Mitte Altona
Live-Protokoll der Auftaktveranstaltung Städtebaulicher Vertrag vom 16.01.2014

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

Präsentation des Städtebaulichen Vertrags -
Auftaktveranstaltung im Infozentrum Harkortstraße

Live-Protokoll vom 16.01.2014

[Anmerkung: Beachten Sie bitte an den entsprechenden Stellen auch die ebenfalls veröffentlichten Präsentationen von Herrn Prof. Walter und dem Koordinierungsgremium]

Herr Markus Birzer
begrüßt die Teilnehmenden. Es gebe 150 Stühle, die besetzt werden könnten. Diese würden nicht für alle reichen. Es werde eine lange Veranstaltung werden, daher solle man versuchen, einen Sitzplatz zu ergattern.
Er wünsche allen einen angenehmen und erkenntnisreichen Abend. Heute sei die Auftaktveranstaltung zur Präsentation des Städtebaulichen Vertrages, von dem bislang unter dem Titel Abwendungsvereinbarungen die Rede gewesen sei. Nun habe man ausverhandelt, die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadt abzuwenden.
Er stellt sich als Moderator vor und erklärt, dass es am heutigen Abend insbesondere zwei Programmpunkte geben werde.

Zunächst werde der Oberbaudirektor, Herr Prof. Walter, die Anwesenden über den Vertrag informieren, der seit Mitte Dezember im Internet eingesehen werden könne. Da dieser aber mit Sicherheit von einigen noch nicht gelesen worden sei, solle es hierfür eine etwa 45-minütige Präsentation geben.
Anschließend werde es Zeit für Stellungnahmen geben und es sei vorgesehen, dass Fragen und Anregungen aus dem Publikum geäußert werden könnten. Das Koordinierungsgremium habe um 30 Minuten Redezeit gebeten, um ihre Bewertung des Vertrages darzulegen. Dies werde man zu Beginn der Stellungnahmen und Fragen vorziehen.

Insgesamt werde es fünf Veranstaltungen zum städtebaulichen Vertrag geben, darunter drei Vertiefungsveranstaltungen. Die erste Veranstaltung werde am Dienstag den 21. Januar zum Thema rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Vertrages stattfinden. Die zweite Veranstaltung am 28. Januar werde das Thema Wohnen und Gewerbe in den Vordergrund stellen und bei der dritten Vertiefungsveranstaltung am 6. Februar werde man sich vorrangig den Themen Mobilität, Quartiersentwicklung und Inklusion widmen. Für den 18. Februar sei die Abschlussveranstaltung dieser Veranstaltungsreihe vorgesehen.

Heute gebe es zwei Gebärdensprachdolmetscher, der eine noch aktivere Teilnahme gewährleisten solle. Es gebe außerdem ein Live-Protokoll zur Veranstaltung. Dieses werde heute nicht sichtbar sein, da von verschiedenen Akteuren Präsentationen gezeigt werden müssten. Das Protokoll sei nicht stenographisch, aber das Wesentliche werde dort festgehalten. Ab Anfang nächster Woche könne man die Mitschrift im Netz nachlesen. Diese Möglichkeit werde es bei allen Veranstaltungen zur Vorstellung des städtebaulichen Vertrages geben.

Bevor es losgehe, wolle er noch wissen, wie sich das Publikum zusammensetze. Er werde dazu einige Fragen stellen und diejenigen, die sich jeweils angesprochen fühlten, sollten aufstehen.

Soziogramm
- Wer sei von Anfang an dabei: ca. 40 Personen
- Wer sei das erste Mal dabei: ca. 40-50 Personen
- Wer sei Anwohner oder Anwohnerin: 40 Personen
- Wer wolle hier wohnen: 40-50 Personen
- Wer komme von Baugemeinschaften: 45 Personen

Herr Birzer übergibt an Herrn Prof. Walter, der den 41-seitigen Vertrag vorstellen wolle.

Herr Prof. Jörn Walter
begrüßt die Anwesenden. Einige seien neu dabei, worüber er sich freue. Dennoch wolle er sich aus Zeitgründen auf die letzten Ereignisse konzentrieren. Wenn es darüber hinaus Fragen gebe, könne er diese aber gern beantworten. Zunächst werde er über die Verhandlungen im letzten Jahr sprechen. Das Gebiet des Masterplan Mitte Altona bestehe vornehmlich aus zwei Entwicklungsabschnitten. Der Vertrag beziehe sich auf den ersten Entwicklungsabschnitt. Der zweite Abschnitt beziehe auch das Bahngelände mit ein. Dieser Abschnitt sei häufig ein Thema in der Presse. Dort könne man lesen, dass eine Verlegung des Fernbahnhofs Altona nach Diebsteich zur Diskussion stehe. Dies sei aber noch nicht entschieden. Er beziehe sich heute lediglich auf den ersten Abschnitt. Es gebe dort drei Partner, mit denen man die Vertragsverhandlungen geführt habe, da sie die Eigentümer der Grundstücke seien. Zunächst sei dies die 69. Panta, also die ECE. Dann sei die 112. Panta beteiligt, die aus Behrendt Wohnungsbau und ECE bestehe und schließlich die aurelis.

Frage aus dem Plenum
Wer sind die dahinterstehenden Eigentümer?

Herr Prof. Jörn Walter
Die ECE sei ein großes Unternehmen, das insbesondere mit Wohn- und Gewerbeimmobilien arbeite. Ein großer Zweig sei auch, dass die ECE Betreiber von Einkaufszentren sei, wie beispielsweise das Phoenix-Center und das Elbe-Einkaufszentrum.

Zwischenruf aus dem Plenum
Das ist also OTTO.

Herr Prof. Jörn Walter
Das sei etwas anderes. Bei OTTO seien andere Personen der Familie involviert.

Person aus dem Plenum
Trotzdem sei dies OTTO.

Herr Prof. Jörn Walter
Das sei nicht ganz richtig, denn OTTO werde von einem anderen Bruder betrieben.

Frage aus dem Plenum
Wer steckt hinter aurelis?

Antwort von Herrn Ivo Iven, aurelis
aurelis sei ein Grundstücksentwickler, der von der Deutschen Bahn 27 Mio. qm übernommen und auf diesen Flächen bereits viele neue Arbeitsplätze geschaffen hätte.

Antwort von Herrn Martin Lepper, ECE
Die ECE sei schon seit langem in dem Projekt engagiert. Zunächst habe man Holsten beraten. 2010 habe es die Idee gegeben, auf dem Gelände Wohnungen entstehen zu lassen. Zudem sollten dort Gewerbeimmobilien entstehen.

Meldung aus dem Plenum
aurelis ist doch Hochtief.

Herr Prof. Jörn Walter
Das könne man später erörtern.

Zwischenruf aus dem Plenum
Warum werde überhaupt so genau nach den Eigentümern gefragt, wenn man eh schon wisse zu wem die gehörten.

Herr Prof. Jörn Walter
Dies seien nun mal die drei Eigentümer, was man lediglich zur Kenntnis nehmen müsse. Für die Neuen wolle er anmerken, dass einige Etappen bereits geschafft seien. Ausgangspunkt sei ein Bürgerschaftsbeschluss von 2007 gewesen. Dann habe es verschiedene Phasen gegeben und schließlich sei der städtebauliche Entwurf die Grundlage des Masterplans geworden. Auf dieser Basis seien die Vertragsverhandlungen geführt worden.

Es habe 2010 eine öffentliche Vorstellung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs gegeben. Anschließend habe man über den Entwurf diskutiert und einen Masterplan entwickelt, der von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Danach seien die konkreten Vertragsverhandlungen aufgenommen worden. Es habe verschiedene Zielvorstellungen gegeben, die von der Bürgerschaft diskutiert worden seien. Man habe sich zudem an die gesetzlichen Vorgaben halten müssen. Parallel habe man den Bebauungsplan erarbeitet. Dieser Plan liege zeitgleich mit den jetzt anstehenden Veranstaltungsterminen aus, sei heute aber nicht Schwerpunkt der Veranstaltung. Dort sei die Art der Nutzung der einzelnen Baublöcke geregelt. Anhand unterschiedlicher Farben könne man z.B. erkennen, wo die Schule liegen solle. Es solle ein Mischgebiet am alten Güterbahnhof ausgewiesen werden. Darüber hinaus könne man anhand des Planes andere relevanten Dinge erkennen. Wie hoch könne z.B. gebaut werden? Der Bebauungsplan sei als eine Art Übersetzung des Masterplans zu verstehen. Dies sei der Entwurf eines rechtlich verbindlichen Plans nach Vorgaben des Baurechts und der Baunutzungsverordnung. Auch, wo man besonders auf Lärmschutz achten müsse, sei dort geregelt.

Eine andere große Komponente und heutiger Schwerpunkt sei der Städtebauliche Vertrag. Es gehe u.a. um Finanzregelungen, Forderungen der Stadt, vertragliche Regelungen im Allgemeinen. Wenn der Vertrag unterschrieben werde, sei dies die Grundlage für die Realisierung der Vorhaben. Man könne schon zwei wichtige Werte sehen. Was man als Stadt abschöpfen dürfe, sei ohnehin rechtlich geregelt. Da habe man gar nicht mehr so viel Handlungsspielraum gehabt. Es gehe um die Fragen:

Was seien die Grundstücke 2007 wert gewesen und wo liegt der Grundstückswert nach Beschluss des Bebauungsplans?
Hierzu habe es ein unabhängiges Gutachten gegeben. Es habe sich, wie im richtigen Leben, so dargestellt, dass der Verkäufer der Meinung gewesen sei, das Grundstück sei sehr wertvoll, während der Käufer es für nicht so wertvoll hielt. Daher habe man den Gutachterausschuss beauftragt. Dieses Gutachten sei Grundlage der weiteren Verhandlungen geworden. Der Ausschuss habe zu den Stichtagen Werte ermittelt und den Anfangswert mit 58,9 Mio. € beziffert und den Endwert mit 115,8 Mio. €.

Anmerkung aus dem Plenum
Dies bedeute eine Wertsteigerung um viele Prozent. Sie fragt, ob Herr Prof. Walter die Umstände, die zu dieser Erhöhung beigetragen hätten, näher erläutern könne. In dem einen Jahr Verzögerung durch die Verhandlungen seien die Bodenpreise um etwa 30 Prozent gestiegen.

Herr Prof. Jörn Walter
Dieses Thema werde noch in einer weiteren Veranstaltung vertieft. Man müsse sich aber vergegenwärtigen, dass Wertsteigerung nicht heiße, dass nur der Endwert steige. Es sei so, dass auch der Anfangswert steige. Im Jahre 2014 werde auch der Bodeneingangswert anderes bestimmt, da auf den gleichen aktuellen Wert Bezug genommen werden müsse. Anfangs- und Endwert stiegen parallel. Bei der Wertermittlung der Endwerte sei zudem einiges nicht eingepreist worden. Bestimmte Dinge, die man als Stadt habe erreichen wollen, hätten zu Minderung des Preises der Grundstücke geführt. Dabei seien insbesondere die folgenden Faktoren zu berücksichtigen:

1. Geförderter Wohnungsbau. Dieser könne nur bis zu bestimmten Grundstückswerten realisiert werden. Sonst werde es zu teuer. 800 € je qm Wohnfläche seien das Maximum dessen, was man fördern könne. Nach einem Konzept des Gutachterausschusses und des Landesbetriebs Immobilien betrüge die Wertminderung durch den geförderten Wohnungsbau einem Gesamtbetrag von 1,8 Mio. €. Ein höherer Betrag sei wegen der Deckelung der Kosten nicht denkbar gewesen.

2. Baugemeinschaften. Hier müsse man einen noch höheren Abschlag zahlen. Wie teuer werde es? Es sei überlegt worden, welche Gruppen sich diesen Baugrund als Baugemeinschaften leisten könnten. Man habe mit Werten von 600 € je qm Wohnfläche kalkuliert. Dies sei ein Mittelwert bezogen auf die einzelnen Lagen. Die Machbarkeit für die Baugemeinschaften sei somit berücksichtigt worden. Aus einem Anteil von 20% Baugemeinschaften ergibt sich eine nicht realisierbare Wertsteigerung von 3,35 Mio. €.

3. Lärmemissionen. Dies sei im Bebauungsplanplan geregelt. Man müsse, wenn man baue, bestimmte Lärmschutzmaßnahmen ergreifen. Zusätzliche Maßnahmen seien dann nicht mehr vorgesehen.

Anmerkung aus dem Plenum
Dies sei zu Beginn auch schon so gewesen.

Herr Prof. Jörn Walter
Die Wertminderung für Lärmschutzmaßnahmen beziehe sich auf Kosten für technische Maßnahmen, die beim Bauen erforderlich seien. Unabhängig davon, ob Baugemeinschaft oder Eigentümer bauten, müsse man mit überdurchschnittlichen Baukosten rechnen. Der Gutachterausschuss habe diese Mehrkosten nicht eingepreist. Das Umfeld ergebe aber diese zusätzlichen Anforderungen. Besondere Auflagen für vergleichbar lärmbelastete Grundstücke seien berücksichtigt worden. Man habe sich auf eine Pauschalregelung geeinigt, die der Gutachterausschuss grundsätzlich bestätigt habe. Dies führe zu einer Wertminderung von 10 %. Einige Baufelder hätten indes nicht mit Lärm zu kämpfen. Es gehe dabei besonders um Bahnlärm, aber auch Verkehrslärm und Industrielärm. Ein Sonderthema seien die Erschütterungen wegen der Bahn. Ähnliche Lärmschutzmaßnahmen seien in Hamburg schon realisiert worden. Drei Faktoren (siehe Folie 9) seien anerkannt worden als nicht realisierbare Werte. Dies könne man im Diagramm erkennen. Daraus ergebe sich laut Gutachterausschuss eine Wertsteigerung von insgesamt 47,8 Mio. €.

Anmerkung aus dem Plenum
Die vorige Folie zeige nur die jetzigen Eigentümer.

Herr Prof. Jörn Walter
Ja, aber morgen gebe es evtl. andere Eigentümer, die das gleiche Problem haben würden.

Person aus dem Plenum
möchte wissen, wer die Verantwortung für die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen trage.

Herr Prof. Jörn Walter
Egal wer Eigentümer sein werde, der jeweilige Bauherr müsse die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ergreifen. Dadurch entstünden zusätzliche Kosten oder ein nicht realisierbarer Bodenwert.

Herr Markus Birzer
fordert dazu auf, Fragen am Ende der Veranstaltung zu erörtern.

Meldung aus dem Plenum
Dies solle besser sofort geschehen.

Herr Prof. Jörn Walter
Vielleicht könne man sich darauf einigen, Verständnisfragen sofort zu stellen und sich anderweitige Bemerkungen für den Schluss aufzuheben. Das Thema Wertermittlung sei ein weites Feld. Es werde dazu eine weitere Veranstaltung geben. Zunächst gehe es aber darum, den Zusammenhang darzustellen Er werde die Präsentation daher nun weiterführen. Zunächst müsse man den Wertgewinn und die Kosten aufrechnen.

Anmerkung aus dem Plenum
Er bezweifle die Wertermittlungen. Das Gutachten sei nicht öffentlich gemacht worden und somit mangele es an Transparenz.

Herr Prof. Jörn Walter
Das Gutachten des Ausschusses könne nicht veröffentlicht werden. Da gehe es auch um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Eigentümer, die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt seien. Aber die Endsummen könnten veröffentlicht werden.
Das Problem sei gewesen, sich auf eine Zahl festzulegen. Auch die Eigentümer hätten Bedenken gehabt. Man habe viele Fragen an den Gutachterausschuss gestellt. Wie immer, hätten die verschieden Seiten einige Dinge unterschiedlich gewertet. Die Stadt habe eine möglichst große Differenz erzielen wollen, um die Kosten abzudecken. Dies sei hingegen nicht das Interesse der Eigentümer gewesen. Die hier genannten Zahlen seien übereinstimmend festgelegt worden. Man habe absichtlich viele Instanzen in den Prozess miteinbezogen, die neutral gewesen seien. Man habe sich aber auch darauf verständigt, dass es nicht unnötig lange Prozesse geben solle, die einen Baubeginn hinauszögerten.

Nun zur Kostenseite: die Gesamtkosten zur Erschließung und Umsetzung des Masterplanes seien deutlich höher, als der Wertgewinn. Es gebe eine Problematik, in welchem Umfang wer die Kosten tragen müsse. Nach dem Gesetz dürften die Eigentümer nicht mehr belastet werden, als der Wertgewinn ausgleiche. Er wolle die Kostenpunkte einzeln aufführen.

1. Innere Erschließung (z.B. Straßenbau usw.).
2. Äußere Erschließung (z.B. Verkehrsdiskussion aus dem Vorfeld, Umbau der Harkortstraße, Anlegen der Radverkehrsanlagen). Laut der Schätzungen im Gutachten werde die äußere Erschließung insgesamt 18,5 Mio. € kosten (siehe Folie 11).
3. Bodenherrichtung (z.B. Altlastenbeseitigung, Deponierung). Die Herrichtung sei mit 18,6 Mio. € veranschlagt worden.
4. Kleinere Kosten (z.B. Park)

Zu all diesen Punkten habe es einen Verständigungsprozess gegeben, die Ämter der Stadt seien beteiligt worden. Die Gesamtkosten der Erschließung beliefen sich voraussichtlich auf 74,5 Mio. €.

Man habe eine Gegenüberstellung der Kosten vorgenommen. Neben den inhaltlichen Fragen sei ein Problem der Verhandlungen die Bildung der Differenz zwischen Wertgewinn und Kosten gewesen. Wer müsse in welchem Umfang aufkommen? Deshalb habe man eine differenziertere Aufstellung vorgenommen. Wer sei der Nutznießer? Zum einen das Baugebiet und dessen Eigentümer selber. Es gebe aber auch Maßnahmen, von denen ebenso andere Teile der Stadt profitierten. Die innere Erschließung diene dem Baugebiet und keinem anderen. Aber die äußere Erschließung diene nicht nur den künftigen Bewohnern. Daran habe man sich angenähert und die einzelnen Posten nach Kostenverursachern geordnet. Daraus ergebe sich eine rote Linie, die dargestellt sei. Danach habe man die Kosten splitten können, oder eine einseitige Zuordnung vornehmen können. Die Harkortstraße werde z.B. dem Baugebiet dienen, aber eben nicht nur. Die äußere Erschließung tauche somit bei Eigentümern und der Stadt auf, die innere Erschließung nur bei den privaten Eigentümern.

Für Mitte Altona sei zudem ein spezielles Mobilitätskonzept geplant. Dies wirke besonders im Inneren und sei daher überwiegend bei den Privaten und zu einem geringeren Anteil auch bei der Stadt zu Buche geschlagen. Fahrradwege zum Bahnhof Altona und zur S-Bahn Holstenstraße z.B. würden von allen genutzt. So sei auch hier eine entsprechende Kostenaufteilung

vorgenommen worden. Dies alles diene nur zur Information, damit die Anwesenden wüssten, wie vorgegangen worden sei. Die Bodenherrichtung sei ein großer Posten gewesen. Sie komme nur dem Baugebiet zugute. Dies sei der Kostenrahmen samt Zahlen.

Nun wolle er etwas zu den übrigen Inhalten des Vertrages sagen. Die ganze Operation werde gemacht, um am Ende Häuser zu bauen. Daher habe man Regelungen in den Vertrag aufgenommen, wann mit dem Bau begonnen werden müsse. Alles in allem sollen 1.600 Wohneinheiten entstehen. Das Gebiet teile sich in drei Tranchen. In der ersten Tranche werde man nach spätestens drei Jahren angefangen haben zu bauen. In der zweiten Tranche nach vier Jahren und für die dritte Tranche gebe es eine längere Frist. Die angegebenen Zeiträume seien die, wie lange man maximal mit dem Baubeginn warten dürfe.
Was werde gebaut? Um diese Frage zu klären, werde es Wettbewerbe geben. Dies alles koste Geld. Es gebe außerdem spezielle Regelungen, wann mit dem geförderten Wohnungsbau begonnen werden müsse.

Ein weiteres Thema sei das Thema Inklusion (siehe Folie 13). Man wolle der UN-Resolution Rechnung tragen. Es gebe verschiedene Komponenten zu diesem Thema.

1. Hochbauvorhaben: Man wolle möglichst viele barrierefreie Wohnungen. Dafür brauche man Aufzüge, bodenbündige und barrierefreie Bäder, großzügige und schwellenfreie Hauseingänge und andere bauliche Maßnahmen.
2. Integrationsprojekte: Diese würden 5-10 % der Wohnfläche erhalten im Zuge der weiteren Umsetzung. Hierzu hätten sich die Eigentümer verpflichtet.
3. Öffentlicher Raum: Mit diesem Thema werde man sich noch weiter beschäftigen. Auch das Thema Park sei noch nicht abgeschlossen. Inklusion sei auch hier nicht ganz unwichtig.
4. Quartiersmanagement: Man habe ein 10-jähriges Quartiersmanagement vereinbart. Dessen Funktion sei u.a. das konkrete Handling des Themas Inklusion vor Ort. Die Baugemeinschaften sollen vernetzt werden und das Management solle den Betrieb des Baugebiets im Auge behalten.

Ein weiteres großes Feld sei die Frage, welche Art von Wohnungsbau im Stadtteil entstehen solle. Eckpunkt sei vor allem der Drittelmix, also 1/3 geförderter Wohnungsbau, davon 2/3 im 1. Förderweg und 1/3 im 2. Förderweg. Dies sei jüngst beschlossen worden vom Senat.

Ein anderes großes Feld seien die Baugemeinschaften, auf die 20 % der Wohnfläche entfiele. Wie solle dies realisiert werden? Man habe hier im Vertrag einen anderen Mix geregelt. Man wisse, welche Gruppen sich für den Bau interessierten. Man wolle 2/3 gefördert bauen und 1/3 als klassisches Eigentum. Es werde also das geförderte, genossenschaftliche Modell und Eigentum geben.

Zugleich habe man sich darauf verständigt, wo was stattfinden solle. Dies sei noch nicht finalisiert worden, nun aber konkretisiert worden. Anhand der Farben könne man die Verteilung erkennen. Grün sei der geförderte Wohnungsbau. Dieser erstrecke sich über drei Blöcke. Was man noch nicht sehe, sei, was mit dem Eigentum der 112. Panta geschehe (siehe Folie 14). Im Unterschied zum nördlichen Block werden die Eigentümer der 112. Panta den geförderten Wohnungsbau selber realisieren und wissen noch nicht genau wo.

Der nördliche Block sei im Besitz der 69. Panta. Diese stehe in Kontakt mit möglichen Bauherren. Man kenne diese Leute und könne sich an sie wenden, falls es Rückfragen gebe. Die SAGA bebaue einen Teil, ebenso die Altoba und der Bauverein der Elbgemeinden. Man habe einen Letter of Intent aufgesetzt, laut dem die Grundstücke übertragen werden sollen. Die Stadt sei froh gewesen, dass Unsicherheiten so beseitigt werden könnten. Man habe nun bekannte Partner.

Frage aus dem Plenum
Möchte wissen, ob eine Anrechnung der 20 % Baugemeinschaften auf die Flächen für geförderten Wohnungsbau stattfinden werde.

Antwort aus dem Plenum
Die geförderten Baugemeinschaften - ja.

Herr Prof. Jörn Walter
Er wolle eines ergänzen. Die Altoba und der Bauverein der Elbgemeinden würden selbst realisieren. Anders stelle sich dies bei anderen Eigentümern dar. Wie schaffe man es, die Kriterien einzuhalten? Am Ende habe man sich darauf verständigt, die verbleibenden Flächen im Norden sowie einen Block der aurelis (im Süden) zu kaufen. Diese Flächen werden dann weitergegeben, wie bei anderen städtischen Grundstücken. Es sei geregelt, dass man die Flächen übernehmen werde. Der Kaufpreis im Vertrag für den Block der aurelis belaufe sich auf 7,7 Mio. €, die die Stadt aufwenden werde.

Meldung aus dem Plenum
Fragt, ob die Stadt zu dem vom Gutachterausschuss ermittelten Wert kaufen werde.

Herr Prof. Jörn Walter
Die Stadt kaufe zum Endwert. Ein Grundstück, welches an die Baugemeinschaften weitergegeben werde, müsse erschlossen sein. Man müsse wissen, dass der Ausgangswert die Erschließung nicht beinhalte. Das hieße, wenn man für den Ausgangswert kaufen würde, sich die Baugemeinschaften an der Erschließung beteiligen müssten.

Er wolle noch die anderen Farben erläutern. Es seien die Anteile dargestellt, die man kenne. Die Verkehrsdiskussion habe eine Rolle gespielt. Autoarmes Wohnen sollte realisiert werden, aber es habe sich die Frage gestellt, wo dies möglich sei. Funktionelle Überlegungen sprächen für zwei Blocks. Dann werde eine Straße evtl. nicht benötigt, außer für die Müllabfuhr und die Feuerwehr. Man könne so einen angenehmen und verkehrsberuhigten öffentlichen Raum schaffen.

Meldung aus dem Plenum
Will wissen, ob in diesem Bereich ausschließlich Wohnraum geplant sei.

Herr Prof. Jörn Walter
Nicht ausschließlich. Es gebe auch Festsetzungen für Läden, Restaurants und Dienstleistungsgewerbe. Wer den Masterplan noch in Erinnerung habe, wisse vielleicht, dass drei Areale angedacht waren. Das Güterareal sei ausgewiesen als Mischgebiet. Ansonsten werde es dort weiterhin eine gewerbliche Nutzung geben, an der Harkortstraße, im Bereich der Quartiersplätze und die Schule. Die Anteile an der Harkortstraße seien aber fraglich gewesen. Die Vertragsre-

gelungen hielten eine Bebauung mit 70% Nicht-Wohn-Nutzung im Erdgeschoss fest und mit 30% Wohnen bis zur Erde. Ziel sei aber eine Belebung des öffentlichen Raumes.

Frage aus dem Plenum
Was stelle die Farbe orange dar?

Herr Prof. Jörn Walter
Das sei der frei finanzierte Mietwohnungsbau. Wie die 112. Panta den Drittelmix auf ihren Flächen verteile, müsse noch festgelegt werden. Grau seien die geplanten Eigentumswohnungen gekennzeichnet.

Erschließungskosten und Kosten für die Flächenherrichtung könne man einer Kostentabelle entnehmen. Es gehe dort auch um Altlasten und Risikovorsorge.
Die Frage der Risikoverantwortung war eine grundsätzliche Frage bei den Vertragsverhandlungen. Es sei vereinbart worden, dass der, der eine Maßnahme durchführe, die Risiken und Chancen trage. Das finanzielle Gerüst solle dadurch später nicht neu aufgerollt werden. Es gebe viele Unsicherheiten zu diesem Zeitpunkt, darum habe man diese Regelung getroffen. Man wisse z.B. noch nicht ganz genau, was die Straßen letztendlich kosteten. Deshalb habe man die Risiken der inneren Erschließung auf die Eigentümer übertragen, während sich die Stadt im Grundsatz für die äußere Erschließung verantwortlich zeige.

Ein weiterer Punkt schon in der Frühphase sei die Frage gewesen, wie man Flächen für Gewerbetreibende sichere. Dabei gehe es besonders um den Bereich innerhalb des Güterbahnhofs. Es gebe einen Anteil der Fläche in den Westhallen des Güterbahnhofs, der nicht frei vermarktet werden dürfe, sondern Gewerbetreibenden aus dem Fachwerkhaus und der Kleiderkasse innerhalb der ersten drei Jahre für 4-8 Euro je qm angeboten werde müsse. Dazu werden Umbaumaßnahmen erfolgen müssen. Hierzu zähle bspw. der Energiestandard. Der Vermieter müsse diese Kosten umlegen. Dies sei ein für den Bauherrn zu berücksichtigender Faktor. Es ergebe sich ein anderer Mietpreis, wenn sanitäre Anlagen und Küchen gemeinsam genutzt würden. Daher die Preisspanne von 4-8 Euro. aurelis müsse mit den ehemaligen Mietern Kontakt aufnehmen und versuchen, auf diese Preise zu kommen.

Frage aus dem Plenum
Was passiert nach drei Jahren?

Herr Prof. Jörn Walter
Die Regelung gelte für 10 Jahre. Dabei gebe es für drei Jahre einen Festmietpreis. Dann würden die Mietpreise an die Entwicklung entsprechend der Verbraucherkosten anknüpfen. Die Frage ist, was passiert, wenn jemand früher ausziehe. Die aurelis habe sich natürlich nicht für immer binden lassen wollen. Innerhalb der ersten drei Jahre sei sie aber gebunden. Wenn danach jemand ausziehe, nicht mehr. Positiv könne er sagen, wer mieten wolle, solle dies nun tun. Rechtlich gebe es einen Unterschied, je nachdem, ob ein Gewerbe oder eine Wohnung angemietet wird. Gewerbeverträge sind kündbar, wenn es keine Zeitverträge sind. Am besten sei für den Mieter ein Vertrag über 10 Jahre. Im Gewerbemietrecht sei der unbefristete Vertrag aber unsicher, weil man kündbar sei.

Meldung aus dem Plenum
Möchte wissen, ob diese Regelungen auch für Start-ups gelten würden, die nicht im Fachwerkhaus waren.

Herr Prof. Jörn Walter
Erstmal gehe es um die, die schon da gewesen seien. Dann könne man über weitere Mieter sprechen. Die Vermittlung finde über die Stadt an aurelis statt. So sei das Verfahren im Vertrag geregelt.

Er wolle noch etwas zur Schulthematik sagen. Zu Beginn des Verfahrens sei noch keine Schule im Gebiet vorgesehen gewesen. Es habe aber einen Volksentscheid zur Schulpolitik gegeben. Im Rahmen der Umsetzung habe die Schulbehörde hier einen Bedarf erkannt. Man habe dafür eine Fläche der aurelis festgelegt. Die Stadt habe kaufen wollen, aber man habe keine Einigung über den Wert der Fläche erzielen können.

Die Regelung sei nun, dass die aurelis versuchen werde, ein ÖPP-Modell zu realisieren. Dies sei ein Modell bei dem private Investoren und nicht die Stadt die Schule bauen und betreiben. Die Stadt zahlt Miete. Dies habe man z.B. auch in der Hafencity und in Harburg realisiert.
In unserem Fall würde die aurelis die Schule bauen und sie betreiben. Es gebe aber noch kein festes Raumprogramm und keinen festgelegten Mietpreis. Dies solle dieses Jahr festgelegt werden. Am Ende des Jahres würden sich die Liegenschaftsverwaltung, aurelis und die Schulbehörde hoffentlich geeinigt haben.
Wenn dies nicht der Fall ist, werde der Gutachterausschuss den Wert des Grundstücks ermitteln und aurelis und die Stadt würden den Wert anerkennen. Das Thema Wertsteigerung sei auch in diesem Zusammenhang debattiert worden. Die Meinungen lägen weit auseinander. Es habe endlose Verhandlungen gegeben, auch mit der Liegenschaftsverwaltung. Man habe keine Einigung erzielen können. Man habe aber das ganze Projekt nicht wegen der Schule aufhalten wollen. Man müsse schließlich alle Fäden zusammenbringen.

Das Thema Kitas habe man nach Geschossfläche umgerechnet und als Last für unterschiedliche Eigentümer aufgeteilt. Größenordnungen könnten auf der Folie gesehen werden. Es gebe so auch eine Belebung in den Erdgeschossen. Damit ergebe sich für die Baugemeinschaften, dass sie für die Anteile, die von der Stadt zwischenerworben würden, eine Verpflichtung zur Realisierung von 48 Plätzen zu tragen hätten. Es müsse noch die Frage geregelt werden, wo die Kitas angesiedelt würden. Noch habe man die freie Wahl. Die Flächen, die violett seien, stünden zur Verfügung. Die alte Kleiderkasse werde eine neue Kita. Auch andere Flächen am Park seien dafür vorgesehen. Es müsse aber auch ein guter Zubringerverkehr gewährleistet sein. Diese Verortung sei von allen akzeptiert worden.

Beim Park habe man sich auf eine Mischfinanzierung geeinigt. Das Investment liege bei den Eigentümern. Der Park komme dem Baugebiet zugute, aber eben nicht nur. Die Unterhaltskosten seien hochgerechnet worden und würden im Wesentlichen von der Stadt getragen. Dieser Park werde von der Stadt gebaut. Besondere Nutzungsanforderungen müssten realisiert werden, deshalb habe der Bezirk dies selber machen wollen. Aber wie gesagt, die Investitionskosten tragen überwiegend die Eigentümer.

In puncto Mobilität sei beschlossen worden, man wolle weniger Autos haben. Die Bürgerschaft habe für den Masterplan beschlossen, dass autoreduziert realisiert werden solle. Dennoch solle

es keine Verbote geben, sondern man wolle die Menschen motivieren, aufgrund der Tatsache, dass der Stadtteil autoreduziert ist, hierher zu ziehen. Es werde ein Angebotsmix mit Carsharing und Stadtrad geben, sowie eine Mobilitätsberatung. Einzelmaßnahmen könnten nachgelesen werden. Dies werde zudem separat in einer Veranstaltung vertieft.

Bezüglich der Energiestandards sei das Kernziel der Stadt gewesen, keine Einzelheizungen zu bauen, sondern ein Nahwärmenetz. Man hätte dies für das ganze Gebiet erstellen können. Dies hätte aber vorausgesetzt, dass alle Eigentümer einen Träger gewollt hätten. Diese Frage führe zu Komplikationen. Man habe sich daher auf eine Öffnung geeinigt, die eine kleinteiligere Aufteilung ermögliche, wobei die kleinste Einheit ein Baublock darstellt. Ein Block, in dem Baugemeinschaften bauen, solle offen gehalten werden für deren Präferenz. Das Fernwärmenetz liege aber vor der Tür. Man wolle eine Energieversorgung zu 50% aus regenerativen Quellen und eine niedrige CO2-Kennziffer pro Megawattstunde. Dies müsse durch aktuelle und zukünftige Eigentümer umgesetzt werden. Der Maßstab müsse eingehalten werden.

Die Sicherungen hätten einen unterschiedlichen Charakter je Sachverhalt. Einiges könne nur vom Eigentümer realisiert werden. In einigen Bereichen habe man Vertragsstrafen festgelegt, wenn etwas nicht realisiert werde. Denn manchmal bekomme die Stadt ein Problem, wenn etwas nicht realisiert werde. Es gebe Bürgschaften, um sicherzustellen, dass nicht zu wenige Straßen oder Fußwege da seien. Auch bei der Beseitigung von Altlasten und der Kampfmittelräumung gebe es strenge Vorgaben. Wenn diese Pflichten nicht erfüllt würden, würden die Forderungen feststehen. Dies sei also der Vertrag.

Herr Markus Birzer
Herr Gerdelmann werde nun erklären, wie es terminlich weitergehe.

Herr Johannes Gerdelmann
Der Senat habe den Vertrag bereits behandelt und ihm zugestimmt. Heute sei die erste Veranstaltung zur Präsentation. Die Abschlussveranstaltung finde am 18.2. statt und zeitgleich zu den Informationsveranstaltungen finde die Auslegung des Bebauungsplans statt. Es gebe noch drei Vertiefungsveranstaltungen (Themen s. Präsentation), um Fragen zu stellen. Dabei seien auch die jeweiligen fachlichen Experten da.

Er fragt, ob es noch weitere Themenvorschläge gebe. Man sei da flexibel, man wolle nur keine vollständige Improvisation der Themen. Der Bebauungsplan mit Änderungen des Flächennutzungsplans liege bis zum 17.2. in der BSU in Wilhelmsburg aus sowie als Duplikat hier im Informationszentrum und im Technischen Rathaus Altona. Man könne schriftlich Anregungen und Einwände zum Bebauungsplan vorbringen.
Fragen zum Bebauungsplan würden vor den Vertiefungsveranstaltungen ab 17:30 Uhr von Fachleuten aus der Behörde beantwortet.

Frage aus dem Plenum
Sie will wissen, warum die Informationsveranstaltungen und die Auslegung des Bebauungsplanes zeitgleich stattfänden. Man könne sich nicht gleichzeitig mit dem Städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan beschäftigen.

Herr Johannes Gerdelmann
Der Senat habe die BSU vor Weihnachten beauftragt, den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen. Um diesen Vertrag vorzustellen, seien mehrere Veranstaltungen angesetzt. Heute sei die Auftaktveranstaltung und die drei Vertiefungsveranstaltungen seien für die Fragen gedacht, die heute nicht beantwortet werden könnten. Dort seien dann auch die jeweiligen fachlichen Experten anwesend. Erst nach den Veranstaltungen werde der Vertrag unterzeichnet.
Parallel dazu werde der Bebauungsplan ausgelegt (siehe Folie 27), sodass nun der Bebauungsplan und der Städtebauliche Vertrag nebeneinander gelegt und Querverweise hergestellt werden könnten. Dies sei eine politische Vorgabe gewesen, die die BSU für sinnvoll gehalten habe. Die Rückmeldungen zum städtebaulichen Vertrag sollten über die Veranstaltungsreihe und über die Aufnahme der hier formulierten Stellungnahmen erfolgen.

Frage aus dem Plenum
Werden die Anregungen des Plenums auch in den Städtebaulichen Vertrag einfließen?

Herr Johannes Gerdelmann
Bei den veränderbaren Positionen würde eine Reihe von Bürgerforderungen mit einfließen und vor der endgültigen Entscheidung dem Senat und der Bürgerschaft vorgelegt werden.

Zwischenruf aus dem Plenum
Sind denn überhaupt noch Positionen veränderbar?

Herr Gerdelmann
Er verweist für die Beantwortung der Frage auf Herrn Walter.

Herr Prof. Jörn Walter
Es bestehe, wie immer, die Situation, dass zwei Seiten einen Vertrag unterschreiben müssten. Wenn sich beide Seiten einig seien, könne unterschrieben werden. Seien sie sich nicht einig, müsse die Bürgerschaft abwägen. Vor allem auf der Schlussveranstaltung solle das diskutiert werden.
Man könne sicherlich nicht allen Forderungen nachgehen, weil ein Einigungsprozess bestehe, in dem sehr viele Komponenten eine Rolle spielen würden. Nur wenn beide Seiten sich einig würden, sei so ein Vertrag möglich. Komme es zu Veränderungen, müssten die Seiten entscheiden, ob sie trotzdem unterzeichnen oder vom Vertrag zurück treten wollen.
Dieser Vertrag sei ein sensibles Thema, an dem die Seiten jetzt schon über ein Jahr zusammen gesessen hätten. Daraus werde deutlich, dass so etwas nicht einfach sei. Vor allem immer dann nicht, wenn es um Geld gehe.

Frage aus dem Plenum
Es sei also relativ unwahrscheinlich, dass Änderungen und Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung mit einfließen könnten?

Herr Prof. Jörn Walter
Das ließe sich jetzt noch nicht sagen, weil noch unklar sei, wie die einzelnen Parteien dazu stehen würden. Er habe den aktuellen Stand erklärt. So habe die Verwaltung verhandelt und der

Senat habe das Verhandlungsergebnis akzeptiert. Das sei die aktuelle Beschlusslage. Man müsse dazu auch wissen, wie die Diskussionen im Vorfeld verlaufen seien. Eine Änderung im Vertrag müsse mit beiden Seiten abgestimmt werden. Dass unter neuen Konditionen keine Bereitschaft zur Unterzeichnung mehr erzielt werden könne, könne auf beiden Seiten passieren.
Ich gebe Ihnen ein Beispiel. Wenn sich die zehnminütige Busanbindung zu einer dreiminütigen verändern solle, würden sich auch die Beträge, die an die HVV zu entrichten wären, verändern. So etwas könne man der Bürgerschaft und dem Senat vorlegen. Die Frage sei nur, ob die bereit sein würden, das so zu übernehmen. Schließlich müsse das auch bezahlt werden.

Herr Markus Birzer
bittet das Koordinierungsgremium (KG) nach vorne, welches aus Personen bestehe, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung gewählt worden seien. Das KG wolle zum Städtebaulichen Vertrag eine Stellungnahme abgeben.

Vertreterin des KG
Im letzten Sommer seien auf einem Bürgerforum Prüfsteine zu den Abwendungsvereinbarungen bzw. zum Städtebaulichen Vertag vom KG vorgestellt worden. Diese seien nun vom KG mit dem Vertrag verglichen worden und die Ergebnisse würden jetzt arbeitsteilig vorgestellt werden.

Zwischenfrage aus dem Plenum
Es wird gefragt, wie sich das KG zusammensetze.

Vertreterin des KG
Das KG bestehe aus Anwohnern, Gewerbetreibenden, Mitgliedern aus Initiativen und Baugemeinschaften und sonstigen Interessierten.

Die wichtigsten Prüfsteine seien gewesen, dass vor Abschluss der Abwendungsvereinbarungen die Verlegung des Bahnhofes nach Diebsteich geregelt sein müsse, um den zweiten Abschnitt zu planen. Dies sei nicht erfüllt worden.
Man habe außerdem die Bürgerbeteiligung als Teil des Prozesses gefordert und man habe im Zuge dessen 569 Forderungen aufgestellt. Diese seien nicht erfüllt worden.

Für den Prüfstein 0 (siehe Folie 2 der Präsentation des KG) sei es wichtig gewesen, dass der Wettbewerb offen und nicht nur für zehn ausgewählte Architekturbüros gedacht sei. Genau wie der Prüfstein 0, sei auch der Prüfstein 1 (siehe Folie 3) nicht erfüllt. Des Weiteren habe ein Quartiersmanagement (siehe Folie 4), wie es im Städtebaulichen Vertrag geschrieben stehe, nichts mit der Bürgerforderung zu tun, ein von Bürgerinnen und Bürgern geführtes Büro zu erhalten.

Der Prüfstein 2 (siehe Folie 5) sei nur teilweise erfüllt. Hier gehe es um wirtschaftliche und juristische Rahmenbedingungen. So habe die Stadt auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet und die kleinteilige Parzellierung sei eine Witznummer bei drei großen Investoren. Die Auflage, innerhalb von fünf Jahren zu bauen, sei umgesetzt, dafür allerdings die Offenlegung aller Kosten mitnichten umgesetzt. Man könne den Städtebaulichen Vertrag und die Anlagen zwar online abrufen, allerdings würden neun Anlagen fehlen. Die Forderung, keine nachträglichen Ausnahmen zu gestatten, sei auch nicht berücksichtigt worden.

Das KG appelliere an die Teilnehmenden, dass der Streit um die Anfangs- und Bodenwerte aus dem Plenum heraus fortgesetzt werden solle. So sei der ursprüngliche Bodenwert mit 32,2 Mio. € angegeben gewesen und habe sich im Städtebaulichen Vertrag fast verdoppelt (siehe Folie 6ff). Bezogen auf den 1.1.2008 rechne man mittlerweile mit einem Anfangswert von 58,9 Mio €. Die Berechnung sei nicht nachvollziehbar. Das KG zitiert weiter aus dem gleichen Papier. Der Anfangswert beziehe sich darauf, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt oder noch zu erwarten sei. Das müsse man sich mal vorstellen, da schon im Jahr 2005 über die Pläne der Bahnverlagerung und ein neues Quartiert berichtet worden sei.
Das KG frage sich, warum die Altlasten den Eigentümern gutgeschrieben würden (siehe Folie 7). Die Altlastensanierung sei Aufgabe der Eigentümer und könne nicht vom Bodenwert abgezogen bzw. gutgeschrieben werden. Ein verseuchter Boden sei schließlich weniger wert als ein nicht verseuchter Boden. Die Bahn sei hier nach dem Verursacherprinzip dazu verpflichtet gewesen, diese Kosten zu übernehmen. Wenn das Gelände verkauft werde, gebe es einen Preisnachlass in Höhe der Sanierungskosten. Es sei allerdings unklar, zu welchem Preis die Bahn das Gelände an Aurelis und Holsten verkauft habe. Das Altlastenproblem sei nicht erst durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme entstanden und dürfe deswegen auch nicht davon abgezogen werden. Die Bodenwertsteigerung ließe sich zudem auch anders rechnen (siehe Folie 8).

Frage aus dem Plenum
Der Endwert im Städtebaulichen Vertrag sei mit 106,75 Mio. € mit Abzügen und 115,8 Mio. € ohne Abzüge angegeben. Was für Abzüge seien da gemeint?

Vertreter des KG
Das sei für das KG auch nicht ganz nachvollziehbar gewesen. Es handele sich wohl um Abzüge für entgangene Gewinne, für Baugemeinschaften, geförderten Wohnungsbau und Lärmschutz.

Weiter sei auch der Prüfstein 3 nur teilweise erfüllt. Vor allem die Forderung nach keinen Tiefgaragen sondern Quartiersgaragen sei nicht erfüllt, da die Planung nur Tiefgaragen vorsehe. Man habe 80 % autofrei gefordert, also nur 200 Stellplätze. Im Städtebaulichen Vertrag werde hingegen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,4 geplant (siehe Folie 11), laut der Anlagen zum Vertrag sei aber eine große Spannweite geplant. Es sei unklar, wieso die genannten Spannweiten so groß seien, hier so schwammig geplant werde und warum die Stellplätze für das Gewerbe noch nicht im Vertrag aufgeführt seien.

Laut dem Städtebaulichen Vertrag solle es 5.000 Fahrradstellplätze geben, davon fast 90 % für die Wohnnutzung. Es stelle sich die Frage, ob das für den ersten Bauabschnitt oder für beide gelte. Gelte das für beide, bedeute dies, dass 4.500 Stellplätze für 3.000 Wohneinheiten zur Verfügung stünden und ein Fahrradstellplatzschlüssel von 1,28 existiere. Gelte es nur für den ersten Bauabschnitt, seien das 4.500 Stellplatze für 1.600 Wohneinheiten und bedeute damit einen Schlüssel von 2,8. Dann könne nur eine Ein-Kind-Familie ein Fahrrad abstellen. Es sei unklar, für wen hier geplant sei. Das KG fordere einen Fahrradstellplatz je 50 qm Wohnraum. Im Vertrag stehe, es werde 25 Stellplätze je 100 Einwohner geben.

Herr Johannes Gerdelmann
Die privaten Fahrradstellplätze seien abhängig von den Wohngrößen, dies sei in der Bauordnung geregelt. Die Regelung im Vertrag betreffe nur die Stellplätze im öffentlichen Raum.

Vertreter des KG
Im Vertrag stehe, dass eine Tempo-30-Zone angestrebt werde. Das KG habe sich die Frage gestellt, ob die Formulierung bedeute, dass diese Zone komme oder eben nur angestrebt werde. Die Antworte stehe noch aus.
Im Vertrag stehe etwas von Fahrradgaragen. Es bleibe unklar, ob hier abgeschlossene Fahrradabstellräume oder nur Bügel vorgesehen seien. Als Anwohner habe man sein Fahrrad schließlich gerne unter Dach und Fach.
Eine weitere Forderung sei auch gewesen, keinen separaten Radweg auf der Harkortstraße zu bauen. Nun stehe im Vertrag ein Schutzstreifen. Die Fahrräder würden allerdings auf die Straße gehören.
Außerdem würden die Buslinien durch das Gebiet 7 Mio. € kosten. Eine 20-Minuten-Taktung würde pro Jahr weitere 75.000 € kosten und eine 10-Minuten-Taktung 60.000 €. Woher kämen diese Kosten?
Auch die Planung des Lessingtunnels sei nicht erwähnt.

Der Prüfstein 4 sei auch nicht erfüllt (siehe Folie 12). In den Bürgerforderungen sei immer wieder aufgetaucht, dass man eine Fläche brauche, die nicht festgelegt sei, sodass eine bunte Ecke entstehen könne. Das Stichwort sei shared spaces. Der geforderte bunte Stadtteil könne nun gar nicht entstehen. In den umliegenden Gebieten würden die Eingänge jeweils anderen Eigentümern gehören, wodurch eine größere Vielfalt als bei Mitte Altona bestehen würde. Da hier blockweise gebaut werde, werde alles gleich aussehen. Man vermisse die Kleinteiligkeit.

Der geplante Park sei zudem zu klein (siehe Folie 13). Die Planung habe sich auf alle Bauabschnitte bezogen, hier ging es allerdings nur um den ersten. Die neuen Anwohner hätten eine nicht ausreichende Parkfläche von 2,7 Hektar. Und das, obwohl im Wettbewerb eine Grünfläche von 3 Hektar ausgeschrieben gewesen sei. Das KG fordere eine Überdenkung der Parkfläche und eine Erhöhung um 30%. In den umliegenden Quartieren gebe es ohnehin schon zu wenig grün.

Frage aus dem Plenum
Wie groß solle der Park werden? Und wie hoch dürfe man bauen?

Vertreterin des KG
Das sei ein wichtiger Punkt, über den man später reden wolle. Bezüglich der Altlasten (siehe Folie 14) werde der Boden nur bis auf einen Meter abgetragen und dann eine Grabesperre eingebaut werden. Was sei unter diesem Meter? Schließlich würden beispielsweise Bäume ja mehr als diesen einen Meter benötigen.
Die innere Erschließung des öffentlichen Raumes werde von den Eigentümern erstellt (siehe Folie 15). Es stelle sich die Frage, wieso dies nicht die Stadt übernehme. Das sei sinnvoller und logischer.

Im Städtebaulichen Vertrag sei vorgesehen, dass jeweils noch ein weiteres Geschoss aufgesetzt werden könne. Dies eröffne jetzt schon die Möglichkeit der Verdichtung. Dies sei vorteilhaft für die Eigentümer, da sie dadurch mehr Gewinne erzielen könnten. Für das KG bedeute dies eine absolute Fehlentwicklung und eine zusätzliche Verschattung. Hier gebe es dringenden Klärungsbedarf, da die Bürgerforderung maximal 5,5 Geschosse vorsähen.

Ein guter Lärmschutz sei zur Bahn und zu den Freiflächen gefordert. Dieser müsse aktiv ausgestaltet sein. Da es einen gesetzlichen Anspruch auf Lärmschutz gebe, sollten die Kosten von den Kosten der Eigentümer abgezogen werden, wenn diese ihre gesetzlichen Verpflichtungen nicht erfüllen würden. Dass die Stadt diese Kosten tragen müsse, sei nicht in Ordnung.

Der Prüfstein 5 (Folie 16) sei ebenfalls überwiegend nicht erfüllt. So hänge die Nutzungsmischung von den Mietern ab, sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Wohnbereich. Eine Möglichkeit der Entfaltung sehe das KG allerdings nicht, worunter die Alltagsqualität leiden würde. „Kunst und Kultur zu bezahlbaren Preisen“ sei nicht erfüllt.
Bei den Gewerbemieten (Folie 17) müsse Aurelis in den ersten 10 Jahren den Quadratmeter für 4-8 € zur Verfügung stellen. Die Nettokaltmiete sei aber nur innerhalb der ersten drei Jahre garantiert. Danach könne der Eigentümer mehr verlangen, da es keine Mietpreisbindung mehr gebe. Ehemalige Mieter des Fachwerkhauses könnten sich dies nicht mehr leisten. Man fordere einen städtischen Gewerbehof.

Es gebe zudem einen Alternativvorschlag von Mario Bloem bezüglich des Standortes der Stadtteilschule (siehe Folie 18). Dieser verlagere die Schule an die Harkortstraße, die so keinen Schulhof auf dem Dach haben müsse, sondern einen Schulhof auf dem Boden bekommen könne.

~~Da die Flächen für die Baugemeinschaften zu Marktpreisen von 478 € je qm angeboten werde, sei nicht sichergestellt, ob diese sich den Preis leisten könnten (siehe Folie 23). So sei der Anteil von 20% an Baugemeinschaften nicht sicher zu erreichen.~~

[Anmerkung: Der vorstehende Absatz wurde auf Wunsch der Vortragenden am 29.01.2014 geändert in:

Die Frage ist, zu welchen Preisen die Baugemeinschaften Grundstücke erwerben können (vgl. Folie 21 der Präsentation). Die Angaben im Städtebaulichen Vertrag sind dazu zu ungenau. Deshalb ist nicht sichergestellt, dass alle Baugemeinschaften tatsächlich bauen können und der angestrebte Anteil von 20% Baugemeinschaften erreicht wird.
Es stelle sich zudem die Frage, warum die FHH nicht alle Flächen kauft.]

Abschließend wolle das KG noch etwas zu dem Bebauungsplanverfahren sagen. Die Pläne würden bis zum 17. Februar ausgelegt werden. Wenn jemand eine Einwendung gegen diese Pläne schreiben wolle, solle der- oder diejenige zur nächsten Sitzung des KG am 22.01.14 um 19 Uhr im Infozentrum in der Harkortstraße kommen. Dort könnten sie die Einwendungen dann gemeinsam schreiben. Das KG bedankt sich für die Aufmerksamkeit.

Herr Markus Birzer
bittet das Plenum, nun Fragen zu stellen.

Anmerkung aus dem Plenum
Er wohne im Nachbarviertel und sei der Verfasser des Flugblattes, welches auf den Stühlen ausliege. Es sei eine Illusion zu glauben, dass so ein Stadtteil nur mit Fahrrädern und einer Buslinie, die nur zwei Stationen habe, erschließbar sei. Dieser Zustand sei völlig unzureichend. Die S-Bahn führe am Viertel vorbei und es stelle sich die Frage, wieso man das nicht nutze. Man müsse nur zwei Stationen bauen, die sich an den bis jetzt schon existierenden Streckenverlauf gut anpassen würden. Es wird allerdings kein Wort darüber verloren im gesamten Viertel ein gutes öffentliches Nahverkehrskonzept zu realisieren. Natürlich koste das viele Millionen, aber im Gegensatz zu den Buspreisen seien die ja auch nicht völlig übertrieben. Es werde hier ein Scheingefecht geführt. Lediglich fünf Zeilen im Städtebaulichen Vertrag bezüglich des Nahverkehrs seien ein Armutszeugnis für die Stadt.

Herr Markus Birzer
weist auf die Vertiefungsveranstaltung Mobilität hin, wo diese Frage vertieft werden könne und bittet Herrn Walter trotzdem eine kurze Antwort hierzu zu geben.

Herr Prof. Jörn Walter
Es sei heute nicht alles dargestellt worden, was in den letzten Jahren zum Thema Erschließung Altona diskutiert wurde. Richtig sei, dass dieses Thema schon oft Gegenstand früherer Untersuchungen war. Eine S-Bahn Station Ottensen sei schon lange eine Planung der Stadt, die Hamburg auch realisieren will. Dies setze allerdings voraus, dass der Weg dorthin verbessert werden würde. Ein Stichwort sei hier auch der Lessingtunnel. Der Wunsch, diesen Zustand zu ändern, sei unstreitig. Allerdings sei das alles Gegenstand des zweiten Bauabschnittes.

Zwischenruf aus dem Plenum
Der zweite Bauabschnitt komme doch gar nicht!

Herr Prof. Jörn Walter
Die Antwort zu den Nahverkehrsfragen sei relativ simpel. Einer müsse nur sagen, wo das Geld herkomme. Wieso gebe es noch keine Station Ottensen? - Weil es Geld koste.

Zwischenruf aus dem Plenum
Hamburg weigere sich doch nur, die Kosten zu übernehmen. Das sei eine Hin- und Herschieberei zwischen Hamburg und dem Bund.

Herr Prof. Jörn Walter
weist noch einmal auf die Vertiefungsveranstaltung Mobilität hin. Es gebe Finanzierungsspezialisten zu den Bahnanlagen, die zu der Veranstaltung auch kommen würden. Es habe da eine große Umstellung bezüglich der Finanzierung des öffentlichen Nahverkehrs gegeben.

Herr Markus Birzer
Eine Gruppe Jugendlicher habe das Planungsverfahren begleitet. Es gebe eine Frage aus diesem Kreis.

Frage aus der Gruppe
Im B-Plan sei jetzt schon ein zusätzliches Stockwerk verankert. Werden einige Gebäude nun neungeschossig werden?

Herr Prof. Jörn Walter
Das sei nicht zutreffend. Hier werde die Höhenfrage angesprochen. Es gebe in der Regel eine Festsetzung von fünf bis sieben Geschossen. Einzelne Felder dürften wegen der Lichtverhältnisse nur fünfgeschossig sein, die Kranbauten am Güterbahnhof beispielsweise achtgeschossig. Man können so einen Steuerungsmechanismus entweder über verbindliche Festsetzungen treffen oder aber so, wie es in dem B-Plan geregelt sei: Es gebe in jedem Baublock eine Festsetzung über die maximalen Geschosse, das sei allerdings nicht grundstücksbezogen festgesetzt. Sicher würde man wissen, dass die Baumasse im Block gleich bleibe, da diese ebenfalls festgesetzt ist. Mit der jetzigen Regelung gebe es einen Spielraum und der Gesamtmechanismus überschreite eine maximale Masse nicht.

Frage aus dem Plenum
Er sei von einer Baugruppe. Wieso sei der Preis für die Baugemeinschaften im südlichen Block schon festgesetzt und im nördlichen nicht?

Frau Dr. Heike Opitz, Vertreterin der BSU
Das sei in den unterschiedlichen Policies der verschiedenen Verhandlungspartner begründet. Aurelis wolle einen fixierten Preis, die ECE nicht. Generell gelte für alle, dass nur der Endwert für lastenfreies, vollerschlossenes Bauland reduziert um die Wertminderung für geförderte Baugemeinschaften gezahlt werde.

Anmerkung aus dem Plenum
Das Haus für die Baugemeinschaften sei relativ groß. Es müssten viele Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen, da dort ja autoarm gewohnt werden solle. Es seien mindestens 5.000 Plätze erforderlich.
20% der Wohnflächen würden ja für Baugemeinschaften sein. Es scheine aber so zu sein, als sei das untere Gelände mit den Kranhäusern und dem Gewerbe nicht in diese Zahl mit eingerechnet worden sein. Sonst müsste es mehr Platz für Baugemeinschaften geben.

Herr Johannes Gerdelmann
Die Fahrradstellplätze seien Teil der Hamburger Bauordnung und würden in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße bestimmt werden. Bis zu 50qm² gebe es einen, bis zu 75qm² zwei, bis zu 100qm² drei, bis zu 125qm² vier und für mehr fünf. Erst nach der Durchplanung des Hauses mit seinen Wohnungsgrößen könne man eine endgültige Zahl ermitteln. Wenn ein Eigentümer höhere Zahlen erreichen wollen würde, sei das möglich. Die Hamburger Bauordnung sehe nur einen Mindestsatz vor.

Zwischenruf aus dem Plenum
Das Gebiet, von dem gesprochen würde, sei ausdrücklich autoarm. Deswegen müsse auch der Stellplatzschlüssel für Fahrräder höher sein.

Herr Johannes Gerdelmann
Die Stellplätze lägen im öffentlichen Raum über dem Durchschnitt.

Herr Bendix Bürgener (Agentur für Baugemeinschaften)
habe noch eine Antwort auf die Berechnung der Anzahl der Baugemeinschaften. Es handele sich um 20% aller Wohnflächen im Gebiet, sodass die Kranhäuser, die als Eigentumswohnungen gedacht seien, mit einbezogen seien.

Anmerkung aus dem Plenum
Im Bebauungsplan seien sehr viele Ausnahmen zulässig, vor allem bezüglich der Geschosshöhe. Eine maximale Höhe der Geschosse sei sehr wichtig.

Herr Johannes Gerdelmann
Herr Walter habe schon ausgeführt, dass es Variationsmöglichkeiten bei den Geschosshöhen gebe müsse und auch das erhöhte Erdgeschoss zu berücksichtigen sei. Höher als sieben Geschosse mit einer im B-Plan maximal vorgegeben Gebäudehöhe könne aber nicht gebaut werden. Ausnahmen seien die achtgeschossigen Gebäude der Kranbauten und am nördlichen Quartiersplatz.

Frage aus dem Plenum
Wenn von fünf bis sieben Geschossen gesprochen werde, gebe es eine genaue Höchstzahl an Metern, die hier zu nennen ist?

Herr Johannes Gerdelmann
Ja. Es gebe jeweils maximale Gebäudehöhen. Diese seien ermittelt worden auf Grundlage von beispielhaften Regelhöhen für die einzelnen Geschosse, durch die man zu einer maximalen Gebäudehöhe komme.

Anmerkung Herr André Poitiers (Verfasser des Masterplans)
Es bestünde die Forderung an Integration in die angrenzenden Viertel. Die Häuser in der Harkortstraße hätten unterschiedliche Höhen. Es sei alles vermessen worden, jedes Fenster. Belichtung sei das eine, das städtebauliche Spiel das zweite. Wie dieses Spiel mit der Belichtung und der Altbebauung im Detail aussehe, darüber würden sich die Architekten noch Gedanken machen müssen.
Im weiteren Verfahren müsse man sich für jeden Block Gedanken machen. Es sei gut, dass so ein lebendiger Stadtteil entstehen könne.

Anmerkung aus dem Plenum
Eine Geschosshöhe könne doch auch als Vorgabe an die Architekten gehen.

Anmerkung aus dem Plenum
Er sei Architekt. Wenn man die Harkortstraße entlang ginge, könne man feststellen, dass die Geschosse auch sehr unterschiedlich seien. Und es sei außerdem wichtig, die Geschosshöhe mit der Nutzung des Hauses zusammen zu bringen, beispielsweise wenn es Dachgärten gebe. All diese Fragen würden in die nächste Phase gehen.

Frage aus dem Plenum
Wenn man die Pläne der umliegenden Gebäude und die des Bebauungsplans übereinanderlege, sehe man größere Innenhöfe als im Bebauungsplan. Sei das bei den Blockbauten berücksichtigt?

Herr Prof. Jörn Walter
Das komme auf den Innenhof drauf an. Es gebe ein paar Situationen, da seien die in den umliegenden Gebäuden noch ein bisschen enger. Herr Walter erläutert, dass in der Ausgestaltung bewusst ein gewisser Spielraum gegeben würde, um Wettbewerb zu fördern. Man könne dies auch anders machen. Der Ursprungsentwurf hätte auch keine durchgängige Geschosshöhe vorgesehen, sondern immer mal höher und mal niedriger. Eine festgesetzte Geschosshöhe könne man machen. Ob man damit klug beraten sei, wenn man viele andere auch schon genannten Ziele auch verfolgt, müsse man sich überlegen. Es gehe um Vielfalt im Quartier, Belichtungsverhältnisse und Wettbewerb. Es sei also klug, sich nicht bis auf den letzten Zentimeter festzulegen. Die Häuser sollten nicht alle gleich werden, sondern es müsse einen Spielraum der Ausgestaltung geben. Das würde in der Stadt aus unterschiedlichen Gründen durchaus auch unterschiedlich geregelt werden. Es sei nicht festgesetzt worden, wie hoch ein Geschoss sein solle. Es sei theoretisch auch denkbar, ein Geschoss zehn Meter hoch zu bauen, aber die SAGA würde dies beispielsweise nicht unbedingt tun. Die durchschnittliche Geschosshöhe, die den Belichtungsstudien zu Grunde gelegt wurde, entspreche nicht der Höhe der Gründerzeit, die sei höher gewesen. Es habe mal Zeiten gegeben, da sei die Geschosshöhe im geförderten Wohnungsbau sehr niedrig gewesen. Jetzt sei sie etwas höher. Dies sei allerdings ein Thema, welches man gut an einem weiteren Termin besprechen könne.

Frage aus dem Plenum
Er wolle eventuell später hier wohnen und fragt, wann der erste Einzug und wann der Stadtteil baustellenfrei sei. Außerdem stelle sich die Frage, ob der zweite Bauabschnitt schon sicher sei.

Herr Martin Lepper, Vertreter der ECE
Man wolle schnell erschließen, allerdings könne man das Areal nicht in einem Rutsch bauen. Mit den Genossenschaften und der SAGA könne man jetzt relativ schnell rechnen. Nächstes Jahr könne die erste Stufe der Erschließung fertig sein, sodass mit dem Bau begonnen werden könnte. Das Bauvorhaben gehe über 18 bis 24 Monate, sodass 2015 bis 2017 die ersten einziehen könnten. Alle Teams würden das Anliegen teilen, schnell zu erschließen und auch schnell zu bauen.

Frage aus dem Plenum
Die Frage, wann der Stadtteil fertig sei, sei noch nicht beantwortet.

Herr Martin Lepper, Vertreter der ECE
Er könne nur für die Nordfläche sprechen. Entlang der Harkortstraße werde es schnell gehen. Für diesen Baublock solle ein Wettbewerb ausgeschrieben werden. Die Baugemeinschaften und Genossenschaften würden gerne noch einmal mit der Agentur sprechen. Der frei finanzierte Wohnungsbau müsse nachziehen, da der Wettbewerb hier noch nicht so weit sei. Man plane aber einen Baubeginn in 12 bis 18 Monaten.

Person aus dem Koordinierungsgremium
Sie habe eine zentrale Frage. Wo sei der Funktionsplan? Dieser habe nach dem Masterplan vorliegen sollen.

Herr Johannes Gerdelmann
Im Vorfeld sei der Ablaufplan vorgestellt worden. Dabei wurde zunächst davon ausgegangen, den Funktionsplan parallel zum Bebauungsplan zu erstellen. Der B-Plan sei nun aber sehr

schnell fertig zu stellen gewesen. Wesentliche Parameter seien durch den Masterplan bereits ausreichend festgelegt. Der Funktionsplan werde bald auch vorgelegt. Man brauche dafür noch konkretere Angaben zum Hochbau und zur genaueren Erschließung. Dafür sei aber Masterplan sehr detailliert ausgefallen.

Meldung aus dem Plenum
Es gebe nun zwar einen städtebaulichen Vertrag, aber mit einem von drei Eigentümern sei nichts abgemacht worden. Es fehle an Festlegungen. Warum gebe es bereits einen Vertrag, wenn nicht alles feststehe? Der Bereich mit der Schule hätte für Baugemeinschaften und autofreies Wohnen genutzt werden müssen. Die Anregungen aus dem Koordinierungsgremium und dem Plenum würden nicht ernst genommen und sollten stärker berücksichtigt werden. Es müsse ein formalisiertes Verfahren nach jeder Sitzung geben. Nach den Veranstaltungen sollte konkret gesagt werden, welche Anregungen in die Verhandlungen einfließen werden.

Herr Prof. Jörn Walter
Zunächst wolle er etwas zur Verortung der Baugemeinschaften sagen. Mehrere Themen spielten hier eine Rolle. Die Wünsche der Baugemeinschaften seien nicht voll erfüllt. Eine Rolle spiele hier, dass es viele Eigentümer geben werde. Die Lasten müssten verteilt werden, es gehe um Werte. Der einzige Maßstab, den man zurate ziehen könne, seien die Geschossflächen, und anschließend eine Umrechnung auf qm. Man müsse die Lasten gerecht verteilen. Es sei einfach nicht alles erfüllbar. Im Norden gebe es auch Baugemeinschaften wegen der Gleichverteilung der Lasten. Die ausgewählte Lage mit Südseite sei in Wahrheit eines der besten Grundtücke. Es hätte auch als Eigentum vermarktet werden können. Das wisse man. Man wolle nicht unbedingt eine Baugemeinschaft an der Harkortstraße. Denn gerade die Bereiche der Baugemeinschaften sollen autoarm sein, also mehr als autoreduziert. Das habe die Stadt sehr gut gefunden, weil es nur noch eine Erschließung geben müsse. In der Mitte könne das Quartier völlig autofrei bleiben.

Das gleiche Problem habe es mit aurelis gegeben. In ein großes Baugebiet müsse man mal hineinfahren können. Man rede über 1.600 Wohnungen, einen ganzen Stadtteil. Planerisch könne man sich vorstellen, dass die Autos nicht überall hinkämen. Einige Straßen könnten autofrei gestaltet werden. Man habe lange gestritten über ein Fahrrecht über den Güterbahnhof. Und das nur, damit sichergestellt sei, dass man wegen des Durchgangs und mit einer sparsamen Erschließung einen halben Stadtteil erschließen könne und man den Stadtteil trotzdem autoarm behalte. Es entspreche seiner Phantasie, dass man bei der Schule, bei der einige Schüler von hier, einige von weiter weg kämen, dann nicht durchs Quartier geschickt würde.

Er wolle vieles nicht vertiefen. Sowohl materiell, als auch und inhaltlich. Warum noch nicht alles besprochen sei, liege an den langfristigen Interessen. Man habe als langfristige Entwickler die SAGA, den Bauverein der Elbgemeinden und die Altoba gefunden. Die ECE habe eine andere Denkweise und müsse frühzeitig entscheiden, wo welche Nutzung stattfindet. Das sei im Baufeld der 112. Panta anders. Die Gesellschaft setzt sich zusammen aus Leuten, die dauerhaft das Eigentum behalten wollten. Sie wollten daher auch anders planen. Die 112. Panta wolle nicht verkaufen.

Außerdem sei zwischen aurelis und 112. Panta im nördlichen Block noch ein Grundstücksproblem zu klären. Es gebe hier die Situation, dass die Grundstücksgrenze so verlaufe, dass sie direkt an der Baugrenze zum Innenhof des Baublocks liegt. Hier müsse noch ein Finetuning

vorgenommen werden. Die Frage, ob Behrendt die Baufläche von aurelis übernehme, sei noch nicht abschließend geklärt.
Sinn der Veranstaltungen sei es, zu informieren, Gründe darzulegen und Anregungen mit aufzunehmen. Am Ende der Reise werde es eine Zwischenbilanz geben. Man müsse sehen, ob es eine Einigung zwischen den Vertragspartnern geben könne. An einigen Stellen sei dies einfacher, als an anderen. Und schließlich gebe es noch den wunden Punkt der Kosten.

Viele Prüfsteine des Koordinierungsgremiums, seien bereits im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Masterplan eingebracht und von der Bürgerschaft abgewogen worden. Dazu gebe es Grundabwägungen und die Bürgerschaft habe sich den Forderungen nicht angeschlossen. Man habe nach dem Bürgerschaftsbeschluss daher z.B. mit einem Stellplatzschlüssel von 0,4 und nicht von 0,2 verhandelt. Die Eigentümer sagten, wenn die Stadt bezahle, würden sie das machen. Da müsse man in die Bürgerschaft gehen und fragen, ob sie bereit seien zu mehr Ausgaben. Die Summe, die bei der öffentlichen Hand hängen bleibe, liege nicht bei kleinen, sondern bei großen Millionenbeträgen. Diese Frage könne nur von demjenigen gelöst werden, der zahlen müsse. Also richte sich die Frage nicht nur an die Verwaltung oder die Eigentümer, sondern auch an die Bürgerschaft. Der Senat sei auch nicht von 30 Mio. Euro zusätzlichen Kosten begeistert, so richtig gut finde das keiner. Man müsse sich in die Problematik hineindenken und versuchen, zu verstehen, was wir machen und warum.

Anregung aus dem Plenum
Man müsse sich auf ein formalisiertes Verfahren verständigen, damit die diskutierten Forderungen auch wirklich mitbedacht würden.

Herr Prof. Jörn Walter
Man dürfe nicht unnötig formalisieren. Die Anregungen würden protokolliert und aufgenommen. Es werde eine Stellungnahme der Verwaltung geben und diese werde mit den Eigentümern besprochen. Vertragsänderungen müsse man dem Senat und der Bürgerschaft zur Kenntnis geben. Dann gebe es keine Garantie auf das Ergebnis.

Meldung aus dem Plenum
Er habe fünf kurze Fragen. Die Kalkulationen des Gebiets und die Berechnungen der Bodenwertgewinne basiere auf der Analyse, wie viel gebaut werden könne. Bis wann werde die Flächenkalkulation veröffentlicht?

Frau Dr. Heike Opitz, Vertreterin der BSU
Nächsten Dienstag gebe es einen Termin zu dem Thema. Eine konkrete Frage zu den Flächen sei bei ihr nicht angekommen. Die Darstellung des Koordinierungsgremiums sei interessant, aber vielfach schlicht falsch gewesen. Die Wertgutachten seien aufgrund von Betriebsgeheimnissen geschützt und man werde sie nicht herausgeben. Man werde später erläutern, wie die Gutachter an den Anfangs- und Endwert gekommen seien. Jetzt sei dafür nicht die Zeit. Sie fordert dazu auf, konkrete Fragen im Vorfeld zu der Veranstaltung am Dienstag der BSU zuzusenden.

Person aus dem Plenum
Er spreche von einer Flächenkalkulation mit einer Auflistung aller Flächen des Gebietes. Seine zweite Frage beziehe sich auf die Baufristen. Dies seien nur Bauantrags- und Beginnsfristen.

Stichwort Elbphilharmonie. Es gebe keine Termine, wann der Bau beendet sein müsse. Habe er dies überlesen oder gebe es solche Termine nicht?

Herr Martin Lepper, Vertreter der ECE
Wenn eine SAGA oder wer auch immer dort baue, liege es in deren Interesse, das fertig zu stellen.

Meldung aus dem Plenum
Es gebe also keine Bauendtermine. Wie sehe es aus mit einer Machbarkeitsstudie für die Schule?

Herr Prof. Jörn Walter
Nein, es gebe keine Endtermine. Anfangstermine seien besser als Endtermine. Man wolle vor allem, dass angefangen werde zu bauen.

Frage aus dem Plenum
Habe es eine Lärmmessung in diesem Gebiet gegeben, oder sei das nur eine Prognose?

Herr Prof. Jörn Walter
Man habe so gerechnet, wie es der Gesetzgeber vorschreibe.

Meldung aus dem Plenum
Die Kurve der Bahnstrecke sei nicht gemessen worden. An der Kleiderkasse habe er einen Wert von 125db(A) gemessen. Gerade beim Thema Lärm gebe es ein riesiges Problem im ganzen Gebiet. Habe er es richtig verstanden, dass im Gebiet keinerlei Lärmmessungen stattgefunden hätten?

Herr Prof. Jörn Walter
Ja. Aber ob gemessen oder gerechnet werden solle, sei höchstrichterlich geklärt. Es müsse gerechnet werden. Deswegen sei es nur als Zusatzinformation interessant, zu messen. Aber rechtlich sei das uninteressant. Bei der Einführung der Lärmschutzverordnung sei das ein Riesenthema gewesen, aber es habe einen guten Grund, warum die Gerichte endgültig so entschieden hätten.

Meldung aus dem Plenum
Es sei gerechnet worden, dass der Schienenstrang der Bahn gerade ist. Da sei allerdings eine Kurve. Die Werte schienen ihm zu niedrig gerechnet.

Herr Markus Birzer
bedankt sich. Er freue sich auf die Vertiefungsveranstaltungen und wünscht allen einen schönen Abend.

gez.
Angela Schöttler, Paula Scholz, Markus Birzer
17.01.2014