

Trotz der Wahlkampf-Versprechen: Das Potenzial für Wohnungsbau ist geringer als erwartet

"Welt"-Analyse an vier Beispielen: Ob Flächenverdichtung, Bürorumwidmung, Baulücken oder alte Schulen - die Erwartungen sind zu groß

Freie Gewerbeflächen finden sich meist nur in unattraktiver Lage. Und leer stehende Büros haben oft völlig unbrauchbare Zuschnitte. Nur 15 Prozent der Grundbesitzer von Baulücken wollen bauen. Und die Zahl der ehemaligen Krankenhäuser und Schulen ist begrenzt. Hamburg benötigt pro Jahr etwa 6000 neue Wohnungen, darin sind sich nahezu alle Wahlkämpfer einig. Insbesondere von vier Maßnahmen versprechen sie sich meist einen An Schub für den Wohnungsbau: Erstens von der Umwidmung von Gewerbe- in Wohnflächen, zweitens von der Umwandlung leer stehender Büros in Wohnungen, drittens von der Schließung von Baulücken und viertens von der Neunutzung alter städtischer Gebäude wie etwa Schulen oder Krankenhäuser. Doch wie eine Analyse der "Welt" anhand von vier entsprechenden Beispielen zeigt, ist das Potenzial überschaubarer als gedacht.

1. Flächenumwidmung: Wohnungen statt Gewerbe

Zwischen Olaf Scholz (SPD), der laut Umfragen beste Chancen auf das Amt des Bürgermeisters hat, und seinem Wirtschaftssenator inspe Frank Horch gibt es kaum Differenzen. Doch während Scholz im Wahlkampf stets betont, Hamburg brauche mehr Wohnungen, betont Horch, Hamburg brauche genügend Gewerbeflächen. Zwar meint Scholz, beides schließe sich nicht aus und Hamburg habe durchaus genug Platz. Aber es scheinen uralte Konfliktfelder auf: Sobald in der Stadt eine Gewerbefläche für Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden soll, interveniert meist sofort die Handelskammer - deren Präses bis vor Kurzem Frank Horch war.

13,5 Hektar - dies ist die Summe aller freien Gewerbeflächen, die nach Ansicht des Wohnungsbaukoordinators Michael Sachs Platz für 1800 Wohnungen bieten könnten. Sofern die Bezirksämter diese Flächen mitsamt allen Formalitäten der komplexen Bauordnung neu beplanen, könnten dort mindestens 1800 neue Wohnungen entstehen. Wie und in welchem Umfang dies im Einzelfall möglich ist, zeigt ein Beispiel aus Hamburgs Westen. Bis zum Herbst dieses Jahres will der Bezirk Altona einen Bebauungsplanentwurf für ein Areal an der Behringstraße vorlegen, das 15 Jahre vergeblich auf eine Gewerbeansiedlung wartete. 600 bis 700 Miet- und Eigentumswohnungen könnten im "Othmarschen Park" in unmittelbarer Nähe zur A7 entstehen. Autofreie Wege sollen die Neubauten erschließen, auch eine Kita ist vorgesehen.

Es entspricht durchaus der Regel, dass Gewerbeflächen im Einvernehmen mit der Wirtschaftsbehörde erst dann umgewidmet werden, wenn sie wie der Othmarschen Park über viele Jahre brach liegen. Außerdem ist meist Voraussetzung, dass an anderer Stelle neue Gewerbeflächen entstehen können. Zwar zeigt die Erfahrung: Sobald auf Gewerbeflächen in weniger stark bewohnten Stadtteilen Wohnungen gebaut werden, entsteht eine Art Sogwirkung, und auch angrenzende Areale entwickeln sich zu Wohngebieten. Doch die Lage freier Gewerbeflächen ist oft weniger attraktiv als im Falle des Othmarschen Parks. Und die Stadtplaner brauchen Fingerspitzengefühl. Denn nicht allzu weit vom Othmarschen Park, im dicht besiedelten Ottensen, zeigt sich seit Jahren, wie viel ursprüngliches Flair ein Stadtteil verliert, wenn zu viele Hinterhöfe mit Wohnungen bebaut und kleine Handwerksbetriebe an den Stadtrand verdrängt werden.

2. Umwandlung von leeren Büros in Wohnungen

Weit über eine Million Quadratmeter Büroraum stehen in Hamburg leer. Man benötigt keinen Taschenrechner, um sich auszumalen, dass durch Umwandlung mindestens 10 000 neue Wohnungen mit je 100 Quadratmetern Wohnfläche entstehen könnten. Insbesondere in der Innenstadt, die seit Jahrzehnten unter mangelnder Belegung in den Abendstunden leidet, wünschen sich die Stadtplaner Umwandlungen.

Aufmerksam verfolgen sie etwa die Verhandlungen um Gebäude am Katharinenfleet. Der Besitzer von dort leer stehenden Bürohäusern will verkaufen, und zwei infrage kommende Käufer haben bereits signalisiert, dass sie sich dort neue Wohnungen vorstellen können - sogar mitsamt einem gewissen Anteil an Sozialwohnungen. Politik und Verwaltung des Bezirks Mitte haben die formellen Voraussetzungen weitgehend abgeschlossen. Sollten sich der Eigentümer mit einem der beiden Kaufinteressenten einig werden, sind Abriss und Neubau von 150 Einheiten wahrscheinlich.

Weitere aktuelle Beispiele sowohl für Büroabriss als auch für eine direkte Umwandlung von Büroflächen in Wohnräume - ohne Abriss - gibt es allerdings kaum. Nach Angaben der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, die auf Antrag für solche Maßnahmen 50 Prozent der Honorarkosten für bautechnische Untersuchungen sowie bis zu zehn Prozent der Umbaukosten übernimmt, ist der Umfang durchaus überschaubar: Seit dem Start des Förderprogramms 2006 wurden nur 45 Anträge für insgesamt 666 Wohnungen gestellt. Acht Millionen Euro flossen als Zuschuss.

Ein zentrales Problem ist: Viele Bürogebäude können nur mit großem Aufwand zu Wohnungen umgebaut werden können. Die Raumzuschnitte, die Lage der Treppenhäuser und die Länge von Fluren sind zu unterschiedlich. Außerdem fehlen oft Versorgungsschächte für Badezimmer und Küchen sowie für Tageslichtzugänge. Darüber hinaus ist es nicht leicht, Eigentümer von einer Umwandlung zu überzeugen. Schließlich können sie für Büros eher 20 und für Wohnungen eher nur zehn Euro pro Quadratmeter verlangen. Und nicht zuletzt stehen die meisten Büros in Randlagen leer - in Gewerbegebieten, wo kaum jemand hinziehen möchte. Mieter suchen nach bestehenden "Siedlungszusammenhängen", sie wollen Apotheke, Kita und Bäcker in der Nähe haben.

3. Nachverdichtung in bestehenden Baulücken

Die Baulücken der Hansestadt gelten mitunter gar als "Wohnungsbau-Reservoir der Zukunft". Sie bieten den Vorteil, dass sie meistens zentral und verkehrstechnisch gut angebunden liegen, Projekte, die hier entstehen, erfordern keine Infrastrukturmaßnahmen. Die Nachteile: Selten bieten Baulücken Platz für größere Bauvorhaben - ein mühseliges Geschäft für die Planer. Und es kommt hinzu, dass

katalogisieren und den Eigentümern die Entwicklung von Nutzungspotenzialen und Konzepten für die Bebauung anzubieten. Und langsam kommt Schwung in das Lücken-Werk: Gegenwärtig sind drei Projekte in Arbeit. Unter den aktuellen Vorhaben ist ein Projekt in Eimsbüttel an der Alardusstraße - also genau in der städtischen Lage, die gegenwärtig so gefragt ist. Tekeoglu hat für das Eckgrundstück ein Wohnhaus maßgeschneidert. Sechs Wohneinheiten mit Loftcharakter entstehen hier in den nächsten Monaten, jede rund 100 Quadratmeter groß. Ein zweites Projekt soll unter dem Motto Central Corner an der Muggenkampstraße in Eimsbüttel entstehen. Insgesamt hat Tekeoglu rund 350 Grundstücke in das Kataster aufgenommen. Bei einem Bauvolumen von geschätzten 2,5 bis drei Millionen Euro pro Fläche ergibt sich allein daraus eine Gesamtinvestitionssumme von rund einer Milliarde Euro.

Allerdings hat eine von Wohnungsbaukoordinator Sachs in Auftrag gegebene Analyse in Hamburgs Westen ergeben, dass nur maximal 15 Prozent der Grundstücksbesitzer bereit sind, neu zu bauen.

4. Neunutzung von städtischen Gebäuden wie Schulen und Krankenhäuser

Noch in der Kaiserzeit benötigte man große Areale für die Krankenhäuser, denn die Abstände zwischen den Pavillons senkten die Infektionsgefahren bei ansteckenden Krankheiten. Heute hingegen werden Kliniken kompakt gebaut, weil kurze Wege die Wirtschaftlichkeit erhöhen. Mit den nicht mehr genutzten Flächen ergeben sich für Hamburg beträchtliche Potenziale, die vor allem für den Wohnungsbau genutzt werden können. Von Vorteil ist es dabei, dass die Grundstücke verkehrsgünstig, fallweise sogar innenstadtnah liegen.

Jüngstes Beispiel ist die Bebauung des alten Krankenhauses Barmbek, gleich neben dem Stadtpark. Die Klinik entstand neu, das 13,8 Hektar große Gelände mit den historischen Pavillons von 1913 daneben wird gegenwärtig in ein neues Wohn- und Gewerbeviertel verwandelt. Etwa 400 Wohneinheiten werden hier geschaffen, zum Mieten, zum Kaufen, für Familien und für Ältere, mit mehr oder weniger Betreuung.

Weitere Beispiele: Sogar rund 800 Wohnungen könnten auf etwa 21 Hektar nicht mehr genutzter Krankenhausfläche des Asklepios Klinikums Nord in Ochsenzoll entstehen. Dabei geht es wie in Barmbek um Neubauten und die Umnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz. Geplant sind kleinteilige Gebäudestrukturen und unterschiedliche Wohnungstypen. Auf dem benachbarten Klinikgelände von Heidberg waren bereits nach der Jahrtausendwende rund 400 Wohneinheiten in den "Heidberg-Villages" errichtet worden. Und im Wachsen ist gegenwärtig auch die Neubebauung der Randbereiche des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses Eilbek - jetzt Schön Klinik Hamburg Eilbek genannt. Auch hier sind 400 Wohneinheiten möglich.

Eine attraktive Grundstücksreserve bieten auch die Gelände von Schulen, die nicht mehr benötigt werden. Sie sind zwar in der Fläche eher begrenzt, doch oft sehr zentral gelegen. Beispiel ist das frühere Gymnasium Barmbek-Uhlenhorst. Rund 50 Wohneinheiten sind hier möglich. Für den Altbau haben sich unterdessen mehrere Baugemeinschaften beworben. Und ganz aktuell in der Vorbereitung ist die Umnutzung der Katharinschule in der Innenstadt. Hier sind etwa 120 Wohnungen geplant.

Großflächig wiederum sind die ehemaligen Kasernengelände in der Stadt. So bietet die Röttiger-Kaserne in Harburg die Möglichkeit für rund 450 Wohneinheiten. Die Planungen für die Bebauung der Lettow-Vorbeck-Kaserne in Jenfeld stagnierten jedoch seit Jahren. Jetzt soll das Projekt auf Basis des Bebauungsplans Jenfeld 23 als Referenzprojekt der IBA realisiert werden - immerhin ein Potenzial von 770 Wohneinheiten mit ökologischen und energetischen Tugenden unter dem Namen Jenfelder Au.

Unklar ist bislang, in welchem Umfang künftig freie Schulgelände zur Verfügung stehen werden. Und auch die Bundeswehrreform könnte durch mögliche Kasernenschließungen noch weitere Flächen freisetzen.

Fazit: 10 000 neue Wohnungen sind möglich - mehr nicht

Unter dem Strich bieten die vier Maßnahmen ein Potenzial für maximal 10 000 neue Wohnungen; einmalig - Wohnungsbaukoordinator Sachs rechnet sogar nur mit 6000. Um in den kommenden Jahren jeweils das von den Wahlkämpfern unisono vorgegebene Ziel zu erreichen, sind also noch immense Anstrengungen vonnöten.