

Protokoll der Informationsveranstaltung am 18. November 2014 zu den Planungen für den Handwerkerhof Offakamp



Moderation: Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung Markus Birzer, Hamburg

Anwesende:

Dr. Torsten Sevecke, Leiter Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel

Torsten Gasser, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI), Leiter des Referates
Gewerbeflächenvergabe, Projekte, Angelegenheiten der HWF, HMC und SAG

Niels Weidner, Handwerkskammer Hamburg (HWK), Leiter Betriebsberatung

Rainer Hofmann, Architekt, bogevischs buero

Dr. Heike Maschke, Handwerkskammer Hamburg, Geschäftsbereichsleiterin Wirtschaftsförderung

Melanie Mierau, Handwerkskammer Hamburg, Standortberatung

André Schnitzler, Sprinkenhof GmbH, Leiter Technisches Immobilienmanagement

Frank von Wehren, Sprinkenhof GmbH, Teamleiter Neubau und Sanierung

Rüdiger Klee, BWVI

Christoph Thiele, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

Jan Schierhorn, Das Geld hängt an den Bäumen GmbH (Hausherr)

Norbert Nähr, Superurban Kommunikation

Katja Rostock, Superurban Kommunikation

12 Anwohnerinnen und Anwohner

Beginn: 18 Uhr

Herr Schierhorn begrüßt alle Anwesenden in der Lagerhalle der gemeinnützigen GmbH „Das Geld hängt an den Bäumen“.

Herr Birzer schließt sich der Begrüßung an und stellt mittels eines sog. Soziogramms die Zusammensetzung des Publikums fest: Er bittet zunächst diejenigen aufzustehen, die die Veranstaltung

aus beruflichen Gründen besuchen, und im Anschluss diejenigen, die in der Nachbarschaft wohnen. Danach übergibt er das Wort an Herrn Dr. Sevecke.

Herr Dr. Sevecke eröffnet das aus seiner Sicht ungewöhnliche Veranstaltungsformat und betont den frühen Zeitpunkt der Bürgerinformation, was in Eimsbüttel immer normaler werde. Er gibt einen kurzen Überblick über die Vorgeschichte des Projektes: das Bezirksamt Eimsbüttel habe vor Jahren den Bebauungsplan erstellt, anschließend sei die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) aktiv geworden; das Bezirksamt sei nun ausschließlich noch die Genehmigungsdienststelle für die Bauvoranfrage bzw. den Bauantrag. Nachdem das Grundstück lange als Recyclinghof gedient habe, werde hier jetzt ein „Flächenrecycling“ vollzogen, indem ein in München funktionierendes Gewerbehof-Projekt nach Hamburg geholt werden soll.

Herr Gasser berichtet von den Vorgesprächen, die die BWVI mit der Handwerkskammer (HWK) über einen möglichen Handwerkerhof in Hamburg geführt habe. Für einen Handwerker- und Gewerbehof biete das Grundstück am Offakamp idealtypische Voraussetzungen: eine Grundfläche von mindestens einem Hektar in innerstädtischer Lage, gut angebunden an den ÖPNV. Man habe sich gemeinsam mit den Kollegen der Münchner Gewerbehöfe (MGH) den prämierten Gewerbehof München-Laim angesehen und sei zu der Auffassung gelangt, dieses Modell könne auch am Offakamp funktionieren. Herr Gasser weist darauf hin, dass man sich in einem sehr frühen Planungsstadium befinde. Geplant sei, dass der Erste Bürgermeister das Projekt der Presse vorstellt, und er bittet die Anwesenden, die Informationen aus der Veranstaltung vorerst nicht zu verbreiten. Er weist auf eine Vereinbarung zwischen Senat und HWK hin. Demnach solle die HWK eine 80-prozentige Auslastung der Immobilie darlegen, erst dann werde der Handwerker- und Gewerbehof am Offakamp realisiert.

Herr Weidner stellt sich und seine Tätigkeit bei der HWK kurz vor: Die HWK berate Betriebe bei der Standortwahl, was in den letzten drei bis vier Jahren immer schwieriger geworden sei. Die verfügbaren Gewerbeflächen in der westlichen Innenstadt (Altona und Eimsbüttel) würden immer knapper. Zusätzlich verstärke die Unterstützung des Wohnungsbaus die Flächenkonkurrenz. Nicht nur für neue Handwerksbetriebe, sondern auch für solche, die von ihren bisherigen Flächen weichen müssen, werde es immer schwieriger, geeignete Standorte zu finden. Die HWK wirke schon seit längerem gemeinsam mit der Stadt Hamburg (Masterplan Handwerk) darauf hin, ausreichend Gewerbeflächen bereit zu stellen, und freue sich daher über die Möglichkeit, am Offakamp einen Handwerker- und Gewerbehof nach Münchner Vorbild zu realisieren. Die Stadt München habe vorgemacht, dass ein Gewerbehof nachbarschaftsverträglich funktionieren kann – das könne auch am Offakamp funktionieren. Aufgrund regelmäßiger Nachfragen von Handwerksbetrieben nach Flächen in Altona und Eimsbüttel sei er zudem optimistisch, dass die HWK eine ausreichende Nachfrage für den Handwerkerhof am Offakamp erhalten werde.

Herr Hofmann erinnert sich an die aus seiner Sicht ungewöhnliche Anfrage der BWVI vor etwa drei Jahren, den Gewerbehof Laim besichtigen zu dürfen. Das Gebäude an einer Münchner Ausfallstraße werde häufig von Architekturtouristen besichtigt. Vor allem der Deutsche Fassadenpreis, den der Gewerbehof Laim 2013 erhalten hat, habe zu einem gesteigerten Interesse an dem Bau geführt. Der Architekt erläutert anschließend, wie sein Büro an die Aufgabe gegangen sei, den Gewerbehof an einen neuen Standort zu „transplantieren“.

Der Gewerbehof in München-Laim habe eine einfache Struktur, quadratische Fenster, eine strukturierte Fassade sowie im Innenraum eine Mittelgangerschließung und vier Lifte mit Tragkraft bis

zu 11 Tonnen. Auf fünf Geschossen mit 11.000 m² Bruttogeschossfläche biete er kleine Einheiten ab 40 m² für Klein- und Kleinstgewerbetreibende. Die Glasfassade sei als „zweite Hülle“ über die Hauptfassade gestülpt worden. Der Verkehr könne das Gebäude komplett umrunden, eine Anlieferung sei von allen Seiten möglich; außerdem sei es mit Lagerflächen und einer Tiefgarage unterkellert. Damit der Gewerbehof von den Gewerbetreibenden angenommen werde, seien drei Punkte entscheidend: eine Kleinteiligkeit der Einheiten, eine zentrale Müllentsorgung mit Müllsammelstelle im Gebäude und die Erschließung mit großen Liften. In den Innenräumen würden die Leitungen unter den Raumdecken offen geführt – eine robuste, einfache und kostengünstige Konstruktion.

In Hamburg stelle sich eine andere Ausgangssituation dar: Auf dem Grundstück gebe es belasteten Boden, der für die Gründung des Gebäudes und die Tiefgarage ausgekoffert und sonderentsorgt werden müsse. Der Bestand auf dem Grundstück sei sehr heterogen: mit kleinteiliger Wohnbebauung in der Nachbarschaft sowie intaktem und dominantem Baumbestand an der Grenze zu den Grundstücken am Jägerlauf. Um die Wohnbebauung am Jägerlauf vor Lärm zu schützen, habe man bei der Adaption des Münchner Entwurfs den Anliefer- und Parkbereich im westlichen Bereich konzentriert und den Rückbereich völlig beruhigt. Im Gegensatz zum Gewerbehof Laim seien im Hamburger Entwurf das Gebäude um ein Geschoss reduziert und der Baukörper verlängert worden – letzteres biete die Chance, einen Schallschutzriegel zu erhalten. Die Gebäudefassade habe man an Hamburger Gegebenheiten angepasst und als Klinkerhaut vorgeschlagen, wobei die quadratischen Fenster, das Grundmodul und die Struktur beibehalten werden. Der Abstand des Gebäudes zur östlichen Grundstücksgrenze sei maximiert worden, die Gehölzpflanzung zur Grundstücksgrenze hin solle nachverdichtet werden und so als Grünpuffer bzw. Abtrennung zur Wohnbebauung dienen. Herr Hofmann zeigt die Einpassung des Baukörpers in das Grundstück und erläutert, dass Pkw und Pkw mit Anhängern oberirdisch westlich des Gebäudes parken können; zusätzlich sei eine Tiefgarage mit 140 Stellplätzen vorgesehen, so dass man insgesamt über 250 Stellplätze nachweisen könne. Damit sei der Stellplatzbedarf mehr als gedeckt und es gebe keinen zusätzlichen Parkdruck auf die umgebenden Straßen.

Herr Hofmann erläutert anhand eines ersten Grundrissplans, dass der Brandschutz bzw. die „Entfluchtung“ vollständig über die vier Treppenhäuser erfolgen könne. Eine Umfahrung des Gebäudes durch Feuerwehrfahrzeuge werde überflüssig, da Rettungsfahrzeuge den Anlieferhof nutzen könnten. Der Anlieferbereich sei groß genug, dass auch große Lastzüge in einer Schlaufe anliefern können, ohne rangieren zu müssen. Über die beiden großen überdachten Eingänge gelange man zu den Lastenaufzügen im Innern des Gebäudes (je Zugang seien ein großer Lift mit 6 Metern Tiefe und einer Tragkraft bis zu 11 Tonnen bzw. 140 Personen, sowie ein kleinerer Lift vorhanden). In den Obergeschossen habe man an je zwei Stellen einen kleinen Austritt eingepplant, der als Raucherbalkon diene und zur Seite des Anlieferhofes ausgerichtet sei.

In der Schnittansicht zeigt der Architekt den Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze (21,10 bis 21,30 m). Der Abstand des Gewerbehofes zu den am nächsten gelegenen Wohngebäuden betrage deutlich mehr als die doppelte Gebäudehöhe, die bei knapp über 16 Metern liege – so dass auch die Wintersonne die Wohngebäude erreiche. Die Nutzfläche der vorgestellten Planung betrage knapp 20.000 m² (im Vergleich zu 15.000 m² in München), 141 Stellplätze (100 in München).

Herr Hofmann berichtet weiter, man habe gemeinsam mit der BWVI vor ca. sechs Wochen untersucht, wie man das geplante Gebäude aus der Umgebung wahrnehmen würde. Vom Jägerlauf aus gebe es nur drei Positionen, an denen man bis zum Grundstück des geplanten Handwerkerhofes durchschauen

und das Gebäude in voller Höhe sehen können werde. Ein Fahrkorb, der auf 16 m Höhe gebracht wurde, sei an der geplanten Gebäudegrenze entlang gefahren. Anhand von Fotografien an den drei Positionen zeigt der Architekt die Sichtbarkeit der Gewerbehof-Fassade vom Jägerlauf aus. Unabhängig von der laut Bebauungsplan zulässigen Nutzung des Grundstückes als Gewerbefläche sei die geplante Bebauung demnach auch verträglich für die Umgebung, da sich seine Höhe in die Umgebung einfüge.

Herr Hofmann erläutert die wichtigsten Aspekte des Entwurfs noch einmal am Holzmodell. Anhand einiger Fotos zeigt er die Gestaltung des Innenraums, die im Allgemeinen vom Gewerbehof Laim übernommen werden solle. Eine Ausnahme seien die vorgehängten weißen Gussglasscheiben, die in Hamburg nicht wieder zum Einsatz kämen, da sich in München viele Mieter dagegen ausgesprochen hätten. Die Treppenhäuser und Innengänge aus hochwertigem, robustem Sichtbeton seien offen und hell gestaltet und bieten Sichtbeziehungen und Raum für Kommunikation.

Herr Birzer leitet die Fragerunde ein.

Eine Anwohnerin aus der Osterfeldstraße 64 fragt, wie sich der Lärm auf dieser Seite darstellen werde und ob es eine Möglichkeit gebe, den Fahrzeuglärm vom Hof- bzw. Gartenbereich ihres Hauses fernzuhalten.

Herr Gasser verweist auf das Münchner Referenzprojekt, das wunderbar funktioniere und überhaupt nicht laut sei. Zum einen werde die Lärmemission in Laim im Gebäude selbst abgebildet und man höre von außen nichts. Zum anderen werde die Müllentsorgung im Gebäude selbst abgewickelt. Er sei sehr zuversichtlich, dass die Anwohner der umliegenden Wohnhäuser von einem Gewerbehof am Offakamp gar nicht beeinträchtigt würden.

Herr Hofmann bezieht sich auf die Gebäudeabstände: Das betreffende Wohngebäude sei ca. 50 bis 60 Meter von der Grundstücksgrenze des Gewerbehofes entfernt, so dass die Lärmproblematik hier sehr gering sei. Zudem fände der überwiegende Lieferverkehr im nördlichen Bereich des Anlieferhofes statt; am Wochenende sei auf dem Hof praktisch kein Verkehr zu erwarten.

Herr Dr. Sevecke weist auf das Baugenehmigungsverfahren hin, in dem die Fragen der Abstandsflächen und der Lärmentwicklung geprüft werden. Darin werde prognostiziert, ob der zu erwartende Lärm den Vorschriften des Immissionsschutzgesetzes entspreche. Sein Eindruck sei, dass eine Lärmbelästigung des betreffenden Wohngebäudes bei der gegebenen Gebäudekubatur und den Abstandsflächen auszuschließen ist.

Eine Anwohnerin aus dem Jägerlauf nimmt Bezug auf das Modell, in dem die Fahrradstellplätze auf der östlichen Seite des Gebäudes angeordnet sind. Aus Ihrer Sicht sei dies ungünstig, weil Radfahrer einmal um das Gebäude fahren müssten, um ihre Räder abzustellen. Sie schlägt vor, Fahrradstellplätze im Bereich des Anlieferhofes einzuplanen.

Herr Hofmann stimmt der Anwohnerin zu. Die Darstellung sei v.a. dem frühen Planungsstand geschuldet. Der Gedanke sei gewesen, Radfahrer – wie im Münchner Gewerbehof – durch das Gebäude und eine rückwärtige Tür hindurch in den hinteren Bereich des Gebäudes zu leiten. Die Fahrradstellplätze seien ein untergeordneter Punkt, der aber optimierbar sei.

Herr Gasser weist ebenfalls auf das frühe Planungsstadium hin. Zunächst werde die Sprinkenhof GmbH eine Bauvoranfrage an den Bezirk Eimsbüttel stellen. In puncto Fahrradstellplätze sei man noch für alles offen.

Eine Anwohnerin aus dem Jägerlauf spricht den belasteten Boden auf dem Grundstück des geplanten Handwerkerhofes an. Neben der Asbestbelastung des Asphalts bestünde die Frage nach dem Aushub und der Entsorgung des belasteten Erdreichs, die ca. drei Millionen Euro kosten würden. Sie fragt, wie der Boden im Pflanzbereich um das Gebäude herum versiegelt werden solle.

Herr Gasser erläutert, dass es im Zuge der Ausführungsplanung vertiefende Bodenuntersuchungen geben müsse. Insofern könne er die Frage zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantworten.

Herr Dr. Sevecke zeigt auf dem Plan, welche Teile des Grundstücks bereits durch das Gebäude und die Tiefgarage versiegelt werden. Die dem Jägerlauf zugewandten Bereiche würden dort ausgekoffert, wo Boden ersetzt werden müsse. Insofern bestünde keine Notwendigkeit der Nachversiegelung. Für die Übergangsbereiche werde man die Frage der Versiegelung im Genehmigungsverfahren klären müssen. Man wisse, dass die Müllentsorgungsanlage auf dem Grundstück vor ca. 100 Jahren geschlossen wurde – das sei auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bekannt gewesen.

Ein Anwohner aus dem Jägerlauf 18 fragt, ob die neu zu pflanzenden Bäume in Kübeln aufgestellt werden sollen – oder wie die Versiegelung dort aussehen solle.

Herr Dr. Sevecke wiederholt, dass das gesamte dem Jägerlauf zugewandte Gelände in großen Teilen ausgekoffert werde und belasteter Boden auf einer Sondermülldeponie entsorgt werde. Dort, wo keine Versiegelung durch das Gebäude oder die Tiefgarage erfolge, werde normale Erde eingebracht, in die die Bäume gepflanzt werden können.

Herr Hofmann ergänzt, dass ohnehin 4,5 bis 5 Meter Boden für die Gebäudegründung bzw. das Tiefgeschoss ausgehoben werden müssten. Es würden Kosten für die Sondermüllentsorgung entstehen. Ein Neubau auf einer ehemaligen Mülldeponie sei sicherlich etwas Besonderes, aber durchaus machbar. Man müsse sich der Situation bewusst werden und entsprechend planen. Die Planung für das Grundstück am Offakamp sei aus seiner Sicht eine klare Verbesserung gegenüber dem momentanen Zustand, der eher unkontrolliert sei.

Ein Anwohner aus dem Jägerlauf 20 fragt nach der Vereinbarkeit der geplanten viergeschossigen Bebauung mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Aus seiner Sicht stelle sich die Frage, wie sich das neue Gebäude in die Umgebung einpasse. Seines Erachtens sei die Bebauung im B-Plan momentan nur als zweigeschossig ausgewiesen.

Herr Dr. Sevecke antwortet, dass die Höhe des geplanten Gebäudes 16 Meter betrage. Im B-Plan sei für das gesamte Gebiet eine Gebäudehöhe von 11,50 bis 12 Metern festgesetzt. Die Frage sei jetzt, ob man vier Meter Höhenunterschied befreien könne bzw. ob das Gebäude ein Geschoss mehr oder weniger haben werde – dies werde das Bezirksamt im Rahmen der Bauvoranfrage prüfen. Nach

seinem Rechtsgefühl könne das funktionieren. In vielen anderen Gewerbegebieten (in Eimsbüttel) habe man auch Befreiungen von den Festsetzungen des jeweiligen B-Planes erteilt. Er gehe davon aus, dass man am Offakamp durch Erwägung der Gebäudeposition und -höhe sowie der Abstandsflächen am Ende zu einer Befreiung kommen könne, stellt aber klar, dass er dem Bauvorbescheid nicht vorgreifen könne und wolle.

Herr Hofmann ergänzt, dass ein Gebäude mit einem Geschoss weniger deutlich weiter an die westliche Grundstücksgrenze heranrücken dürfte, nämlich bis auf 12 Meter, was der Gebäudehöhe entspräche. Das Gebäude würde also deutlich näher an die Wohnbebauung heranrücken, die Verschattung der Wohngrundstücke wäre dieselbe wie im jetzigen Entwurf oder noch stärker. Da ihnen der Abstand des geplanten Gebäudes von den benachbarten Grundstücken besonders wichtig erschien, habe sich sein Büro dafür entschieden, das Gebäude weiter von der Grundstücksgrenze abzurücken, so dass es vom Jägerlauf aus gesehen weniger präsent sei – und zwar noch über die nötige umgeklappte Höhe von 16 Metern hinaus auf 21 Meter. Der vorliegende Entwurf erschiene ihm deutlich verträglicher als ein niedrigeres Gebäude, das näher an die Nachbargrundstücke heranrücke.

Herr Dr. Sevecke fügt an, es ginge nicht rein um die Gebäudehöhe, sondern auch darum, wieviel Baumasse auf das Gelände käme. Sollte der Bauvorbescheid ein dreigeschossiges Gebäude nicht zulassen, werde man dem Bauherrn vorschlagen, das Gebäude quasi in der Gesamtfläche zu verdoppeln und damit sehr viel näher an den Jägerlauf heranzurücken. Dies sei aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Er finde allerdings die vorgeschlagene Lösung stadtverträglicher. Der Charme dieser Lösung bestehe darin, dass man durch ein zusätzliches Geschoss mehr Abstandsfläche gewinne. Nach der ersten Prüfung des Rechtsamtes des Bezirks Eimsbüttel gebe es keine weiteren Befreiungstatbestände.

Herr Gasser erklärt, dass die Sprinkenhof GmbH in Kürze die Bauvoranfrage an das Bezirksamt stellen werde. Ihm sei wichtig zu ergänzen, dass das Gebäude einer gewissen Wirtschaftlichkeit unterliege. Das Haus habe zwei im Betrieb relativ kostenintensive Lastenaufzüge, deren Rentabilität bei nur zwei Geschossen fraglich sei. Zudem habe die Handwerkskammer Interesse an einer relativ günstigen Gewerberaummieta, die hier bei ca. sieben bis neun Euro je Quadratmeter liegen solle. Diese ließe sich bei einem Gebäude mit nur zwei Geschossen nicht mehr realisieren.

Herr Weidner verweist ergänzend auf die Innovation bei den Münchner Gewerbehöfen, wo Gewerbe „gestapelt“ worden sei – wobei man Kosten einspare, je höher man stapeln könne. Momentan gehe die HWK davon aus, dass man 60 bis 70 Gewerbebetriebe im Handwerkerhof am Offakamp unterbringen könne. Je niedriger man baue, desto weniger Betriebe fänden hier eine neue Heimat.

Ein Anwohner fragt, ob die Gefahr bestehe, dass die Grundstücke vom Jägerlauf her als Durchgang benutzt würden. Aus seiner Sicht solle unbedingt eine hohe Grundstücksgrenze gezogen werden. Es seien in der Vergangenheit schon Personen vom Offakamp über den Zaun geklettert, um über Wohngrundstücke auf den Jägerlauf gekommen.

Herr Gasser antwortet, er könne versichern, dass es eine entsprechende Grenze geben werde. Dies sei eines der kleinsten Probleme des Entwurfs, das man gern für die Anwohner lösen werde.

Eine Anwohnerin fragt, ob die Abluft aus Absaugungsanlagen von Tischlereien, Lackierereien u. ä. zur Westseite/Jägerlauf oder zur Parkplatzseite abgeleitet werde.

Herr Hofmann antwortet, dass schon aus emissionsschutzrechtlicher Sicht die Abluft nicht in Richtung Wohnbebauung abgeleitet werden dürfe. Die Abluft werde in zentralen Schächten im Gebäudeinnern gesammelt und nach oben durch das Dach abgeleitet.

Die Anwohnerin ergänzt ihre Frage, es gehe ihr vor allem auch um Geräuschemissionen. Ihre Sorge sei, nicht mehr mit offenem Fenster schlafen zu können, wenn der Schall der Absaugungsmotoren zu hören sei.

Herr Hofmann antwortet, dass die Auslässe der Abluftanlage oben auf dem Gebäude angeordnet werden. Sollten die Geräte auf dem Dach stehen, könnten diese klein sein und seien nach dem Immissionsschutzgesetz klar geregelt, so dass die Anwohner nicht belästigt werden. An der Fassade würden keine Auslässe angebracht.

Herr Schierhorn fragt, wann die Abrissbirne käme und wann er sein neues Lager im Gewerbehof am Offakamp beziehen könne.

Herr Gasser verweist erneut auf den Planungsstand. Es müsse zunächst die Bauvoranfrage eingereicht werden, dann werde man versuchen, die Finanzierung zu klären. Anschließend werde der Handwerkskammer ein Zeitraum eingeräumt, in dem diese die 80-prozentige Auslastung des Gewerbehofes nachweisen müsse. Erst danach würde man anfangen zu bauen. Optimistisch geplant könne die HWK bis Mitte 2015 eine ausreichende Nachfrage nachweisen, danach würde man Senat und Bürgerschaft mit einer Finanzierungsdrucksache erreichen – so dass das Vorhaben ordentlich in den Haushalt der FHH eingeplant werde. Anfang 2016, ggf. auch früher, könne dann mit Abrissarbeiten begonnen werden und die anschließende Bauphase würde etwa zwei Jahre dauern, so dass – sehr optimistisch gerechnet – Ende 2017 das Gebäude fertiggestellt werden könnte.

Herr Schierhorn fragt nach, ob der Beginn der Abrissarbeiten genauer benannt werden könne.

Herr Gasser antwortet, dass zunächst die Finanzierung abgebildet werden müsse und es dann bei der Handwerkskammer liege, wie schnell diese eine entsprechende Nachfrage nachweisen könne. Daher könne er zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen, ab wann der Abriss erfolgen könne.

Herr Dr. Sevecke ergänzt, die Idee bei der Planung des Handwerkerhofes sei, zuerst eine Konstruktion zu erarbeiten; dann gäbe es eine Bauvoranfrage, die in den nächsten Woche gestellt werde und die das Bezirksamt Eimsbüttel rechtlich überprüfen müsse – das werde erfahrungsgemäß zwei bis drei Monate dauern. Im Januar/Februar 2015 werde man sagen können: Ja, mit diesem Projekt kann man starten. Dann werde es einen Startschuss von Senat und Handwerkskammer für die Vermarktungsphase geben – was sinnvollerweise nach der Bürgerschaftswahl erfolgen werde. Wenn sich genügend Handwerksbetriebe melden würden, um ein solches Projekt zu realisieren, werde mit den Baumaßnahmen begonnen. Dieses Vorgehen sei recht neu, das habe die Stadt nicht bei allen Bauvorhaben gemacht – es sei aber gerade bei einem kostenintensiven Vorhaben wie diesem vernünftig, zunächst zu schauen, ob man ausreichend Nachfrage generieren könne. Danach könne man relativ zügig in die Baugenehmigungsplanung einsteigen – die Baugenehmigung sei ja bereits

vorgeprüft worden, zudem handele sich um einen Industriebau und der Architekt habe ein ähnliches Projekt in München durchgeführt, so dass die Genehmigung zügig erteilt werden könne – und mit dem von Herrn Gasser dargestellten Zeitplan loslegen. Das Vorgehen sei der Grund für diese weite „Spreizung“.

Ein Anwohner bezieht sich auf die mögliche Lärmbelästigung. Es fiel schon jetzt auf, dass an den Wänden der Wohnhäuser z.B. der Schall der Bahnlinie reflektiert werde. Er fragt, wie es mit der Schallreflexion aussehen werde, wenn der Handwerkerhof gebaut sei.

Herr Gasser antwortet, er sei optimistisch: Man habe seitens des Vermieters Einfluss darauf, welches Gewerbe angesiedelt werde. So werde z.B. kein Lackierer oder Sanitär- und Heizungsbauer in eines der oberen Stockwerke einziehen. Auch in München würde dies gut funktionieren, dort seien z.B. Pralinenhersteller Mieter in den oberen Etagen. Es müsse nicht unbedingt störendes Handwerk angesiedelt werden.

Herr Birzer fragt nach, welche Handwerkszweige sich im Münchner Gewerbehof noch angesiedelt hätten.

Herr Hofmann ergänzt, dass es sich zu einem großen Teil um Betriebe aus der Lebensmittelindustrie handele, z.B. Chocolatiers, Fast-Food-Zulieferer, Schreiner mit Sonderproduktionen, Folierer usw. – also Betriebe, die nicht zwingend dem klassischen Handwerk zuzurechnen seien. Die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) habe festgestellt, dass es im Gewerbehof Laim sehr viele Synergieeffekte gebe. So könne z.B. der benachbarte Glaser für einen Schreiner eine defekte Scheibe an einem Schrank reparieren.

Mit Bezug auf die Lärmentwicklung erläutert Herr Hofmann, dass Schallemissionen hauptsächlich bei den Erdgeschoss-Nutzungen durch das Öffnen und Schließen der Tore entstünden, die jedoch zum Anlieferhof hin angeordnet seien und nicht zur Wohnbebauung hin. Die Schallreflexion über eine Längsfassade wie der des geplanten Handwerkerhofes sei vernachlässigbar. Die Lärmentwicklung werde in der Bauplanung durch einen Bauphysiker geprüft werden.

Herr Weidner ergänzt, der angestrebte Handwerks-Besatz beinhalte durchaus auch störendes Gewerbe (z.B. Schreiner, Tischler und Metallbauer, die Maschinen nutzen), was sich aber mit modernen bautechnischen Mitteln nachbarschaftsverträglich regeln ließe. Das zeigten auch die sechs bestehenden Münchner Gewerbehöfe – dort gebe es keine Konflikte mit der Nachbarschaft. Die „Sorgenkinder“ der HWK seien solche Betriebe, die möglicherweise an anderer Stelle in der Stadt stören würden, hier jedoch die Möglichkeit hätten, in den technischen Voraussetzungen eines modernen Gebäudes nachbarschaftsverträglich untergebracht zu werden.

Eine Anwohnerin wendet ein, dass beim Gewerbehof in München die Wohnbebauung nicht direkt an der Grundstücksgrenze, sondern auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginne – so dass die Situation nicht ganz mit der am Offakamp/Jägerlauf vergleichbar sei.

Herr Hofmann antwortet, das sei korrekt, jedoch liegen drei andere Gewerbehöfe in München (Westend, Giesing, Sendling) mitten in Wohngebieten, also in vergleichbaren Lagen wie der geplante Hof am Offakamp. Dort sei die Situation unkritisch.

Herr Dr. Sevecke äußert einen Nachtrag zur Höhe des Gebäudes. Er habe sich noch einmal genau den B-Plan angeschaut. Dieser ließe im hinteren Bereich des Grundstückes statt 24 Metern über Normalnull 27 Meter zu. Würde der Bauherr diese Höhe komplett ausnutzen wollen, müsse das Gebäude in den östlichen Teil des Grundstücks gerückt werden, so dass der gesamte Lieferverkehr auf der dem Jägerlauf zugewandten Grundstückseite abgewickelt würde. Das könnte u.U. eine große Lärmschutzwand erforderlich machen. Aus seiner Sicht sei der vorliegende Entwurf deutlich klüger – da der entstehende Lärm aus Lieferverkehr und Gebäudebetrieb mit der Wohnbebauung am Jägerlauf nichts zu tun habe.

Ein Anwohner aus dem Jägerlauf 32 fragt nach den Möglichkeiten, die recht massive Fassade des Handwerkerhofes zumindest auf der Rückseite aufzulockern bzw. zu strukturieren.

Herr Hofmann stimmt zu, dass es sich um ein sehr großes Gebäude handle. Auf der Erschließungsseite sei die Fassade unterbrochen – vertikal durch die beiden Einschnitte bei den Aufgängen, horizontal durch das tiefere Sockelgeschoss. Die Rückseite sei tatsächlich gleichförmiger. Er gibt aber zu bedenken, dass die Gebäuderückseite von keiner Stelle aus komplett zu erkennen sein werde. Der Entwurfsgedanke sei gewesen, den Charakter der an der Grundstücksgrenze vorhandenen Pflanzung noch zu verstärken, sowohl mit Laub- als auch mit immergrünen Nadelbäumen. Weil damit die rückwärtige Gebäudeansicht nur partiell wahrnehmbar sei, stelle sich die Frage nach einer Fassadengliederung nicht. Die Gliederung der hofseitigen Fassade dagegen könne durchaus noch verstärkt werden.

Eine Anwohnerin führt an, dass bereits jetzt der Offakamp stark befahren sei und sowohl dort als auch an der schmalen Stichstraße zum Gewerbehof sehr viele Pkw parken. Wenn zusätzlich über 200 Autos täglich zum bzw. vom Handwerkerhof unterwegs wären, müsse es doch ein Verkehrskonzept geben.

Herr Dr. Sevecke antwortet, dass 250 Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen seien – was extrem viel sei. So viele Stellplätze müsse man nicht einmal bei einer neuen Wohnbebauung vorhalten. Daher werde sich aus Sicht des ruhenden Verkehrs eher eine Verbesserung zur bestehenden Situation ergeben. Die Notwendigkeit eines Verkehrskonzeptes sei nicht gegeben. Er ergänzt, dass die Auslastung für das Gewerbegebiet laut B-Plan noch viel mehr Arbeitsplätze zulasse.

Herr Weidner ergänzt, u.U. könne die Abwicklung des Lieferverkehrs Schwierigkeiten bereiten, so dass man das Parken am Seitenstreifen der Stichstraße möglicherweise einschränken müsse.

Eine Anwohnerin fragt nach der Fassade, die viele Glasflächen aufweise. In den umliegenden Gärten kämen viele Gartenvögel vor, die sie auch gern weiterhin dort sehen wolle. Sie befürchte, dass – wie

bei vielen anderen Neubauten mit großen Glasflächen – viele Vögel gegen die Scheiben fliegen und zu Tode kommen könnten. Sie fragt, ob zumindest die großen quadratischen Scheiben durch Vogelschutzglas ersetzt werden könnten.

Herr Gasser verweist erneut auf das frühe Planungsstadium, man habe sich bislang darüber noch keine Gedanken gemacht. Im Laufe der vertiefenden Planung werde auch dieser Aspekt geprüft werden.

Herr Dr. Sevecke wirft ein, dass ihm kein Gebäuden mit ähnlichen Fassadengestaltungen bzw. ähnlicher Fenstergröße bekannt sei, bei dem das Thema gewesen wäre. Es könne jedoch sein, dass das im Falle eines so langen, massiven Gebäudes tatsächlich Thema werde. Dies werde man prüfen.

Ein Anwohner fragt, welche Wichtigkeit der Pflanzstreifen zur Gartenseite/Jägerlauf hin im Entwurf habe. Für die Anwohner höre dies sich gut an, wenn es denn tatsächlich so umgesetzt werde. Er befürchte Planänderungen, z.B. Stellplätze auf der Gebäuderückseite, so dass nur noch wenige Bäume übrig blieben und die Anwohner auf die wenig ansehnliche Fassade schauen müssten. Die Pflanzung sei teuer, und er wolle gern von der Sprinkenhof GmbH wissen, mit welcher Gehölzgröße man plane – es habe keinen Sinn, kleine Bäume zu pflanzen, die erst in vielen Jahren genügend Sichtschutz bieten würden.

Herr Gasser antwortet, er könne den Grünstreifen garantieren – dieser sei im Entwurf der Bauvoranfrage bereits fest vorgesehen. Welche Größe die Bäume haben werden, könne er zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen.

Herr Dr. Sevecke ergänzt, er könne ausschließen, dass im Bereich des geplanten Grünstreifens ein Parkplatz eingerichtet werde. Mit Sicherheit werde das Bezirksamt anordnen, dass dort eine Bepflanzung stattfinden werde. Dass es sich nicht nur um kleine Büsche handeln werde, sei selbstverständlich. Über Baumarten werde man sich noch unterhalten.

Eine Anwohnerin fragt, ob man Bäume spenden könne.

Herr Dr. Sevecke begrüßt diesen Vorschlag und ergänzt, dass man sich in diesem Fall nicht an bestimmte Typologien halten müsse (wie z.B. bei der Pflanzung von Straßenbäumen).

Herr Gasser greift noch einmal die Stellplatz-Frage auf und erklärt, es seien ausreichend Stellplätze auf dem Anlieferhof und in der Tiefgarage vorgesehen, so dass es keine Notwendigkeit gebe, eventuell weitere Stellplätze hinter dem Gebäude anzulegen – dies könne er versprechen.

Ein Anwohner fragt, ob der Handwerkerhof mit einer Schranke abgesperrt sein werde, oder ob der Hof wie ein öffentlicher Platz frei befahrbar sein werde. Außerdem möchte er wissen, ob ein Fahrweg um das Gebäude herum führen werde.

Herr Hofmann antwortet, dass das Umfahren des Gebäudes nicht eingeplant und nicht notwendig sei. Man werde lediglich eine Fläche für Hubsteiger (Fensterreiniger) vorsehen, dieser könne auf Rasen

fahren, dafür sei keine Befestigung nötig. Die Feuerwehr müsse nicht um das Gebäude herum fahren. Eine Schranke sei beim Gewerbehof in München-Laim lang diskutiert worden, dort wurde sie zunächst weggelassen, aber nach einem Jahr gebaut. Es gebe dort ein Parksystem. Gäste könnten eine Park-Karte ziehen und für zehn bis zwanzig Cent eine Zeitlang parken.

Herr Weidner ergänzt, dass alle Verkehre (Mitarbeiter-, Kunden-, Lieferverkehr) über das Schrankensystem abgewickelt würden. Daher müsse niemand befürchten, dass sich der Parkdruck auf das Quartier verlagert. Kunden könnten auf dem Gelände zwei bis drei Stunden kostenlos parken, um ihre Aufträge mit den Handwerksbetrieben abzuwickeln.

Herr Birzer erkundigt sich bei den Anwesenden, ob es weitere Fragen gebe. Da das nicht der Fall ist, bittet er Herrn Gasser um einen kurzen Ausblick auf die nächsten Schritte des Projekts.

Herr Gasser erklärt, dass man die Bauvoranfrage an das Bezirksamt Eimsbüttel einreichen werde, wo diese geprüft werde. Alle Interessierten würden weiterhin informiert werden. Er empfiehlt den Anwohnerinnen und Anwohnern, sich in die Newsletter-Liste einzutragen. Fragen und Anregungen sollen gern an ihn gerichtet werden, er sei jederzeit in der Behörde erreichbar. Herr Gasser dankt abschließend allen für die Aufmerksamkeit.

Herr Birzer ergänzt, dass sich Mietinteressenten für den Handwerkerhof an Herrn Weidner wenden mögen; er wünscht allen Anwesenden einen schönen Abend und verabschiedet sich.

Protokoll: Katja Rostock

Hamburg, den 18. Dezember 2014