

## Projekt Gewerbeflächenentwicklung in Altona

Es soll nach Lösungen gesucht werden, um dem Gewerbeflächenmangel in Altona zu begegnen. Das Problem der Gewerbeflächenentwicklung in Altona zeigt, dass auch eine Ausweisung als Gewerbefläche (grau) im Bebauungsplan nicht unbedingt zu vermarktbareren Gewerbeflächen speziell für produzierendes Gewerbe führt, weil die meisten Grundstückseigentümer der Ansicht sind, dass ihre Flächen mehr wert bzw. besser vermarktbar sind als es die Ausweisung vorsieht. Sie warten auf Jemanden der Ihnen z.B. über ein Hotel oder Büronutzung mehr Rendite verspricht, als es ein Verkauf an oder eine Vermietung an Handwerker oder Kleinbetriebe einbringt.

Da es bei gewerblicher Vermietung keinen Kündigungsschutz wie z.B. im Wohnungsbau gibt, besteht auch die Möglichkeit Flächen, die als Gewerbegebiete ausgewiesen sind, bei entsprechender Lage (in Altona gilt dies für sehr viele Flächen) leerzuziehen und dann darauf zu setzen, dass bei einer leeren Fläche der Widerstand von Verwaltung und Politik sinkt, die Flächen für Wohnungsbau freizugeben. Dies umso mehr da der Senat ja anspruchsvolle Zielzahlen für den Wohnungsbau durch die wachsende Stadt vorgegeben hat.

Wir wollen auf zwei Wegen versuchen, diese Situation zu verändern und schlagen deshalb vor, zwei Flächen, die für die geschilderten Probleme exemplarisch sind, gezielt zu entwickeln; auch um nachzuweisen, dass die Trends zur immer weiter fortschreitenden Umnutzung von Gewerbeflächen auch für Altona nicht unumkehrbar sind.

### 1. Othmarschen – Park, Othmarschen 19 / Ottensen 51

Die erste Fläche ist die hinlänglich bekannte Gewerbefläche an der Behringstraße im Bebauungsplan Othmarschen 19 / Ottensen 51 (ca. 4 ha).

Der Eigentümer versucht hier seit mehreren Jahren, mit allem, was im Gewerbe gerade noch oder auch nur über Planänderung zu erreichen ist, die Flächen zu vermarkten, bisher ohne Erfolg. Zwischenzeitig ist über die Nutzung der Fläche für einen Baumarkt nachgedacht worden, dies wäre nur über Planänderung möglich gewesen- aber das wird im Augenblick nicht weiter verfolgt. Auch hier hat deshalb inzwischen eine im Moment noch informelle Diskussion über die weitgehende Umwidmung dieser Flächen zu Wohnungsbau eingesetzt.

Diese Fläche ist unterteilt in zwei große Blöcke, jeweils mit einer vier- bis siebengeschossigen (GH 15 -23 m) Gewerbeausweisung. Für diese Fläche bietet es sich an, z. B. über einen Gewerbeflächenentwickler der eine hinreichende auch vertraglich abgesicherte Gewähr dafür bietet, dass die Flächen nicht bei der nächst besten Gelegenheit doch zu Büros oder Hotels umgenutzt werden, eine Geschößgewerbeentwicklung zu betreiben

Vorzusehen wäre eine je nach Geschößhöhe 2-4 geschossige geschlossene Blockrandbebauung möglicherweise mit einer zweiten Zufahrt für Klein-LKW (Sprinter) im Obergeschoß. Eine solche Lösung würde es erlauben, nach außen einen geordneten geschlossenen Block in guter Architektur anzubieten, das Ladegeschäft und die nötigen Ver-, Entsorgungs- und Lagerflächen im Blockinneren anzuordnen, wo sie einerseits gesichert sind, andererseits auch von Außen nicht einsehbar sind .

Für das Uci - Kino ist ein großes Parkhaus gebaut worden, Doppelnutzung dieser Stellplätze ist denkbar.

Es wäre möglich, eine zweigeschossige Struktur mit doppelter Geschößhöhe zu bauen, die in individuelle Abschnitte gegliedert werden könnte. In diese Struktur könnte dann, so nötig, individuell jeder Mieter Ergänzungen z.B. über den Einbau von Containern vornehmen. Ein Verkauf von Teilen oder Abschnitten erscheint nicht sinnvoll, weil natürlich auch jeder einzelne Eigentümer genauso wie der jetzige Gesamteigentümer versuchen kann, durch Verkauf an höherwertige Nutzungen die Flächen dem produzierendem Gewerbe zu entziehen.

## 2. Celsiusweg / Stahlwiete

Der zweite vorgeschlagene Fläche wird im Augenblick bis auf Randbereiche gewerblich genutzt und soll aufgewertet und verdichtet werden.

Hier kommt es auf eine individuelle, einzelnen Gebäude und Nutzer berücksichtigende Gesamtplanung an, die auch aus Gründen des Ambientes möglichst viel der bestehenden Gebäudesubstanz und Nutzung erhält an. Grundsätzlich können auch Überlegungen hinsichtlich eines Sanierungsgebietes für Gewerbe angestellt werden.

Auch hier erscheint es sinnvoll, die Flächen, soweit es nach der Umstrukturierung Gewerbeflächen bleiben, in der Hand eines Besitzers zu belassen um individuelle Versuche, die Flächen höherwertig zu nutzen, auszuschließen.

Besonderer Augenmerk soll und muss hier auf die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe gelegt werden, weil der Blockrand teilweise von Wohnen geprägt ist.