Mitte Altona
Live-Protokoll des Bürgerforums vom 02.07.2014

Alle Informationen und Dokumente zum Verfahren sind auf der Internetseite des Projektes abrufbar:
www.hamburg.de/mitte-altona

Dokumentation
Politik- und Unternehmensberatung Markus Birzer
Missundestraße 14
22769 Hamburg
markus.birzer@web.de

Bürgerforum Mitte Altona
Live-Protokoll vom 02.07.2014

Moderation: Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
Protokoll: Angela Schöttler

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
begrüßt die Anwesenden herzlich. Sie freue sich über die vielen Interessierten.

Herr Ulf Nebe (Schulleiter „Gymnasium Allee“)
begrüßt die Anwesenden in der Schule „Gymnasium Allee“. Er freue sich über das Thema des heutigen Abends, denn die Schule sei nah an der Mitte Altona gelegen, aber auch nah dran am Thema. Es handele sich um eine wachsende Schule. Dies lasse sich schon daran erkennen, dass man sich hier im Neubau der Schule befinde, man habe um das Altbaugebäude herumgehen müssen. Derzeit seien hier 850 Schüler, bald 900. Die Schule wachse genauso wie der Stadtteil. Er hoffe, die Anwesenden würden sich heute Abend – zumindest räumlich – wohl fühlen.

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
bedankt sich bei Herrn Nebe. Sie wolle gerne von den Anwesenden im Wege eines Soziogrammes den Wissensstand zu dem Projekt erfahren.

- Wer ist das erstes Mal beim Forum: ca. 35 Personen
- Wer ist schon lange dabei, war bei vielen Veranstaltungen: ca. 25 Personen
- Wer war schon mal dabei, aber nicht so oft: 10-15 Personen

Der heutige Abend bestehe aus drei Blöcken. Zunächst werde es aus gegebenem Anlass um das Thema Bahnhof und Bahnhofsverlegung gehen, dann um den Bebauungsplan und das Planungsrecht und schließlich um Baugemeinschaften (BGem), Kommunikation und Wettbewerbe.
Gibt es schon Anmerkungen zur Tagesordnung?

Frage aus dem Plenum
Wird es schon Informationen zu den Einwendungen zum B-Plan geben? Viele hätten sich dabei engagiert. Es hätte noch keine Rückmeldungen bislang gegeben.

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
Darauf werde sie hinweisen, falls dies nicht geschehe. Es sei aber geplant, dass zu den Einwendungen Stellung genommen werde.

Herr Prof. Jörn Walter
Die Verlegung des Fernbahnhofs sei ein Thema, das viele aus der Zeitung kennen würden. Der Planungsprozess habe begonnen, als die Bahn vor vielen Jahren, mittlerweile sei es wohl schon an die zehn Jahre her, an die Stadt herangetreten sei, dass man den Bahnhof verlegen wolle. Als der Masterplan für die freiwerdenden Bahnflächen schon recht weit erarbeitet gewe-

sen sei, habe die Bahn 2010 Zweifel bekommen und die Planungen für die Verlegung zunächst ausführlich überprüft habe. Diese Phase sei mit dem gestrigen Tag beendet worden.

Für diejenigen, die mit dem Thema nicht vertraut seien, wolle er einen kurzen Überblick geben. Es gebe verschiedene Teilunternehmungen der Bahn. Es gehe um die Frage, ob eine Maßnahme für diejenigen, die das Netz betreiben auch ein Vorteil für diejenigen sei, die die Stationen betreiben. Man habe seitens der DB Investitionen, Betriebskosten und Finanzierung diskutieren müssen und zunächst genauere Untersuchungen machen wollen. Diese Entscheidung sei auch für den ersten Bauabschnitt relevant, weil ein Zusammenhang zwischen den Abschnitten bestehe.

Die FHH habe bislang für beide Varianten – Verlegung oder Erhalt der Fernbahn – gerüstet sein müssen. Man wollte auch vorbereitet gewesen sein für den Fall, dass die Fernbahn an den Diebsteich verlegt werden sollte. Die Ergebnisse seien nun bekannt, die Bahn wolle verlegen. Der Planungsprozess sei nun klarer, man müsse nicht in verschiedene Varianten denken. Nun sei klar, der zweite Bauabschnitt werde kommen. Er werde zwar mit einer Zeitverzögerung kommen, aber das habe man bereits gewusst. 2023 solle der Umbau der Gleisanlagen fertig gestellt sein. Es werde zuerst ein Planfeststellungsverfahren und eine eisenbahnrechtliche Freistellung für das Gelände geben. Man werde parallel dazu das B-Planverfahren und das Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchführen. Man werde als Stadt im kommenden Jahr die Flächen übernehmen und sie der DB zur Nutzung überlassen. Wenn die Verlegung stattgefunden habe, werde man die Flächen bebauen.

Er bedauere, dass die Entscheidung der DB AG so lange gedauert habe, sei aber nun froh, dass letztendlich Klarheit bestünde und die Entwicklung weiter gehen könne. Die Bedeutung des Geländes für Altona und auch für Hamburg sei enorm groß, denn es handele sich um eine zentrale und beliebte Lage mit einer großen Fläche für Wohnungsbau und die Parkanlage. Letztere soll die Verbindung bis zum Platz der Republik herstellen.

Nun solle noch etwas zum Städtebaulichen Vertrag (SV), dem B-Planverfahren und den Einwendungen, die bei den Veranstaltungen im Januar und Februar gekommen seien, gesagt werden. Es solle auch einen Blick auf die aktuelle Entwicklung geben bezüglich des Vergabeverfahrens für BGem und der konkreten Hochbauvorhaben. Es gebe einen Überblick, was in den nächsten Wochen und Monaten passiere. Er bedankt sich für die Aufmerksamkeit. Ergänzende oder vertiefende Fragen könne man später beantworten.

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
Nachfragen könnten gerne noch später gestellt werden. Nun werde man sich mit inhaltlichen Punkten zum Stand des SV beschäftigen. Dazu werde Frau Dr. Opitz sich äußern und dann werde Herr Gerdelmann sich mit dem B-Plan und den Einwendungen beschäftigen.

Frau Dr. Heike Opitz
Sie habe die Vertragsverhandlungen mitgeführt und wolle einen Rückblick geben, was seit der Öffentlichkeitsbeteiligung Anfang des Jahres und dem Abschluss des Vertrages passiert sei. Wie es in der Zukunft mit der Vertragsumsetzung weitergehe, werde Herr Gerdelmann präsentieren.

Im Dezember 2013 habe es den Senatsbeschuss gegeben, dass die BSU den Vertrag unterzeichnen dürfe. Anfang des Jahres hätten bei fünf Veranstaltungen Diskussionen zu verschiedenen Themen des Vertrages stattgefunden. Aus diesem Diskussionsprozess und den Einwendungen zum B-Plan seien insgesamt 233 Diskussionspunkte hervorgegangen. Eine umfassende Auflistung könne im Internet eingesehen werden. Daraus habe man 74 Forderungen herausdestilliert, die sich konkret auf den Vertrag bezögen.

Die BSU habe daraus eine Abwägungstabelle erstellt, die als Anlage zur Drucksache in die Bürgerschaft eingebracht worden sei. Hinsichtlich der Frage, ob noch etwas geändert werden konnte, sei die Antwort, dass große wirtschaftliche Fragen nicht mehr angetastet worden seien. Es habe aber Runden mit den Eigentümern zu konkreten Forderungen gegeben, beispielsweise zum Thema Inklusion. Man habe von „Eine Mitte für alle“ Anregungen bekommen und sich überlegt, wie man den ÖPNV, das Quartiersmanagement (QM) und Kitas inklusiv gestalten könne. Auch die Evaluation solle sich nicht nur auf das Mobilitätsverhalten beschränken, sondern sei auf das Thema Inklusion ausgeweitet worden.
Der Vertrag sei Anfang Mai notariell beurkundet worden. Es sei ein langer Termin beim Notar gewesen, da auch die zugehörigen Grundstücksgeschäfte mit beurkundet worden seien. Es sei eine Drucksache für den Senat und die Bürgerschaft erstellt worden. Der Senat habe schon beschlossen und im August/ September werde die Bürgerschaft sich damit befassen. Auch die Drucksache sei im Internet über die Parlamentsdatenbank der Bürgerschaft einsehbar. Seit Anfang Mai befinde man sich in der Umsetzung. Dazu werde nun Herr Gerdelmann etwas sagen.

Herr Johannes Gerdelmann
Er sei für den planerischen Teil zuständig. Er wolle nicht jede Bürgerforderung einzeln durchgehen, sondern die Systematik erläutern, mit der man mit den Einwendungen vorgegangen sei. Zunächst habe man den Bezug zum Vertrag geprüft und die Empfehlungen nach den entsprechenden Vertragsteilen sortiert. Die Stellungnahmen seien von den jeweils zuständigen Behörden verfasst worden. Dann habe man wie von Frau Dr. Opitz geschildert eine Abwägungstabelle erstellt, aus der hervorgehe, ob man den Einwendungen folge oder nicht. Darin werde auch begründet, warum man den Forderungen gefolgt sei oder nicht.

Diese Vorgehensweise zum Städtebaulichen Vertrag sei ein nicht formalisiertes Verfahren für die Vertragsgestaltung gewesen, das die Transparenz fördern solle. Beim B-Planverfahren handele es sich um ein formelleres Verfahren, daher fielen die Stellungnahmen hier etwas anders aus.
Da es viele Beziehungen zwischen dem SV und dem B-Plan gebe, sei dieser parallel ausgelegt gewesen. Zum B-Plan gebe es 75 teils sehr umfangreiche Stellungnahmen, überwiegend von Anwohnerinnen und Anwohnern aus den umliegenden Gebieten, aber auch von Interessenten und Eigentümern selbst. Viele Argumente seien vorgebracht worden, z.B. das Thema Lärm. Jedes Argument müsse separat beantwortet werden.

Die überwiegenden Themen der Einwendungen seien jedoch aus dem Beteiligungsprozess bekannt gewesen. Man sei nicht von gänzlich neuen Themen überrascht worden. Stellungnahmen, die das wirtschaftliche Grundgerüst beträfen, hätten mit Blick auf das planerische Gesamtkonzept nicht berücksichtigt werden können, z.B. was eine Vergrößerung des Parkgeländes angehe.

Ein verwaltungsinterner sog. „Arbeitskreis II“ (red. Anmerkung: mehr Infos zum B-Plan-Verfahren in Hamburg auf: http://www.hamburg.de/contentblob/1088164/data/hamburg-macht-plaene.pdf) habe sich mit allen Einwendungen befasst. Der Arbeitskreis sei mit verschiedenen Dienststellen besetzt, die einen eigenen Belang vertreten oder bestimmte Interesse hätten oder aus ihrer Funktion heraus „auf etwas aufpassen“ müssten. Dazu gehörten Themen wie Wasser, Wirtschaft, Verkehr und Recht. Diesem Arbeitskreis II habe man eine umfangreiche Aufbereitung aller Einwendungen vorgelegt. Insgesamt seien die Vorschläge der BSU zur Abwägung einvernehmlich angenommen worden. Trotz der großen Zahl der Einwendungen mussten nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden. Eine nochmalige Auslegung des B-Plans wäre nur bei größeren wesentlichen Änderungen notwendig gewesen, was hier nicht zutreffe, da es nur redaktionelle Änderungen gegeben habe.

Seit der Plan angenommen sei, bestehe die sogenannte Vorweggenehmigungsreife. Das bedeute, man könne schon Bauanträge stellen, wenn das Bauvorhaben dem Plan nicht widerspreche und wenn absehbar sei, dass der Senat den Plan so umsetzen wolle. Die Vorweggenehmigungsreife sei auch an die Unterzeichnung des SV gekoppelt worden, die am 09.05.2014 erfolgt sei.

Vorhin habe es eine Frage gegeben, wann mit einer Rückmeldung zu den Einwendungen zu rechnen sei. Dies werde aufgrund der rechtlichen Verfahrensvorgaben erst nach Feststellung des B-Plans erfolgen. Alle Einwendungen würden beantwortet. Jeder Einwender habe ein Schreiben zur Bestätigung des Erhalts der Einwendung bekommen.

Meldung aus dem Plenum
Die Kleiderkasse stehe unter Denkmalschutz, andere Gebäude aber auch. Wo könne man diese im B-Plan finden?

Herr Johannes Gerdelmann
Die jetzigen Güterhallen seien auf dem Plan mit einer roten Linie gekennzeichnet. Die Kennzeichnung werde jedoch nicht 1:1 umgesetzt, anders als im Fall der Kleiderkasse. Es fänden sich im Städtebaulichen Vertrag detaillierte Regelungen, welche Teile der Güterhallen in welcher Form erhalten werden und welche möglicherweise nur als Relikt erhalten werden müssten. Die Linie reiche bis in den Park und evtl. würden Teile des Denkmals in dessen Gestaltung integriert. Teile, die für Schule, Wohnungsbau und Erschließung notwendig seien, würden nicht erhalten und seien schon großteils zurück gebaut worden.

Frage aus dem Plenum
Wie sehen weitere konkrete Planungsschritte aus? Könne man schon absehen, wann die ersten Kräne sich drehen und wann können die Wohnungen bezugsfertig sein?

Herr Johannes Gerdelmann
Rückbau und Flächenfreimachung haben bereits weitgehend stattgefunden. Bald folge die Kampfmittelsondierung und Flächenherrichtung. Die weitere Planung sei, eine Erschließung für die Bauphase herzustellen, also Baustraßen. Bauanträge könnten erst gestellt werden, wenn Hochbauwettbewerbe für die Flächen abgeschlossen seien. Evtl. folge schon im nächsten Jahr der Baubeginn. Im SV gebe es konkrete Termine, wann wo mit dem Bau begonnen werden müsse. So gebe es die Sicherheit, dass Wohnungen errichtet würden.

Bemerkung aus dem Plenum
Wie gestalten sich die Eigentumsverhältnisse?

Frau Dr. Heike Opitz
Diese seien noch so wie bei der Verhandlung. Die 112. Panta, Aurelis und die ECE seien Eigentümer. Es habe aber schon erste Kaufverträge gegeben. Die Stadt habe gekauft, sei aber noch nicht Eigentümer. Eine Fläche werde ab Ende des Jahres im Eigentum der Stadt stehen und für BGem zur Verfügung stehen. Im Norden hätten auch Genossenschaften gekauft sowie die Saga. Die oben genannten Eigentümer würden nun anfangen, die Baufelder zu verkaufen, müssten aber gemäß dem Vertrag die Erschließung sicherstellen.

Anmerkung aus dem Plenum
Er habe eine Verständnisfrage. Das Gelände habe doch ursprünglich der Bahn gehört. Die erwähnten zwei, drei Großinvestoren verkauften nun weiter an kleine Leute, die eine Baugemeinschaft bilden und eine kleine Ecke bebauen. Darin sehe er eine gewisse Preistreiberei.

Frau Dr. Heike Opitz
Die Preise hätten sich erhöht, um die Entwicklung zu finanzieren. Es habe Diskussionen darüber gegeben, wie viel Geld von den jetzigen Eigentümern investiert werden müsse. Man habe jedoch nicht die gesamte davor liegende Eigentumshistorie geprüft, sondern den Zustand mit einem bestimmten Wert zum Stichtag der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen eingefroren. Die Wertsteigerung ergebe sich schon alleine daraus, dass nun Wohnbebauung möglich sei. Man habe darüber schon oft diskutiert und die BGem und der geförderte Wohnungsbau würden subventioniert.

Anmerkung aus dem Plenum
Dann blieben die Kosten am Steuerzahler hängen.

Frau Dr. Heike Opitz
Nein, die Wertsteigerung sei abgeschöpft worden. Es gebe bei jeder Fläche eine Historie. Als die Investoren die Flächen gekauft hätten, seien diese noch nicht mir Baurecht versehen gewesen. Man müsse die Wertsteigerung nun für Erschließung, Altlastensanierung und Infrastruktur ausgeben. Das seien große Kosten, die aufgewendet werden müssten, um die Brachfläche zum Bauen nutzen zu können.

Meldung aus dem Plenum
Vor zwei oder drei Jahren habe er einen Vortrag vom damaligen Bezirksamtsleiter gehört. Damals habe eine Dame nach BGem gefragt. Es sei gesagt worden, man müsse sich später an die Investoren wenden. Er habe sich gewünscht, dass der Bezirksamtsleiter gesagt hätte, man würde die kleinen Leute unterstützen.

Frau Dr. Heike Opitz
Dies sei ja so. Bis auf eine kleine Fläche seien die Flächen der BGem von der Stadt angekauft worden. Für den ersten Block sei schon das Exposé veröffentlicht und die BGem könnten sich nun bewerben. Keine BGem müsse sich an einen Investor wenden. Tatsächlich laufe die Vergabe über die Agentur für BGem.

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
Zum Thema BGem werde man gleich noch mehr hören. Gibt es weitere Nachfragen? Sie übergibt an Frau Meister von der Agentur für Baugemeinschaften der BSU.

Frau Helle Meister
Sie werde etwas zum Stand der Vergabe der städtischen Baufelder im Block Ia.02 sagen. Es handele sich um drei Baufelder im nördlichen Quartier von Mitte Altona, in dem auch die Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) und der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) vertreten seien. Sie spreche aber nur von den städtischen Baufeldern. Die umfangreiche Grundstücksausschreibung sei seit dem 13. Mai veröffentlicht und könne einschließlich aller Formulare im Internet eingesehen werden. Am 26. Mai habe es eine Infoveranstaltung zur Grundstücksausschreibung gegeben. Fragen seien bis zum 13. Juni gesammelt worden und ihre Beantwortung sei im Internet zu finden. Wer als Baugemeinschaft bei der Agentur registriert sei, könne sich nun bis zum 4. August bewerben. Danach folge das Auswahlverfahren der Agentur, u.a. durch eine Jury. Deren Mitglieder kämen von der Agentur für BGem, Vertretern des Bezirksamts Altona, dem Immobilienmanagement der Stadt und der Investitions- und Förderbank (IFB). Die ausgewählten BGem würden in ein architektonisches Wettbewerbsverfahren, konkret ein kooperatives Workshopverfahren, einbezogen. Dies sei in Vorbereitung. Die Ausschreibung der Genossenschaften (Altoba und BVE) sei gestern veröffentlicht worden. Diese sei auf den Internetseiten der Genossenschaften, aber auch auf der Seite der Agentur für Baugemeinschaften abrufbar. Ein zweiter Block, der Block Ib.03 im südlichen Quartier von Mitte Altona, sei ebenfalls von der Stadt für BGem angekauft worden. Hier gebe es ein vergleichbares Bewerbungs- und Auswahlverfahren. Voraussichtlich im Herbst könnten sich die BGem-Gruppen bewerben. Dort werde es die Vorgabe geben, auf einem der Baufelder eine Kita mit 48 Plätzen unterzubringen. Gibt es Fragen?

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
bedankt sich und weist auf das Live-Protokoll hin, das auf der Internetseite des Projektes veröffentlicht werde. Gibt es noch Nachfragen?

Frage aus dem Plenum
Sie erinnere sich, dass es mehrere Kitas geben solle. Seien die Träger schon bekannt?

Frau Meister
Dies sei ihres Wissens noch nicht entschieden, es gebe aber Interessenten. Die BGem müssten sich gemeinsam mit einem Träger bewerben.

Herr Johannes Gerdelmann
An drei Standorten seien die Eigentümer zur Errichtung einer Kita verpflichtet worden. Es gebe aber keine Trägervorgaben. Es werde von der BASFI (Behörde für Arbeit, Soziales, Familie, Integration) kontrolliert, dass ein geeigneter Träger von den Eigentümern ausgewählt würde.

Person aus dem Plenum
Gibt es bei den Genossenschaften eine Verpflichtung zu sozial gefördertem Wohnungsbau?

Frau Meister
Die Genossenschaften seien geförderter Wohnungsbau.

Frau Dr. Heike Opitz
Die Genossenschaften seien eingestiegen und die Eigentümer müssten einen Drittelmix realisieren. Die Saga und Genossenschaften seien von Teilen der Eigentümer zur Umsetzung des Drittelmixes angesprochen worden. Bei den Genossenschaften gebe es auch einen Teil, der frei finanzierten Wohnungsbau mache, dies sei aber nicht der größte Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Frau Meister
Es stehe auch etwas in den Grundstücksausschreibungen dazu.

Frage aus dem Plenum
Ist die Lage der Kita schon bekannt?

Frau Meister
Nein, diese Frage sei noch nicht geklärt.

Meldung aus dem Plenum
Werden sich die Standorte für BGem ändern? Die Quietschkurve werde bis 2023 bleiben, sei das richtig?

Frau Meister
Die Standorte der BGem würden sich nicht ändern. Der erste Block sei schon ausgeschrieben. Beim zweiten Teil werde dies bald geschehen.

Herr Johannes Gerdelmann
Zur „Quietschkurve“: Der B-Plan sei so erstellt worden, dass trotz der Lärmbelastung auch jetzt gebaut werden könne. Dazu gebe es bestimmt Vorkehrungsmaßnahmen. Wie Herr Walter gesagt habe, habe man sich auf beide Varianten hinsichtlich des Bahnhofs eingestellt. Dies gelte auch für den Block der BGem. Für alle Baufelder sei sichergestellt, dass die Lärmbelästigung so gering gehalten sei, dass das Wohnen entsprechend der Lärmschutzvorgaben möglich sei.

Person aus dem Plenum
Die Umsetzung der Lärmschutzvorgaben sei aber den Eigentümern überlassen. Eine weitere Frage: Sind individuelle Wünsche der BGem möglich?

Frau Meister
Es gebe einen Testentwurf. Individuelle Wünsche seien aber möglich, aber es müsse geschaut werden, inwiefern diese mit dem Testentwurf konform sei. Ist die Frage auf die Flächen bezogen?

Anmerkung aus dem Plenum
Er sei in einer BGem und würde architektonisch sowie flächenbezogen gerne seine individuelle Vorstellungen einbringen.

Frau Meister
Die BGem müssten sich ohnehin mit den Architekturbüros in Verbindung setzen. Die BGem müssen einen Festpreis für die Baufelder zahlen und dürfen eine maximale Geschossfläche

errichten. Wenn eine BGem weniger Geschossfläche realisieren möchte, sei dies möglich, der Preis bliebe jedoch unverändert bestehen.

Frage aus dem Plenum
Gibt es denn eine Vorlage im B-Plan?

Frau Meister
Es gebe einen Testentwurf in der Ausschreibung.

Frage aus dem Plenum
Welche Kriterien gibt es für die Auswahl der BGem?

Frau Meister
Diese könne man auf einem Formular im Internet nachlesen.

Frage aus dem Plenum
Was ist mit den Zugangsstraßen, d.h. Haubach- und Harkortstraße? Was ist mit dem wahnwitzigen Plan, eine Straße über den Schulhof zu führen?

Herr Johannes Gerdelmann
Man werde später über das weitere Verfahren sprechen, zunächst wolle man sich nur mit den BGem auseinandersetzen.

Anmerkung aus dem Plenum

Sie habe eine Frage zur Quietschkurve. Sie sei ehemaliges Mitglied des Koordinierungsgremiums. Herr Gerdelmann habe über den Lärmschutz bei den Wohnungen gesprochen, dies sei jedoch nur ein passiver. Es sei nichts zum Park gesagt worden. Menschen würden dort wohnen, am Park würde es die nächsten 10 Jahre noch Lärm vom Fernverkehr geben. Welcher Lärmschutz wird hier eingesetzt? Sie könne sich nicht vorstellen, sich in den Park zu setzen und es fahre alle halbe Stunde ein ICE vorbei und man müsse dann das Gespräch unterbrechen.

Herr Johannes Gerdelmann

Es gebe keine gesetzlichen Auflagen, Freiflächen wie den Park vor Lärm zu schützen. Besonders Wohnungen, Arbeitsstätten und die Schule müssten hingegen geschützt werden. Eine attraktive Nutzung des Parks sei dennoch möglich. Es sei nicht optimal, aber er glaube, dass der Park seine Attraktivität entfalten könne - trotz oder wegen der Lärmbelästigung durch die Bahn.

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
Gibt es noch Fragen zu den BGem?

Frage aus dem Plenum
Wie werden der Drittelmix und die Baugemeinschaften auf der Fläche von Panta 112, also Behrendt berücksichtigt?

Frau Meister
Man könne noch nicht viel sagen. Es werde ein privates Bieterverfahren geben, an dem sich die BGem beteiligen könnten. Für den Zuschlag sei die Höhe des Kaufpreisgebots maßgeblich. Es sei keine städtische Fläche, daher habe die Agentur nur bedingten Einfluss. Der Drittelmix sei trotzdem vorgesehen.

Frau Dr. Heike Opitz
Der Drittelmix beziehe sich auf das gesamte Gebiet. Auch die 112. Panta müsse ihren Beitrag hierzu leisten. Die geförderten BGem würden aber vornehmlich im nördlichen Bereich und bei Aurelis angesiedelt. Die 112. Panta müsse noch ein Haus an die BGem im individuellen Eigentum vergeben. Es gebe nun ein Wettbewerbsverfahren mit verschiedenen Architekten. Wenn dieser Wettbewerb durchgeführt sei, könne man sagen, wo eine geeignete Fläche für die BGem sei. Noch sei aber nicht bekannt, wie der Wettbewerb ausgehe.

Meldung aus dem Plenum
Er habe mit der BGem den Termin zur Registrierung verpasst. Kann das noch nachgeholt werden?

Frau Meister
Die Registrierung sei immer noch möglich. Es habe eine Frist zu Interessensbekundung gegeben, aber die Bewerbung sei noch bis zum 4. August möglich.

Dame von der BG Möwe
Am 26.05. sei über ein Grundstück im Norden diskutiert worden, auf dem es nur Eigentum und geförderten Wohnungsbau geben solle. Hier werde es keine normalen Mietwohnungen geben. Ist schon klar, wie es auf dem Baufeld Ib.03 sein wird?

Herr Hegenauer
Er arbeite mit in der Agentur für Baugemeinschaften. Es gebe die Drittelmixregelung über größere Flächen. Nicht unbedingt in jedem Haus oder Block, sondern sie beziehe sich auf das ganze Gebiet. Die Flächen, die von der Stadt angekauft worden seien, seien vorgesehen für BGem, die eine städtische Unterstützung bräuchten. Die Angebote auf den nördlichen Flächen setzten sich zusammen aus Angeboten für Eigentum und geförderten Mietwohnungsbaugemeinschaften.

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
Soviel zunächst zu den BGem. Vielen Dank an Frau Meister. Herr Gerdelmann werde noch etwas zu Wettbewerben und zum Quartiersmanagement (QM) sagen.

Herr Johannes Gerdelmann
Die Wettbewerbe seien schon angesprochen worden. Im SV sei die Verpflichtung enthalten, solche durchzuführen. Die Durchführung von Wettbewerben habe bereits begonnen. Es seien teilweise zwei Blöcke in einem Wettbewerbsverfahren zusammengefasst. Die BGem hätten ein leicht modifiziertes Wettbewerbsverfahren. Architekten mit Erfahrung für BGem und Erfahrungen mit komplexen Bauvorhaben sollten für eine hohe städtebauliche Qualität sorgen.

Eine Voraussetzung sei, dass wichtige Fragestellungen von den Architekten schwerpunktmäßig bearbeitet würden. Das seien z.B. die Fassaden zum Park, die Gestaltung der Straße zum

Quartiersplatz. Nicht in jedem Wettbewerb müssten alle Aspekte ausgearbeitet werden, aber immer die, die für das spezifische Objekt relevant seien. In einigen Bereichen müsse ein besonderes Augenmerk auf dem Thema Lärmschutz liegen. Kleinteiligkeit sei gewünscht, sodass mindestens drei Architekten pro Baublock ausgewählt würden. Für die BGem gebe es aber, wie gesagt, ein reduziertes Verfahren.

Im ersten Wettbewerbsverfahren (red. Anmerkung: Blöcke Ia.06 und tlw. Ia.07) sowie in allen künftigen Verfahren seien Vertreter aus der Bezirksversammlung Altona und aus der Bürgerschaft im Preisgericht beteiligt. Es gebe auch zwei Bürgervertreter als Gäste in der Jury, diese hätten im ersten Wettbewerbsverfahren schon an einem Rückfragenkolloquium teilgenommen. Für das nächste Verfahren könne man sich noch bis morgen Mittag für die Auslosung melden. Das Rückfragenkolloquium mit den Architekten finde am 11.07.2014 ab 13:30 Uhr statt. Das Preisgericht beginne am 03.09.2014 um 9.00 Uhr. Die Auslosung der Teilnehmer für das Verfahren finde morgen statt.

Meldung aus dem Plenum?
Wer richtet die Wettbewerbe aus?

Herr Johannes Gerdelmann
Der jeweilige Eigentümer richte die Auslobung aus.

Frage aus dem Plenum
Er habe eine Frage zur Kleinteiligkeit. Warum glaube man, dass drei Architekten pro Baublock für Kleinteiligkeit sorgen sollten? Man brauche pro Seite eher drei Architekten, also insgesamt 12 je Baublock.

Herr Johannes Gerdelmann
Die Auslobung hat das Ziel, mit wenigen Architekten einzelne Baublöcke darzustellen. Die Architekten hätten die Aufgabe, dafür zu sorgen, dass jedes Haus eine eigene Gestalt habe und es keine großen Blöcke gebe.

Nachfrage aus dem Plenum
Warum werden nicht mehr Architekten an dem Gebiet beteiligt, man habe mehr Architekten in Hamburg?

Herr Prof. Jörn Walter
Festgelegt sei im SV lediglich eine Mindestanzahl von drei Architekten. Es koste aber mehr Geld, wenn mehr Architekten beteiligt würden, das sei der Zielkonflikt. Mindestens drei Architekten solle es je Baublock geben, die Architekten würden aber unterschiedliche Häuser bauen. Man werde bestimmte Typenfälle herausstellen, die die Architekten ausdefinieren sollen. Anhand verschiedener Kriterien werde man festlegen, ob es sich um einen guten Entwurf handele. Aus dem Kreis der Bewerber wolle man mindestens drei auswählen, die mehrere Häuser bauen. Es werde unterschiedliche Fassaden geben, das werde die Jury sicherstellen.

Frage aus dem Plenum
Das Netzwerk „Autofreies Wohnen“ habe sich Gedanken gemacht, wie man ein zusammenhängendes autofreies Quartier errichten könne. Ein Baublock für BGem werde autofrei bauen,

befinde sich aber in der Nachbarschaft von der Panta. Wird das im Wettbewerbsverfahren weiter berücksichtigt oder ist das nicht mehr der Fall?

Herr Johannes Gerdelmann
Man müsse sich fragen, welchen Beitrag der Hochbau zur Autofreiheit leisten könne und welcher der Straßenraum leisten könne. Tiefgaragen führten zu weniger Autos im Straßenraum. Die Blöcke der 112. Panta sollten nach seinem Kenntnisstand die TG-Zufahrt von der Harkortstraße bekommen. Der BG-Block befinde sich an der gegenüberliegenden Seite. Die Erschließungsplanung entscheide schließlich darüber, ob ein Bereich autofrei gestaltet werden könne. Der Stellplatzschlüssel sei bei allen BGem mit 0,2 gering angesetzt worden.

Im SV seien die Eigentümer auch zu einem Quartiersmanagement (QM) verpflichtet worden, was nicht zuletzt auf die Initiative von „Eine Mitte für alle“ und Q8 zurückzuführen sei. Man habe sich überlegt, welche Rahmenbedingungen wichtig seien. Es gehe um die Themen, die für die neuen Anwohner wichtig seien. Die Verpflichtung zum QM solle inhaltlich in der nächsten Zeit weiterentwickelt werden. Die Planung sei, dass in den drei Jahren, in denen in Mitte Altona hauptsächlich gebaut werde, eine eigenständige Durchführung des QM durch die Eigentümer stattfinde. Der Schwerpunkt liege auf der Begleitung der Bautätigkeiten und darin, einen Ansprechpartner für die neuen Bewohner zu haben.

In der anschließenden Hauptphase, wenn zunehmend Menschen in Mitte Altona wohnen würden und soziale Einrichtungen den Betrieb aufnähmen, solle es einen Träger geben, der von den Eigentümern finanziert werde. Es werde eine Abstimmung mit der Stadt geben. Man könne darüber jetzt schon reden, müsse aber auch sehen, wie der Bedarf sich in drei Jahren gestalte. Man wolle auch mit dem Bezirk und auch den Schulen das QM vorbereiten. Dieser Baustein sei noch nicht ganz klar programmierbar.

Anmerkung aus dem Plenum
Er habe eine Frage zum Hochbau. Das Erdgeschoss solle ja für Parkplätze reserviert sein. Wie hoch darf oder soll darüber noch gebaut werden?

Herr Johannes Gerdelmann
In der Regel gebe es ein Tiefgeschoss für Autos. Für die Stellplätze müsse eine Tiefgarage eingebaut werden, ggf. mit zwei unterirdischen Geschossen. Über der Erde setze der B-Plan fest, wie viele Geschosse oberirdisch gebaut werden könnten. Das Erdgeschoss dürfe höher als die Obergeschosse, bis 4,5 m hoch, geplant werden, weil dort auch gewerbliche Nutzungen und Kitas ermöglicht werden sollten.

Anregung aus dem Plenum
Zum QM habe er noch eine Anregung. Das Gremium „Eine Mitte für Altona“ solle einen Platz haben bei der Gruppe der Planungen, weil es sich schon länger als Stadt und Investoren mit dem Thema Inklusion beschäftigte.

Herr Johannes Gerdelmann
Die Anregung nehme er gerne mit.

Frau Prof. Dr. Gesa Birnkraut
Nun werde noch etwas zur weiteren Kommunikation und dem Ausblick gesagt.

Herr Johannes Gerdelmann
Heute gebe es einen Zwischenstand für den ersten Bauabschnitt. Zu den Hochbauwettbewerben werde es immer dann Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten geben, wenn ein neues Verfahren beginne. Wer sich als Gast für die Jury auf einen Wettbewerb bewerbe und nicht ausgelost werde, habe bei weiteren Losverfahren noch die Möglichkeit, mitzuwirken. Er werde bei den kommenden Wettbewerben angefragt, ob er auch dafür zur Verfügung stehe.

Die Erschließungsplanung sei eine wichtige Aufgabe. Wie sieht das Quartier aus? Autofreiheit und die Raumgestaltung in Freiräumen wie z.B. dem Quartiersplatz gehörten zur Erschließungsplanung, die derzeit noch erstellt werde und in einem Zeitraum nach der Sommerpause öffentlich diskutiert werden solle. Die Diskussion solle in Zusammenarbeit mit der Bezirksversammlung Altona ablaufen. Auch die Dienststelle, die für die Erschließung zuständig sei, werde sich beteiligen.

Die BGem würden stets aktuelle Informationen auf der Seite der Agentur für BGem finden. Auf deren Homepage und über den mitte-altona-Newsletter werde man außerdem über Fristen und Termine informieren.

Umsetzungsschritte zum SV wie z.B. Erschließung und Baubeginn würden anlassbezogen kommuniziert werden. Über das QM werde in Zusammenarbeit mit der Bezirksversammlung informiert. Bezüglich der Verlagerung der Bahnhofsverlegung finde die Information in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn statt. Die Entscheidung sei noch sehr frisch. Heute sei daher noch nicht bestimmbar, wann die Deutsche Bahn das Projekt angehen werde, aber es werde seitens der Deutschen Bahn Bemühungen geben, die Öffentlichkeit zu informieren.

Das Infozentrum gebe es nicht mehr, aber es würden weiter Rundgänge auf der Fläche angeboten. Wann diese stattfinden würden, hänge von den der BSU zur Verfügung stehenden Raum- und Zeitressourcen ab. Teile der Ausstellung seien in der Schule Haubachstraße untergebracht.

Meldung aus dem Plenum
Sie habe eine Frage zum Erschließungsplan. Inwiefern werde der ÖPNV hier berücksichtigt?

Herr Johannes Gerdelmann
Er sei noch eine Information schuldig geblieben. Er habe bei der Erschließungsplanung hauptsächlich über die Kommunikation gesprochen. Die Erschließungsplanung sei eine Planung, die zunächst das Gebiet beträfe, das im B-Plan festgelegt sei (gelbe Flächen). Dazu gehöre auch die Gestaltung der Harkortstraße. Die Aufgabe der Erschließungsplanung für das Quartier sei sowohl kostenseitig als auch von der Planungsseite her Aufgabe der Eigentümer. Die Gestaltung und auch Finanzierung der anderen Straßen sei Aufgabe der FHH. Bei der Gestaltung werde man sich überlegen, wo z.B. Bushaltestellen sein werden, da klar sei, dass eine neue Buslinien eingerichtet werden müsste. Es sei ein Mobilitätskonzept geplant, das auch die Verbesserung der Straßenanbindung für Radfahrer vom Quartier zur Holstenstraße und zum Bahnhof Altona beinhaltet.

Person aus dem Plenum
Auf Infoblättern sei früher der gute ÖPNV gelobt worden, u.a. die Haltestelle Gerichtsstraße. Nun sei aber die Haltestelle Gerichtsstraße abgeschafft worden. Weiß die eine Behörde nicht, was die andere tut?

Herr Johannes Gerdelmann
Die Haltestelle Gerichtsstraße habe nicht unbedingt etwas mit diesem Projekt zu tun. Die Anregung, ein übergeordnetes Konzept zu beachten, sei jedoch hilfreich.

Anregung aus dem Plenum
Man müsse auf Hochbahn und HVV zugehen und mit ihnen über das Konzept reden.

Meldung aus dem Plenum
Wer schon hier wohne, könne feststellen, dass die LKWs von Holsten entlang der Harkortstraße stünden. Gibt es diesbezüglich Gespräche mit der Brauerei? Wie wird damit umgegangen? Wie sieht es konkret mit Stellplätzen in den Tiefgaragen aus?

Herr Johannes Gerdelmann
Zum Thema Stellplätze habe es einen langen Diskussionsprozess gegeben. Ein Stellplatzschlüssel von 0,4 Stellplätze je Wohneinheit sei angestrebt. An einzelnen Stellen gebe es eine deutliche Unterschreitung, an anderen eine Überschreitung. Ein Durchschnitt von 0,4 sei aber das Ziel.. Die Präsenz von Autos im öffentlichen Straßenraum solle sinken.

Man könne aber nicht mit einem Schritt das langjährig eingeübte Verhalten der Autofahrer verändern. Es sei ein Versuch, bauliche und organisatorische Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Leute freiwillig auf ein Auto verzichteten. Man biete CarSharing und zwei Stadtradstationen an und man wolle die Radverbindungen zu den benachbarten S-Bahn-Haltestellen verbessern. Das sei die Zielsetzung.
Die interne Aufstellung der Fahrzeuge auf dem Gelände von Holsten werde logistisch verändert.

Der B-Plan setze eine Straße teilweise über den Schulhof fest. Man habe mit der Schulleitung und dem Schulelternrat mehrfach über diese sicherlich einschneidende Maßnahme gesprochen. Für die Gesamterschließung sei diese Straße aber unverzichtbar und man habe in der Elternschaft zumindest etwas Akzeptanz gefunden. Man habe aber auch versucht, Kompensationen zu finden. Die Schließung der Haubachstraße vor der Schule und eine Schulhofumgestaltung gehörten dazu. Man habe versucht, auf die Bedarfe der Schule einzugehen. Die bezirklichen Verkehrsplaner haben im Knoten Haubachstraße und Gerichtsstraße Umgestaltungsmaßnahmen in Planung, die auch die Schulwegsicherheit gewährleistet. Es sei eine einschneidende Maßnahme für die Schule, aber man sei im Gespräch und habe ein Bündel von Maßnahmen in Planung.

Frage aus dem Plenum
Sei er jemals vor Ort gewesen?

Herr Johannes Gerdelmann
Im Rahmen seiner Tätigkeit sei er in den letzten Monaten mindestens zehn Mal vor Ort gewesen.

Meldung aus dem Plenum
Und dann behaupten Sie allen Ernstes, dass es nämlich besser ist, wie Sie das planen?

Herr Johannes Gerdelmann
Er habe deutlich gesagt, dass er es auch für eine einschneidende Maßnahme halte. Er halte es auch für schade, dass ein Teil des Schulhofes dafür verloren gehe.

Meldung aus dem Plenum
Es gebe zukünftig bedeutend mehr Schüler für die Schule durch die neue Bausituation. Denen würden Bäume genommen. Man solle eher über eine Auslagerung der Holstenbrauerei anstreben außerhalb von Hamburg, damit dort gebaut werden kann. Sie glaube nicht, dass er die Situation ausreichend kenne.

Herr Johannes Gerdelmann
Darüber wolle er sich nicht streiten. Er glaube dennoch, dass die geschilderten Kompensationen eine gute Lösung seien. Man sei mit der Schulleitung und dem Elternrat im Gespräch. Momentan habe der Schulstandort eine Unterdeckung. Man habe derzeit nur 300 Schüler, 500 hätten dort Platz. Man müsse noch keine Container aufstellen. Ein Zug des Gymnasiums Allee werde sogar im nächsten Schuljahr dort aushilfsweise untergebracht. Außerdem habe man noch so viel Platz in der Schule, dass man auch einen Teil der mitte altona-Ausstellung dort habe unterbringen können. Er sei mit den Verhältnissen an der Schule recht gut vertraut.

Person vom NABU
Bislang sei nur über menschliche Belange gesprochen worden. Es hieße aber „Eine Mitte für Alle“. Auch die Tiere müssten berücksichtigt werden. Er kenne die Situation seit mehr als vier Jahrzehnten. Auf dem Gelände gebe es einen Domfalken, Eulen, Fledermäuse und Amphibien.

Es gebe keine Lärmbelästigung, sondern eine Lärmschädigung. Ein Fledermausquartier sei schon zerstört worden. Einflugöffnungen seien systematisch verschlossen und Kotreste seien beseitigt worden, um Spuren zu verwischen. Es sei eine systematische Naturvernichtung. Es gebe eine Verbesserung der Situation, wenn man Quartierssteine in die Fassaden einbaute. Dadurch entstünden keine zusätzlichen Kosten. Gibt es Möglichkeiten im Bereich des Parks, die Natur zu unterstützen?

Herr Johannes Gerdelmann
Auch im Planverfahren sei man mit Thema der belebten Natur in Berührung. Man müsse immer Fragen, ob durch die Planung eine Art komplett verdrängt werde, oder ob es Ausweichmöglichkeiten gebe. Dafür gebe es Untersuchungen für die Fläche. Es gebe klare Auflagen, dass, wenn das Habitat vernichtet werde, es einen Ausgleich geben müsse. Dies werde durch den B-Plan ausreichend geregelt.

Meldung aus dem Plenum
Er habe eine Frage zum Ablaufplan für die neue Schule. Es seien Verhandlungen ohne Ergebnis mit der Aurelis geführt worden. Zu welchen Konditionen sei ein Verkauf an die Schule möglich? Wie ist der aktuelle Stand? Was sei, wenn man sich nicht einige?

Herr Prof. Jörn Walter
Es habe die Überlegung der Stadt gegeben, die Schule zu übernehmen. Nun bestehe die Regelung im Vertrag, dass die Aurelis auf Basis der Vorgaben der Schulbehörde ein Wettbewerbsverfahren durchführt und dann ein dauerhaftes Mietangebot an die Stadt richte. Das Preisthema werde sich aber auch hier niederschlagen. Wenn der Mietpreis der Schulbehörde zu teuer sei, habe die Stadt nach einem Jahr das Vorkaufrecht für das Grundstück zu einem Preis, den ein neutraler Gutachter ermittele. Dann würde die Stadt die Schule selber errichten.

Frage aus dem Plenum
Wie sieht es mit einer Turnhalle aus?

Herr Johannes Gerdelmann
Es sei im Raumprogramm der Schule eine Turnhalle vorgesehen, sie werde aber nicht so groß ausfallen, wie an der Kurt-Tucholsky-Schule. Diese werde weitergenutzt.

Anmerkung aus dem Plenum
Die Polemik einiger Vorrednerinnen und Vorredner könne er nicht teilen. Die Zielkonflikte seien im Rahmen der Bürgerbeteiligung diskutiert worden. Es gebe einen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in der Innenstadt. Auch am Stadtrand würden Tiere verdrängt.

Meldung aus dem Plenum
Zu welchem Zeitpunkt wird der Preis für das Grundstück für die Schule festgelegt?

Herr Prof. Jörn Walter
Vertraglich spiele das keine Rolle. Die Stadt und Aurelis hätten sich geeinigt, dass beide sich dem Urteil eines Neutralen beugen.

Frage aus dem Plenum
Wird der Preis dann auf aktuellem Stand festgelegt? Welche Grundlage habe der Gutachter?

Herr Prof. Jörn Walter
Der Basiswert werde mit komplexen Modellen hochgerechnet. Daraus erfolge die Ermittlung des Wertes durch den Grundstücksgutachter.

Frau Dr. Heike Opitz
Der Gutachter werde sich den Zustand anschauen und sehen, was bereits auf der Fläche geschehen sei. Nach einem Jahr sei die Schule noch nicht gebaut, sondern die Stadt könne die Errichtung noch selbst vornehmen.

Herr Prof. Jörn Walter
Man sei sich mit der Aurelis nicht einig gewesen. Daher habe man sich gedacht, es gebe eine andere Möglichkeit. Die Aurelis könne nicht nur das Grundstück, sondern die ganze Schule anbieten. Dazu gehörten das Grundstück, der Bau und das Betreiben der Schule. Dann gebe es andere Kostenmodelle. Ein Privater könne anders rechnen, wenn er nicht nur das Grundstück anbiete. Werde man sich über das Angebot der Aurelis nicht einig, werde man sich der Meinung des Gutachters beugen.

Herr Johannes Gerdelmann
Er wolle noch einen Ausblick auf die Kommunikation geben. Auch in Zukunft würde weiterhin zu allen Aktivitäten in Mitte Altona aktuell informiert. Die Internetseite halte alle Informationen bereit. Gutachten und B-Pläne könnten online eingesehen werden und es gebe eine Newsletter, für den man sich einschreiben könne. Zu den Veranstaltungen werde weiterhin öffentlich eingeladen. Auch die Zeitungsformate würden aufrecht erhalten werden. Dies sei der Stand von heute. Er bedanke sich für die Teilnahme und das Interesse und hofft, sich bald wieder zu sehen.

gez.
Angela Schöttler
Markus Birzer