

# Ein Architekt hebt die Potentiale der Baulücken

Der Grieche Tekeoglou bringt Eigentümer und Investoren zusammen - Bestandsaufnahme in Ottensen

Baulücken sind häßliche Flecken im Stadtbild - entstanden wegen schlechter Planung und als Folge von Zerstörungen. Oder sie sind Relikte überkommener Baukonzepte. In Hamburg sind es vor allem die Folgen des Krieges, die unschöne Lücken in Straßenverbände reißen. So stören beispielsweise am Neuen Wall noch eingeschossige Komplexe die geschlossene Front, auch nahe dem Gänsemarkt klafft am Jungfernstieg eine Lücke im Straßenverlauf. Vor allem in den Quartieren, die durch Bomben im Zweiten Weltkrieg stark zerstört wurden, gibt es zwischen Hamm, Eilbek und Eimsbüttel noch freie oder nur zum Teil wieder bebaute Grundstücke.

Wie man dieses Potential im Sinne der „Wachsenden Stadt“ optimal nutzen kann, dafür hat der Architekt Babis C. Tekeoglou ein Konzept entworfen. Grundlage ist ein Gutachten, das der in Nordgriechenland geborene und seit 1983 in Hamburg lebende Planer für die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen entwickelt hat. Das Konzept ist Ideenpool, Kontaktbörse und die Nutzung von Chancen in einem. Der Architekt und sein Team nehmen einerseits systematisch Baulücken auf, um Eigentümer gezielt anzusprechen. Gleichzeitig bieten sie eine Anlaufstelle für Eigentümer und Investoren, die entweder die Nutzung ihres Grund und Bodens op-

timieren wollen oder andererseits an bestimmten Lagen interessiert sind. Der Service reicht von einer kostenlosen Erstberatung über die Analyse und Wertermittlung bis zur Prüfung rechtlicher und baulicher Möglichkeiten. Unterstützung gibt es zudem bei der Suche nach Zuschüssen und Fördermitteln, bei den Behördengesprächen, der Planung und der Vermarktung.

Dabei, so Tekeoglou, diene sein Team auch als Schnittstelle der Interessen, wenn beispielsweise ein Eigentümer entweder nicht die Mittel oder den Mut hat, sein Gelände neu zu bebauen. „Wir bringen Eigentümer mit Investoren oder mit Käufern zusammen.“

In Ottensen hat das Team bereits

mit einer Bestandsaufnahme begonnen und rund 70 Areale aufgenommen. Der Vorteil in der Nutzung dieser Brachflächen oder teilgenutzten Grundstücke, so Tekeoglou, liege darin, daß sie zentral liegen und voll erschlossen sind.

Nicht immer sind es komplette Brachen, um die es bei der Analyse geht. Oft handelt sich auch darum, Dachgeschosse auszubauen oder aufzustocken, weil ältere Häuser mit ihrer Nachbarschaft nicht mitgewachsen sind.

Im Sinne des Stadtbilds plädiert Tekeoglou auch dafür, örtlich temporäre Nutzungen anzustreben, wenn es für Baulücken keine konkreten Konzepte gibt. gs