Mitte Altona

Abgleich

Prüfsteine mit Städtebaulichem Vertrag

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Warum wird das Gebiet nicht kleinteilig strukturiert?

Mitte Altona

So wird es hoffentlich nicht aussehen?!

Kleinteiligkeit

Variante d-plan

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Warum wird der Anteil für Baugemeinschaften nicht genau beziffert?

Mitte Altona

Baugemeinschaften

Städtebaulicher Vertrag

ca. 20%

der Wohnnutzung sind für Baugemeinschaften vorzuhalten

Warum nicht genauer beziffert ?

Festlegung erforderlich!

3. Baugemeinschaften

a) Die Eigentümer verpflichten sich, ca. 20 % der behördlich für Wohnnutzung genehmigten GF für Baugemeinschaften vorzuhalten. [illegible] entsprechende Grundstücke an Baugemeinschaften bzw. an die FHH zu dem vorgenannten Zweck zu veräußern. Der Anteil der GF für Baugemeinschaften wird wie folgt auf die Wohnungsbaukategorien verteilt:

Städtebaulicher Vertrag S.14

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Zu welchem Preis können die Baugemeinschaften kaufen?

Mitte Altona

Städtebaulicher Vertrag

die Flächen für Baugemeinschaften werden zu

Marktpreisen

angeboten

Städtebaulicher Vertrag

wenn keine Baugemeinschaft den

gestellten Anforderung

entspricht, ist auch ein Verkauf an andere möglich

Baugemeinschaften

Marktpreise zu ungenau

Nicht sichergestellt,

dass Baugemeinschaften kaufen können

Die 112. PANTA verpflichtet sich, den auf die Baugemeinschaften entfallenden Teil (mindestens 1.800 m² GF) der in Anlage 3 dargestellten Flächen Baugemeinschaften zum Kauf zu Marktpreisen anzubieten, die individuelles Eigentum nach Wohnungseigentumsgesetz realisieren wollen. Vorrang haben bei der Agentur für Baugemeinschaften registrierte Baugemeinschaften, deren Gebot den vom Verkäufer gestellten Anforderungen entspricht und nicht mehr als 5% unter dem Bestgebot liegt. Sollte keine Baugemeinschaft den gestellten Anforderungen entsprechen, ist auch ein Verkauf an andere Interessenten statthaft.

Städtebaulicher Vertrag S.15

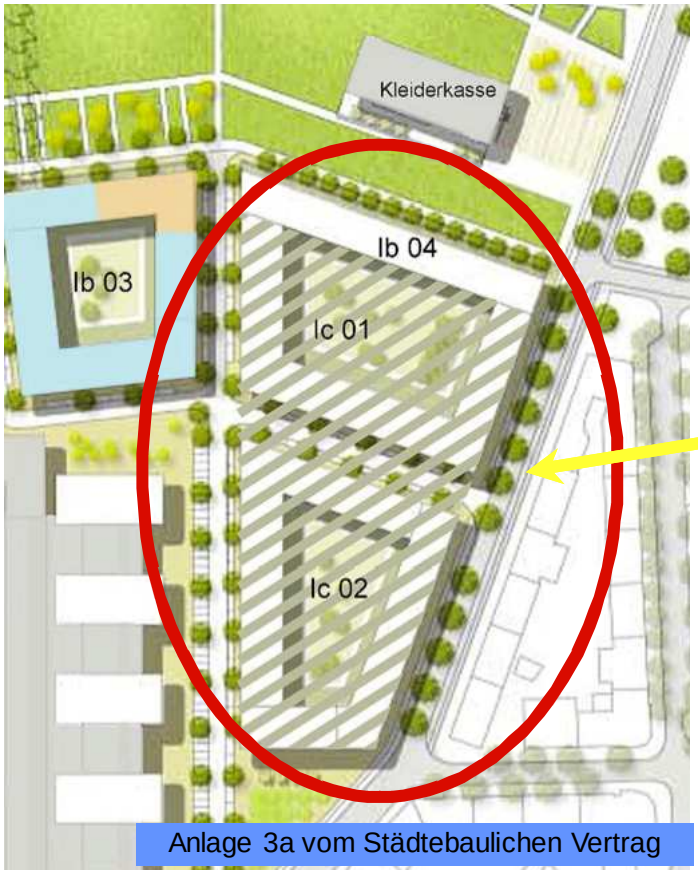
KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Wo sind die Baugemeinschaften auf dem Grundstück der PANTA 112 platziert?

Mitte Altona

Baugemeinschaften



Anlage 3a vom Städtebaulichen Vertrag

Wo werden hier die Baugemeinschaften platziert?

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Warum werden die Kranbauten nicht von 6 verschiedenen Architekten entworfen?

Mitte Altona

Kranbauten

Städtebaulicher Vertrag

Alle Kranbauten sollen von André Poitiers entworfen werden

keine Vielfältigkeit

...für alle Kranbauten den Sieger des städtebaulich-landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes beauftragt.

d) aurelis erfüllt die unter Ziffer IV/ 3/ b genannte Verpflichtung mit der Durchführung eines Verfahrens für alle Kranbauten. Einer Durchführung dieses Verfahrens bedarf es nicht, wenn aurelis mit den Leistungsphasen 1 bis 4 für alle Kranbauten den Sieger des städtebaulich-landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes beauftragt.

Städtebaulicher Vertrag S.12

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Warum kauft Hamburg nicht alle Flächen wie in Baublock Ib.03?

Mitte Altona

...(Baublock Ib.03)...zu einem Kaufpreis in Höhe von 7,7 Mio. Euro an die FHH... veräußert wird.

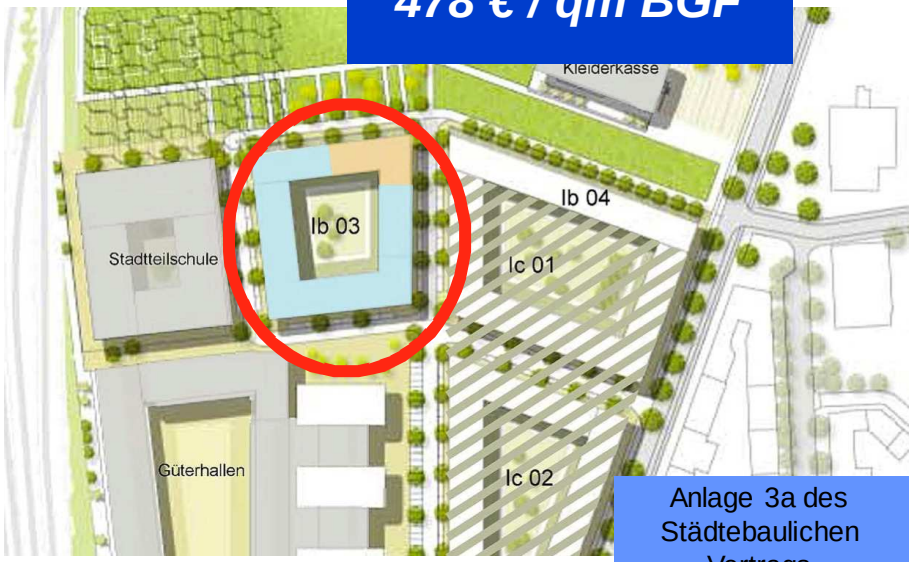
Die vorbenannten Verpflichtungen werden wie folgt umgesetzt:

aurelis und die FHH sind sich einig, dass die in Anlage 3a gekennzeichnete Fläche (Baublock Ib.03) insgesamt zu einem Kaufpreis in Höhe von 7,7 Mio. Euro an die FHH unverzüglich nach Abschluss des Vertrages veräußert wird. Der Kaufpreis ist auf Grundlage des im Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg vom 05.06.2012 ermittelten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, abzüglich der Wertminderung für Lärm und Erschütterungen sowie für Baugemeinschaften, ermittelt worden. Bei der Festlegung dieses Kaufpreises wurde als Abzugsposition berücksichtigt, dass die FHH für den Grunderwerb Grunderwerbsteuer zu entrichten hat.

Städtebaulicher Vertrag S.15

Flächenerwerb durch die FHH

478 € / qm BGF



Anlage 3a des Städtebaulichen Vertrags

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Warum sind die Wohnungen im Nordteil dem Lärm direkt ausgesetzt?

Mitte Altona

Sozialer Wohnungsbau

“Entlang der hoch belasteten Straßen- und Schienenwege sollten <u>keine</u> Wohnnutzungen vorgesehen werden.”

4.10 Immissionsschutz

Lärm

Entlang der hoch belasteten Straßen- und Schienenwege sollten keine Wohnnutzungen vorgesehen werden. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teil der Fläche Ia sowie den nördlichen Teil der Fläche Ib. Um hier schalltechnischen Spielräume für eine Wohnnutzung in der Fläche Ib [illegible] der Verlagerung des Fernbahnhofs entlang der S-Bahn-Gleise bestehen, wird den Teilnehmern im Rückfragenkolloquium erläutert. Auf der gesamten Fläche Ib ist Wohnungsbau aus schalltechnischer Sicht bis auf einen kleinen Bereich im nordöstlic

Wettbewerbsauslobung Mitte Altona S.33

Bahnlärm

Anlage 3a vom Städtebaulichen Vertrag

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Wurden die aktuellen Lärmwerte gemessen?

Mitte Altona

Lärm

Schalltechnische Untersuchungen

Prognose Zahlen der Bahn (2015)

Berechnung 40 km/h für gerade Strecke

Für den Schienenverkehr liegen der Untersuchung die Verkehrsdaten "Prognose 2015" zugrunde, ...

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Altona Nord 26
(Mitte Altona 1. Bauabschnitt) in Hamburg

4.2.2 Schienenverkehr

Für den Schienenverkehr liegen der Untersuchung die Verkehrsdaten „Prognose 2015" zugrunde, die von der DB AG übermittelt wurden. Die Streckennummern, auf denen die verschiedenen Zugarten und -mengen verkehren, sind der Anlage 1b zu entnehmen. Die Verkehrszahlen (Prognose 2015) für die verschiedenen Strecken sind in Anlage 1b aufgeführt. Die bereits vorhandene Pro

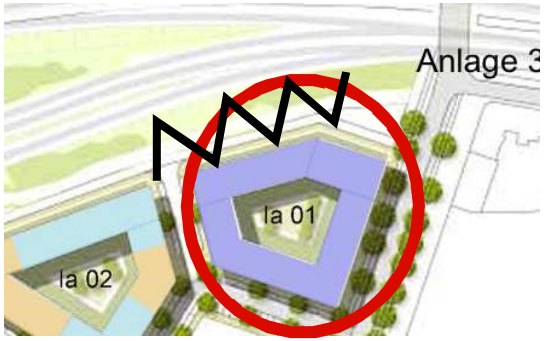
Schalltechnische Untersuchung S.10

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Warum werden Garagengeschosse im nördlichen Baublock bei der Geschosshöhe nicht mit angerechnet?

Mitte Altona



Anlage 3a vom Städtebaulichen Vertrag

Das Garagengeschoss wird .....nicht angerechnet.

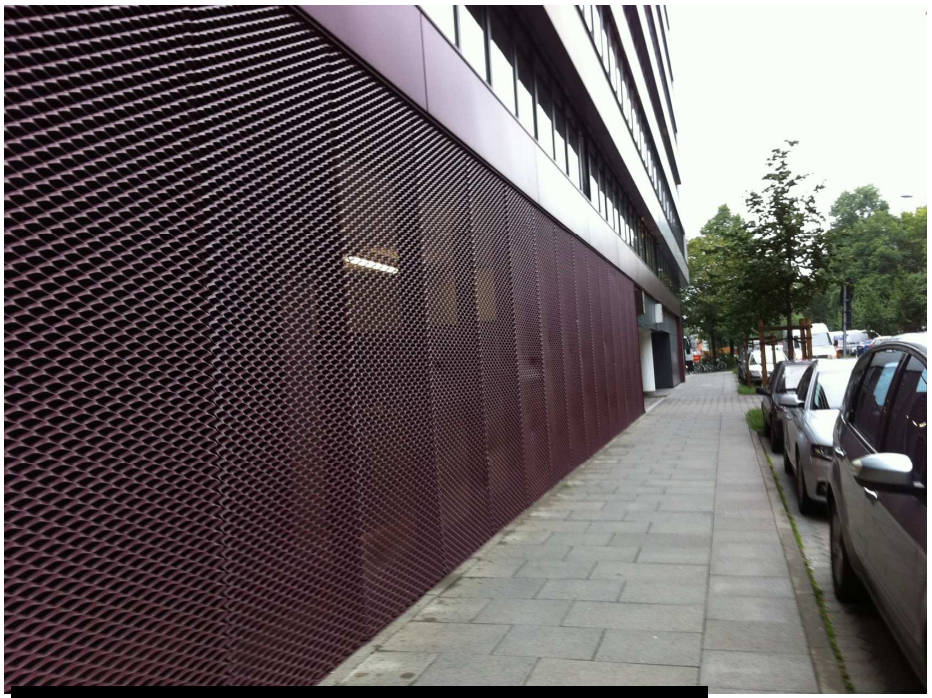
Für den nördlichsten Baublock wi
Konzept eine Ausnahme formulier
nahme ist aufgrund der besonder
verträglich. Zum einen liegt der B
plätze, so dass negative städtebau
geschosszone in diesem Bereich
Blöcken des nördlichen Quartiers.
nördlich des Plangebiets günstig, wenn die Wohnnutzung im nördlichen Block erst im ersten Obergeschoss beginnt und eine unattraktive Troglage vermieden wird.

Um für die Errichtung der Tiefgaragen bzw. für das oberirdische Garagengeschoss im nördlichen Baublock, dem mit „(C)" bezeichneten Teil des Plangebiets, eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Tiefgaragen und das Garagengeschoss in dem mit „(C)" bezeichneten Bereich der Allgemeinen Wohnge-
biete kann die [illegible] Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Das Garagengeschoss wird auf die festgesetzte Geschossfläche und auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet. Für das Garagengeschoss ist [illegible] Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m zusätzlich zu [illegible] nahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf Grundlage von Nummer 10 zulässig. (vgl. § 2 Nummer 13)

Begründung B-Plan S.69

Sozialer Wohnungsbau



Kritik:
unattraktive Straßengestaltung durch Garage im Erdgeschoss

Prüfstein 6
(Wohnungen)

- Geförderter Wohnungsbau entsprechend dem tatsächlichen Anteil der berechtigten Haushalte in HH (59%)
- Anteil Baugemeinschaften von 30%, Deckelung der Grundstückspreise auf 500 €/qm oder 400 €/qm BGF
- Verlängerung der Mietpreisbindung im geförderten Wohungsbau auf 30 Jahre

Fazit: Prüfsteine nicht erfüllt

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Warum ist die Anfangsmiete für das Gewerbe nur für die ersten 3 Jahre garantiert?

Mitte Altona

Städtebaulicher Vertrag

die Anfangsmiete für Gewerbe beträgt

4,00 €/qm - 8,00 €/qm

netto kalt

Gewerbeflächen

Städtebaulicher Vertrag

nur für 3 Jahre garantiert

ab erstmaliger Bezugsfertigkeit

nach Ende der Erstvermietung besteht keine Mietpreisbindung !

c) Die Anfangsmiete für die Erstanmietung beträgt mindestens 4,00 Euro/ m² und höchstens 8,00 Euro/ m² netto kalt. Diese Miethöhe wird durch aurelis für die Dauer von drei Jahren ab erstmaliger Bezugsfertigkeit garantiert. Frühestens nach Ablauf von 3 Jahren Mietzeit der Erstanmietung sind vertraglich geregelte Mieterhöhungen nur durch Anpassung der Miete an den Verbraucherpreisindex zulässig. Nach Ablauf von 10 Jahren Mietzeit der Erstanmietung besteht keine Mietpreisbindung und/ oder Mieterhöhungsbeschränkung mehr. Für jeden Fall des Leerstandes (keine Erstvermietung) oder Beendigung der Erstvermietung endet die Mietpreisbindung nach Ablauf von 3 Jahren ab erstmaliger Bezugsfertigkeit.

Städtebaulicher Vertrag S.17

Warum kein **städtischer Gewerbehof**?

Prüfstein 5

(Alltagsqualität/soziale Infrastruktur)

- Nutzungsmischung (Altonaer Mischung)
- 50% der Erdgeschossflächen für Kleingewerbe, sowie 50% aller Gewerbeflächen mit einfachem Ausbau-standard und niedrigen Mieten (5,80 – 8 €/qm)
- Kunst und Kultur zu bezahlbaren Preisen
- Soziale Einrichtungen im neuen Quartier (z.B. Jugend/Stadtteilzentrum)
- **Fazit: Prüfsteine teilweise erfüllt, überwiegend jedoch nicht**

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

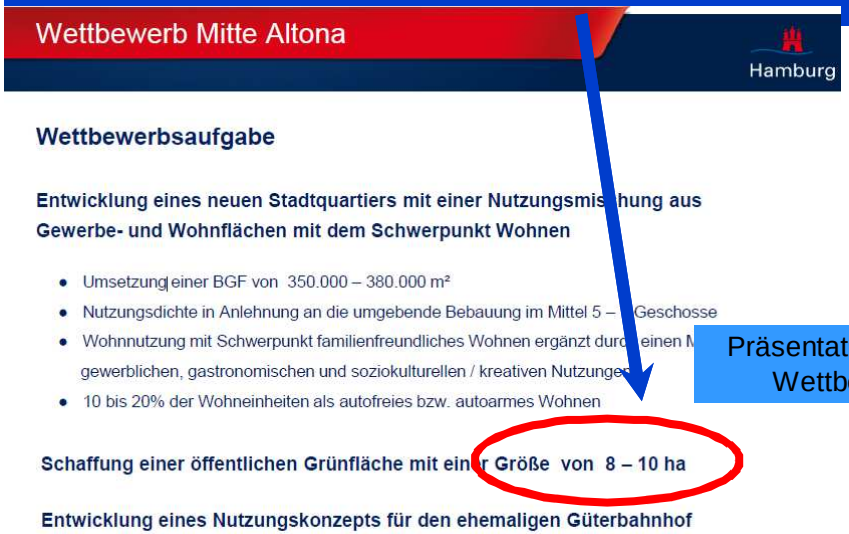
Warum ist die öffentliche Grünfläche kleiner geworden als versprochen?

Mitte Altona

Städtebaulicher Wettbewerb:

Vorgabe: eine öffentliche Grünfläche
8 - 10 ha, entspricht
28 – 36% des Plangebietes (= 28 ha)

→ im 1. Bauabschnitt: 4,25 – 5,47 ha


Wettbewerb Mitte Altona

Hamburg

Wettbewerbsaufgabe

Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe- und Wohnflächen mit dem Schwerpunkt Wohnen

- Umsetzung einer BGF von 350.000 – 380.000 m²
- Nutzungsdichte in Anlehnung an die umgebende Bebauung im Mittel 5 – Geschosse
- Wohnnutzung mit Schwerpunkt familienfreundliches Wohnen ergänzt durch einen M
  gewerblichen, gastronomischen und soziokulturellen / kreativen Nutzungen
- 10 bis 20% der Wohneinheiten als autofreies bzw. autoarmes Wohnen

Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Größe von 8 – 10 ha

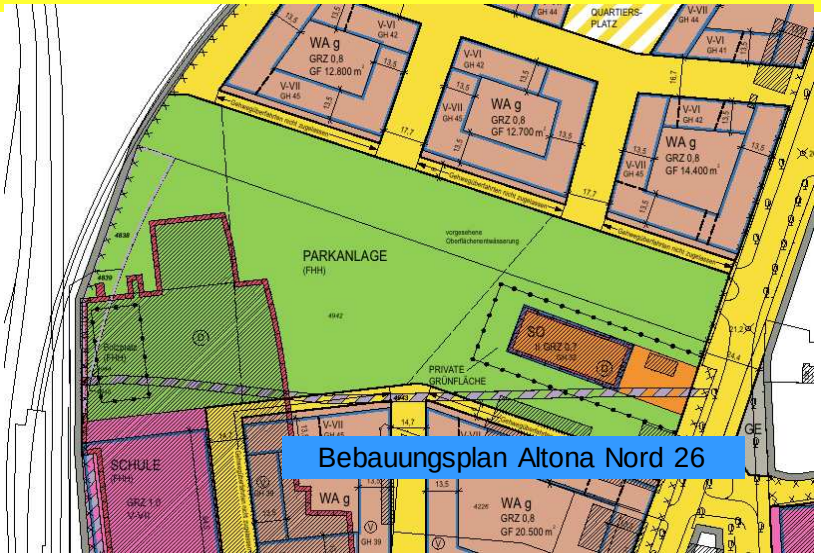
Entwicklung eines Nutzungskonzepts für den ehemaligen Güterbahnhof

Präsentation städtebaulicher Wettbewerb 24.11.10

Öffentliche Grünfläche

Städtebaulicher Vertrag:

2,4 ha Öffentlicher Park
- 0,7 ha öffentl.Spielplätze
- 0,14 ha Gelände Kl.Kasse
1,56 ha Öffentliche Grünfläche
10,26% des 1. Bauabschnittes
ca. 63 – 71,5% weniger als vorgegeben



Bebauungsplan Altona Nord 26

Prüfstein 4
(Städtebau und Freiraum)

- 4.2. Anteil der öffentlichen Grünflächen im 1. Bauabschnitt muss dem Anteil der Grünflächen im Gesamtplan entsprechen, also auf 30% erhöht werden.

- **Fazit: Prüfstein nicht erfüllt**

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Ist 1m unbelasteter Boden ausreichend?

Mitte Altona

Städtebaulicher Vertrag

Nur 1m unbelasteter Boden

wird auf der Parkanlage hergestellt

Altlasten

Ist 1m ausreichend?

Zusätzlich ist eine Grabesperre ... einzubauen, um zu verhindern, dass belastetes Bodenmaterial an die Oberfläche gelangt.

Zur Herrichtung der Parkanlage ist eine [illegible] belastete, durchwurzelbare Bodenzone entsprechend § 12 BBodSchV bis in eine Tiefe von 1 m ab der zukünftigen Oberkante des Geländes entsprechend dem Freiraumplanerischen Wettbewerb und konkretisierender Niederschlagsentwässerungsplanung herzustellen. Die unteren 70 cm der unbelasteten, durchwurzelbaren Bodenzone sind durch die Eigentümer herzustellen. Die oberen 30 cm sind Bestandteil der Verpflichtung der FHH, den Park herzustellen. Hierfür sind die Vorsorgewerte gemäß Anlage 2 Nr. 4 der BBodSchV einzuhalten. Die Herstellung der durchwurzelbaren Oberbodenschicht ist mit Bodenmaterial nach § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BBodSchV durchzuführen. Die Vollzugshilfe zum § 12 BBodSchV (LABO, 2002) Tabelle II-1 (Anforderungen an die Regelmächtigkeit) und Tabelle II-2 (Einbaumöglichkeiten in Abhängigkeit vom Humusgehalt) ist bei der Ausführung der durchwurzelbaren Bodenschicht zu beachten.

Städtebaulicher Vertrag S.23

Für kleinere Teilbereiche, die innerhalb des Parks empfindlichere Nutzungen vorsehen (Kinderspielplätze, Sandkiste, Flächen für Schulgarten, Urban Gardening), bestehen weitergehende Anforderungen: Hier sind je nach zukünftiger Nutzungsart die Prüfwerte gemäß BBodSchV Anhang 2 für Kinderspielplätze (Wirkungspfad Boden – Mensch) bzw. Nutzgärten (Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze) einzuhalten. Zusätzlich ist eine Grabesperre (Vlies, Geotextil) einzubauen, um zu verhindern, dass belastetes Bodenmaterial an die Oberfläche gelangt. Dies wird im Rahmen der Ausführungsp

Begründung Bebauungsplan S. 28

KG-Mitte Altona

Frage an die Politik:

Wie wird die öffentliche Grünfläche bis zur Verlegung der ICE Trasse vor dem Bahnlärm geschützt?

Mitte Altona

Öffentliche Grünfläche

Städtebaulicher Vertrag:

… auf Freiflächen eine verträgliche Nutzungsanordnung

Was heißt das?

XV. Lärmschutz und Erschütterungen

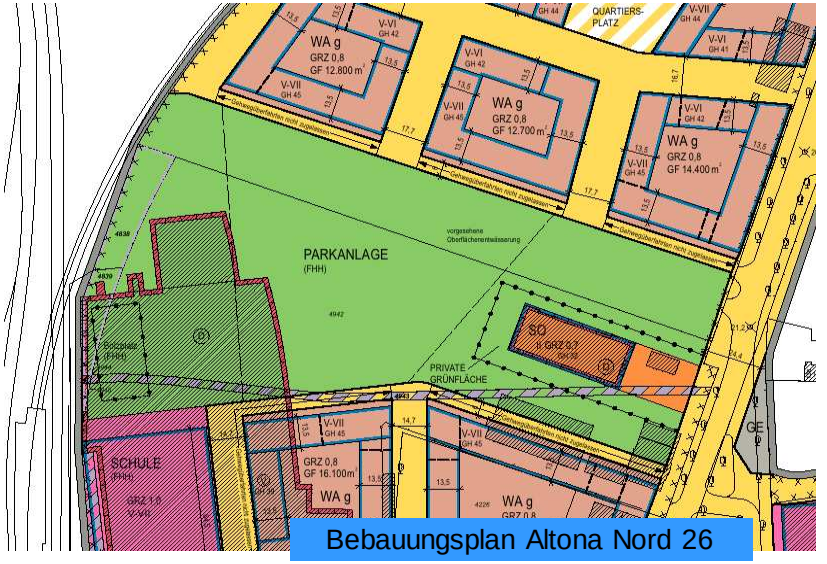
1. Lärmschutz

Die Parteien haben den Lärmschutz und die daraus für die Eigentümer bei der Bebauung resultierenden Kosten bei der Gesamtkostenverteilung berücksichtigt und sind sich einig, dass die Eigentümer die aus den vorhandenen Lärmbelastungen resultierenden Kosten tragen. Dies gilt auch für eventuelle Kostensteigerungen gegenüber den derzeitigen Annahmen.

Erforderlich ist passiver Lärmschutz an Gebäuden und auf Freiflächen eine verträgliche Nutzungsanordnung. Beides wird auf Grundlage gutachterlicher Erkenntnisse im Rahmen des B-Planverfahrens und ggf. im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahn und die Harkortstraße ist im Wohnquartier

Städtebaulicher Vertrag, S. 33



Bebauungsplan Altona Nord 26

Prüfstein 4
(Städtebau und Freiraum)

- 4.4. Lärmschutz zu den Bahnflächen auch im 1. BA, auch für Freiflächen.

- **Fazit: Prüfstein nicht erfüllt**

kontakt@kg-altona.de