Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Präsentation des städtebaulichen Vertrages –

Auftaktveranstaltung im Infozentrum Harkortstraße, 16. Januar 2014

Mitte Altona

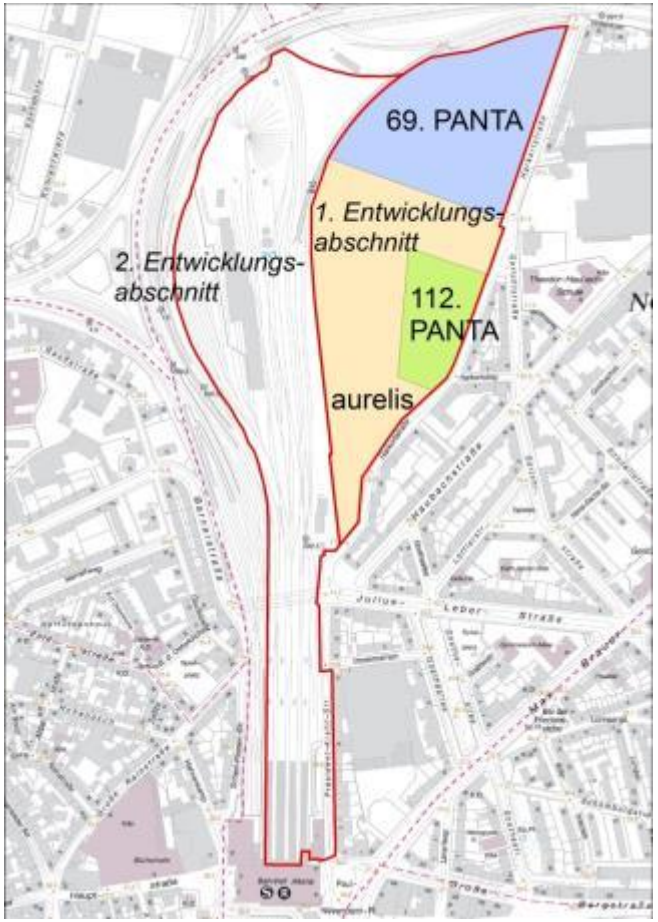
Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Der erste Entwicklungsabschnitt und die privaten Grundeigentümer:

- aurelis Asset GmbH („aurelis“)
- Kommanditgesellschaft PANTA Neunundsechzigste Grundstücksgesellschaft SONNE m.b.H. & Co. („69. PANTA“)
- KG PANTA 112 Grundstücksgesellschaft HARKORTSTRASSE m.b.H. & Co. („112. PANTA“)



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Meilensteine:

- Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen: 18.12.2007
- Städtebaulich-landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb: 2010
- Bürgerschaft beschließt Masterplan: 26.09.2012
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Altona-Nord 26: 18.12.2012
- Freiraumwettbewerb: Ende 2012 bis 23.09.2013
- Einigung über den städtebaulichen Vertrag mit den privaten Eigentümern: 16.12.2013
- Öffentliche Auslegung Bebauungsplan Altona-Nord 26: Ab dem 16.01.2014

Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

B-Plan und städtebaulicher Vertrag:

- Der B-Plan regelt, ***was*** gebaut werden darf, indem er verbindlich Art und Maß der baulichen Nutzung festlegt. Er ist rechtliche Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen
- Der städtebauliche Vertrag regelt ***wie*** gebaut werden soll, er enthält Regelungen zur Kostentragung, Fristen, Vorgaben für die Hochbauplanung, vertragliche Sicherungen usw.
- Schnittstellen/ Abhängigkeiten:
  - Doppelte Sicherungen: zum Beispiel Festsetzung der Bereiche für geförderten Wohnungsbau
  - Wirksamwerden der Regelwerke ist aneinander gekoppelt (keine Vorweggenehmigungsreife ohne Vertrag)

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit V bis VII Vollgeschossen, punktuell VIII (z.B. Kranbauten)
- Bereiche für geförderten Wohnungsbau
- Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (z.B. Vorgaben zur Grundrissanordnung)
- Mischgebiet (MI) für die Güterhallen – zulässig: nicht wesentlich störendes Gewerbe und Wohnungen sowie Einzelhandel, sofern nicht zentrenschädigend
- Nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes für die Güterhallen und die Kleiderkasse
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Sondergebiet (SO) für die Kleiderkasse – zulässig: parkverträgliche Nutzungen wie Kita und Gastronomie im EG sowie Büroräume im OG
- Gemeinbedarfsfläche für die geplante Stadtteilschule
- Straßenverkehrsflächen für die Erschließungsstraßen und Fußgängerbereiche für die Quartiersplätze

Städtebaulicher Vertrag („Abwendungsvereinbarung“)

Bodenwertsteigerung : Differenz aus **„Endwert“** und **„Anfangswert“**

- **„Anfangswert“**: Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre

  im Wesentlichen: Bauerwartungsland für Geschosswohnungsbau

  Qualitätsstichtag: 18.12.2007 (Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchungen)

  Wertermittlungsstichtag: 1.1.2012

- **„Endwert“**: Bodenwert, der sich unter Berücksichtigung der – hier fiktiven – rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ergibt

  im Wesentlichen: Bauland für Geschosswohnungsbau

  Qualitätsstichtag: Eintritt der Grundstücksqualität Bauland

  Wertermittlungsstichtag: 1.1.2012

- Ermittlung der Bodenwerte durch Gutachten des unabhängigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg:

  „Anfangswert“ 58,9 Mio. Euro „Endwert“ 115,8 Mio. Euro

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

in Bodenwertgutachten unberücksichtigt:

1. geförderter Geschosswohnungsbau:

–Förderung bis 800 Euro/m² Wohnfläche

–Verpflichtung hat als Einschränkung des Baurechts Auswirkungen auf den Bodenwert

–Konzept zur Ermittlung des Bodenwertes im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

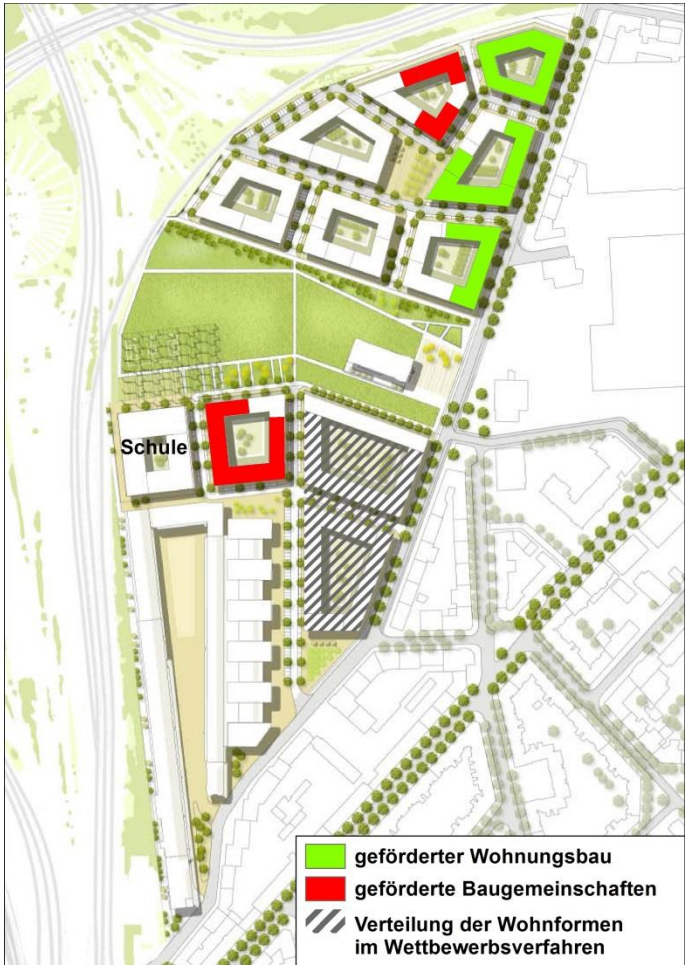
- 1,8 Mio. Euro

2. Baugemeinschaften

–Förderung bis 600 Euro/m² Wohnfläche (Zwischenerwerb durch Hamburg)

–Leistungsfähigkeit der geförderten Baugemeinschaften erfahrungsgemäß auf 600 Euro/m² Wohnfläche beschränkt

- 3,35 Mio. Euro



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

in Bodenwertgutachten unberücksichtigt:

3. Lärmimmmissionen und Erschütterungen

besondere Einwirkungen - insbesondere der Bahnanlagen, die öffentlich-rechtliche Auflagen im Bebauungsplan nach sich ziehen

-3,9 Mio. Euro

–Die Kosten für die daraus resultierenden Maßnahmen und das Kostenrisiko tragen die Eigentümer

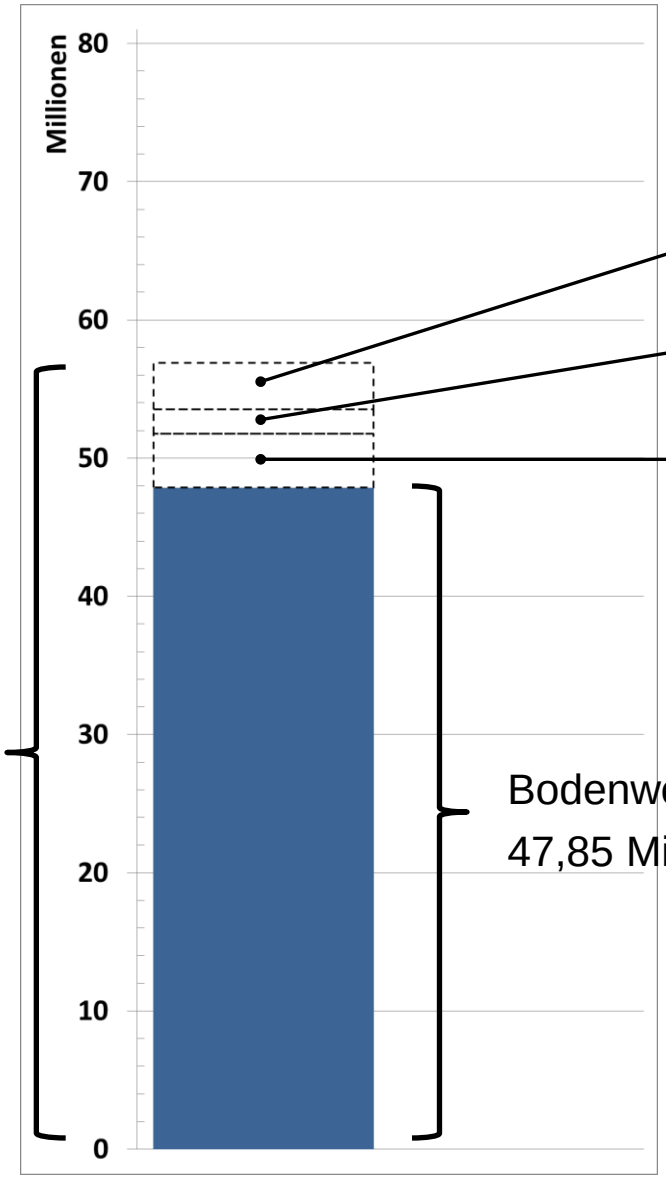
–Die Wohnnutzung kann erst aufgenommen werden, wenn ausreichender Lärmschutz oder eine lärmabgewandte Seite hergestellt ist.

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Bodenwert-steigerung:

47,85 Mio. Euro



geförderte Baugemeinschaften -3,35 Mio. Euro

geförderter Geschosswohnungsbau -1,8 Mio. Euro

Lärmimmmissionen und Erschütterungen -3,9 Mio. Euro

Differenz aus „Endwert“ und „Anfangswert“ 56,9 Mio. Euro

Bodenwertsteigerung 47,85 Mio. Euro

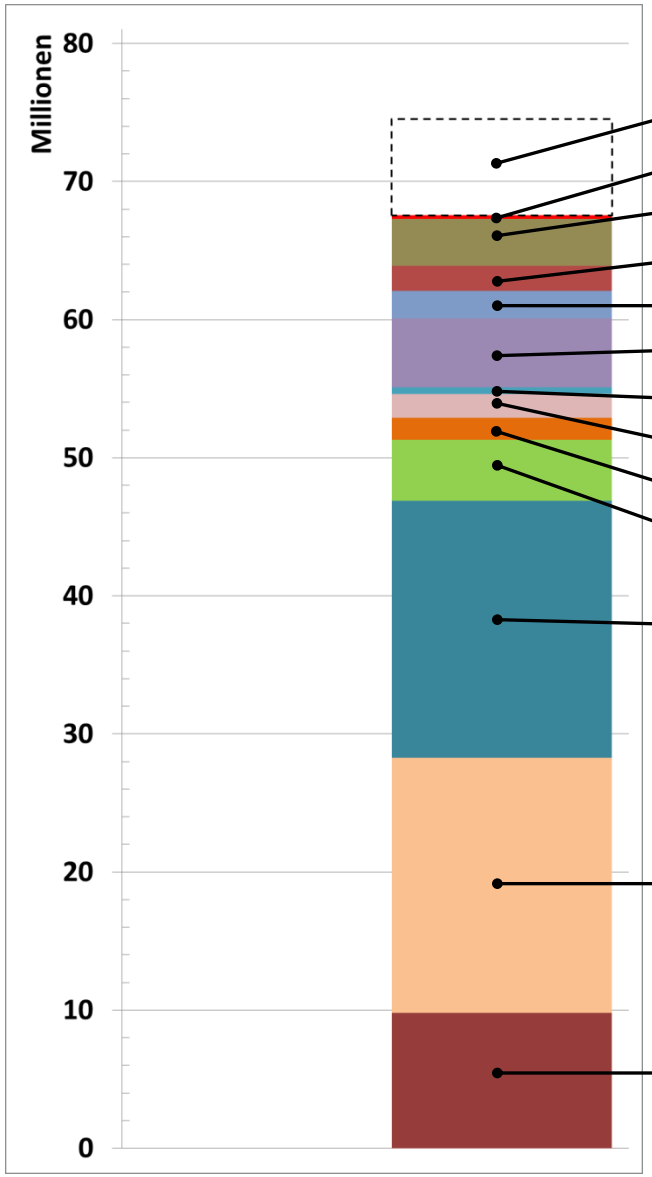
Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Gesamtkosten:

74,5 Mio. Euro



ÖPNV	7,0
Bodenordnung	0,25
Mobilitätskonzept	3,4
Wettbewerbe	1,8
Quartiersmanagement	2,0
Finanzierung	5,0
Projektsteuerung	0,5
Masterplan	1,7
Bebauungsplan	1,6
Park	4,4
Bodenherrichtung	18,6
Äußere Erschließung	18,5
Innere Erschließung	9,8

Mitte Altona

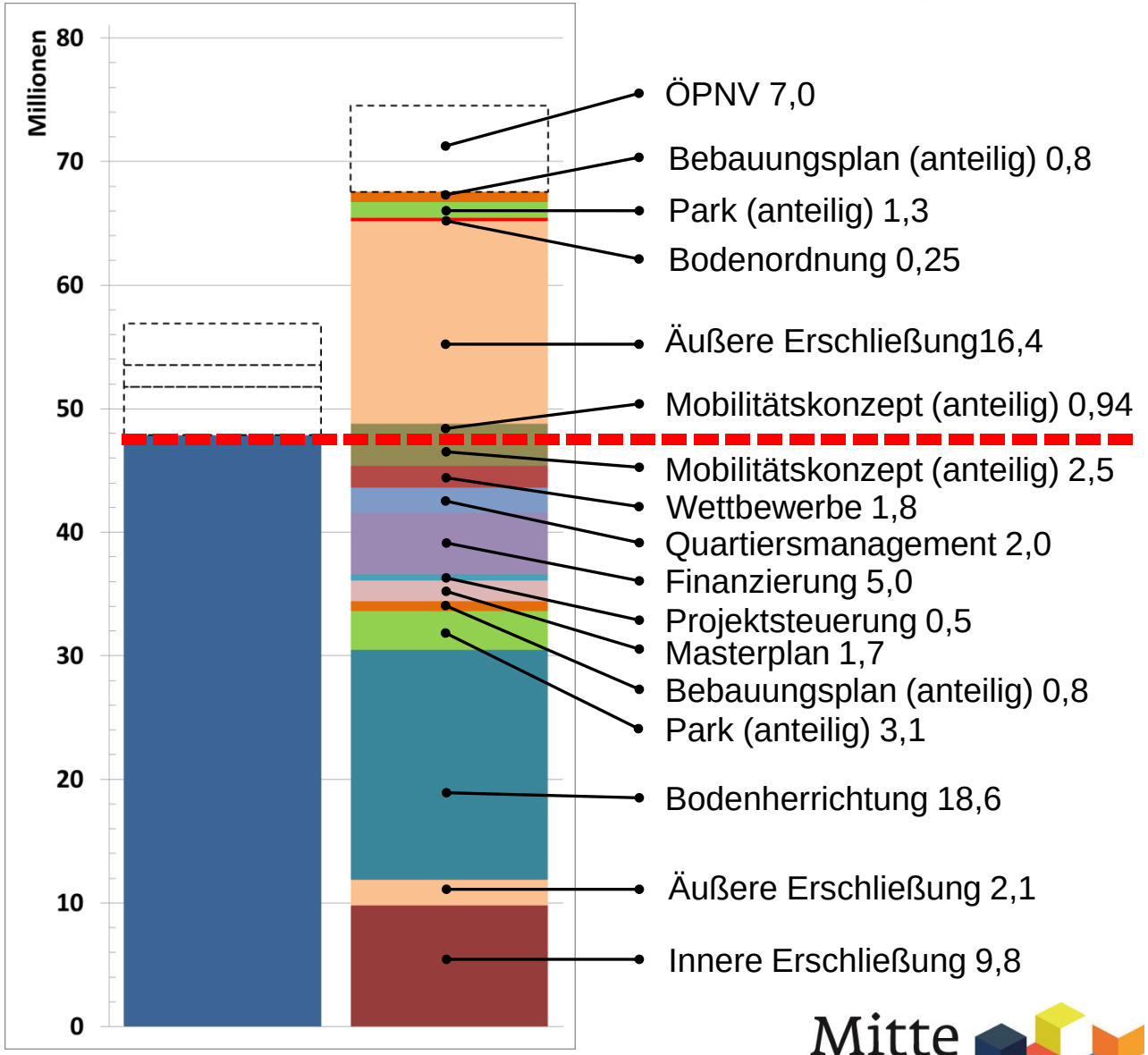
Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Kostenverteilung und Kostenrisiko:

<u>Grundsatz:</u>

Kostenrisiko trägt die Vertragspartei, die für die Durchführung der jeweiligen Maßnahme zuständig ist



Mitte Altona

Bauverpflichtungen:

- Verbindliche Fristen für Bauanträge:

  für 1/3 der jeweiligen Geschossfläche innerhalb von 2 Jahren zu stellen

- Verbindliche Fristen für Fördermittelanträge:

  unverzüglich nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu stellen

- Verbindliche Fristen für den Baubeginn:
  - Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau: spätestens 9 Monate nach Bewilligung der Fördermittel mit dem Bau zu beginnen
  - Freifinanzierter Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen: spätestens 9 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen

- Verpflichtung zur Durchführung von Wettbewerben für Hochbau und private Freiflächen zur Umsetzung der Ziele der Inklusion und der besonderen Qualitätsansprüche

Inklusion:

- Bauliche Maßnahmen
  - Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Funktionalität – Eigentümer streben an, möglichst viele Wohneinheiten barrierefrei oder barrierearm herzustellen
  - Bei Wettbewerben und Baugenehmigungen hohes Maß an Barrierefreiheit sicher stellen
- Integrationsprojekte

5-10% der Wohnfläche für Integrationsprojekte (z.B. altengerechtes Wohnen, Menschen mit Behinderungen)

- Gestaltung des öffentlichen Raums

Inklusion als Anforderung für Parkgestaltung, Straßenräume, Quartiersplätze

- Quartiersmanagement

–Finanzierung 10 Jahre Quartiersmanagement als Schnittstelle zwischen Eigentümer, Bewohner und Dienststellen der FHH (Kostenschätzung 2 Mio.€)

–Bauphase: Bis zu 3 Jahren Abwicklung durch die Eigentümer, danach durch Verein o.ä. - Einzelheiten dazu müssen noch erarbeitet werden. Inklusion und Nachbarschaftsbildung als zentrale Ziele neben der Mobilitätsberatung.

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

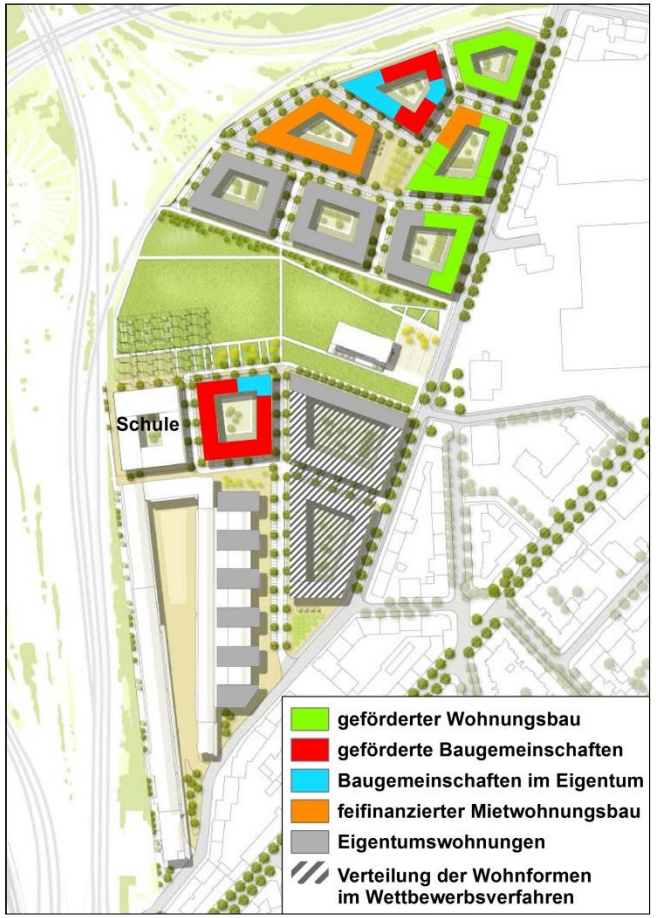
Drittelmix und Baugemeinschaften:

- Realisierung von 1/3 geförderten Mietwohnungsbaus

– 2/3 im 1. Förderweg (zulässige Anfangsmiete 6,10 €/ m²)
– 1/3 im 2. Förderweg (zulässige Anfangsmiete 8,20 €/ m²)
– sichergestellt durch die Veräußerung der dafür vorgesehenen Flächen an SAGA GWG, Altoba und BVE

- Vergabe von 20% der für Wohnen vorgesehen Geschossfläche an Baugemeinschaften

– davon 2/3 im geförderten Mietwohnungsbau und 1/3 im Eigentumswohnungsbau, Anrechnung auf Flächen für den geförderten Mietwohnungsbau
– sichergestellt durch die Veräußerung der dafür vorgesehenen Flächen an die Stadt, Altoba und BVE
– Vergabeverfahren über Agentur für Baugemeinschaften



Mitte Altona

Flächenherrichtung:

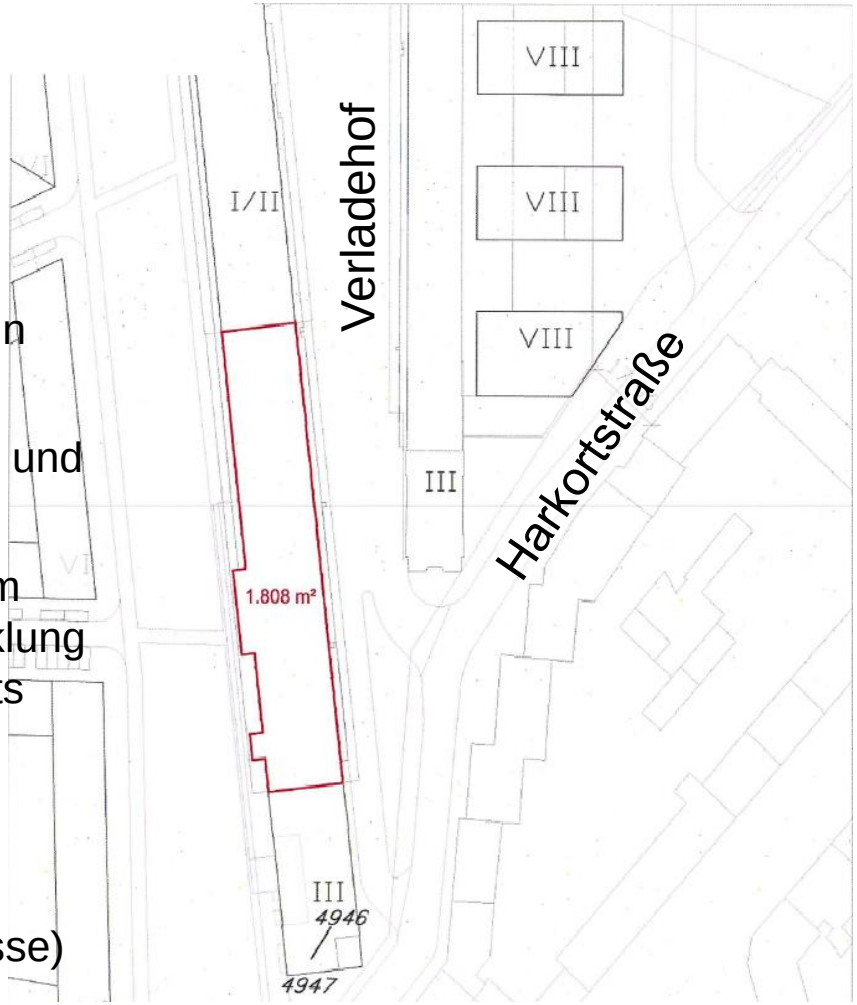
- Die Eigentümer tragen zu 100% die Kosten für die Flächenherrichtung
  - der Baufelder,
  - der Erschließungsflächen und
  - des Parks
- Dies umfasst:
  - die Kampfmittelsondierung,
  - die Altlastensanierung,
  - die Abfallentsorgung und
  - die Abbruchmaßnahmen
- Die Eigentümer tragen das Risiko möglicher Kostensteigerungen

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Nutzung und Umbaukonzept für die Güterhallen/ Denkmalschutz:

- 1.800 m² Bruttogeschossfläche für Kleingewerbetreibende (insb. bisherige Mieter) in der westlichen Güterhalle
- Anfangsmiete für die Erstanmietung zwischen 4 und 8 Euro pro m² für die Dauer von drei Jahren
- Ansiedelung von Einzelhandelsnutzungen nur im Rahmen eines mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt abzustimmenden Nutzungskonzepts
- Öffentliche Begeh- und Befahrbarkeit des Verladehofs
- Sanierung des historischen Bestandes der denkmalgeschützten Gebäude (insb. Kleiderkasse) unter Erhalt der Denkmalsubstanz



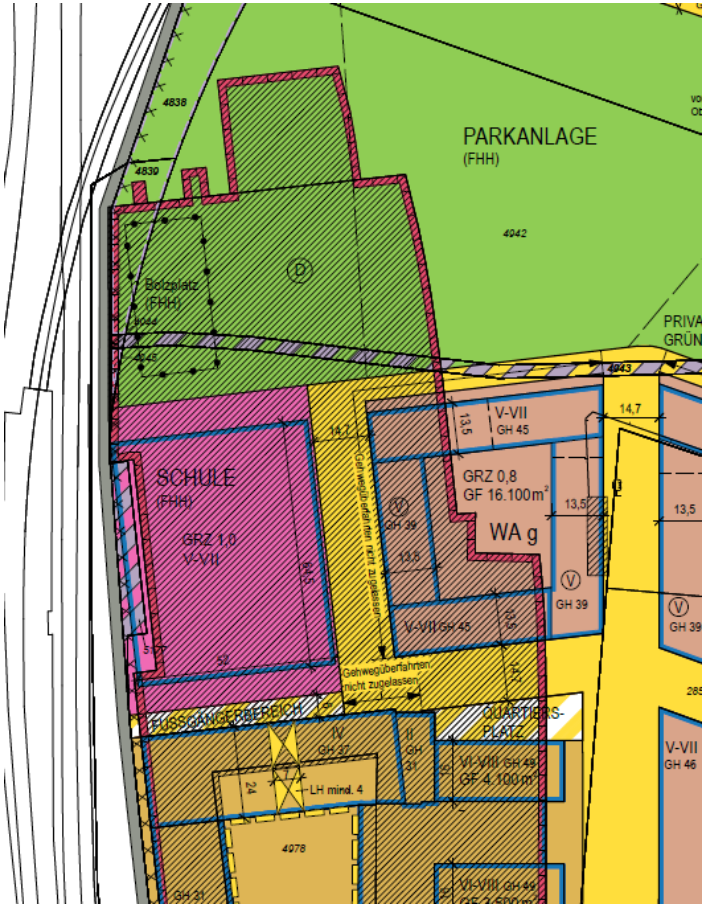
Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Schule:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Stadtteilschule im Bebauungsplan Altona-Nord 26 geplant
- Zeitplan für die weiteren Verhandlungen zur Realisierung eines ÖPP-Modells zwischen aurelis und der Stadt:
  - Einigung wird innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr angestrebt
  - Sonst: Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks durch ein unabhängiges Gutachten



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Kindertagesstätten:

- mindestens vier Kindertagesstätten für eine ganztägige Betreuung von mindestens 300 Kindern:
  - aurelis: ca. 79 Plätze
  - 69. PANTA: ca. 130 Plätze
  - 112. PANTA: ca. 43 Plätze
  - FHH: ca. 48 Plätze (Realisierung durch die Baugemeinschaften)
- die Verpflichtung zur Vermietung beträgt 30 Jahre, soweit
  - geeignete Träger vorhanden sind und
  - Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen besteht

Erschließung/ Entwässerung/ Park:

- Innere Erschließung: Herstellung durch und auf Kosten der Eigentümer – Kostenrisiko: Eigentümer
- Äußere Erschließung: Herstellung durch und auf Kosten der FHH – Kostenanteil der Eigentümer: 2,1 Mio. € – Kostenrisiko: FHH
- Derzeit Verhandlungen zu ergänzenden Verträgen zu Erschließung und Entwässerung
- Errichtung eines öffentlichen Parks mit offener Oberflächenentwässerung und öffentlichen Kinderspielplätzen (ca. 7.000 m²) durch die FHH, Kostentragung: Eigentümer 3,1 Mio./ FHH 1,3 Mio. €
- Freiraumwettbewerb unter Beteiligung der Bürger: Siegerentwurf im September 2013 gekürt

Mobilitätskonzept:

●Modellquartier für ein auto- und verkehrsreduziertes Wohnen

●Reduzierter Stellplatzschlüssel - Abweichungen in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung möglich, ebenso autofreie Baugemeinschaften

●Beteiligung der Eigentümer an der Umsetzung eines Mobilitätskonzepts im Umfang von 2,46 Mio. €,

teilweise durch direkte Umsetzung von Maßnahmen, z. B.

- mindestens 15 Car-Sharing-Fahrzeuge mit Stellplatz
- zwei StadtRad-Stationen mit jeweils 16 Stellplätzen
- Einrichtung zweier Anlaufstellen für Mobilitätsberatung

teilweise durch finanzielle Beteiligung an Maßnahmen der FHH

●Verpflichtung der FHH

- zur Verbesserung der Radwegeverbindung zu den S-Bhf Holstenstraße und Altona
- zur Einrichtung eine Buslinie mit zwei Haltestellen entlang der Harkortstraße

Energiestandards:

Verpflichtung der Eigentümer zur Herstellung einer zentralen Wärmeversorgung nach folgender Maßgabe:

- Anzustreben ist eine Wärmeversorgung über mehrere Baublöcke
- Kleinste zulässige Einheit für eine zentrale Wärmeversorgung: Ein Baublock
- alternativ: Anschluss an das Fernwärmenetz
- Wärmeversorgung muss zu mehr als 50% mit regenerativen Energieträgern durchgeführt werden
- Einhaltung einer CO_2-Kennziffer von unter 120 kg CO_2/ Megawattstunde

Rechtsnachfolge/ Sicherungen:

- Grundsätze der Rechtsnachfolge:
  - Wesentliche Vertragspflichten müssen durch die jetzigen Eigentümer durchgeführt werden (z.B. Erschließung, Bodenherrichtung); es findet keine Rechtsnachfolge statt
  - Die FHH muss Grundstücksveräußerungen der Eigentümer zur Sicherung der Durchführbarkeit des städtebaulichen Vertrages zustimmen
  - Im Übrigen müssen die Eigentümer die Vertragspflichten bei Veräußerung weitergeben – FHH muss ein direktes Forderungsrecht gegenüber dem Erwerber erhalten

- Grundsätze der Sicherung von Vertragspflichten:
  - Vertragsstrafen bei Forderungen, die keine Geldforderungen sind (Beispiele: Bauanträge stellen, Baubeginn, Fördermittelanträge stellen)
  - Bei Zahlungsverpflichtungen, soweit übertragbar: Bürgschaften, Grundschulden (nur für Grundstücke im Projektareal bzw. in Hamburg zulässig)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Mitte Altona

Wie geht es weiter? / Zeitliche Perspektive:

- Der Senat hat die BSU am 17.12.2013 beauftragt, den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

- Vorstellung und Diskussion des städtebaulichen Vertrages im Rahmen von fünf Veranstaltungen

  – Auftakt: 16.01.2014
  – 21.01./ 28.01./ 06.02.2014
  – Abschluss: 18.02.2014

  } zeitgleich wird der Bebauungsplan ausgelegt

- Unterzeichnung des Vertrages erst nach Abschluss dieser Veranstaltungsreihe

- Bauanträge ab Wirksamkeit des Vertrages und Erreichen der Vorweggenehmigungsreife

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Wie geht es weiter? / Zeitliche Perspektive

Vorgesehene Inhalte der Vertiefungsveranstaltungen:

- Vertiefungsveranstaltung 1:
  Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
  Dienstag, 21. Januar 2014, 19.00 Uhr

- Vertiefungsveranstaltung 2:
  Wohnen und Gewerbe
  Dienstag, 28. Januar 2014, 19.00 Uhr

- Vertiefungsveranstaltung 3:
  Mobilität, Quartiersentwicklung und Inklusion
  Donnerstag, 6. Februar 2014, 19.00 Uhr

Mitte Altona

Wie geht es weiter? / Zeitliche Perspektive:

- Parallel: öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Altona-Nord 26 mit Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms

- Wo? - Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Neuenfelder Straße 19, im Auslegeraum neben dem Stadtmodell. Duplikate liegen aus im Infozentrum Mitte Altona sowie im Technischen Rathaus Altona

- Wann? - Vom 16. Januar bis einschließlich 17. Februar 2014 während der Dienstzeiten (Mo-Do 9 bis 16 Uhr, Fr 9 bis 14 Uhr)

- Wie kann ich Stellung nehmen? – Schriftlich per Brief oder zur Niederschrift in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Außerdem per E-Mail an LP3@bsu.hamburg.de unter Nennung des vollständigen Namens und der Adresse

- Fachplaner stehen für Fragen zur Verfügung am 21.01., 28.01. und 06.02. jeweils um 17.30 Uhr im

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

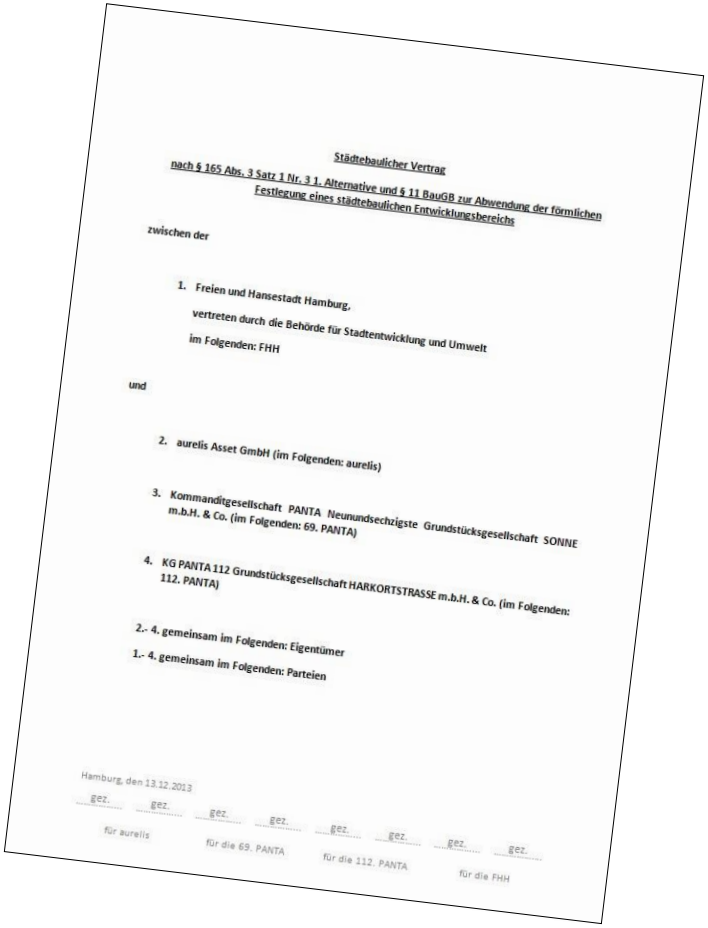
Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Weitere Informationen:

- Download des städtebaulichen Vertrages – und sämtlicher Anlagen, soweit sie bereits vorliegen – unter: *http://www.hamburg.de/staedtebaulicher-vertrag/*

- Bebauungsplanentwurf inkl. Gutachten: *http://www.hamburg.de/bebauungsplanverfahren*

- Alles Weitere zur Mitte Altona: *www.hamburg.de/mitte-altona*



Städtebaulicher Vertrag

nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 1. Alternative und § 11 BauGB zur Abwendung der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs

zwischen der

1. Freien und Hansestadt Hamburg,
   vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
   im Folgenden: FHH

und

2. aurelis Asset GmbH (im Folgenden: aurelis)

3. Kommanditgesellschaft PANTA Neunundsechzigste Grundstücksgesellschaft SONNE m.b.H. & Co. (im Folgenden: 69. PANTA)

4. KG PANTA 112 Grundstücksgesellschaft HARKORTSTRASSE m.b.H. & Co. (im Folgenden: 112. PANTA)

2.- 4. gemeinsam im Folgenden: Eigentümer

1.- 4. gemeinsam im Folgenden: Parteien

Hamburg, den 13.12.2013

gez. gez. gez. gez. gez. gez. gez. gez.

für aurelis | für die 69. PANTA | für die 112. PANTA | für die FHH

Mitte Altona