

Mut zur Baulücke in innerstädtischen Lagen

Großes Potential für Investoren / Von Hans-Jörg Werth

HAMBURG, 11. August. Der Trend zum innenstadtnahen Wohnen ist ungebrochen. Doch das knappe Angebot an Grundstücken in diesen Lagen limitiert den Neubau. Eine Revitalisierung unansehnlicher Baulücken und anderer brachliegender Flächen bietet deshalb nicht nur aus städtebaulicher Sicht ein großes Potential. Die ehemals hässlichen Lücken im Straßenbild könnten ohne größeren baurechtlichen Erschließungsaufwand einen Teil des zentrumsnahen Immobilienbedarfs schließen. Insbesondere für jüngere Familien, die bezahlbare Grundstücke suchen, kann die Baulücke eine sinnvolle Option sein.

In Bremen rückt eine Mannschaft um den Architekten Eberhard Mattfeldt im Auftrag des Bremer Bausenators den freien innerstädtischen Flächenarealen mit Akribie zu Leibe. Als Chef der Bremer Baulücken-Kommission fahndet Mattfeldt seit fast zwei Jahrzehnten nach brachliegenden Grundstücken innerhalb der Stadtgrenzen. „Wir wollen schnelle und unbürokratische Hilfestellung für Bauherren und potentielle Anleger wie auch Bauträger leisten“, lautet sein Anspruch. „Mittelständische Bauträger aus der Region kommen des Öfteren zu Besuch, aber auch ganz normale Häuslebauer.“

Für die Lösung der Aufgabe ist jedoch häufig ein langer Atem notwendig. Nicht immer sind die Eigentumsverhältnisse geklärt, oder es sind sich Eigentümergemeinschaften über den Verkauf beziehungsweise die Weiterverwendung nicht einig. „Wir arbeiten manchmal wie Sisyphos“, erklärt Mattfeldt. Sein detektivischer Ehrgeiz habe ihn schon bis nach Madras in Indien geführt – allerdings nur per Telefon, wie er mit einem Schmunzeln hinzufügt.

Die Bilanz der Bremer Baulückenpolitik fällt bislang positiv aus. Seit 1990 sind auf diesem Wege über 15 000 Wohnungen entstanden, mit einem Investitionsvolumen von etwa 1,9 Milliarden Euro. Etwa 3700 Baulücken konnten mittlerweile gefüllt werden. Die kleinste bebaute Lücke auf der abgearbeiteten Liste weist 45 Quadratmeter Grundstücksgröße auf und liegt im historischen Schnoorviertel. Die gemessen an der Fläche größte Herausforderung war

eine 6000 Quadratmeter große Gewerbebrache in der Bremer Neustadt. Noch sind die Daten für Interessenten lediglich ganz altmodisch nur auf Papier einsehbar. Am Zugriff über das Internet wird nach Angaben von Mattfeldt aktuell mit Hochdruck gearbeitet. Die Arbeit wird ihm und seiner Mannschaft bis auf weiteres jedenfalls nicht ausgehen: etwa 3900 weitere Baulücken warten in Bremen auf ihre Bebauung.

Auch jenseits der Hansestadt an der Weser sind gute Beispiele für eine Revitalisierung von Baulücken zu finden. In Köln gibt es seit 1990 ein städtisches Baulückenprogramm, in dessen Rahmen zu Beginn dieses Jahres schon die 20 000. Wohnung gebaut wurde. In Hamburg wird das vor über einem Jahrzehnt

In Bremen sind seit 1990 etwa 3700 Baulücken mit einer Größe zwischen 45 und 6000 Quadratmetern gefüllt worden.

von der Stadt eingestellte Baulückenkataster seit etwa sieben Jahren in Privatinitiative fortgeführt. „Wir verstehen uns als Schnittstelle zwischen Eigentümern von Baugrundstücken, Investoren, Bauträgern, Behörden und weiteren Beteiligten“, sagt Babis Tegeoglu, Geschäftsführer der Hamburger BCT Architekt GmbH. Das Restflächen- und Baulückenmanagement sei nicht ganz unkompliziert. „Häufig scheitert die Umsetzung an fehlender Wirtschaftlichkeit, am Bau- und Nachbarschaftsrecht oder an den Eigentümern beziehungsweise der Eigentümergemeinschaft.“ Potentiell hohe Planungs- und Prozesskosten wirkten abschreckend. Tegeoglu und seine Mitstreiter können derzeit auf etwa 350 selbst registrierte innerstädtische Flächen in Hamburg zurückgreifen.

Trotz der aufgeführten Beispiele wird die Bedeutung von Baulücken für eine erfolgreiche Innenentwicklung aber insgesamt betrachtet in Deutschland immer noch regelmäßig unterschätzt. Das Geschäft mit der Nischenbebauung führt ein Nischendasein.