sind die Kosten für die Versorgung der Innenräume besonders mit künstlichem Licht und mechanischer Belüftung.

104 FUSSBALLFELDER

entsprechen in etwa dem derzeitigen
Büroerstand in Hamburg