

Die Baulücke als Marktlücke

Architekt katalogisiert Flächen seit fünf Jahren

Hamburg braucht neue Wohnungen, Grundstücke aber sind rar und teuer. Dabei gibt es ein ungenutztes Potenzial an Arealen, die nur entdeckt werden müssen: Baulücken und niedrige Bauten in zentralen Lagen, die als provisorische Wiederaufbauten nach dem Krieg entstanden. Der Hamburger Architekt Babis Tekeoglu bearbeitet seit rund fünf Jahren diese Lücken. Er katalogisiert sie und bietet den Eigentümern die Entwicklung von Nutzungspotenzialen und Konzepten für die Bebauung an.

Ein erfolgreiches Konzept. Gegenwärtig sind drei Projekte in Arbeit. Unter den aktuellen Vorhaben ist ein Projekt in Eimsbüttel an der Alardusstraße, gleich beim Eppendorfer Weg – also genau die städtische Lage, die gegenwärtig so gefragt ist. Tekeoglu hat für das Eckgrundstück ein Wohnhaus maßgeschneidert. Sechs Wohneinheiten

■ *„Die Eigentümer wissen oft gar nichts von dem schlummernden Kapital“*

Babis Tekeoglu, Architekt

mit Loftcharakter entstehen hier in den nächsten Monaten, jede rund 100 Quadratmeter groß.

Es zweites Projekt soll unter dem Motto Central Corner an der Müggenkampstraße in Eimsbüttel entstehen – mit 16 Wohnungen, die zwischen etwa 65 und 105 Quadratmeter groß werden. Ein Innenhof wird Platz zum Spielen für Kinder bieten. Der Baubeginn findet voraussichtlich noch 2010 statt.

Dies sind zwei Beispiele für Wohnungsbau auf Flächen, die gar nicht im Fokus der Stadtplaner oder der Eigentümer lagen. Tekeoglu, der in Griechenland geboren wurde und in Hamburg studierte, hatte vor gut fünf Jahren das Potenzial dieser Flächen entdeckt und systematisch mit einem Baulückenkataster für die zentralen Stadtteile begonnen. Rund 350 Grundstücke hat er inzwischen 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. Für die Bau-

wirtschaft ist das ein bislang ungenutztes Potenzial, für die Eigentümer der Grundstücke angesichts der niedrigen Zinsen die Chance, einen Mehrwert zu schaffen. Für die Hanseaten schafft das ein potenzielles Angebot an neuen Wohnungen und für das Stadtbild in der Regel eine deutliche Verbesserung.

„Die Eigentümer der Flächen“, sagt der Architekt, „wissen oft gar nichts von dem schlummernden Kapital in ihren Immobilien.“ In den zentralen Stadtteilen zwischen Eimsbüttel, Altona, St. Georg und Hohenfelde gibt es viele Grundstücke, auf denen seit dem Krieg nur eine ein- bis zweigeschossige Bebauung steht. Sie ließe sich an die Nachbarhäuser anschließend aufstocken oder sogar generell erweitern. Allein die Erkenntnis eines höheren Nutzwerts führt oft schon zur Steigerung des Grundstückswerts. Wenn die Eigentümer nicht

selbst investieren wollen, lassen sich die Objekte mit den Ausbauchancen an Investoren

veräußern. Verkaufswilligen Eigentümern gestattet das Wissen um die Möglichkeit einer engeren oder höheren Bebauung, einen höheren Preis zu erlösen. Und Investoren können sich Klarheit über die bestmögliche Nutzung verschaffen, bevor sie unterzeichnen.

Der Vorteil in der systematischen Nutzung der Baulücken liegt darin, dass diese Wohnungsprojekte keine Infrastrukturmaßnahmen benötigen. Für die zukünftigen Mieter oder Eigentümer stellen sich angesichts der urbanen Lagen keine Fragen nach der Infrastruktur.

Dabei geht es nicht immer um unbebaute Brachen, sondern auch darum, wie sich bestehende Bauten erweitern lassen, etwa durch Dachgeschoss-Aus- und -Aufbau. Der Service des Teams umfasst die Analyse und Wertermittlung ebenso wie die Prüfung rechtlicher und baulicher Möglichkeiten. Unterstützung gibt es zudem bei der Suche nach Fördermitteln, bei Behördengängen, der Planung, der Baubetreuung und der Vermarktung. *gs*