# Mitte Altona
# Präsentation des Städtebaulichen Vertrags
# Vertiefungsveranstaltung 2
# am 28.01.2014

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 –**
**2. Vertiefungsveranstaltung:**
**Wohnen und Gewerbe**

**im Infozentrum Harkortstraße**

**Live-Protokoll vom 28.01.2014**

**[Anmerkung: Beachten Sie bitte an den entsprechenden Stellen auch die ebenfalls veröffentlichten Präsentationen von Herrn Bendix Bürgener (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Agentur für Baugemeinschaften (BG) und des Koordinierungsgremiums]**

**Herr Markus Birzer**
begrüßt die Teilnehmenden. Der Städtebauliche Vertrag sei vor Weihnachten fertig gestellt worden und sei nun in einer paraphierten Form online einzusehen. Bevor er unterschrieben werde, wolle man in den Veranstaltungen zum Vertrag Anregungen und Stellungnahmen hören. Heute sei die dritte Veranstaltung nach der Präsentationsveranstaltung und einer Vertiefungsveranstaltung zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Heute werde man sich mit den Themen Wohnen und Gewerbe beschäftigen, beim nächsten Vertiefungsabend mit den Themen Mobilität, Quartiersentwicklung und Inklusion. Am 18.2. werde es eine Abschlussveranstaltung geben mit einer Stellungnahme der BSU.

Zeitlich gesehen seien heute ca. 1,5 bis 2 Stunden vorgesehen. Manchmal gebe es aber so viele Fragen, dass man nicht abbrechen wolle. Daher könne es gegebenenfalls etwas länger dauern. Um 21:30 Uhr wolle er den Abend aber auf jeden Fall beschließen.
Er sei Markus Birzer, der Moderator für die Veranstaltung, er begleite durch den heutigen Abend. Zunächst wolle er etwas über die Anwesenden wissen. Dazu mache er ein sogenanntes Soziogramm. Er würde Fragen stellen und wenn man sich angesprochen fühle, möge man aufstehen.

**Aufstehsoziogramm**
- Wen interessiert das Thema Wohnen: fast alle
- Wen interessiert das Thema Gewerbe: ca. 20-25 Personen
- Wer ist schon aktiv in einer Baugemeinschaft (BG): ca. 50-60 Personen
- Wer ist nicht in einer BG: 15 Personen
- Wer ist noch nicht in einer BG, will dies aber ändern: ca. 10 Personen.

Für die letztgenannte Gruppe habe Herr Bürgener im Anschluss noch ein Angebot.

Man solle nach dem Infoblock die Fragen stellen. Zunächst würden Herr Bürgener von der Agentur für Baugemeinschaften (AfB) und Herr Gerdelmann von der BSU einige Punkte erklären. Dann werde es eine Präsentation des Koordinierungsgremiums (KG) geben und anschließend bestehe die Möglichkeit, Fragen und Anregungen vorzubringen. Gibt es jetzt schon Fragen? Wenn dies nicht der Fall sei, könne Herr Bürgener beginnen.

**Herr Bürgener**
begrüßt die Anwesenden. Er komme von der Agentur für Baugemeinschaften (AfB) der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und wolle die Inhalte des Vertrages zum Thema Wohnen und Baugemeinschaften vorstellen. Daran gebe es augenscheinlich ein großes Interesse laut dem Soziogramm.
Es gebe drei Grundeigentümer (Folie 2). Ausgangslage sei gewesen, dass der Drittelmix und ein Anteil für Baugemeinschaften von jedem Eigentümer umgesetzt werden sollten (Folie 3) und der geförderte Wohnungsbau in verschiedenen Lagequalitäten liegen solle. Im Laufe der Verhandlungen habe sich eine Verschiebung ergeben, sodass nicht mehr alles bei jedem vertreten sei. Quantität und Qualität sollten aber für alle Bauformen bestehen bleiben, sodass diese von der Gleis zugewandten Seite bis hin zum Park vertreten seien. Das zweite Ergebnis sei, dass ca. 20 % der Flächen für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt würden. Aus Sicht der AfB sei dies ein großer Erfolg. Dabei seien öffentlich geförderte genossenschaftliche Baugemeinschaften als Mietwohnungen und Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum berücksichtigt.

Zum Drittelmix wolle er sagen, dass der geförderte Wohnungsbau in verschiedenen Lagequalitäten vorhanden sei. 2/3 davon werden im 1. Förderweg gebaut, 1/3 im 2. Förderweg. Dies bedeute eine Kaltmiete von 6,10 € im 1. Förderweg bzw. 8,20 € im zweiten Förderweg, wenn zum jetzigen Zeitpunkt Förderanträge von den Bauherren gestellt werden würden (Folie 4). Durch den Erwerb der Flächen durch SAGA GWG und die Genossenschaften Altonaer Spar- und Bauverein eG (Altoba) sowie Bauverein der Elbgemeinden (BVE) wäre die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus gesichert. Zudem erwirbt die FHH Flächen für Baugemeinschaften in Mitte Altona, die sie an Baugemeinschaften weiterverkaufen wird. Damit wären die Flächen für Baugemeinschaften und ein Auswahlverfahren über die AfB gesichert. Die Flächen der 112. Panta seien mit berücksichtigt, aber es sei noch nicht endgültig geklärt, wo dort die einzelnen Wohnformen angeordnet würden. Hierfür gebe es ein Wettbewerbsverfahren. Für Baugemeinschaften handele es sich um ein kleineres Grundstück im Eigentum, bei dem jedoch noch Abstimmungsbedarf zwischen FHH und 112. Panta bestehe.

**Meldung aus dem Plenum**
Ist dort grundsätzlich ein Drittelmix möglich?

**Herr Bürgener**
Ja, aber im Norden des Bauabschnitts sei geförderter Wohnungsbau stärker vertreten. Sichergestellt werde der geförderte Wohnungsbau zudem durch Festsetzungen im Bebauungsplan (B-Plan) (Folie 5). Dieser werde momentan ausgelegt. Der B-Plan regele außerdem die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Ein Thema im Norden und um die Harkortstraße werde auch der Lärmschutz sein. Weiterhin werde es ein Drittel freifinanzierte Mietwohnungen geben (Folie 6). Einige Flächen würden verkauft und von Investoren umgesetzt. Teilweise würden BVE und Altoba in diesem Segment bauen. Bei der 112. Panta stehe dies noch nicht fest. Dies werde im Rahmen eines Wettbewerbes geklärt.

Er sehe es als Erfolg an, dass 20 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche für Baugemeinschaften zur Verfügung stehe (Folie 7). Davon seien 2/3 für geförderte, genossenschaftliche Baugemeinschaften vorgesehen, welche eine Förderung der IFB Hamburg nach der „Förderrichtlinie Baugemeinschaften“ in Anspruch nehmen. 1/3 werde in der Form „Baugemeinschaften im individuellen Eigentum“ vergeben. In dieser Form besitze jeder einzelne Haushalt seine eigene Wohnung und ein Stück vom Gemeinschaftsgut. Die 20 % gingen im Drittelmix auf. Der freifinanzierte sowie geförderte Mietwohnungsbau inkl. dem Anteil an geförderten Baugemeinschaften, das Drittel Eigentumswohnungen und der hierbei geringe Anteil an Baugemeinschaften würden im Drittelmix berücksichtigt.

Er wolle die Flächen für die Baugemeinschaften einzeln durchgehen. Der derzeitige Stand sehe so aus, dass die Stadt Flächen besonders im Norden (Block 02) erwerben und dann über die AfB an Baugemeinschaften weiter veräußern würden. Dies geschehe in dem Vergabeverfahren, welches regelhaft bei der AfB angewandt würde, jedoch mit engeren zeitlichen und inhaltlichen Vorgaben. Darüber hinaus gebe es die Altoba und die BVE, die Flächen ankaufen und als Baugemeinschaftsprojekte mit Baugemeinschaften realisieren würden. Die AfB würde bei der Auswahl der Baugemeinschaften für diese Flächen beteiligt werdeb. Bei den Flächen der 112. Panta gebe es Restflächen nur für Eigentumsbaugemeinschaften.

Er wolle einen Exkurs dazu machen, was eine Baugemeinschaft sei (Folie 11). Es handele sich um einen Zusammenschluss Bauwilliger, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen würden. Individuelle Wünsche würden darin in der Regel berücksichtigt werden, weil die Baugemeinschaften üblicherweise mit einem eigenen Architekt arbeiten.
Die AfB habe letztes Jahr zehnjähriges Jubiläum gefeiert und sei die zentrale Anlaufstelle auf städtischer Seite für Baugemeinschaften. Die Baugemeinschaften könnten sich bei der AfB registrieren. Man berate die Baugemeinschaften und stehe vom Anfang bis zum Ende des Verfahrens als Ansprechpartner zur Verfügung. Der Senat habe sich das Ziel gesetzt, dass 20 % der für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben werden. Die entsprechende Umsetzung sei Aufgabe der Agentur.

Es werde ein transparentes Auswahlverfahren geben. Die Konzepte und die Zusammensetzung der Gruppen seien dabei wichtige Kriterien für die Auswahl der Baugemeinschaften.

Es gebe drei gängige Eigentumsformen von Baugemeinschaften.
Kleingenossenschaften seien die originäre Form der Baugemeinschaften und würden eine Förderung im Rahmen der „Förderrichtlinie Baugemeinschaften“ in Anspruch nehmen. Die Baugemeinschaft würde eine eigene Genossenschaft gründen, die dann Eigentümer des Grundstückes und Gebäudes sei. Alle Baugemeinschaftsmitglieder wiederum seien Anteilseigner der Genossenschaft.
Zum zweiten gebe es Baugemeinschaften unter dem Dach einer Bestandsgenossenschaft. Hier kooperiere die Baugemeinschaft mit einer Bestandsgenossenschaft in Hamburg, wie bspw. auch mit Altoba und BVE. Bei diesem Modell würde die Genossenschaft Eigentümerin des Grundstückes und des Gebäudes und die Baugemeinschaftsmiglieder Genossen. Zusätzlich schließen die Baugemeinschaft und die Genossenschaft einen Kooperationsvertrag, in dem die Rechte und Pflichten geregelt werden. Darin würde z.B. das Mitspracherecht der Baugemeinschaft bei der Neuvermietung geregelt werden.
Auch in diesem Fall wird eine Förderung in Anspruch genommen; jedoch etwas komplizierter, indem es sich um eine Kombination der „Förderrichtlinie Baugemeinschaften“ mit der „Förderrichtlinie 1. Förderweg“ handelt.
Die dritte Form sei das individuelle Eigentum nach WEG. Hier erwirbt jeder Haushalt seine eigene Wohnung und einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums. Es kann zudem jeder Haushalt prüfen, ob er förderfähig gemäß der „Förderrichtlinie Eigenheim“ wäre.

Alle diese drei Formen könnten in Mitte Altona zur Anwendung kommen. Die ersten beiden zählen als geförderte, genossenschaftliche Baugemeinschaften und erhielten eine Förderung. Einkommensgrenzen und Belegungsbindung seien hierbei Kriterien. Es gebe dann aber auch Vorgaben, die Wohnungsgrößen und -grundrisse betreffend.
Er habe noch einige Links, wo man sich informieren könne (Folie 12).

Um sich als neue Baugemeinschaft registrieren zu können, gebe es das Kriterium, dass sich mindestens drei Haushalte zusammenschließen müssten. Die Agentur erfülle auch Vernetzungszwecke, falls noch Kontakte zwischen Baugemeinschaften hergestellt werden müssten. Einzelinteressenten müssten sich jedoch selber bemühen, könnten sich jedoch auf der Internetseite der Agentur informieren.

Der derzeitige Planungsstand sei noch unter Vorbehalt. Flächen der FHH würden nach dem Regelverfahren der Agentur vergeben. Es werde ein Grundstücksexposé erstellt werden und dann könne man sich als registrierte Baugemeinschaft bewerben. Das Konzept und die Gruppe stünden dann im Vordergrund der Bewertung. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages seien zudem Grundstückspreise verhandelt worden, die durchschnittlich ca. 600 € je qm Wohnfläche

im geförderten Segment betrügen. Die Agentur habe hierbei die Leistungsfähigkeit von Baugemeinschaftsmitgliedern nach den bisherigen Erfahrungen zu Grunde gelegt. Baugemeinschaften im individuellen Eigentum müssten mit durchschnittlich 800 € je qm Wohnfläche rechnen. Es handele sich hierbei um Durchschnittspreise. Ob und inwieweit Preisdifferenzierungen vorgenommen werden, werde gegenwärtig noch geprüft. Die Grundstücke würden altlastenfrei und kampfmittelbereinigt übergeben werden. Zudem werden die Grundstücke voll erschlossen sein. Er wolle nun die Baublöcke einzeln durchgehen.

Baublock Ia.02 (Folie 14 ff)
Hier werde es öffentlich geförderte, genossenschaftliche Baugemeinschaften und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum geben. Im nördlichen Block bestehe die besondere Situation, dass man einen großen autofreien Bereich vor der Tür haben könne, da der südlich gelegene Straßenzug am Platz derzeit als nicht befahrbar geplant werde. Zudem sei nur ein Stellplatzschlüssel von 0,2 für die Flächen der Baugemeinschaften vorgesehen. Es gebe auch Gewerbeflächen, die realisiert werden müssten. BVE, Altoba und FHH würden die Flächen in dem Block erwerben. Voraussichtlich werde der Beginn der Grundstückausschreibung zeitnah erfolgen, möglichst noch im März 2014. Dann werde das Regelverfahren der AfB angewendet, aber mit engeren Vorgaben. Es bestehe eine enge inhaltliche und zeitliche Abhängigkeit. Die erste Wohnung könne erst nach Fertigstellung der letzten bezogen werden.
Eine Vorgabe sei bspw., dass ein Architektur-Wettbewerbsverfahren bzw. ein Gutachterverfahren von Baugemeinschaften umgesetzt werden müsse. Die Bauten sollten einen Beitrag zur hohen Qualität und Kleinteiligkeit im Stadtteil leisten. Zudem müsse unter anderem eine belastbare Finanzierung von den Baugemeinschaften vorgewiesen werden. Er weist expilzit darauf hin, dass Baugemeinschaften in Form der Kleingenossenschaften besser bewertet würden. Dies sieht der dezeitige Planungsstand vor. Da die Gründung von Kleingenossenschaften jedoch einen erhöhten Aufwand bedeutet, wolle er dies bereits heute ankündigen.

**Frage aus dem Plenum**
Die Stadt Hamburg kauft die Flächen?

**Herr Bürgener**
Ja, die Baublöcke Ia.02 in Teilen und Ib.03 komplett.
Ansonsten würden bspw. auf dem Feld der 112. Panta keine Kleingenossenschaft, sondern nur Baugemeinschaften im individuellen Eigentum berücksichtigt. Momentan sieht es so aus, dass die Agentur und die beiden Genossenschaften zeitgleich Exposés erstellen und veröffentlichen würden. Die Baugemeinschaften sollten in ihren Bewerbungen Prioritäten benennen hinsichtlich der von ihnen bevorzugten Flächen. Man werde dann aus den eingereichten Bewerbungen – bei den Flächen von BVE und Altoba gemeinsam mit diesen beiden Genossenschaften – eine

Auswahlentscheidung treffen. Das Verfahren würde über die Agentur laufen, damit ein Bild für den gesamten Block erstellt werden könne.

**Baublock Ib.03 (Folien 17 ff)**
Hier werde es insbesondere geförderte, genossenschaftliche Baugemeinschaften geben und vereinzelt Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum. Auf den Flächen am Park würden 48 Kitaplätze geschaffen und in den Wohnungsbau integriert werden. Der Baublock sei etwas größer als der Baublock Ia.02 und habe einen höheren Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbaus.
Wann die Ausschreibungen veröffentlicht werden, könne heute noch nicht gesagt werden, aber man gehe derzeit davon aus, dass dies in 2014 geschehen werde. Die Flächen der 112. Panta werden in einem Sonderverfahren an Baugemeinschaften in individuellem Eigentum vergeben. Hier sei eine Mindest-Geschossfläche für Baugemeinschaften festgelegt, es gebe ein Wettbewerbsverfahren. Dieses weiche ab vom Regelverfahren der Stadt. Die Agentur werde aber involviert sein. Es handele sich um ein Bieterverfahren, aber bei der AfB registrierte Baugemeinschaften würden einen Vorzug erhalten.

**Frage aus dem Plenum**
Bewerben sich die Gewerbetreibenden auch über die Agentur?

**Herr Bürgener**
Die geschilderten Anforderungen bezögen sich nur auf die Baugemeinschaften, nicht auf Gewerbetreibende. Die Baugemeinschaften müssten dann in ihrem Konzept darstellen, wie sie die Gewerbeflächen umsetzen werden; die Baugemeinschaften müssten somit die Gewerbetreibenden suchen. Bei den Kitaflächen arbeite man zusammen mit der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration. Er wiederholt den Hinweis, dass mit der Ausschreibung der Flächen des Baublocks Ia.02 nun schnell begonnen werde. Informationen dazu würden kurzfristig veröffentlicht werden.

Er weist auf das Angebot an die Baugemeinschaften und Einzelinteressenten hin, sich in eine beim Eingang ausliegende Liste einzutragen, um dann die Kontaktdaten austauschen und sich als Baugemeinschaft zusammenfinden zu können. Die Agentur wird die Kontaktdaten versenden.

Nach Veröffentlichung der Ausschreibungen werde eine Infoveranstaltung für die Interessenten durchgeführt werden, voraussichtlich in der zweiten Märzhälfte.

**Frage aus dem Plenum**
Was ist der obere Block?

**Herr Bürgener**
Er spreche vom Block Ia.02.

**Herr Gerdelmann**
Er komme ebenfalls von der BSU und wolle kurz die vertraglichen Regelungen zum Thema Gewerbe erläutern . Wo sich Gewerbe ansiedeln werde, könne im Plan gesehen werden.
Er wolle einige Punkte besonders herausstellen. Jetzige Gewerbemieter im Bereich der Kleiderkasse und des Fachwerkhauses würden bei der Flächenvergabe bevorzugt.
Mietpreise in Höhe von 4-8 € je qm seien für die Flächen der aurelis vorgesehen, die an momentane Mieter vergeben würden. Es gebe eine Mietpreisbindung für drei Jahre, dann finde eine Anpassung an den Verbraucherpreisindex statt.

**Meldung aus dem Plenum**
Wie sieht es für andere Interessenten aus? Am Anfang der Planung habe man von einem Kulturbahnhof gesprochen.

**Herr Gerdelmann**
Die Einzelheiten seien noch nicht alle geklärt und man könne dies auch noch später besprechen. Was noch zu planen sei, könne man besprechen. So habe man beispielsweise entlang der Harkortstraße ein belebtes Erdgeschoss gewollt. Daher sei im B-Plan die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen gesichert. Interessenten für diese Flächen müssten direkt mit den Eigentümern in Kontakt treten. Im Prinzip gebe es hier normale Marktkonditionen ohne besondere Preisreduzierung.
Die Güterhallen hätten noch kein endgültiges Konzept. Die Entwicklung des Konzeptes sei mit der BSU abzustimmen. Es gebe Regelungen, dass der hier geplante Einzelhandel keine negativen Effekte auf andere Stadtteile haben dürfe. Es gebe spezifische Anforderungen und Spielräume für die Gewährleistung einer attraktiven Nutzung und daher Einbeziehung der Interessenten in diese Planung.

Eine weitere Nutzung sei die Stadtteilschule, die für Belebung sorgen werde. Der Vertrag regele auch zwischen der Stadt und aurelis, wie die Schule umgesetzt werde. Drei Standorte seien schon festgelegt für Kitas. Die Trägerauswahl werde durch die Baugemeinschaften und die Eigentümern erfolgen. Die Integration und Anforderungen an die Kitas würden abgestimmt. Es gehe um Themen, die mit dem Wohnen zusammenhingen. Er bittet darum, Fragen im Anschluss zu stellen.

**Herr Markus Birzer**
Vor den Fragen werde das KG Stellung nehmen. Anschließend werde man die Fragen abarbeiten.

**Person des KGs**
Wer zum ersten Mal da sei, müsse noch wissen, was das KG sei. Es sei gewählt von einer Bürgerversammlung. Sie kämen von verschiedenen Netzwerken und Baugemeinschaften. Das KG sei eine bunt gemischte Gruppe und sehe sich als Hüter der Bürgerforderungen.

Das KG habe verschiedene Workshops innerhalb der letzten zwei Jahren veranstaltet. Letztes Jahr habe man Prüfsteine entwickelt, um zu prüfen, ob den Wünschen und Forderungen der

Bürger Rechnung getragen werde. Heute wolle man die Prüfsteine zum Thema Wohnen und Gewerbe vorstellen.

Warum gibt es keine kleinteilige Strukturierung von Mitte Altona? Es gebe große Wohnblöcke, anders als in den umliegenden Quartieren. Die Kleinteiligkeit könnte so realisiert werden, wie im Entwurf von Mario Bloem dargestellt.

Warum ist der Anteil der Baugemeinschaften nicht genau beziffert? Es wird immer von *ca*. 20 % Baugemeinschaften gesprochen. Dies sei geschönt, weil einige die Marktpreise bezahlen müssten. Eigentümer könnten diese Preise vielleicht nicht immer zahlen, dann finde eine andere Vergabe statt. Die Preise seien ohnehin noch nicht eindeutig. Für die, die im Eigentum bauten, sei der Preis nicht sicher.

Das KG bemängele, dass bei der 112. Panta bislang keine Festlegung erfolgt sei. Dies sei ein großer Mangel, auch hier könne man nicht akzeptieren, dass Baugemeinschaften nicht platziert würden.

So wie es aussehe, würden alle Kranbauten über den alten Güterhallen von Herrn Poitiers entworfen. Besser wäre, wenn verschiedene Architekten die Bauten entwerfen würden. Dies sei ein Mangel für den Stadtteil.

Warum kauft die Stadt nicht alle Flächen für die Baugemeinschaften? Bisher sei nur die Fläche neben der Schule angekauft. Die Stadt könne weniger Geld zahlen und einen Preis für andere Flächen aushandeln.

Die Baugemeinschaften hätten den Nachteil, an schlechten Orten platziert zu sein, v.a. in Richtung der Bahngleise. Der Lärm bleibe bestehen, es gebe keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Man wäre damit dem Lärm dauerhaft ausgesetzt. Die Werte beim Lärm seien nie gemessen worden. Nach einer eigenen Messung seien am Infozentrum 115 db festgestellt worden. In einem Gutachten stünden Durchschnittswerte. Entscheidend sei aber, was wirklich gemessen worden sei. Möchte man diesen Lärm ertragen? Es gebe keine aktiven Maßnahmen hiergegen. Dies betreffe den ganzen Stadtteil.

Im Norden sei ein Garagengeschoss vorgesehen. Das Gebäude dürfe deshalb höher gebaut werden. Dies führe zu Verdichtung und noch höhere Bauten.

Ihr Ergebnis zu den Prüfsteinen sei, dass diese leider nicht erfüllt seien. Damit könne sie die goldene Klobürste vergeben.

**Person des KGs**
Das Thema Gewerbe sei von Anfang an wichtig gewesen. Man wolle die berühmte Altonaer Mischung, eine kleinteilige Verteilung. Nun habe die Präsentation der BSU gezeigt, dass subventionierte Gewerbemieten nur auf ein kleines Gebiet zuträfen, auf 1.800 qm. Das KG setze sich aus verschiedenen Statusgruppen zusammen, auch aus Gewerbetreibenden. Sie seien hier stark vertreten gewesen mit zwei gewählten Vertretern, einer gelosten und drei Stellvertretern. Diese seien zu Beginn sehr aktiv gewesen, mittlerweile hätten sich aber alle zurück gezogen. Dies sei Ausdruck dafür, dass sie die Hoffnung aufgegeben hätten, hier unterzukommen.

**Person des KGs**
Sie wolle das Thema Park ansprechen. Sie sei direkte Anwohnerin. Warum sei die Grünfläche kleiner geworden, als zu Beginn vorgesehen? Herr Prof. Walter habe vor drei Jahren vorgestellt, dass es eine Fläche von 8-10 ha sein werde. Dies entspreche 28-36 % des Gebiets. Er habe immer von 30 % geredet. Im Vertrag seien 2,4 ha vorgesehen. Wenn man die Spielplätze abziehe und das Gelände der Kleiderkasse, komme man auf 1,68 ha. Dies seien nur 10 % der Fläche. Prüfstein vier sei damit nicht erfüllt.

Ist ein Meter unbelastender Boden ausreichend? Nur dieser werde ausgehoben. Bei empfindlichen Nutzungen müsse eine Grabesperre eingebaut werden. Sei 1 m Bodenaushub ausreichend? Welche Konsequenzen gebe es? Wie könne man die öffentliche Grünfläche schützen? Es stehe immer noch nicht fest, ob eine Verlegung des Bahnhofs stattfinde. Im Vertrag stehe zum Thema Lärmschutz eine verträgliche Nutzungsanordnung. Der Prüfstein fordere eine solche Anordnung auch für die Freiflächen. Vielleicht sei dies erfüllt, aber man wisse es nicht.

**Person des KGs**
Hier sei noch die E-Mail-Adresse. Man habe kein Geld für eine Website. Man wolle Anregungen über die Adresse erhalten.

**Person des KGs**
Die nächste öffentliche Sitzung sei am 5.2. um 19 Uhr im Infozentrum. Danke.

**Frage aus dem Plenum**
Wie gehe es nun weiter mit den Prüfsteinen?

**Person des KGs**
Man habe den Auftrag, die Forderungen zu transportieren. Die Arbeit des Koordinierungsgremiums sei mit Beendigung der Auslegung des B-Plans erledigt.

**Person des KGs**
Was man noch machen wolle, sei, dass man Einwendungen zum B-Plan schreiben wolle.

**Meldung aus dem Plenum**
Könne man die Powerpoint-Präsentation im Netz sehen?

**Herr Markus Birzer**
Ja, diese werde online gestellt. Das Live-Protokoll könne man in etwa einer Woche zur Verfügung stellen. Gibt es weitere Fragen aus dem Plenum? Er wolle erst das Thema Wohnen, dann das Thema Gewerbe abarbeiten.

**Person aus dem Plenum**
Sie komme von einer Baugruppe. Was passiert mit der Harkortstraße? Wird es eine Buslinie geben? Wird es eine vierspurige Straße? Wie ist die verkehrstechnische Versorgung?

**Herr Gerdelmann**
Darüber könne man detaillierter in der nächsten Veranstaltung sprechen. Die Harkortstraße werde mit zwei Bushaltestellen ausgestattet. Es werde eine Tempo-30-Zone und keine vier

Spuren geben. Die Harkortstraße werde zweispurig bleiben. Genaue Breiten würden in der weiteren Planung festgelegt. Man wolle auch qualitätsvolle Fahrradfahrmöglichkeiten.

**Herr Markus Birzer**
Der Schwerpunkt hierfür sei in der nächsten Veranstaltung.

**Frage aus dem Plenum**
Welche Altlasten sind bisher gefunden worden? Wo ist das Gutachten dazu?

**Herr Gerdelmann**
Es habe vor der Veranstaltung in einer angebotenen Sprechstunde die Gelegenheit gegeben, Fragen zum B-Plan zu stellen. Dort seien auch die zuständigen Verwaltungsmitarbeiter gewesen, die darüber besser Bescheid wüssten als er.
Was er sagen könne sei, dass es Untersuchungen gebe und einiges entsorgt werden müsse. Alle Eigentümer hätten Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen der Eigentümer, die nicht immer die Charakteristika eines Gutachtens erfüllten, seien nicht online. Das Gutachten der Stadt sei im Netz. Es gebe kein Gesamtgutachten. Es gebe die vertragliche Verpflichtung, dass die gesamte Entsorgung mit einbezogen würde. Er könne hier keine detaillierten Auskünfte geben. Nächste Woche könne man ebenfalls wieder vor der Veranstaltung Fragen zum B-Plan stellen und zwar am 6.2. von 17:30 Uhr bis 18:30 Uhr

**Frage aus dem Plenum**
Der Boden wird bis zu 1m ausgetauscht?

**Herr Gerdelmann**
Es sei unterschiedlich, wie viel ausgehoben werde. Im Park werde es z.B. eine Fläche für Wasserrückhaltung geben und auch bei Tiefgaragen müsse man mehr ausheben. Bei empfindlichen Nutzungen und bei Bäumen müsse es ebenfalls mehr Aushub geben. Je nach Nutzung werde der Aushub festgelegt.

**Meldung aus dem Plenum**
Sie komme ebenfalls von einer Baugruppe. Können Sie Angaben zum Architekturwettbewerb machen? Welche Kriterien werden angewendet? Werden Umweltstandards berücksichtigt? Oder geht es nur um das Aussehen?

**Herr Bürgener**
Es gebe Wettbewerbe für die Baufelder des gesamten Gebiets. Bei Baugemeinschaften werde ein reduziertes bzw. vereinfachtes Verfahren, nämlich ein Gutachterverfahren angewendet werden. Individuelle Wohnwünsche sollten nach Vorstellung der Agentur dabei einfließen, z.B. ob es große oder kleine Wohnungen geben soll. Auch die Fassadengestaltung und die Gestaltung des Innenhofs würden eine Rolle spielen. Ein Gutachter-Verfahren sei informeller als ein Wettbewerb. Es entstünden weniger Kosten und es gebe eine spezifischere Auslobung. Ziel dieses Verfahrens sei die Sicherung der Qualität und Kleinteiligkeit. Es werde Wettbewerbe und verschiedene Architekten geben, ebenso wie verschiedene Bauherren. Aufgrund der Abhängigkeiten müssen sich die Bauherren aber wohl auf einen Generalunternehmer oder eine ARGE zur Errichtung der Gebäude einigen.

**Meldung aus dem Plenum**
Sie komme von der Wohnungsbaugenossenschaft Ecken und Kanten. Wenn Baugemeinschaften in den Norden sollen, warum haben Sie nicht an aktiven Lärmschutz gedacht? Ein architektonisch wertvolles Gebäude nütze nichts, wenn es zu laut sei.

**Herr Gerdelmann**
Es gebe im Gebiet besondere Herausforderung wegen des Lärms von Bahn und Industrie. Man habe versucht, die Anforderungen zum Wohnen zu erfüllen. Diese Bemühungen haben dazu geführt, dass jetzt mit Festsetzungen im B-Plan qualitätsvolles Wohnen gesichert werden kann. Alle rechtlichen Anforderungen würden eingehalten. Entlang der Harkortstraße gebe es höhere Anforderungen und auch zur Bahn hin. Das Grundprinzip sei: Wer sich zu Schallquelle hinbewege, müsse die Aufwendungen für den Lärmschutz tragen. Bei neuen Bahnanlagen sei immer die Bahn in der Pflicht. Eine Lärmschutzwand helfe in diesem Fall nicht. Es gebe einen besonders sensiblen Zeitbereich von 22.00 -6.00 Uhr. Dies sei eine Anforderung und die Orientierung der Schlafräume zum Innenhof sei das Ziel.

**Person von einer Baugemeinschaft**
Er habe eine gute Meldung. Stadt und Investoren hätten zugesichert, Ohrstöpsel bereit zu stellen. [Es werden von einer kleinen Gruppe Ohrstöpsel verteilt]

**Meldung aus dem Plenum**
Die Häuser sollen sich also passiv vor dem Lärm schützen? Was ist, wenn man ein Fenster aufmacht?

**Person des KGs**
Die Verantwortlichen hätten den Standpunkt, man halte normierte Lärmvorschriften ein. Die Bahn sage aber selber, man könne einen aktiven Lärmschutz machen. Der meiste Lärm entstehe direkt am Rad. Wenn der Lärm dort abgefangen werde, werde er nicht durch das ganze Gebiet getragen und nicht in den Park. Sei es nicht denkbar, dass die Stadt der Bahn dafür Geld gibt?

**Herr Gerdelmann**
Die Lärmvorschriften bezögen sich auf geöffnete Fenster. Angesichts der schwierigen Situation in verschiedenen Teilen Hamburgs gebe es verschiedene Lösungen. Es sei ein komplexes Thema. Auch dazu könne nächste Woche jemand genauer Auskunft geben. Es gebe eine genaue Prognose, wie viel Fahrzeuge und Züge erwartet würden. Man brauche vertieftere Erkenntnisse, um dies zu erklären. Man müsse berücksichtigen, bei welcher Bahnanlage es welche Lösung gebe? Es gebe keine einfache Modellösung, sondern vielfältige Möglichkeiten. 50 cm Schallschutz an der Bahn reichten vielleicht nicht. Eine eingleisige Strecke wie die Güterumgehungsbahn sei vielleicht leichter zu isolieren.

**Anmerkung aus dem Plenum**
Es gehe um die Quietschkurve.

**Herr Gerdelmann**
Da hätte ein Blick ins Gutachten gereicht. Nach 22 Uhr sei der ICE nicht mehr der zentrale Grund, um den Schlaf zu stören. Güterzüge nach 22 Uhr seien das Hauptproblem. Vergleichbare Werte am Tag lösen keine so hohe Schutznotwendigkeit aus. Jugendliche auf dem Bolzplatz

seien zum Teil auch sehr laut, beeinträchtigten die Wohnnutzung aber weniger und würden bei der Planung berücksichtigt.

**Meldung aus dem Plenum**
Es gebe einen Unterschied zwischen Lärm von Kindern und der Bahn. Es gebe Begehungen über das Gelände von Mitte Altona. Sie habe daran teilgenommen. Herr Seeringer habe den Vortrag unterbrechen müssen, als die Bahn vorbeigefahren sei. Weil er sich selber nicht mehr gehört habe. Wie sei dies vorstellbar? Sie wolle im Park entspannen. Sie wolle nicht Gesprächspausen im Park machen müssen wegen des Lärms.

**Herr Gerdelmann**
Es gebe keine gesetzlichen Vorschriften, Parks vor Lärm zu schützen. Den Vergleich von Bahnlärm und Kinderlärm finde er auch unzulässig, er werde aber oft genannt. Aber die prognostizierten Werte haben ergeben, dass es keine gesundheitsgefährdenden Einflüsse gebe.

**Meldung aus dem Plenum**
Sie komme von der Baugemeinschaft „Gemeinsam älter werden“. Sie brauche die Altoba und finde es interessant, dass die Fläche für die Bestandsgenossenschaften gezeigt worden sei. Diese seien einmal Richtung Bahn und dann Richtung der Innenhöfe situiert, wo es eine höhere Geschossfläche gebe. So gebe es keine Sonne bis zum 2. Stock. Sie habe dann Züge vor der Tür und Autos, obwohl sie sich engagiere bei der Gruppe „Autofreie Mitte Altona“. Sie sei sehr enttäuscht.

**Herr Bürgener**
Er bedaure ihre Enttäuschung, könne sie aber nicht nachvollziehen, denn jede Baugemeinschaftsgruppe könne sich ja ihren Wohnort letztlich selbst aussuchen Dabei würden die verschiedenen Baufelder und Grundstücke unterschiedliche Lagequalitäten aufweisen.

**Einwendung aus dem Plenum**
Die Eigentumswohnungen seien alle am Park.

**Herr Bürgener**
Es gebe einen Block am Park und an der Schule für Baugemeinschaften. Die faire Verteilung müsse seiner Meinung nach anerkannt werden.

**Frage aus dem Plenum**
Ist es gewollt, dass die Alten im Dunkeln leben?

**Herr Bürgener**
Die Flächen der genossenschaftlich geförderten Baugemeinschaften stünden fest. Kleingenossenschaften oder Bestandsgenossenschaften könnten sich auf alle diese Flächen bewerben. Man könne dann sehen, wo man hinkomme.

**Meldung aus dem Plenum**
Sie komme von der Baugemeinschaft Altersstarrsinn. Es sei noch nebulös, dass man von 1.600 Wohneinheiten spreche. Über welche Zahl spreche man? Wenn alle in einer Genossenschaft oder im Mietwohnungsbau leben wollten, wie sei das machbar?

**Herr Bürgener**
Die Zahl von 1.600 Wohneinheiten seien dem Masterplan zu entnehmen. Für die Baugemeinschaften gebe es zwei Baublöcke mit insgesamt 29.200 qm Geschossfläche. Das ergebe, wenn man durchschnittlich 100 qm pro Wohnung annehme, ca. 290 Wohnungen. Es sei ein großer Erfolg, dass so viele Flächen für Baugemeinschaften zu Verfügung stünden. Warum man immer einen Anteil von **ca.** 20 % angebe, hänge damit zusammen, dass man die Entwicklung der Detailplanungen abwarten müsse. Das Endergebnis könne nicht auf den Quadratmeter genau vorhergesagt werden.

**Meldung aus dem Plenum**
Er komme von der Baugemeinschaft „Stadtdorf“ und habe zwei Fragen. Der nördliche Block für die Baugemeinschaften werde über die Agentur vergeben. Er habe von Gerüchten gehört, dass die Bestandsgenossenschaften selber entschieden, wer einziehe. Sei das richtig? Könne es autofrei im südlichen Teil neben der Schule geben?

**Herr Bürgener**
Das Auswahlverfahren sei noch nicht bis ins Detail besprochen, werde aber in Kooperation beschlossen. Die Eigentümer hätten ein Mitbestimmungsrecht, ebenso wie die Agentur. Es werde ein offenes, transparentes Verfahren geben. Die Anforderungen an einzelne Flächen würden erstellt.

**Frage aus dem Plenum**
Können Sie die Frage konkret beantworten?

**Herr Bürgener**
Die Flächen der Genossenschaften würden in Abstimmung mit den Genossenschaften vergeben. Die Bewerbungen würden bewertet und zusammen mit den Ergebnissen der Auswahlgespräche würde dann ein Ranking erfolgen. Die Bewertungen im Auswahlverfahren erfolgen nicht nur durch die Agentur, sondern es werden immer mehrere Teilnehmer einbezogen, auch Vertreter des Bezirks seien involviert.

**Frage aus dem Plenum**
Mitglieder der Genossenschaften haben also einen Vorteil?

**Herr Bürgener**
Einzelpersonen würden nicht berücksichtigt.

**Meldung aus dem Plenum**
Wenn eine Gruppe 30 % Mitglieder der Altoba hat, wird diese eher genommen?

**Herr Bürgener**
Das werde sich im Einzelnen ergeben. Viele hätten ein Mitspracherecht und es werde eine Abstimmung geben. Die Agentur achte jedoch darauf, dass es ein faires und transparentes Verfahren gebe.

**Frage aus dem Plenum**
Wo stehen die Kriterien? Ab wann werden diese veröffentlicht?

**Herr Bürgener**
Diese seien individuell an die Grundstücke angepasst. Man könne sich unter www.hamburg.de/baugemeinschaften informieren und die generellen Kriterien ansehen. In Mitte Altona sei es eine besondere Situation und alles müsse nun zügig geschehen. Die Kriterien, die noch an die besonderen Rahmenbedingungen der Mitte Altona angepasst werden müssten, werden mit der Ausschreibung veröffentlicht und stehen derzeit noch nicht im Netz.

**Frage aus dem Plenum**
Wird sich „autofrei“ konzentrieren im Norden und Süden?

**Herr Bürgener**
Dies sei offen, generell sei es ein offenes Bewerbungsverfahren, auf das sich alle bei der Agentur registrierten Baugemeinschaften bewerben könnten; ob autofrei oder nicht. Es gebe den Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohnung für die Baugemeinschaften, der aber individuell unterschritten werden kann. Die Rahmenbedingungen seien zudem entscheidend für eine autofreie Baugemeinschaft. So sei der Straßenzug im Norden am Platz nach derzeitigem Planungsstand für den KfZ-Verkehr nicht befahrbar. Der Straßenzug um die Schule herum könne ebenso besonders gestaltet werden. Er habe aber keinen konkreten Stand zu dem Thema autofrei. Herr Walter habe sich dazu letztes Mal ja durchaus etwas positiv geäußert.

**Meldung aus dem Plenum**
Sie komme von der Baugemeinschaft „Blaue Blume“ und sei auch im Netzwerk „Autofreie Mitte Altona“. Das Ganze mache nur Sinn für das Quartier, wenn die Autofreiheit konzentriert werde.

**Herr Bürgener**
Die Vorgabe des Stellplatzschlüssels für Baugemeinschaften gebe es generell. So könnten innerhalb eines Blockes einzelne Baugemeinschaften weniger Stellplätze erstellen und andere dafür mehr. Die Gestaltung der Straßen rundherum seien nicht nur abhängig von den zukünftigen Eigentümern, sondern auch von den momentanen.

**Herr Gerdelmann**
Das Netzwerk „Autofreies Wohnen“ habe eine Idee vorgestellt, wo man autofreies Wohnen herstellen könne. Die Realisierung im nördlichen Quartier oder im Süden sei in dem Zuge durchaus angedacht worden. Welche Angebote durchschlagend seien, entscheideten das Mobilitätskonzept und letztendlich viele Rahmenbedingungen. Auch die Frage, wie die Baugemeinschaften verteilt werden sollten, sei am Anfang noch nicht beschlossen gewesen. Es gebe weiterhin die Bemühungen, autofreie Straßenzüge auszubilden. Man müsse aber auch die sonstigen Notwendigkeiten beachten. Es gebe zwei attraktive Standorte für das Thema „autofrei“. Auch für solche, die nicht autofrei sein wollten, entstehe vielleicht ein angenehmer Effekt.

**Anmerkung aus dem Plenum**
Er komme von der Initiative „Stadt! Macht! Schule!“ und wolle etwas zum Thema Lärm sagen. Es sei ein Problem, dass man über den Lärm rede und nicht über Lärmreduzierung.
**Herr Gerdelmann**
Bedingungen an die Deutschen Bahn zu stellen, stehe nicht unter seinem Einfluss. Seine persönliche Einschätzung sei, dass die Züge bereits mit einer geringeren Geschwindigkeit führen.

Es gebe aber die laute Brücke. Daher werde die Verlagerung des Bahnhofs ein Thema sein. Mit der Verlagerung gebe es in Bezug auf den Lärm eine gewisse Optimierung.

**Meldung aus dem Plenum**
Sie komme von „Eine Mitte für alle“. Man wolle ein inklusives Quartier werden. Barrierefreiheit in der Bausubstanz sei wichtig. Das Hamburger Baurecht sehe vor, ein Stockwerk je Gebäude barrierefrei zu bauen. Warum können nicht zwei Stockwerke barrierefrei gebaut werden. Diese Initiative gebe es auch in der HafenCity.

**Herr Markus Birzer**
Das Thema „Inklusion“ sei ein gesondertes Thema nächste Woche.

**Herr Gerdelmann**
Es gebe eine schlechte Vergleichbarkeit mit der HafenCity. Dort sei die Stadt Eigentümer des Geländes. Vertragliche Regelungen müssten hier aber mit den Vertragspartnern beschlossen werden, aber man nehme die Anregung mit auf.

**Meldung aus dem Plenum**
Er habe eine Anmerkung zur Bewerbung der Genossenschaften. Transparenz stehe im Genossenschaftsgesetz. Vertreter oder Aufsichtsrat könnten einwirken. Die einzelne Entscheidung müsse mit den Mitgliedern abgestimmt werden. Das sei eine Verpflichtung.

**Anmerkung aus dem Plenum**
Die Altoba nehme keine neuen Mitglieder auf.

**Meldung aus dem Plenum**
Die Genossenschaften müssten eben alle Genossen mit Wohnraum versorgen. Das sei der Auftrag. Es gebe kein Recht darauf, aufgenommen zu werden.

**Frage aus dem Plenum**
Wie sieht es aus mit der Wärme- und Energieversorgung in den Abschnitten?

**Frau Dr. Opitz**
Sie habe viele Themen verhandelt. Sie kenne sich nicht primär in dem Segment Wärmeversorgung aus, dafür gebe es ein extra Amt in der BSU. Sie wisse aber, dass verschiedene Optionen festgeschrieben seien. Man habe größere Versorgungsnetze gewünscht. Die kleinste zulässige Größe für die Energieversorgung sei ein Baublock. Dies sei vielleicht für die Baugemeinschaften interessant. Im Vertrag gebe es auch eine Öffnungsklausel für die Fernwärmetrasse. Es sei ein noch offenes Verfahren.

**Anmerkung aus dem Plenum**
Er habe einen Vorschlag. Es gebe ein vergleichbares Vorhaben in Jenfeld. Dort gebe es ähnliche Eigentümergemeinschaften und eine effiziente Realisierung. Man solle mit den Planern in Jenfeld sprechen, als Überlegung für Hamburg und aurelis, um bezahlbare Energie zu sichern.

**Meldung aus dem Plenum**
Ihm sei unklar, wie die Verteilung des Drittelmixes bei der 112. Panta geschehen solle. Er denke, es werde nur Baugemeinschaften für Eigentümer geben. Nur die könnten dort wohnen, die es sich leisten könnten. Warum gebe es hier keine Klarheit?

**Frau Dr. Opitz**
Die Verteilung bei der 112. Panta sei nicht festgelegt, aber es werde dort keine genossenschaftlich, geförderten Baugemeinschaften geben, sondern nur Baugemeinschaften im individuellen Eigentum auf einer Fläche von mindestens 1.800 qm. Bestimmte Baufelder konnten zusammengezogen werden. Dies sei im Rahmen der Lastenverteilung entschieden worden. Alles andere wisse man noch nicht. Es gebe keine lagespezifischen Besonderheiten dort. Alles sei relativ vergleichbar. Die 112. Panta müsse sich noch mit der Verteilung auseinandersetzen. Es werde ein Wettbewerb stattfinden und die Stadt müsse absegnen, was die Panta vorhabe. Das Mindestmaß an gefördertem Wohnungsbau müsse erfüllt werden  Der B-Plan setze auch Flächen fest, auf denen geförderter Wohnungsbau stattfinden soll. Immer müsse es aber eine Abstimmung mit der Stadt geben.

**Meldung aus dem Plenum**
Sie habe eine Frage nach den Umweltstandards. Umweltkriterien müssten eingefordert werden. Die Stadt müsse das fordern. Wie seien die Umweltstandard-Kriterien im Vergabeverfahren? Und werde das Thema Inklusion berücksichtigt?

**Herr Bürgener**
Im regelhaften Vergabeverfahren würde der Energiestandard der Gebäude bewertet. Dabei sei der EnEV-Standard als Mindestmaß festgelegt. Bewerbungen, die einen höheren Standard vorsehen, würden besser bewertet. Integrationsprojekte würden auch besser bewertet. Zuschüsse für Barrierefreiheit gibt es im Rahmen der Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank und können jederzeit von den Bauherren in Anspruch genommen werden.

**Frage aus dem Plenum**
Bei Eigentümern am Park ist dies egal?

**Herr Bürgener**
Eine inklusive Mitte Altona werde angestrebt. Zuschüsse für barrierefreies Wohnen könnten überall in Anspruch genommen werden.

**Beitrag aus dem Plenum**
Er komme vom Wohnprojekt „Altinova“. Was ist mit einer Mischform aus geförderten Baugemeinschaften und Eigentum? Haben diese Chancen bei der Bewerbung?

**Herr Bürgener**
Generell könne es gemischte Projekte geben. Es müsse aber die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus berücksichtigt werden. Es könne auch Ausnahmen geben. Gemischte Projekte könnten sich auf größere Einheiten bewerben, die dann bspw. Flächen des geförderten und des Eigentumsbereiches beinhalten.

**Meldung aus dem Plenum**
Sie habe das Gefühl, es gebe kaum Mietwohnungen. Wie werden die Mietpreise auf dem freien Markt ermittelt? Wird da der Mietenspiegel herangezogen? Was ist mit den Kranbauten. Das Holzmodell habe achtstöckige Kranbauten gezeigt. Sie habe sich etwas weniger Hohes und Schlankeres vorgestellt.

**Herr Gerdelmann**
Der Drittelmix werde dargestellt. Auch der Mietwohnungsbau finde also zu einem Drittel statt. Die Wohnungen würden nach dann üblichen Marktpreisen durch die Eigentümer vermietet. Es sei keine Limitierung vorgesehen. Beim frei finanzierten Mietwohnungsbau orientiere man sich am Markt.

An die Kranbauten habe man schon im Wettbewerb besondere Anforderungen gestellt. Z.B. die Durchlässigkeit, um ausreichend Licht in den Wohnungen zu haben. Es gebe keinen durchgängigen achtgeschossigen Riegel. In den Kranbauten beginnt das Wohnen quasi erst ab dem vierten, sie sind im unteren Bereich schmaler und kragen über die Güterhallen. Daher seien es höhere Bauten. Eine fachliche Jury habe dies beschlossen. Es habe viel positive Resonanz gegeben.

**Anmerkung aus dem Plenum**
Dies bedeute aber Vollschatten für Baugemeinschaften, Schule und Kranbauten.

**Herr Gerdelmann**
Nicht die ganze Zeit gebe es Schatten. Es sei keine geschlossene Wand. Je nachdem, woher die Sonne scheine, habe man dann Sonne oder eben auch nicht. Der gesamte Baublock würde nicht permanent verschattet werden.

**Meldung aus dem Plenum**
Wie ist die Aufteilung des nördlichen Blocks? Gibt es eine einheitliche Tiefgarage für den ganzen Block? Wo sind die Aufzüge? Alles, was oben gebaut wird, bemisst sich nach der Tiefgarage? Können die Baugemeinschaften alles selber planen?

**Herr Bürgener**
Es werde eine gemeinsame Tiefgarage für den gesamten Block geben, nicht jeder könne selber eine bauen. Aus diesem Grund werden auch gewisse Vorgaben in der Ausschreibung formuliert sein.

**Anmerkung aus dem Plenum**
Bei autofrei brauche man keine Tiefgarage.

**Herr Bürgener**
Autofrei sei ein Punkt von vielen, der mitgedacht werden müsse. Bspw. würde sich das Thema Inklusion nicht komplett mit dem Thema autofrei vertragen, da Integrationsprojekte und bedürftige Personen durchaus auf ein Auto angewiesen seien. Der Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit sei ein Maximum.

**Anmerkung aus dem Plenum**
Dies müsse aber so sein.

**Herr Bürgener**
Es gebe gewisse Vorgaben zu den Hausgrenzen und den Geschossflächen für die einzelnen Baufelder, die beplant werden könnten. Der Wohnblock im Norden erlaube eine gewisse Höhe und Tiefe, habe aber nur 13.100 qm Geschossfläche insgesamt. Es werde ein Gutachterverfahren geben.

**Meldung aus dem Plenum**
Er komme vom Netzwerk „Autofreie Mitte“. Wie lang wird es dauern, um zu prüfen, ob Baugemeinschaften bauen können? Wie weit ist die Fläche für autoarme Baugemeinschaften? Wie ist die Möglichkeit, den Straßenraum gemeinsam zu planen? Sind bei den Gewerbeflächen andere Konditionen verhandelbar?

**Herr Bürgener**
Es gebe derzeit noch keinen konkreten Zeitplan, der hier veröffentlicht werden kann. Dieser werde in Abstimmung mit anderen Dienststellen und Beteiligten erstellt. Das Regelverfahren für Baugemeinschaften dauere üblicherweise ein Jahr, hier evtl. etwas weniger. Baugemeinschaften wollten zumeist Gemeinschaftsräume oder auch integrative Projekte in die Baugemeinschaft aufnehmen. Diese Möglichkeit bestehe. Gemeinschaftsflächen könnten von den Baugemeinschaften auch für den Stadtteil geöffnet werden oder zusammengefasst von mehreren Baugemeinschaften aus einem Baublock gemeinsam betrieben werden.

**Herr Gerdelmann**
Es gebe keine Preislimitierung für das Gewerbe. Die Investoren wollten die Nutzung im EG aussuchen. Die Preisgestaltung für Nachbarschaftsräume werde frei verhandelt. Es sei eine jeweilige Entscheidung des Bauherrn. Dies sei kein Verhandlungsinhalt im Vertrag.

Der Erschießungsplan sei noch nicht abgeschlossen. Darin wird stehen: Wie werden die Straßenräume aussehen? Welches Milieu geben Sie? Wie viele Fahrzeuge wird es wo geben?

**Meldung aus dem Plenum**
Kann es eine langfristige Sicherung für das Gewerbe geben? Für mehr als drei Jahre? Z.B. für Handwerker sei dies wichtig.

**Frau Dr. Opitz**
Es gebe eine Regelung für 10 Jahre. Drei Jahre lang gebe es keine Steigerung, danach eine Anpassung an den Verbraucherpreisindex.

**Meldung aus dem Plenum**
Es müsse eine Sicherung geben, wenn ein Erstmieterwechsel stattfinde.

**Frau Dr. Opitz**
Es sei kompliziert, wie lange die aurelis beschränkt werden dürfe. Darauf habe Herr Prof. Walter in der letzten Veranstaltung schon ausführlich geantwortet. Drei Jahre fixierte Miete sei gut, danach könne der Eigentümer verhandeln.

**Frage aus dem Plenum**
Sie sei Tanzpädagogin und habe gehört, es werde ein Kulturzentrum entstehen. Was ist damit?

**Herr Gerdelmann**
Er habe dargestellt, dass es noch kein Nutzungskonzept für die Güterhallen gebe. Dort gebe es Freiheit für die aurelis. Wünschenswert für das Quartier sei, dass Gewerbeflächen in den Erdgeschossen entstünden. Ein Konzept müsse erstellt werden. Man könne sich in diesem Rahmen bewegen. Stark limitierende Nutzungen müssten ausgeschlossen werden. Sonst gebe es eine breite Freiheit für aurelis.

**Meldung aus dem Plenum**
Welcher zeitliche Rahmen besteht?

**Herr Gerdelmann**
Nur bei den Wohnungen gebe es Fristen. Wenn die aurelis nichts sagen könne, könne er dies auch nicht.

**Vertreter der aurelis**
Bei konkretem Interesse könnten die Wünsche geprüft werden. Klar sei, dass realistische Vorstellungen da sein müssten. Man sei aber noch nicht so weit in den Planungen.

**Frage aus dem Plenum**
Wie sieht es mit Kitaplätzen aus?

**Frau Dr. Opitz**
Diese seien klar fixiert, ca. 300 Kitaplätze seien vorgesehen. Sie seien am und im Park platziert, um keine weiten Wege zu den Spielflächen zu haben. Die Stadt kaufe die Flächen an und es gebe eine städtische Fläche im südlichen Baublock mit 48 Plätzen. Dies sei ein Kriterium für die Baugemeinschaften.

**Meldung aus dem Plenum**
Er habe eine Frage zur Bauhöhe bzw. den Wandhöhen. Ein Gebäude, das zweigeschossig dargestellt sei, sei ihm aufgefallen. Es sei als 18 m hoch gekennzeichnet. Wie passe das zusammen?

**Herr Gerdelmann**
Üblicherweise errechne sich das aus der Differenz zu der Geländehöhe. Die Neubauten seien metergenau angegeben. Bei Bestandsgebäuden sei die Gebäudehöhe übernommen worden. Zu diesem Einzelfall könne er aber im Moment nichts sagen, er werde dies prüfen.

**Meldung aus dem Plenum**
Das Baurecht lege dies fest. Das Straßenniveau sei im Gebiet aber nicht festgelegt.

**Herr Gerdelmann**
Es gebe da eine gewisse Varianz. Unmittelbar benachbarte Straßenhöhen seien herangezogen worden. Es gebe genaue Vorstellungen, wie hoch über der Straße man bauen dürfe.

**Herr Markus Birzer**
bedankt sich und weist auf die Veranstaltung nächste Woche hin. Man werde über Mobilität, Quartiersentwicklung, und Inklusion sprechen.

gez.
Angela Schöttler
Markus Birzer

31.01.2014