



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 21-0469

Datum 28.11.2019

### Beschluss

#### **Gewerbefhof Hagen sichern – Fehlentwicklungen verhindern**

Im Hohenesch 68 (Ottensen/ Osterkirchenviertel) befindet sich seit vielen Jahrzehnten eine Gewerbefhofanlage mit ca. 20 Mieter\*innen bzw. Gewerbe- und Handwerksbetrieben unterschiedlichster Couleur mit ca. 60 Arbeitsplätzen. Unter ihnen sind ein Getriebedienst, Parkettleger, Siebdruck, Gitarrenbau, Lichtobjektbau, Tanz- und Tonstudio sowie eine Reihe von künstlerisch orientierten Betrieben und Tätigen. Ebenfalls dort ansässig ist die soziale Einrichtung „La Cantina“ des Trägers KoALA e.V.

Das Osterkirchenviertel – und damit auch dieser Block – war von 1990 bis 2009 ein Sanierungsgebiet nach BauGB. Ziel war es u.a., die kleinteilige Gewerbestruktur langfristig zu sichern bzw. der Erhalt der kleinteiligen Nutzungsstruktur und der Mischung von Wohnen und Arbeiten. Öffentliche Mittel wurden für dieses Ziel verwendet – und dieses Ziel ist aktuell an diesem Ort sehr bedroht.

Die einzige Zuwegung für Anlieferung und Kunden zu diesem Hof erfolgt über eine Tordurchfahrt im Nachbarhaus Hohenesch 70. Mindestens seit 50 Jahren – bis zum 21.02.2019. Seit diesem Datum hat die Eigentümerin des Nachbarhauses die Durchfahrt durch die Abteilung Bauprüfung mit der Begründung der mangelnden Tragfähigkeit der Deckenkonstruktion der unter der Durchfahrt liegenden Kellerräume sperren lassen. Die Abteilung sperrte die Durchfahrt nach Prüfung des Zustandes der Kellerräume für Kfz-Durchfahrten, die für die Betriebe dort unerlässlich sind. Die Durchwegung für Fußgänger ist als öffentlich-rechtlicher Tatbestand zur Entfluchtung sichergestellt. Die Durchfahrt für Kfz ist nach aktuellen Informationen privat-rechtlicher Natur. Das Ansinnen der Eigentümerin Hohenesch 70 war (und ist) es, eine neue Tordurchfahrt durch das Gebäude Hohenesch 68 bauen zu lassen, damit sie ihr Grundstück vom Gewerbefhof baulich abtrennen kann, so dass niemand mehr durch das Tor durchfahren kann/ muss.

Leider kam es durch verschiedene Aspekte bei Grundstückstrennungen (das Ganze war früher alles in einheitlichem Eigentum) nicht zu einer grundbuchlichen Sicherung des Durchfahrtrechtes. Der Bauausschuss Altona lehnte den Bauantrag für die Durchfahrt ab, da dieser die Sozialeinrichtung und die Betriebe bedrohte und es seit 50 Jahren eine bestehende Durchfahrt gibt – sie muss nur instandgesetzt werden. Dies verweigert die Eigentümerin ebenso wie eine umfassende gutachterliche Prüfung der statischen Gesamtsituation.

Das Amtsgericht Altona hat mittlerweile dem Hof Hagen ein Notwegerecht zugesprochen, aber leider nicht die Instandsetzung bzw. gutachterliche Prüfung der Statik für Kfz-Nutzung verfügt.

Die Betriebe sind auf die Kfz-Nutzung dringend angewiesen, die Arbeitsplätze sind äußerst gefährdet. Leider lässt sich der Streitfall auch nach Vermittlungsgesprächen zwischen Politik und den Eigentümern durch die Haltung der Eigentümerin Hohenesch 70 nicht einvernehmlich lösen und muss daher juristisch gelöst werden. Die Verfahrensdauer der anstehenden Berufung kann sich jedoch sehr in die Länge ziehen und somit für die Betriebe oder den Hofbetreiber die Insolvenz bedeuten.

Das aktuelle Planrecht ist „Besonderes Wohnen“, welches bei der Erstellung des Bebauungsplanes mit der Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe begründet wurde. Im Falle der Insolvenz ist diese Lage im Verkaufsfall für eine Wohnnutzung eine lukrative Angelegenheit. Trotz eingeschränkter Bebaubarkeit lässt sich hier einiges an Wohnraum schaffen, was sich entsprechend im unmittelbaren Kern von Ottensen vergolden ließe. Der Eigentümer des Hofes hat kein Interesse an solchen Verwertungsmöglichkeiten und möchte eigentlich nur diesen Gewerbehof weiterführen.

Das städtische Vorkaufsrecht der Sozialen Erhaltungsverordnung greift in diesem Falle leider nicht, da dieses nur bei Wohnnutzung gilt.

Das Gewerbe bzw. diesen Gewerbehof gilt es langfristig zu sichern, da er integriert eine verträgliche Mischung aus Wohnen und Gewerbe ermöglicht.

**Vor diesem Hintergrund beschließt die Bezirksversammlung:**

**Der Senat wird nach § 27 BezVG aufgefordert, eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB zur Sicherung des Grundstücks Hohenesch 68 (Gewerbehof Hagen) im Rahmen des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB mit besonderer Relevanz (u.a. Sicherung des Einsatzes öffentlicher Mittel im Rahmen des Sanierungsverfahrens, Erhalt der gewerblichen Struktur im Kerngebiet Ottensen) sowie für das Grundstück Hohenesch 70-72 (dauerhafte Lösung der Zuwegung) zu erlassen und diese im Verkaufsfall anzuwenden.**