Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Städtebaulicher Vertrag – Wohnen und Gewerbe

Infozentrum Mitte Altona, 28. Januar 2014

Mitte Altona

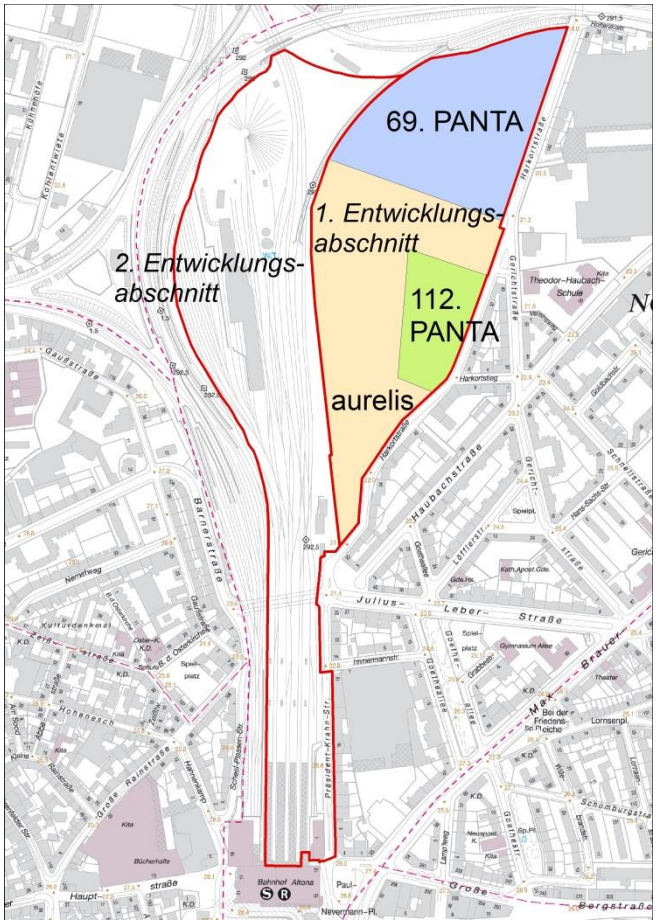
Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Die privaten Grundeigentümer des ersten Entwicklungsabschnitts :

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



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

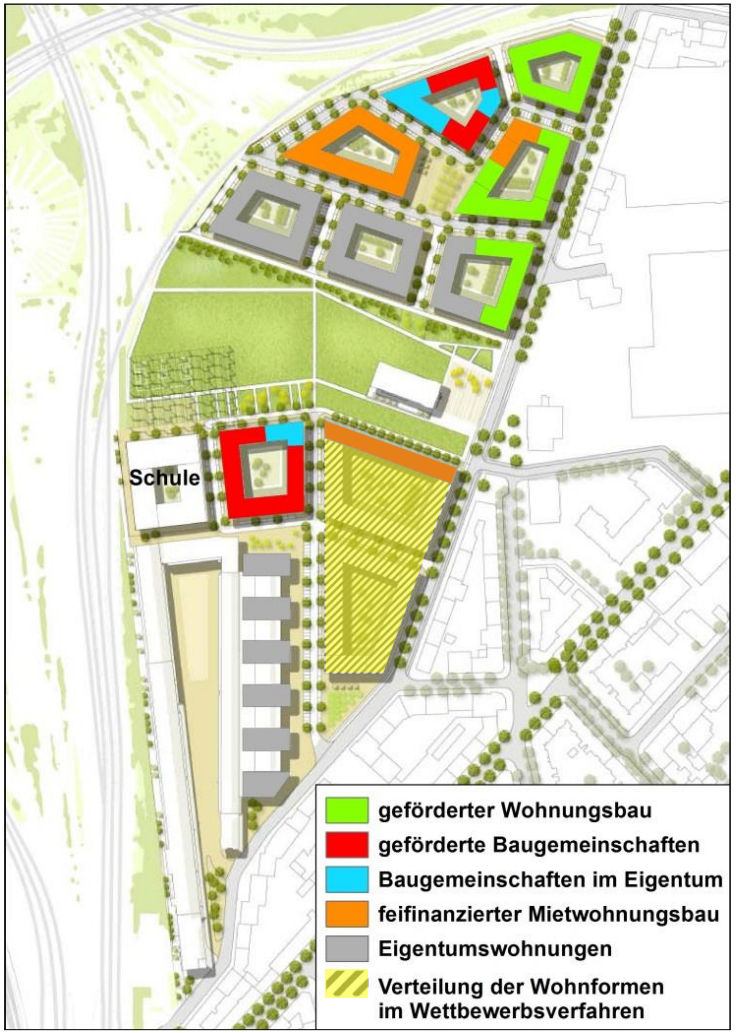
Verhandlungsergebnisse Wohnen:

1. Umsetzung des Drittelmix

- 1/3 öffentlich geförderte Mietwohnungen
- 1/3 freifinanzierte Mietwohnungen
- 1/3 Eigentumswohnungen

2. ca. 20% der Wohnflächen für Baugemeinschaften

- 2/3 öffentlich geförderte, genossenschaftliche Baugemeinschaften
- 1/3 Baugemeinschaften im individuellen Eigentum



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

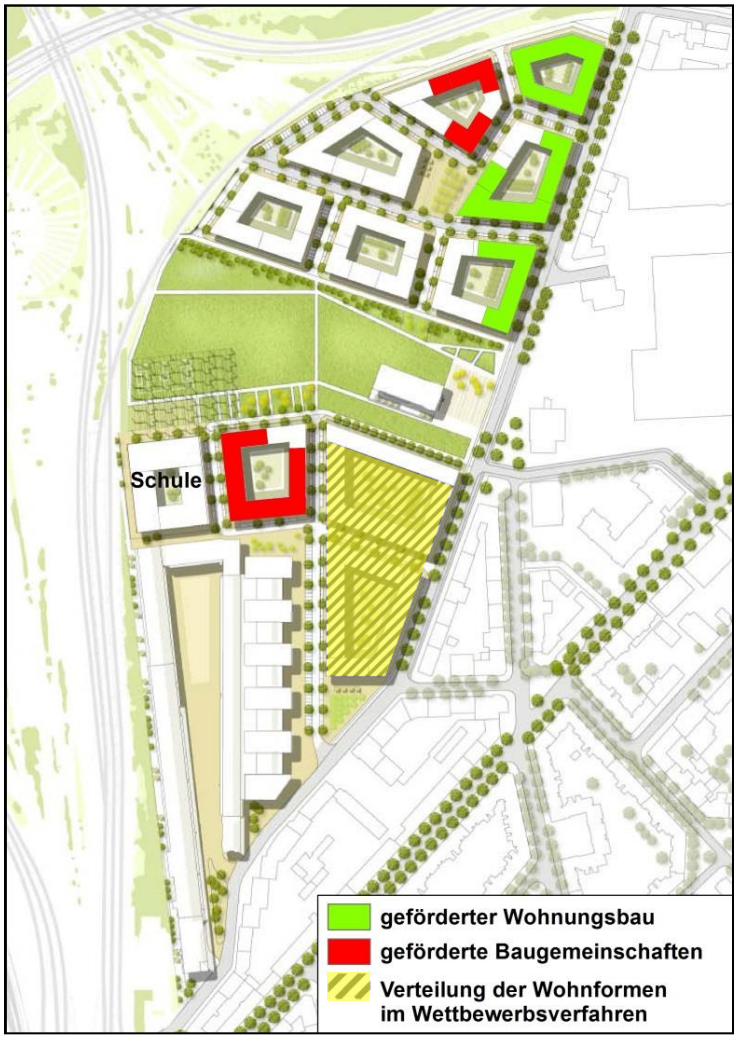
1/3 öffentlich geförderte Mietwohnungen:

davon

- 2/3 im 1. Förderweg (6,10 €/ m² Anfangsmiete in 2014)
- 1/3 im 2. Förderweg (8,20 €/ m² Anfangsmiete in 2014)

- Erwerb der Flächen durch SAGA GWG, Altonaer Spar- und Bauverein eG, Bauverein der Elbgemeinden eG

- Verortung auf den Flächen der 112. PANTA durch Wettbewerb



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

1/3 öffentlich geförderte Mietwohnungen:

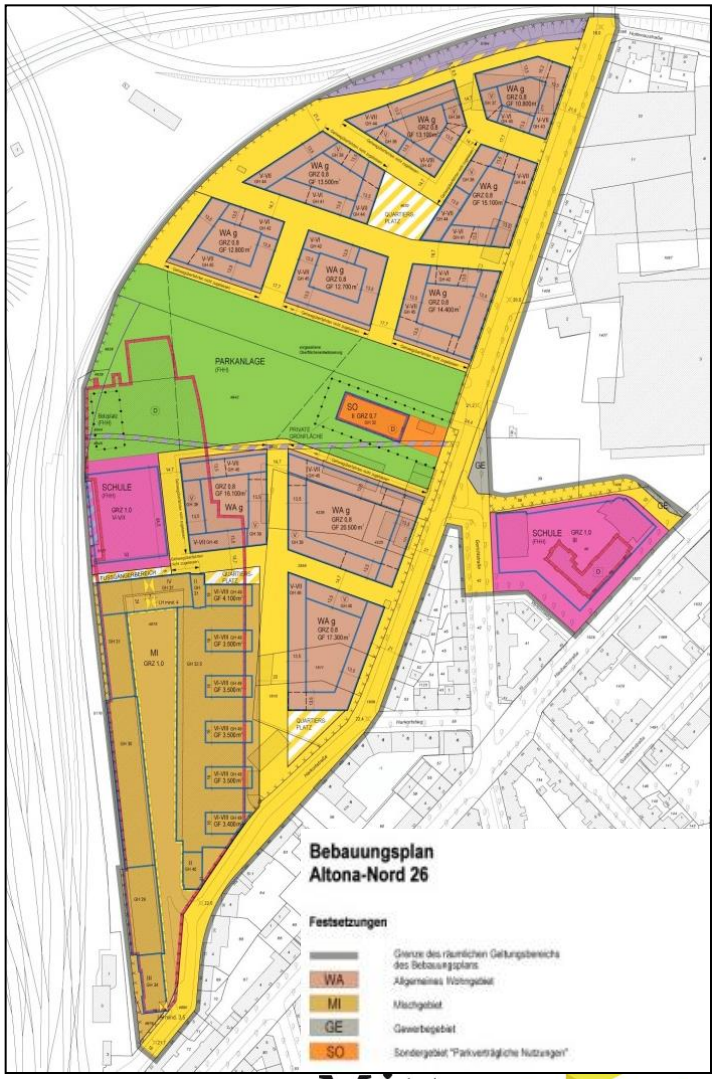
davon

- 2/3 im 1. Förderweg (6,10 €/ m² Anfangsmiete in 2014)
- 1/3 im 2. Förderweg (8,20 €/ m² Anfangsmiete in 2014)

- Erwerb der Flächen durch SAGA GWG, Altonaer Spar- und Bauverein eG, Bauverein der Elbgemeinden eG

- Verortung auf den Flächen der 112. PANTA durch Wettbewerb

- Festsetzung im Bebauungsplan Altona-Nord 26
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) mit V bis VII Vollgeschossen, punktuell VIII (z.B. Kranbauten)
  - Bereiche für geförderten Mietwohnungsbau
  - Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (z.B. Vorgaben zur Grundrissanordnung)



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

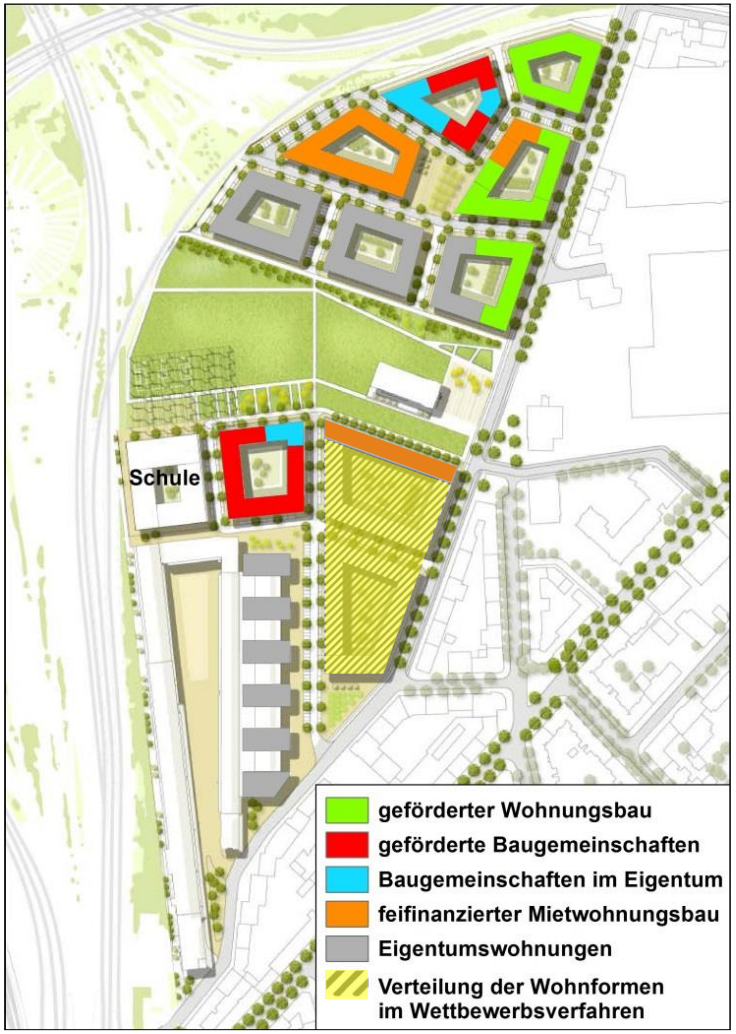
Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

1/3 freifinanzierte Mietwohnungen:

- Realisierung durch Eigentümer
- Erwerb von Flächenanteilen durch Altonaer Spar- und Bauverein eG und Bauverein der Elbgemeinden eG
- Verteilung der Wohnformen auf den Flächen der 112. PANTA durch Wettbewerb

1/3 Eigentumswohnungen:

- Realisierung durch Eigentümer
- Verteilung der Wohnformen auf den Flächen der 112. PANTA durch Wettbewerb



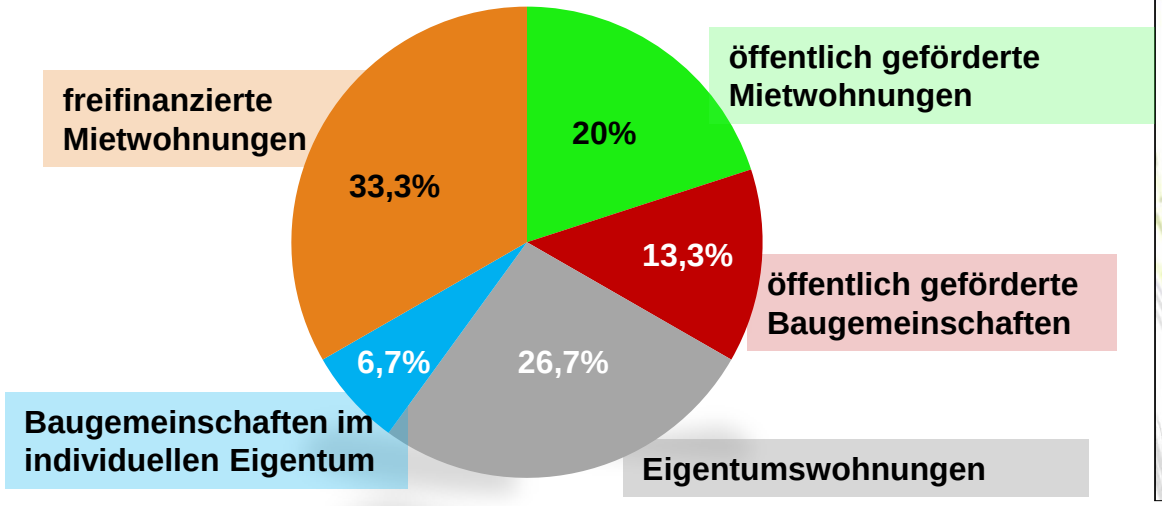
Mitte Altona

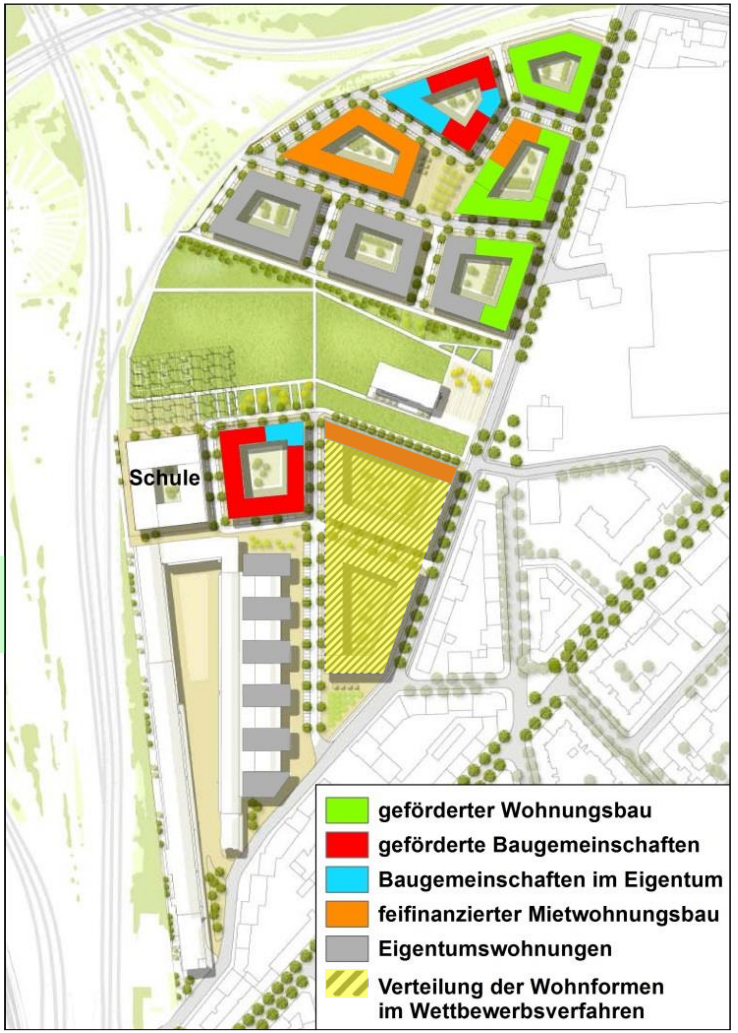
Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Baugemeinschaften:

- ca. 20% der für das Wohnen vorgesehenen Geschossfläche reserviert für Baugemeinschaften, davon
  - 2/3 öffentlich geförderte, genossenschaftliche Baugemeinschaften (Miete)
  - 1/3 Baugemeinschaften im individuellen Eigentum (WEG)
  - Schnittmengen mit Anteilen öffentlich geförderter Mietwohnungen und Eigentumswohnungen





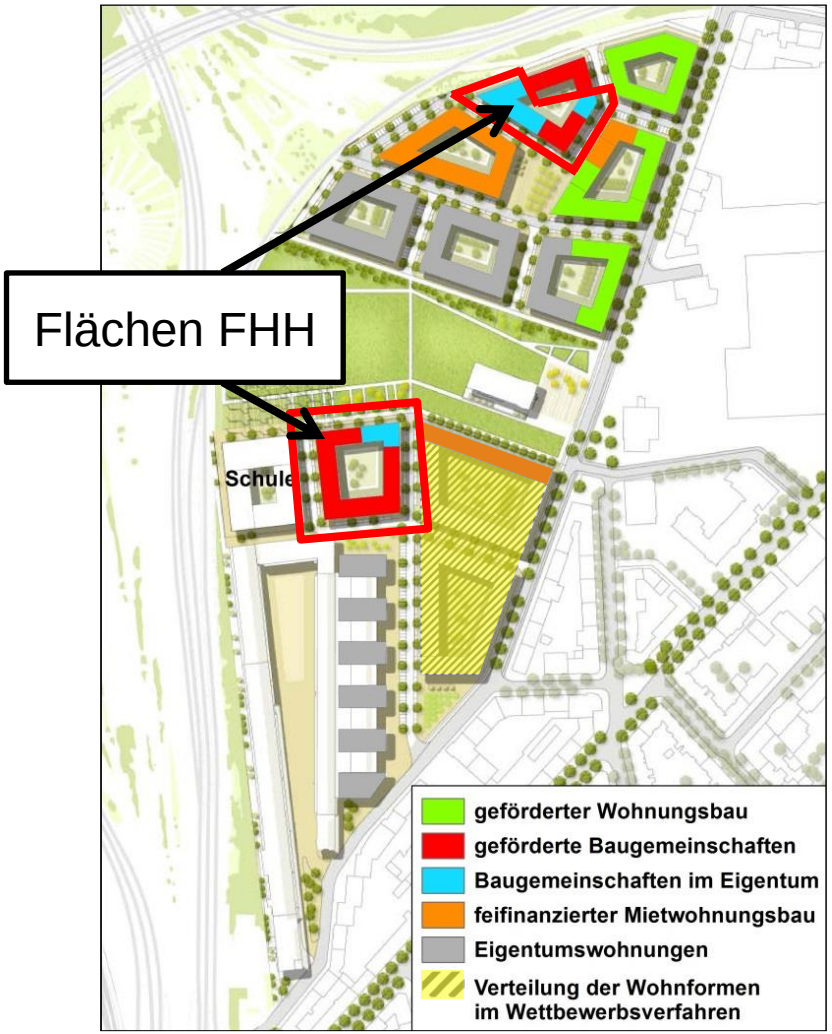
Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Baugemeinschaften:

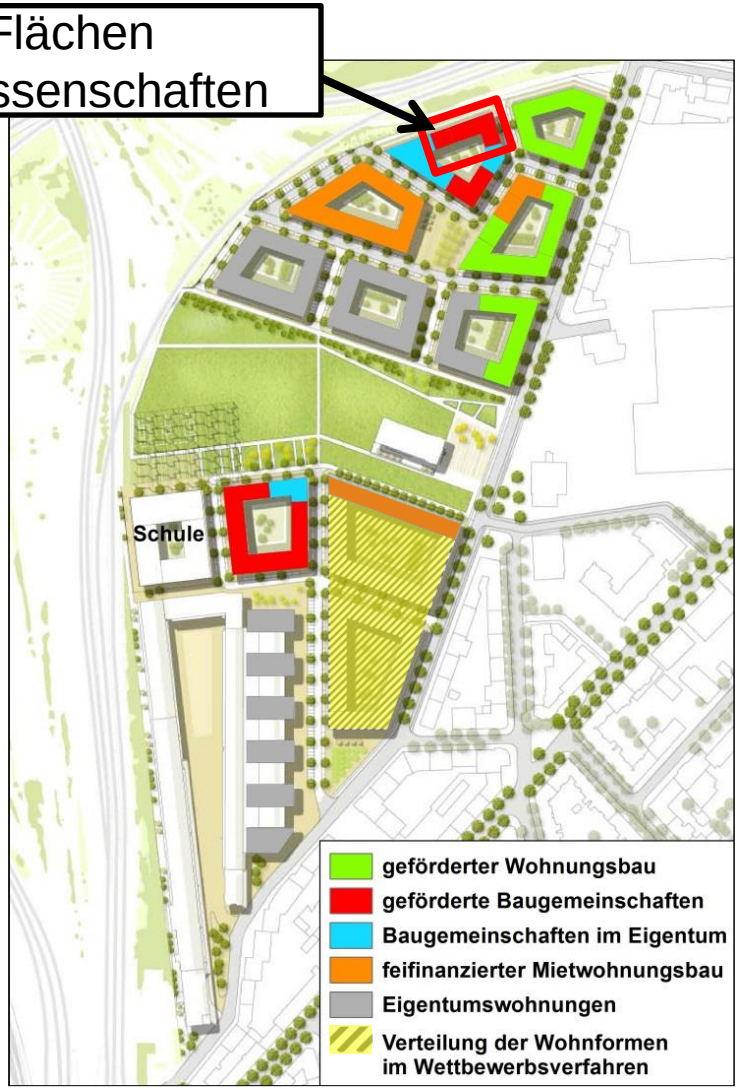
- Flächenanteile:
  - Zwischenerwerb durch FHH für öffentlich geförderte Baugemeinschaften und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum



Mitte Altona

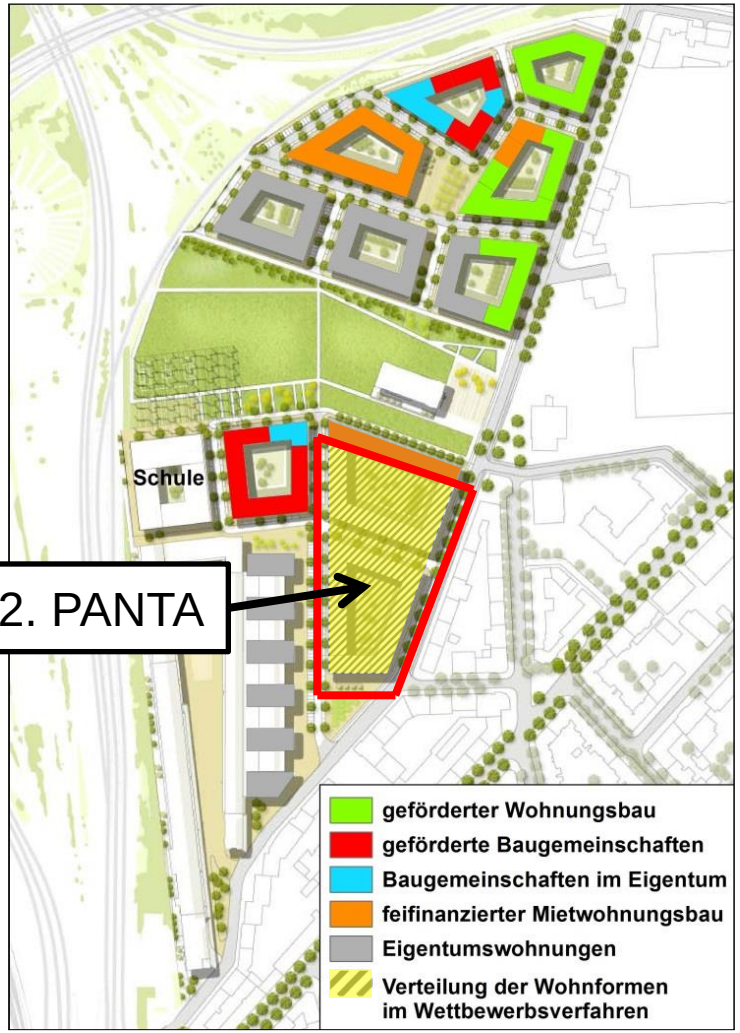
Baugemeinschaften:

- Flächenanteile:
  - Zwischenerwerb durch FHH für öffentlich geförderte Baugemeinschaften und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum
  - Flächenerwerb durch Altonaer Spar- und Bauverein eG und Bauverein der Elbgemeinden eG für öffentlich geförderte Baugemeinschaften



Baugemeinschaften:

- Flächenanteile:
  - Zwischenerwerb durch FHH für öffentlich geförderte Baugemeinschaften und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum
  - Flächenerwerb durch Altonaer Spar- und Bauverein eG und Bauverein der Elbgemeinden eG für öffentlich geförderte Baugemeinschaften
  - Flächenvergabe durch 112. PANTA für Baugemeinschaften im Eigentum



Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Agentur für Baugemeinschaften in der BSU:

- Baugemeinschaften sind ein Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung (d.h. kein Verkauf oder Vermietung) schaffen wollen. Dabei stehen ihnen ein Architekt und ein wirtschaftlicher Baubetreuer zur Seite.

- Gründung der Agentur für Baugemeinschaften in 2003:
  - Steuerung der verwaltungsinternen Fachaufgaben
  - Registrierung und Beratung von Baugemeinschaften
  - Vergabe von städtischen Grundstücken
  - transparente stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Vergabekriterien

- Drei gängige Eigentumsformen von Baugemeinschaften:
  1. Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum (Kleingenossenschaft)
  2. Baugemeinschaften unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft
  3. Baugemeinschaften im individuellen Eigentum (WEG)

Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Agentur für Baugemeinschaften:

- Förderrichtlinie Baugemeinschaften der IFB Hamburg
  - Verschiedene Einkommensgrenzen und Belegungsbindungen
  - Anforderungen an Wohnungsgrößen und –grundrisse
  - Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm über Agentur für Baugemeinschaften

- Weiterführende Informationen
  - Internetseite der Agentur für Baugemeinschaften: www.hamburg.de/baugemeinschaften
    → Rubrik ‚Große Entwicklungsgebiete'
    → Vernetzungsmöglichkeiten
  - Förderrichtlinie Baugemeinschaften: www.ifbhh.de
  - Wohnungsbau in Hamburg: www.hamburg.de/wohnungsbau

Mitte Altona

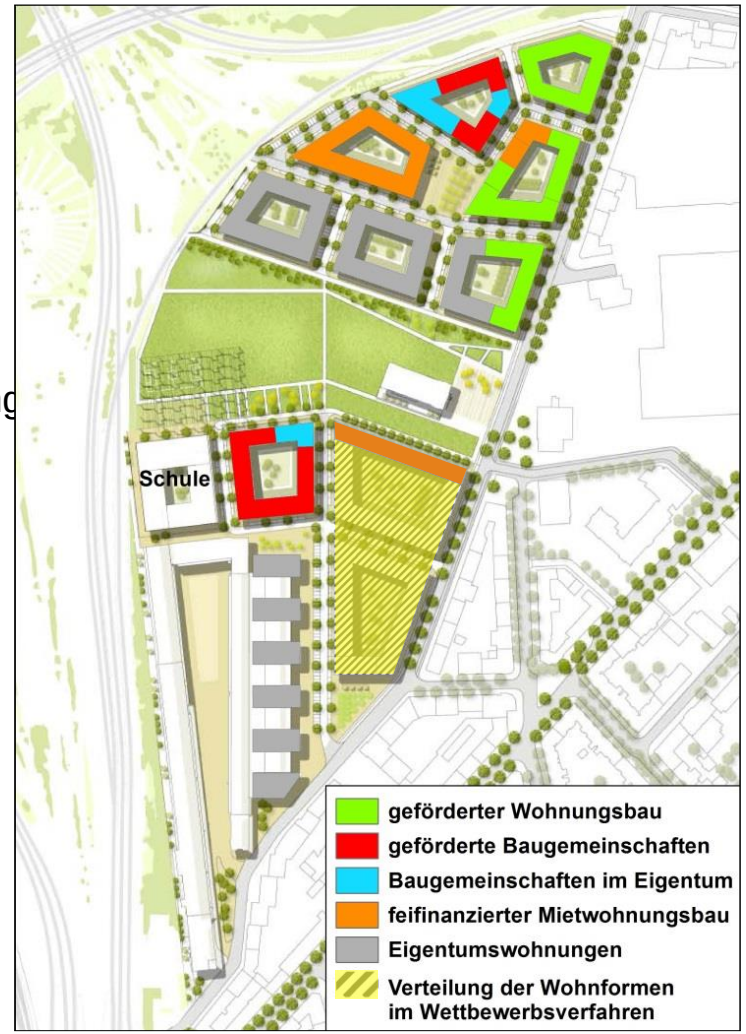
Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Baugemeinschaften (derzeitiger Planungsstand):

- Flächenvergabe gemäß dem Regelverfahren der Agentur für Baugemeinschaften
  - Erstellung eines Grundstücksexposés
  - Vergabe nur an registrierte Baugemeinschaften
  - Konzept und Gruppe stehen im Vordergrund der Bewertung
  - Sonderverfahren auf den Flächen der 112. PANTA

- Grundstückspreise für Flächen der FHH:
  - durchschnittlich ca. 600 €/ m² Wohnfläche für öffentlich geförderte, genossenschaftliche Baugemeinschaften
  - durchschnittlich ca. 800 €/ m² Wohnfläche für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum
  - Kampfmittel- und altlastenfrei
  - Abschläge für Lärmschutzmaßnahmen und Maßnahmen gegen Erschütterungsimmissionen



Mitte Altona

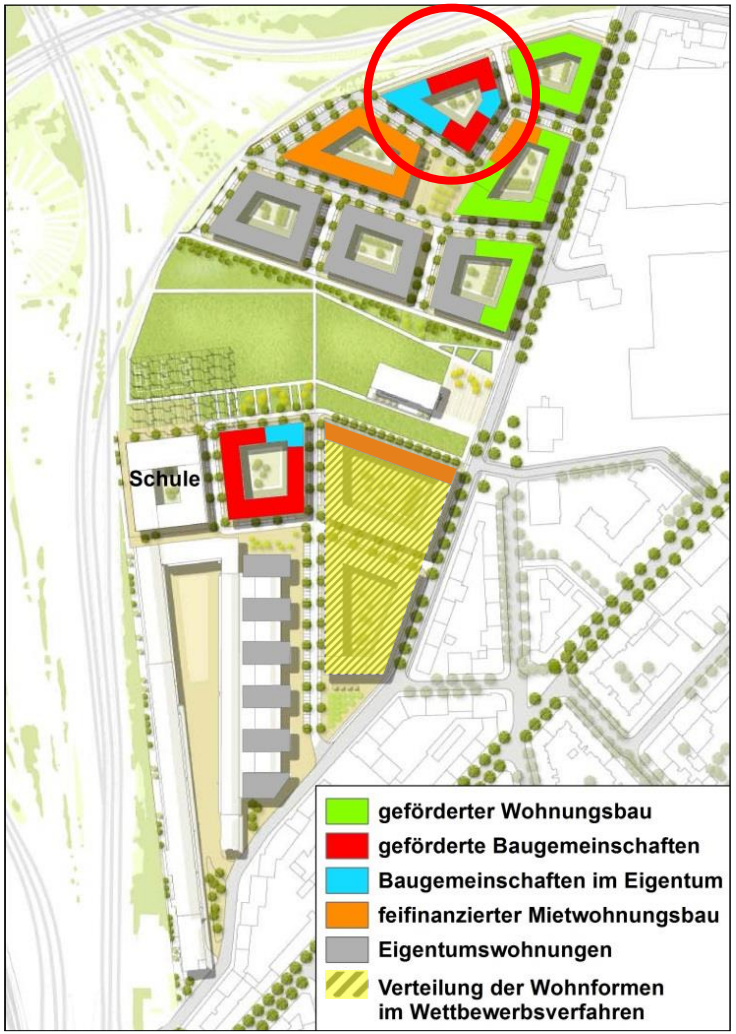
Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Flächenvergabe (derzeitiger Planungsstand):

Baublock Ia.02

- öffentlich geförderte Baugemeinschaften und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum
- Stellplatzschlüssel: 0,2 je Wohnung
- Autofreier Straßenzug im Süden
- Gewerbefläche am Quartiersplatz
- Gleisanlagen im Norden (Lärm und Erschütterung)



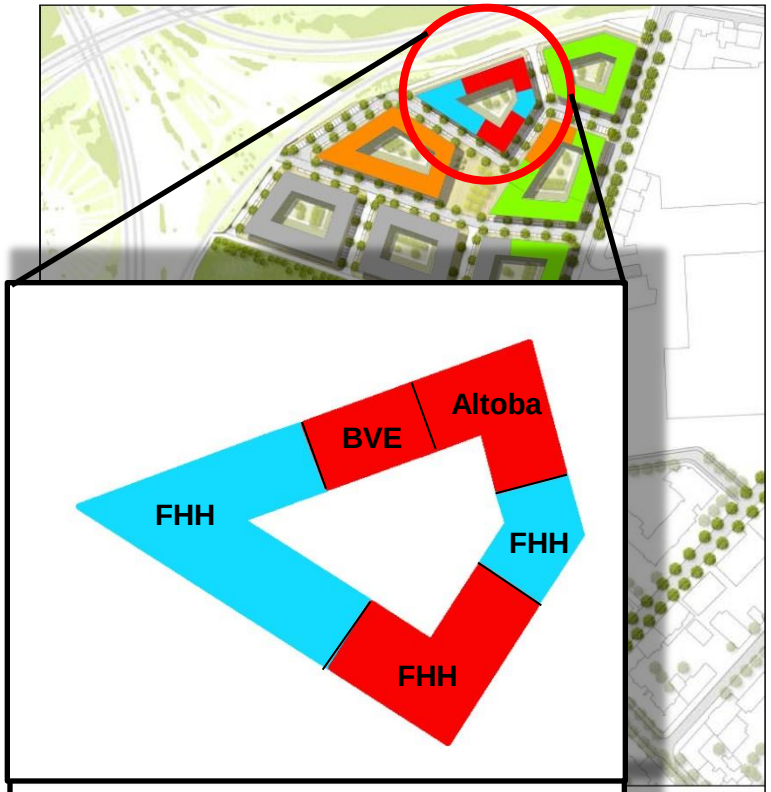
Mitte Altona

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Flächenvergabe (derzeitiger Planungsstand):

Baublock Ia.02

- öffentlich geförderte Baugemeinschaften und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum
- Stellplatzschlüssel: 0,2 je Wohnung
- Autofreier Straßenzug im Süden
- Gewerbefläche am Platz
- Gleisanlagen im Norden (Lärm und Erschütterung)



Baublock Ia.02:	
Geschossfläche:	13.100 m²
Altoba & BVE:	ca. 4.000 m²
FHH:	ca. 9.100 m²
Individuelles Eigentum:	ca. 5.500 m²
öffentlich gefördert:	ca. 7.600 m²
	(inkl. 400 m² Gewerbe)

Mitte Altona

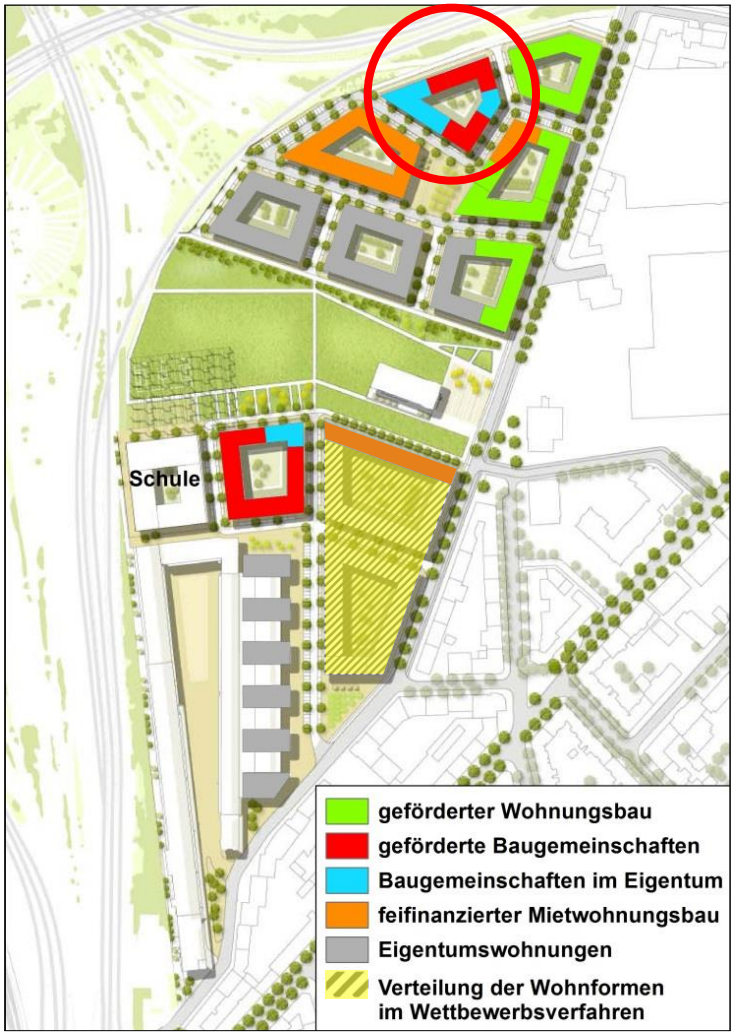
Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Flächenvergabe (derzeitiger Planungsstand):

Baublock Ia.02

- Grundstücksausschreibung im März 2014
- Flächenvergabe gemäß Regelverfahren der Agentur für Baugemeinschaften, jedoch engere Vorgaben:
  - Architektenwettbewerb bzw. Gutachterverfahren
  - Bauliche Abhängigkeiten (Tiefgarage, Hochbau, Energieversorgung)
  - Zeitliche Vorgaben
  - Zusammenarbeit der Baubetreuer
- Grundstücksausschreibung für FHH-Flächen:
  - Festpreis für die Baufelder
  - Konzept/ Gruppen und Finanzierung im Fokus
  - Kleingenossenschaften werden besser bewertet
  - Benennung von Prioritäten durch Baugemeinschaften
- Grundstücksexposé für Flächen Altoba & BVE



Mitte Altona

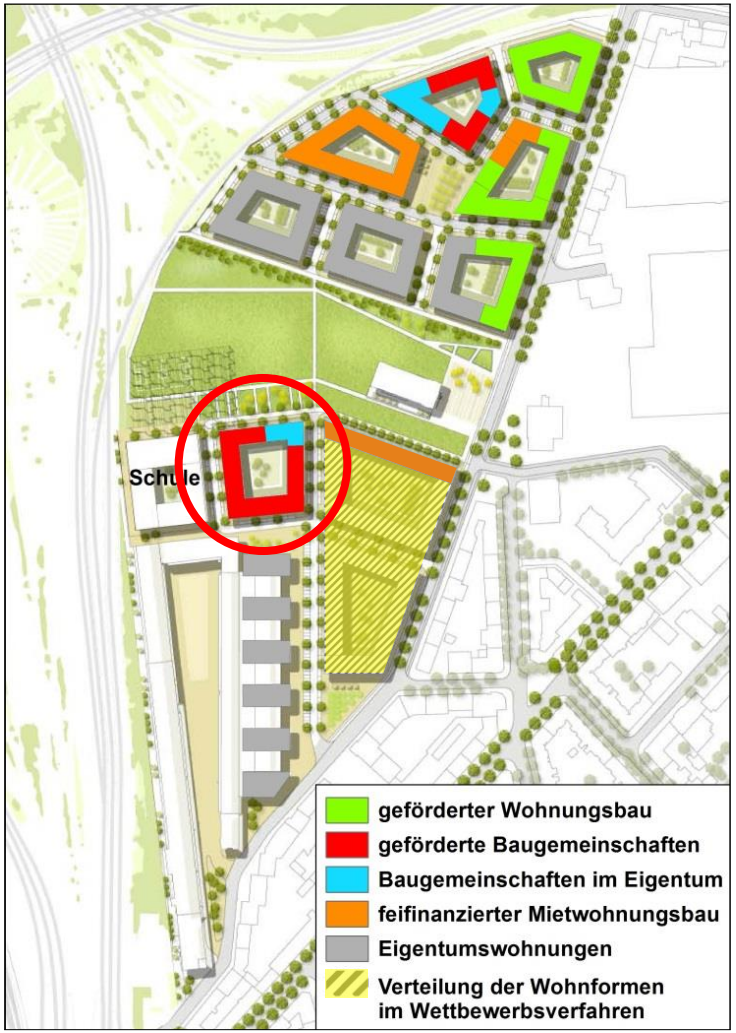
Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Flächenvergabe (derzeitiger Planungsstand):

Baublock Ib.03

- öffentlich geförderte genossenschaftliche Baugemeinschaften und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum
- Stellplatzschlüssel: 0,2 je Wohnung
- Fläche für eine Kita (ca. 48 Plätze)



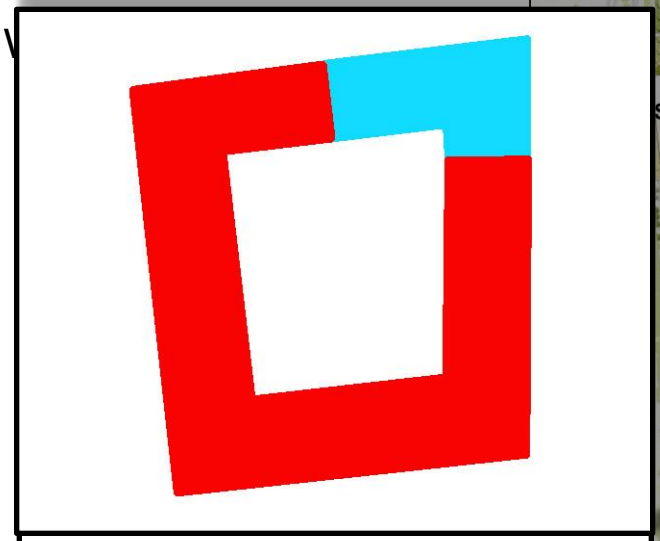
Mitte Altona

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Flächenvergabe (derzeitiger Planungsstand):

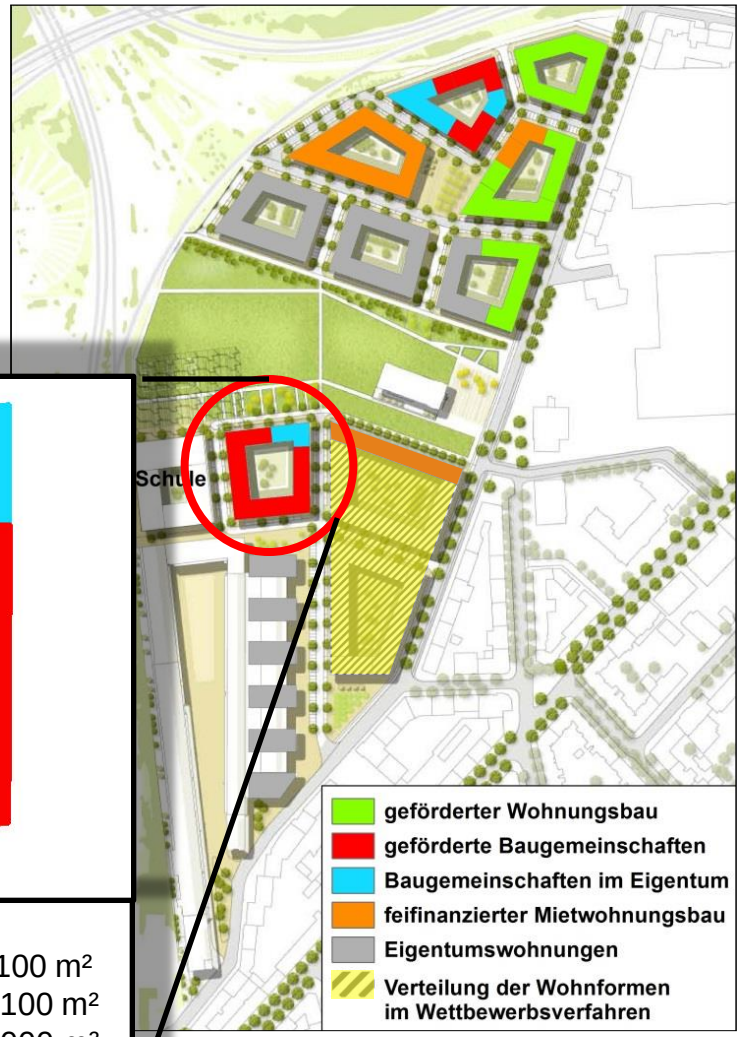
Baublock Ib.03

- öffentlich geförderte genossenschaftliche Baugemeinschaften und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum
- Stellplatzschlüssel: 0,2 je W
- Fläche für Kita (ca. 48 Plätze)



Baublock Ib.03:

Geschossfläche:	16.100 m²
öffentlich gefördert:	ca. 13.100 m²
Individuelles Eigentum:	ca. 3.000 m²
	(inkl. ca. 400 m² Kita)

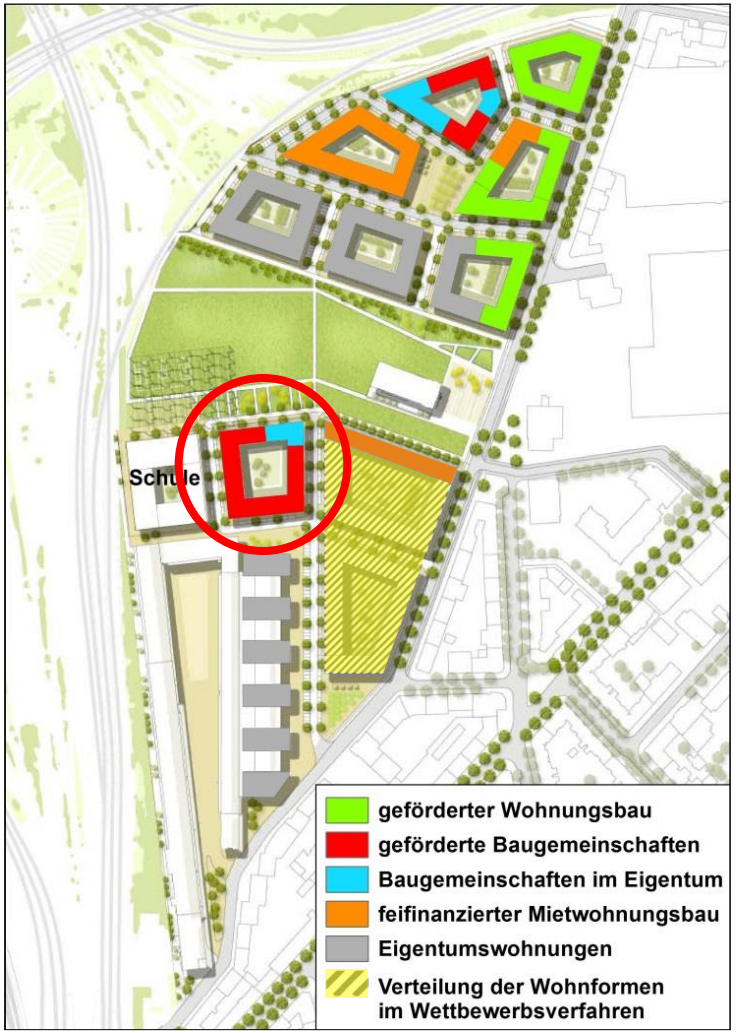


Mitte Altona

Flächenvergabe (derzeitiger Planungsstand):

Baublock Ib.03

- Grundstücksausschreibung ggf. in 2014
- Flächenvergabe gemäß Regelverfahren der Agentur für Baugemeinschaften, jedoch engere Vorgaben:
  - Architektenwettbewerb bzw. Gutachterverfahren
  - Bauliche Abhängigkeiten (Tiefgarage, Hochbau, Energieversorgung)
  - Zeitliche Vorgaben
  - Zusammenarbeit der Baubetreuer
- Grundstücksausschreibung für FHH-Flächen:
  - Festpreis für die Baufelder
  - Konzept/ Gruppen und Finanzierung im Fokus
  - Kleingenossenschaften werden besser bewertet
  - Benennung von Prioritäten durch Baugemeinschaften



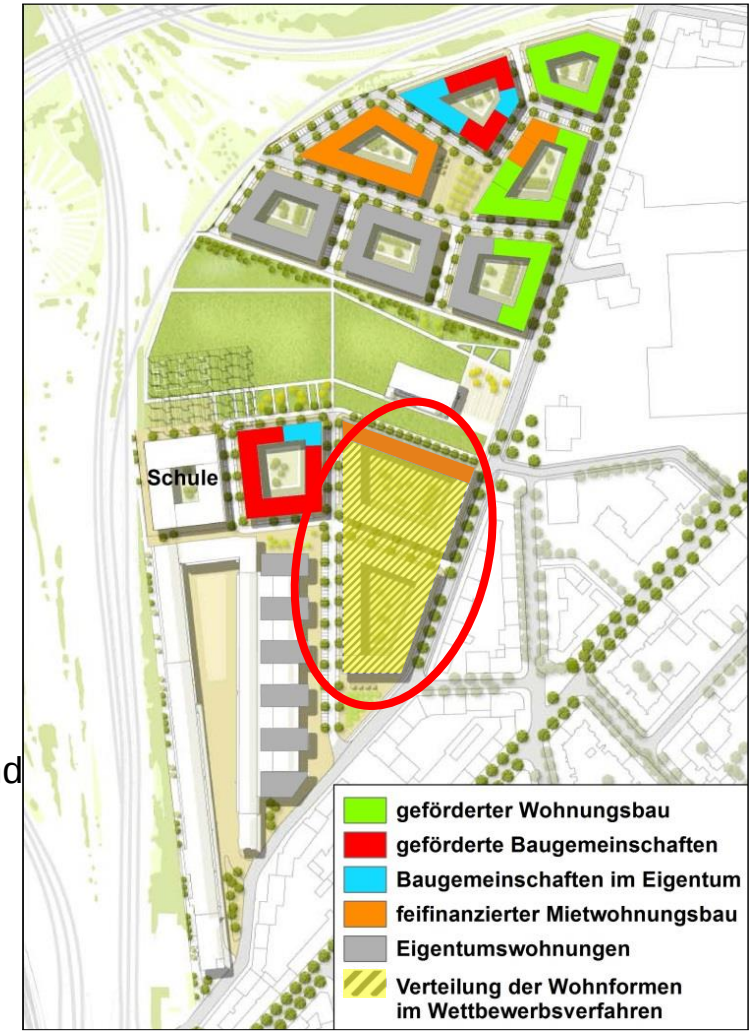
Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Flächenvergabe (derzeitiger Planungsstand):

Baublöcke der 112. PANTA

- Baugemeinschaften im individuellen Eigentum (mind. 1.800 m² GF)
- Verortung der Flächen über Wettbewerbsverfahren
- Vergabeverfahren abweichend vom Regelverfahren der Agentur für Baugemeinschaften
  - Bieterverfahren mit Vorrang für registrierte Baugemeinschaften
  - Grundstückskaufpreis zu Marktpreisen
  - Abstimmung zwischen Agentur für Baugemeinschaften und 112. PANTA



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

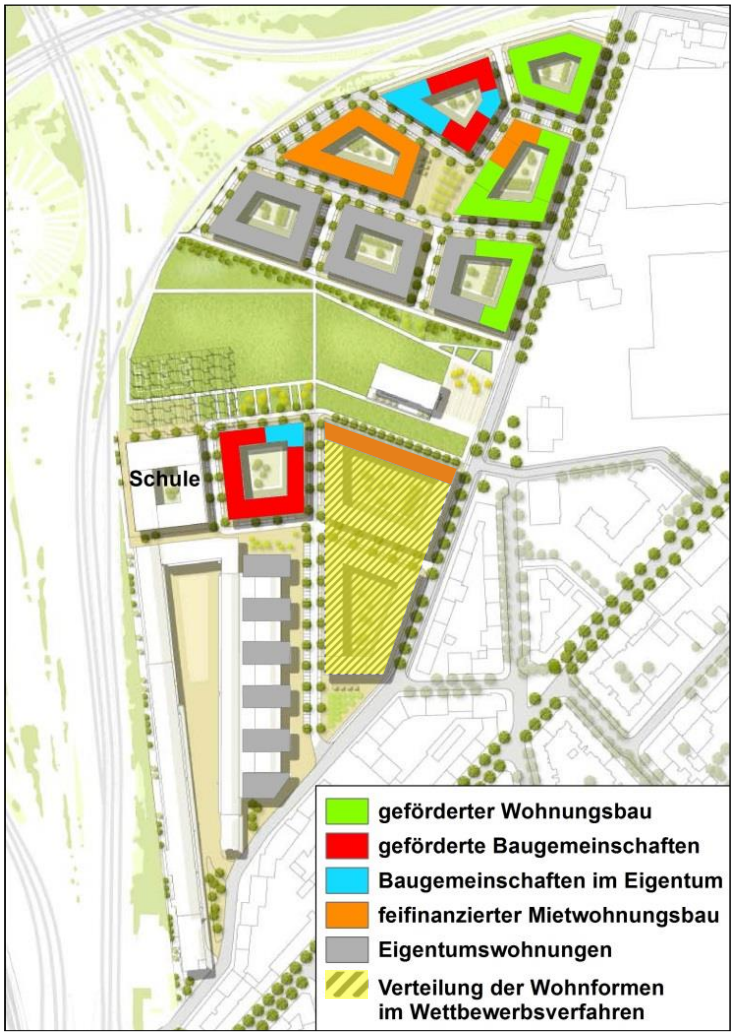
Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Flächenvergabe (derzeitiger Planungsstand):

Nächste Schritte:

- Erste Flächenvergabe für den Baublock Ia.02 voraussichtlich im März 2014
- Informationsveranstaltung für Baugemeinschaften nach Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung
- Bewerbungsfrist ca. 3 Monate

- Voraussetzung: erfolgreicher Flächenankauf durch die FHH



Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Nutzungsmischung

- geförderter Wohnungsbau
- geförderte Baugemeinschaften
- Eigentumsbaugemeinschaften
- freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen
- Verortung der Wohnformen im Rahmen der Hochbauwettbewerbe
- Raum für Kleingewerbe mit festgelegten Mieten
- Erdgeschosszonen mit überwiegend gewerblichen Nutzunge
- Stadtteilschule
- Standorte für Kindertagesstätten

Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Raum für Kleingewerbe mit festgelegten Anfangsmieten

1.800 qm für Anfangsmieten
von 4 - 8 €/qm
Mietpreisbindung für 3 Jahre
Indexanpassung bis zu 10 Jahren

Erdgeschosszonen mit überwiegend gewerblichen Nutzungen

Nutzungskonzept Einzelhandel
Abstimmung mit FHH
Regelung im B-Plan

Mitte Altona

Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Stadtteilschule

Standorte für Kindertagesstätten

300 Kitaplätze an vier Standorten

Trägerauswahl durch Eigentümer

Mitte Altona

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!