Mitte Altona
Präsentation des Städtebaulichen Vertrags
Abschlussveranstaltung

Live-Protokoll vom 18.02.2014

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 – Abschlussveranstaltung

im Infozentrum Harkortstraße

Live-Protokoll vom 18.02.2014

[Anmerkung: Beachten Sie bitte an den entsprechenden Stellen auch die ebenfalls veröffentlichte Präsentation der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)]

Herr Markus Birzer
begrüßt die Anwesenden und stellt sich vor. Der Städtebauliche Vertrag sei in der zweiten Hälfte des letzten Jahres ausgehandelt und vor Weihnachten der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Anfang Januar habe die Präsentation mit insgesamt fünf Veranstaltungen, davon drei Vertiefungsveranstaltungen, begonnen. Heute finde die fünfte Veranstaltung statt, die zugleich auch die Abschlussveranstaltung zur Präsentation des Städtebaulichen Vertrages sei.

Der Ablaufplan sehe vor, dass die einzelnen Vertragskapitel nochmals knapp vorgestellt würden. Im Anschluss würden die Fragen, Anregungen, Stellungnahmen, Kritikpunkte etc., die in den vier Veranstaltungen zu den jeweiligen Kapiteln geäußert worden waren, dazu auszugsweise vorgestellt. Von den ca. 150 Fragen und Anregungen, die seit der ersten Veranstaltung eingegangen seien, werde ein Schwerpunkt präsentiert. Herr Prof. Walter wird im Anschluss an den gesamten Block etwas dazu sagen, wie es mit diesen Ergebnissen weitergeht. Danach werde das Koordinierungsgremium eine Stellungnahme abgeben und Herr Gerdelmann von der BSU einen Ausblick geben. Vermutlich werde die Veranstaltung ca. 1,5 – 2 Stunden dauern. Möglicherweise könne es aber auch länger dauern, da alle Fragen beantwortet werden sollen. Spätestens nach 2,5 Stunden wolle er aber die Veranstaltung beenden.

Soziogramm
- Wer war bei einer der bisherigen vier Veranstaltungen zur Präsentation des Städtebaulichen Vertrages?: ca. 100 Personen
- Wer war bei allen vier Veranstaltungen?: 7 Personen
- Wer ist zum ersten Mal bei einer Veranstaltung zur Mitte Altona?: ca. 15 Personen
- Wer möchte später hier wohnen?: ca. 60-70 Personen

Herr Prof. Walter
begrüßt die Anwesenden. Es habe einen Intensivkurs zum Städtebaulichen Vertrag in den letzten Veranstaltungen gegeben. Parallel sei der Bebauungsplan (B-Plan) bis gestern ausgelegt gewesen. Heute solle festgestellt werden, ob alle Bedenken seitens der Bürger vollständig erfasst worden seien. Dies sei eine wichtige Grundlage für das weitere Vorgehen. Man sei sich sehr bewusst, dass ein Vertrag immer von zwei Parteien unterschrieben werden müsse. Man werde sich mit den Eigentümern zusammensetzen und gemeinsam überlegen, welche Dinge noch mit aufgenommen werden können und welche nicht. Es werde sicher unterschiedliche Bewertungen bei den einzelnen Forderungen geben. Man werde an der einen oder anderen Stelle heute Abend darauf eingehen.

Es werde momentan ein klassisches Abwägungsprotokoll erstellt, also eine Auflistung aller Bedenken und Anregungen, die vorgetragen wurden. Es werde dazu eine Stellungnahme der Verwaltung geben. Dieses Paket werde als Anlage an den geänderten oder nicht geänderten Vertrag an den Senat und die Bürgerschaft weitergegeben, damit die politischen Gremien der Stadt, die am Ende darüber zu entscheiden haben, dies alles zur Kenntnis nehmen können.

Frau Dr. Opitz
Sie werde eine kurze Zusammenfassung der Vertragsinhalte geben. Dann würden zu den jeweiligen inhaltlichen Blöcken von Herrn Birzer als Moderator die Forderungen, Anregungen und Bedenken, die geäußert worden waren, vorgetragen.

Die Verhandlungspartner seien aurelis, eine Tochter von Hochtief und Grove. Der Hochtief-Anteil an der Firma sei vor Kurzem an Grove verkauft worden. Damit habe man es mit einer 97%igen Grove-Gesellschaft zu tun, was unerheblich sei, weil die aurelis als Verhandlungs-partner weiter bestehe.
Der zweite Vertragspartner sei die 69. PANTA, eine 100%ige Tochter der ECE, der ein Grundstück gehöre.
Außerdem sei die 112. PANTA beteiligt gewesen, die ein Konsortium aus Hamburger Immobilienunternehmen sei, wie z.B. Behrendt Wohnungsbau und einigen anderen Teilhabern.

Die Basis für den Vertrag sei, wie viel Geld für die Entwicklung zur Verfügung stehe. Man habe sich innerhalb eines besonderen Rechtsinstrumentes bewegt, den sog. Vorbereitenden Untersuchungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Man habe einen fiktiven Ausgleichsbetrag ermittelt. Dieser bestehe aus der Differenz zwischen Anfangswert und Endwert und betrage knapp 57 Mio. € (s. S. 6 der Präsentation der BSU). In dem Gutachten hätten Annahmen für geförderte Baugemeinschaften, geförderten Geschosswohnungsbau sowie Kosten für Lärmschutz und Erschütterungen gefehlt. Man gehe

deshalb von knapp 48 Mio. € als Endwert der Bodenwertsteigerung für die Eigentümer aus. Dieses Geld müssten die Eigentümer in die Entwicklung stecken.

Bei den Gesamtkosten seien sowohl die innere als die äußere Erschließung, aber auch Kosten für den B-Plan, den Masterplan, das Quartiersmanagement, das Mobilitätskonzept und einige andere Faktoren berücksichtigt worden.
Auch die Stadt trage Kosten. Das Kostenrisiko (s. S. 8) sei zu klären gewesen, da es sich hier nur um Schätzwerte handle. Der Grundsatz sei, dass, wer für die jeweilige Maßnahme verantwortlich sei, auch das Kostenrisiko trage.

Man wolle, dass das Gebiet zügig bebaut werde. Daher handle es sich bei den Bauverpflichtungen (s. S. 9) um strafbewehrte Verpflichtungen. Bauanträge, Fördermittelanträge und Baubeginn müssten bis zu bestimmten Zeitpunkten erfolgen. Auch die Durchführung von Hochbauwettbewerben und Wettbewerben zu den Freiflächen sei verpflichtend. Man habe auch die Rechtsnachfolge (s. S. 10) gesichert, für den Fall, dass weitere Parteien einstiegen. Wesentliche Punkte des Vertrages wie Bodenherrichtung und innere Erschließung seien in jedem Fall von den jetzigen drei Eigentümern zwingend zu erfüllen. Eine direkte Sicherung der Vertragspflichten gebe es durch Vertragsstrafen, Bürgschaften und Grundschulden. Die Salvatorische Klausel besage, dass für den Fall der Unwirksamkeit gewisser Vertragsinhalte z.B. durch Rechtsänderungen eine Anpassung so stattfinde, dass die Gesamtwirtschaftlichkeit gewahrt bleibe.

Herr Markus Birzer
Es habe bislang vier gut besuchte Veranstaltungen gegeben mit ca. 200, ca. 70, ca. 130 und ca. 100 Personen. Dabei seien viele Fragen und Anliegen geäußert worden. Über 150 habe er zusammengetragen. Darunter seien viele Informationsfragen und Präzisierungen, aber auch intensivere Fragen mit konkreten Forderungen an den Vertrag. Diese habe er zusammengestellt:

Zunächst die allgemeinen Themen (Punkte, die nicht an einem konkreten Punkt im Vertrag festgemacht werden können):

1. Entscheidung der DB abwarten – Neuplanung
2. Gesamtes Gebiet autofrei: nicht nur autoarm oder in Teilen autofrei
3. Bürgerbeteiligung bei der Erschließungsplanung
4. Bürgerbeteiligung als Bestandteil des Vertrags
5. Geschossigkeit – Höhen – Innenhofgestaltung: Dies sei sehr häufig angesprochen worden
6. Festlegungen mit der 112. PANTA: Die Verhandlungen sollten abgeschlossen sein, bevor der Vertrag unterschrieben werde.

7. Soziale Vergabekriterien (vgl. IBA) anwenden: Das Forum „Eine Mitte für Alle“ habe diesen Punkt vorgebracht.
8. Verlängerung der Auslage des B-Plans

Vertragspunkte I-IV und XVII:

1. Warum hat die Stadt auf das Vorkaufsrecht verzichtet?
2. Keine einseitige Kostendeckelung für Investoren
3. Unentgeltliche Überlassung von Grundstücken: Es gehe dabei um Straßen und Flächen, die nach der Errichtung an die FHH übergingen.
4. Kosten für Masterplan: FHH-Leistung
5. Fristen für Baufertigstellung (statt Baubeginn)
6. Verlängerung der Mietpreisbindung auf 30 Jahre
7. Verkauf der Baugemeinschaftsflächen für max. 400 €
8. Autofreies Wohnen im Bereich der Schule
9. Baubeginn innerhalb von 5 Jahren nach Beschluss des B-Plans; ansonsten solle es ein Vorkaufsrecht der FHH für 400 €/qm BGF geben, dies sei vor allem eine Forderung des Koordinierungsgremiums (KG) gewesen.

Eine Gesamtaufstellung aller Anmerkungen und Forderungen werde es noch geben, dies sei nur eine Auswahl.

Frage aus dem Plenum
Sie sei Anwohnerin aus der Gaußstraße. Die Bestimmung der Bodenwertsteigerung sei ihr unklar. Zum Verfahren wolle sie wissen, ob nur das hier Aufgelistete berücksichtigt werde oder ob auch die schriftlichen Einwendungen von der Verwaltung mit Stellungnahmen versehen würden.

Herr Birzer
Man habe alle Stellungnahmen in dem Gesamtpapier aufgelistet. Man habe die Fragen aus den jeweiligen Live-Protokollen extrahiert. Bei jeder Veranstaltung werde ein Protokoll geführt. Es dürfte somit keine Frage vergessen worden sein, die gestellt worden war.

Herr Gerdelmann
stellt sich vor. Parallel habe die Auslegung des B-Plans stattgefunden, dazu seien ebenfalls Einwendungen vorgebracht worden und dabei seien auch Themen zum Städtebaulichen Vertrag berührt worden. Diese würden auch mit aufgenommen, denn sie gehörten ins Abwägungsverfahren.

Frage aus dem Plenum
Warum bezieht sich die Vorstellung der Fragen nur auf Nr. I-IV und Nr. XVII des Vertrages?

Herr Markus Birzer
Die anderen Abschnitte würden gleich behandelt.

Frage aus dem Plenum
Wann und wie werden die Fragen beantwortet?

Herr Gerdelmann
Alle Fragen seien mit einer Stellungnahme der jeweiligen zuständigen Dienststellen der Verwaltung aufgelistet. Diese vollständige Abwägungstabelle werde an den Senat und die Bürgerschaft weitergegeben. Das Ergebnis dieser Zusammenfassung werde im Internet präsentiert. Es sei nicht klar, wie viel Klärungsbedarf mit den Eigentümern bestehe, daher sei der Termin der Fertigstellung noch nicht geklärt. Vermutlich im Laufe des März.

Frage aus dem Plenum
Beinhalten die Stellungnahmen auch Einwendungen zum B-Plan?

Herr Gerdelmann
Die linke Spalte der Tabelle beschäftige sich mit der Einwendung, die rechte Spalte mit einer fachlichen Stellungnahme der Verwaltung.

Frau Dr. Opitz
Der zweite Teil beziehe sich auf die Vertragspunkte V-X. Es gehe um de Durchsetzung des Drittelmixes und die Baugemeinschaften. Diese Themen seien für die FHH sehr wichtig gewesen. Deren Verortung sei der Stadt sehr wichtig gewesen und die Stadt werde Flächen für die Baugemeinschaften ankaufen, für die anderen Flächen habe man verlässliche Partner. Es gebe geförderten Mietwohnungsbau im 1. und 2. Förderweg. SAGA, Altoba und BVE würden dies sicherstellen. 20 % der Gesamtflächen gingen an Baugemeinschaften, davon 2/3 für Mietwohnungsbau und 1/3 für Eigentum. Die Vergabe an Baugemeinschaften laufe über die Agentur für Baugemeinschaften, die bei der BSU angegliedert sei.

Die Kosten der Flächenherrichtung trügen die Eigentümer, inklusive des Kostenrisikos. Dazu würden die Kampfmittelsondierung, die Altlastensondierung, Abbruchmaßnahmen und die Abfallentsorgung gehören. Es gehe darum, die Flächen so herzurichten, dass sie zum Wohnen und Spielen geeignet seien. Ferner sollten denkmalgeschützte Gebäude wie die Güterhallen als Gewerberäume für das Kleingewerbe erhalten bleiben. 1.800 qm stünden erstrangig für jetzige Gewerbemieter zur Verfügung, die für 4-8 € je qm angemietet werden könnten.

Das Thema Inklusion werde zum einen bei baulichen Maßnahmen berücksichtigt. Barrierefreiheit sei wichtig. Es werde ein Wettbewerbsverfahren geben und Integrationsprojekte

würden mit 5-10 % berücksichtigt. Zum anderen werde Inklusion bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Sicherstellung des Quartiersmanagements für 10 Jahre beachtet.

Der B-Plan setze die Lage einer Schule im Quartier fest. Es gebe ein Verfahren, um mit aurelis die Errichtung zu klären.

Frage aus dem Plenum
Warum wird die Schule nicht von der Stadt gebaut? Dies sei eine der grundlegenden Aufgaben der Stadt.

Frau Dr. Opitz
Die Stadt baue nicht mehr alle Schulen selbst. Hier habe man einen Eigentümer, der nicht verkaufen wolle.

Frage aus dem Plenum
Warum übt die Stadt nicht ihr Vorkaufsrecht aus?

Frau Dr. Opitz
Um ein Vorkaufsrecht ausüben zu können, müsse ein Verkaufsfall vorliegen. Dies sei hier nicht der Fall. Man habe kein Ankaufsrecht, ein Ankauf oder eine Enteignung seien nicht möglich, weil der Eigentümer dazu bereit sei, eine Schule zu errichten. Deshalb habe man sich mit aurelis auf ein Verfahren geeinigt, wie die offenen Punkte geklärt werden sollen.
Man erwarte und hoffe, dass viele Familien nach Mitte Altona ziehen werden, daher gebe es mehrere Kitas. Jeder Eigentümer stelle eine Kita in Parknähe zur Verfügung. Es werde auch eine Kita bei den Baugemeinschaften geben. Dies sei sicher kein Nachteil für diese.

Frage aus dem Plenum
Warum sind die Kitas direkt an den Straßen? Dies stelle eine Gefahr für die Kinder dar.

Frau Dr. Opitz
Man wolle die Harkortstraße nicht zu einer Hauptverkehrsstraße machen und außerdem lägen die Kitas nah am Park und seinen gut erschlossen. Insbesondere die Kleiderkasse liege schön am Park. Es handle sich schließlich auch hier um ein Gewerbe.

Frage aus dem Plenum
Trotzdem seien die Kitas abgelegen an der Straße.

Herr Markus Birzer
Dies sei auch ein Schwerpunkt der Fragen. Es wolle die weiteren Fragen zu den Vertragspunkten V-X vorstellen.

1. Gewerbehof; 50% EG-Fläche für Gewerbe; 50% aller Gewerbeflächen zu günstigen Konditionen (6-8 €/qm)
2. Innere Erschließung durch die FHH
3. Zwei Stockwerke barrierefrei: Ein Stockwerk müsse laut Bauordnung barrierefrei sein.
4. Alle öffentliche Zugänge und Wege barrierefrei nach DIN 18024-1
5. Alle Wohn- und Gewerbeeinrichtungen rollstuhlgerecht nach DIN 18040 (Merkmal „R“)
6. 5%-10% aller Flächen für Integrationsprojekte
7. QM – Mittelübertragung an Bezirk Altona
8. Nachbarschaftsräume an den Quartiersplätzen
9. QM – Aufgabenbeschreibung erweitern (Inklusion)
10. QM – 2 Mio. € erst nach Übergabe an Dritten
11. Unabhängiges QM ab dem Zeitpunkt, an dem Nutzerinnen und Nutzer feststehen
12. Einrichtung eines „Inklusionsforums“ (Inklusionsrat)
13. QM in die Hand von „Eine Mitte für Alle“ und KG
14. QM – Frühzeitige Evaluation: Nach ein bis zwei Jahren.
15. Inklusive Kitas
16. Schule als inklusives Bildungszentrum

Frage aus dem Plenum
Was ist mit dem Verkehrsthema?

Frau Dr. Opitz
Das sei das dritte Thema und werde gleich vorgestellt. Die innere Erschließung werde auf Kosten der Eigentümer hergestellt. Dies sei bei Großprojekten ein gängiges Verfahren, auch um das Kostenrisiko auf die Eigentümer zu übertragen. Die äußere Erschließung bleibe Aufgabe der Gemeinde bzw. der Stadt. Die Eigentümer beteiligten sich mit 2,1 Mio. €, das Kostenrisiko trage die FHH. Die Vorstellung des Erschließungsvertrages werde bald erfolgen. Einige Anlagen des Städtebaulichen Vertrages, wie der Erschließungsvertrag, seien noch nicht fertig gestellt.
Es werde einen großen öffentlichen Park mit Kinderspielplätzen geben. Diese und der Park seien auch für angrenzende Quartiere, daher würden sie unter Beteiligung der Stadt gebaut. Der Freiraumwettbewerb zur Errichtung des Parks sei im Herbst letzten Jahres unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt worden.

Frage aus dem Plenum
Es bestehe Klärungsbedarf, wer die Eigentümer seien.

Frau Dr. Opitz
Für die Erschließung seien die drei Eigentümer zuständig, also aurelis, die 69. PANTA und die 112. PANTA. Die Stadt habe ein Forderungsrecht und verlange Sicherungen für den Fall, dass ein Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nachkomme. Damit könnte die FHH dann im Notfall die Erschließung selbst erstellen.

Frage aus dem Plenum
Wie hoch sind die Bürgschaften?

Frau Dr. Opitz
So hoch wie die Kostenschätzungen. Die innere Erschließung werde mit 10 Mio. € veranschlagt. Je nach Baufortschritt werde die Grundschuld in Höhe von 10 Mio. € in Teilen zurückgegeben. Im Notfall verfüge die Stadt dann über die Mittel, um selber handeln zu können.

Auf Wunsch der Bürgerinnen und Bürger wolle man ein auto- und verkehrsreduziertes Wohnen mit einem niedrigen Stellplatzschlüssel für Autos schaffen. Die Eigentümer müssten relativ viel Geld für ein Mobilitätskonzept ausgeben. Dies habe es so auch noch nicht gegeben. Direkte Maßnahmen seien mindestens 15 Carsharing-Plätze und -Autos und zwei Stadtrad-Stationen. Die Eigentümer würden sich auch an der Mobilitätsberatung beteiligen. Es gebe eine Beteiligung der Eigentümer an indirekten Maßnahmen wie z.B. die Verbesserung der Radwegeverbindungen an die S-Bahn-Stationen. Im Gegenzug verpflichte sich die Stadt dazu, Radwegeverbindungen und Buslinien auszubauen.

Die Energiestandards legten 50 % regenerative Energieträger fest und es müsse auch eine CO_2-Kennziffer von unter 120 kg pro Megawattstunde eingehalten werden. Möglich sei eine zentrale Wärmeversorgung. Die kleinste Einheit sei hier ein Häuserblock. Alternativ sei auch Fernwärme möglich, immer jedoch unter der Einhaltung der Kennziffern.

Frage aus dem Plenum
Wie sieht es aus mit Fahrradstellplätzen? Von wem werden sie gestellt? Es werde deutlich mehr Fahrräder geben, wenn der Stellplatzschlüssel reduziert sei.

Frau Dr. Opitz
Öffentliche Fahrradstellplätze werden mehr als sonst üblich errichtet. Es gebe 25 Stellplätze je 100 Wohneinheiten. Private Stellplätze seien dabei noch nicht berücksichtigt. Eine vernünftige Erreichbarkeit müsse gesichert sein. Detaillierte Regelungen für private Stellplätze in Kellern und Wohnungen könne man der Hamburger Bauordnung entnehmen.

Herr Markus Birzer
Die Forderung nach einem erhöhten Stellplatzschlüssel habe er bereits aufgenommen. Ansonsten gebe es zu den Vertragspunkten XI-XV folgende Anmerkungen:

1. Forderung nach Quartiersgaragen
2. 80% der Haushalte autofrei: Hier habe man auch bereits eine Forderung nach 100% autofrei gehört. Man sehe, dass es unterschiedliche Forderungen gebe.
3. Erstellung der Anlage 6 vor Unterschrift: Das sei der Erschließungsvertrag.

4. Sichere Verbindung zwischen Haubachschule und Park
5. Shared Spaces
6. Stellplätze für Gewerbe
7. Spannweite beim Stellplatzschlüssel: warum?
8. Mehr Car-Sharing-Plätze
9. Fahrradstellplätze an den S-Bahn-Stationen
10. Neue S-Bahn-Station im Norden: Es sei auch nach der S-Bahn-Station Ottensen gefragt worden.
11. Höherer Stellplatzschlüssel für Fahrräder

Nun könne man weitere Fragen stellen.

Frage aus dem Plenum
Wie sieht es mit Lärmschutz aus, diese Frage vermisse ich? Heute stehe in der Zeitung, dass die Deutsche Bahn die Entscheidung der Verlagerung des Fernbahnhofs auf den Herbst vertagt habe.

Herr Markus Birzer
Dieser Punkt sei aufgenommen und sei auch ein Thema des B-Plans.

Frage aus dem Plenum
Sie komme von „Eine Mitte für alle“ und ein Punkt zu den Inklusionsempfehlungen sei missverstanden worden. Es gehe um den vorletzten Punkt zum Thema Inklusion, dass alle Wohn- und Gewerbeeinrichtungen rollstuhlgerecht nach DIN 18024 sein sollten. Vermutlich sei dies aus den Empfehlungen des Forums „Eine Mitte für Alle“ entnommen. Dies sei aber anders gemeint, sie wolle dies daher richtig stellen.

Die Hamburger Bauordnung regle, dass ein Geschoss rollstuhlgerecht und barrierefrei sein müsse. Dies sei in der Herstellung relativ kostspielig. Der Vorschlag war, alle anderen Stockwerke barrierefrei herzustellen. In der Alltagssprache heiße das „schwellenlos“. Alles aus dieser DIN bis auf das Merkmal „R“, also die Rollstuhltauglichkeit, solle berücksichtigt werden. Das bedeute, dass es keine Rollstuhlmöglichkeiten gebe, aber ansonsten alles berücksichtigt sei. Dies sei hilfreich für Menschen, die z.B. nicht gut hören oder sehen können, z.B. indem die Schalter in den Aufzügen mit Blindenschrift versehen seien. Dann würde es bezahlbar bleiben.

Im Vertrag stehe auch, dass 5-10 % der Flächen für Integrationsprojekte von den öffentlich geförderten Flächen abgezogen würden. Unser Vorschlag ist, dass die 5-10% zusätzlich sein sollten.

Herr Markus Birzer
Das sei richtig angekommen, aber nicht korrekt auf der Folie wiedergegeben.

Frage aus dem Plenum
Er wohne im Gebiet. Was ist mit der Sanierung des Lessingtunnels? Das sei der zentrale Zugang vom Westen her. Der Lessingtunnel sei alles andere als fußgänger- und fahrradfahrerfreundlich. Er sei schlecht beleuchtet.

Wie soll die Harkortstraße aussehen? Der Bus werde da fahren und der gesamte Verkehr für das Gebiet werde über diese Straße laufen. Die Verkehrsbelastung werde sich vervierfachen. Der Zugang zum Nord-Westen sei nicht betrachtet worden. Die gesamte verkehrstechnische Planung sei für die Tonne. Die sei auch nicht „The State of the Art“. Hamburg habe genug Erfahrung mit Wohnvierteln, die neu aufgesetzt worden seien und in denen kein adäquater öffentlicher Personennahverkehr hergestellt worden sei. Dies sei ein großer Mangel.

Herr Markus Birzer
Der Lessingtunnel sei in den Aufführung mit berücksichtigt.

Herr Prof. Walter
Dass sich der Verkehr auf der Harkortstraße vervierfachen soll, höre er zum ersten Mal. Er werde von 8.000 auf 14.000 Fahrzeugen pro Tag steigen, so Herr Busse vom Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer. Dies und die Erweiterung für Fahrradstreifen und Fußwege sei der Hintergrund für die Verbreiterung. 14.000 Fahrzeuge höre sich nach sehr viel an, sei aber eine normale Belastung für eine Erschließungsstraße. Der Verkehr für Verladung etc., der jetzt dort stattfinde, entfalle außerdem in Zukunft.

Der Lessingtunnel sei ein Thema des zweiten Bauabschnitts. Man wisse nicht, wie die Bahn weiter vorgehen werde. Der Tunnel könne nur umgestaltet werden, wenn der Bahnhof entfalle. Bliebe der Bahnhof, würde die DB AG die Brücken erneuern müssen. Dann stelle sich für die FHH die Frage, ob man ein Erweiterungsverlangen stelle. Dies sei dann ein enormes Kostenthema, dem sich die Bürgerschaft stellen müsste. Es gehe dann um zweistellige Millionenbeträge.

Frage aus dem Plenum
Er habe gelesen, das Untergeschoss des Bahnhofs Altona solle für 9 Mio. € erneuert werden. Baubeginn solle 2015 sein. Ist eine Verlegung nach so einer Investition noch realistisch?

Herr Prof. Walter
Es stehe bereits ein ganzes Bauwerk da, das in Teilfunktionen gehalten werden müsse. Altona sei ein zentraler Umsteigepunkt für Bus, S-Bahn und ggf. Regionalverkehr und diese Strukturen würden auch in Zukunft weiterhin genutzt werden. Diese Maßnahmen beträfen diese Teile.
Der problematischere Punkt sei der Begriff „zeitnah“. Darüber bestünden zwischen der FHH und der DB unterschiedliche Vorstellungen. Es gebe ein mehrjähriges Auseinanderfallen der

beiden Bauabschnitte. Es sei die Entscheidung der Bahn, ob eine Investition getätigt werde und wenn ja an welcher Stelle. Die FHH könne und wolle dies nicht beeinflussen oder Forderungen stellen, denn sie wolle nicht zu sehr an Kosten beteiligt werden, die Dritten zugute kämen.

Anmerkung aus dem Plenum
Eine Verlegung des Bahnhofs sei gar nicht zwingend notwendig. Man könne das Gleisvorfeld neu ordnen und die Ein- und Ausfahrtskurve ändern. Das schließe sich nicht gegenseitig aus. Es sei ein Denkfehler, sich jetzt noch nicht mit dem 2. Abschnitt auseinanderzusetzen.

Herr Prof. Walter
Er denke ähnlich, aber die Bahn sei der Eigentümer und denke anders. Die Bahn sei Eigentümer und Betreiber des Geländes und es habe schon viele Diskussionen dazu gegeben. Es habe detaillierte Untersuchungen gegeben, die zeigten, dass die Zufahrtskurve nicht so verlegt werden könne, wie die Stadt es sich wünsche. Das habe mit der Verflechtung der Gleisanlagen in diesem Gebiet zu tun.

Frage aus dem Plenum
Hat die Stadt ein unabhängiges Gutachten dazu eingeholt oder verlässt man sich auf die Gutachten der Bahn? Man habe bei Stuttgart21 gesehen, zu was dies führen kann.

Herr Prof. Walter
Es gebe kein eigenes Gutachten der Stadt. Man sehe außerdem die Bahn trotz alledem als Partner. Es habe auch mit den Summen und der Kompetenz zu tun. Es sei sicher nicht falsch, ein eigenes Gutachten zu fordern, aber die Bahn habe 13 Mio. € für die Entwurfsplanung ausgegeben. Dafür könne man eine Schule bauen. Die FHH sehe sich daher bei dieser Frage nicht in der Hauptverantwortung. Es sei ein Thema der Bahn. Die 13 Mio. € seien, bezogen auf das Investment, das anstehe, nur ein kleiner Betrag. Daher tue sich auch die Bahn schwer, eine Entscheidung zu treffen, bei einem Budget für Neuinvestitionen von 2-3 Mrd. € bundesweit im Jahr. Die Bahn stehe vor einer großen und schwierigen Investitionsentscheidung, da diese Kapital binde.

Frage aus dem Plenum
Seit vier Jahren höre sie, dass sich die Bahn nicht entscheiden könne. Es komme ihr vor wie eine große Pokerrunde. Die Bahn warte ab, mit wie viel Gewinn sie rechnen könne.
Es stelle sich auch die Frage, wollen die Bürger, dass der Fernbahnhof geschlossen wird? Warum kann man nicht einfach alles so belassen wie es ist? Warum dieses Rumgeeiere?

Herr Prof. Walter
Die Stadt wolle nicht, dass der Bahnhof verlegt werde und auch nicht, dass der Fernbahnhof geschlossen werde.

Anmerkung aus dem Plenum
Er komme von den Grünen. Im Januar sei beschlossen worden, dass es ein Bild von der Verlagerung des Viadukts geben solle. Kommt dieses Bild noch? Wenn nicht, warum nicht?

Herr Gerdelmann
Der Vorschlag sei an den Senat gegangen, der ihn an die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation weitergeleitet habe.

Herr Markus Birzer
Gibt es weitere Fragen?

Herr Prof. Walter
Er wolle ein Zwischenresümee ziehen auch zu den Veranstaltungen. Er bedanke sich für die vielen Anregungen. Bezüglich der Anregungen und Fragen wolle er diese in verschiedene Gruppen unterteilen. Man müsse sehen, wo es noch Spielraum geben könnte.

1. Grundsatzthemen, die nicht so bald gelöst werden könnten, wie die Bahnhofsverlegung: Die Verwaltung werde nicht empfehlen, sich in eine Abhängigkeit von der Bahn zu begeben. Wolle man abwarten, bis die Bahn entscheidet, verschiebe man zeitlich gesehen die Schaffung eines großen Wohngebietes.
   Die Entscheidung zum Drittelmix sei von der Bürgerschaft getroffen worden. Wenn es Forderungen nach 50% geförderten Wohnungsbau gebe, müsse die Politik dies entsprechend ändern.
   Es sei auch ein Problem, die Gutachten zur Wertberechnungen infrage zu stellen und neue Gutachten einzuholen. Man habe zwei Jahre lang diese Fragen diskutiert und man komme nicht zu einem anderen Schluss als dem vorliegenden. Die Verwaltung werde nicht empfehlen, daran etwas zu ändern, zumal man nicht mit anderen Ergebnissen rechnen könne. Wenn die Politik dies wolle, würde man dies ausführen. Die Neutralität des Gutachterausschusses werde zurzeit allgemein anerkannt.

2. Eine andere Art von Forderungen seien solche, die Kostenveränderungen zur Folge hätten. Er habe nicht zu große Hoffnungen für die Stadt, dass man den Kostenrahmen nochmals verlassen könne. Man werde aber mit den Eigentümern über diese Fragen und Anregungen sprechen. Die Chancen, von der Bürgerschaft Zusagen für weitere Mittel für das Projekt zu bekommen, seien nicht hoch. Man werde aber darüber sprechen. 48 Mio. € seien der Deckel. Das Kosten- und Finanzierungssystem sei eine kommunizierende

Röhre. Forderungen müssten immer finanziert werden und das bedeute, an einer anderen Stelle zu kürzen. Man habe in den Veranstaltungen nicht darüber gesprochen, wo man kürzen könne. Der Spielraum bei den kostenrelevanten Forderungen sei nicht sehr groß.

3. Inhaltliche Angelegenheiten seien da von anderer Natur. Hierbei handle es sich um Fragen des Herangehens oder Umsetzens. Die Organisation des Quartiers-managements z.B. sei eine solche Frage. Er sei der festen Überzeugung, dass Q8 ein sehr guter Partner für das Quartiersmanagement sei. Aber es gebe noch andere Themen, die das QM betreffe, sodass Q8 vielleicht nicht immer helfen könne. Es stelle sich die Frage, ob Q8 das dann ausfüllen könne.
   Es werde der Zeitpunkt kommen, an dem sich das Gelände mit Menschen fülle und wer vor Ort sei, müsse als Betroffener mitreden können. Die Fragestellungen würden sich wandeln. Es werden sich praktische Fragen stellen, die man vielleicht heute noch nicht sehen. Dann müsse jemand vor Ort sein, der diese Probleme klären kann.

4. Ein weiterer Typus Fragen sei momentan schwer in verbindliche Texte zu fassen. Es gehe um handlungsorientierte Forderungen bezogen auf Situationen, die man noch nicht im Detail kenne. Sie könnten daher noch nicht in einen Vertragstext gefasst werden. Z.B. bei den Erschließungsverträgen könne man momentan noch wenig präzise fassen. Wo konkret ein Baum oder ein Fahrradständer stehe, könne man noch nicht festlegen. Die Politik müsse die Verwaltung auffordern, diese Verträge öffentlich zu diskutieren. Daher seien diese Forderungen eher eine Handlungsanweisung für das weitere Prozedere.

Abschließend könne er sagen, die Chancen seien größer bei allen Themen, die nichts kosteten. Die S-Bahn-Station gehöre leider nicht dazu.

Herr Markus Birzer
Es gebe einige Wortmeldungen.

Anmerkung aus dem Plenum
Er wolle keine Abhängigkeit von der Deutschen Bahn. Ein Gutachten koste nicht immer 13 Mio. €. Die Verwaltung habe in der Diskussion viel Kritik einstecken müssen, aber die Eigentümer hätten sich nicht geäußert. Sie sollten mitteilen, wie sie diese fünf Veranstaltungen empfunden hätten und was sie von den Forderungen gerne umsetzen würden.

Herr Packeiser, Vertreter der aurelis Norddeutschland
Es sei immer jemand von den Eigentümern vor Ort gewesen, weil die Entwicklung den Eigentümern am Herzen liege. Man sei auch schon aufgetreten. Dies sei aber eine Veranstaltung unter Hoheit der FHH, daher seien die Eigentümer selbst als Gäste hier.

Es gebe viele Themen und Inhalte, die sie bewegten und die Kern der Gespräche mit der FHH gewesen seien. Experten würden sich seit Jahren mit Mitte Altona beschäftigen. Die Wünsche würden aufgenommen und ernst genommen, man sei seit vier Jahren engagiert. In diesem Umfang sei es ein neues Verfahren für die Eigentümer. Dass man sich dem stelle, zeige, dass man es ernst nehme und für wichtig erachte.
Herr Prof. Walter habe gesagt, wie nun verfahren werde könne. Der paraphierte Vertrag habe eine gewisse Bindungswirkung und Bedeutung. Viel sei in der Aushandlungszeit besprochen worden. An den Grundsatz heranzugehen sei sicherlich schwierig. Man werde diese Sachen aber diskutieren und dann würden Entscheidungen getroffen werden.

Zwei Kernbotschaften könne man aus diesem Statement mitnehmen. Zum einen könne er sagen, dass die Diskussionen wichtig seien für die Eigentümer. Man sei die ganze Zeit dabei und engagiert gewesen. Man müsse sich aber auch in einem Rahmen bewegen, der wirtschaftlich darstellbar sei. Was Auswirkungen auf die Finanzen habe, sei evtl. schwierig zu berücksichtigen.

Anmerkung aus dem Plenum
Er hoffe, die Eigentümer würden sich nicht verkalkulieren.

Anmerkung aus dem Plenum
Sie komme von der Linken. Sie habe Herrn Prof. Walter so verstanden, dass sich nicht viel ändern werde. Er beziehe sich darauf, dass die Bürgerschaft die Rahmenbedingungen beschlossen habe und man nichts ändern könne. Sie verweise aber darauf, dass die Verwaltung die Experten habe, die die Politik beraten sollten. Sie würde gern mit ihm eine Wette abschließen, dass sich am Vertrag nichts Relevantes ändern werde. Er dürfe sich den Wettgewinn aussuchen, wenn er die Wette annehme.

Herr Prof. Walter
Der Prozess habe nicht mit den fünf Veranstaltungen begonnen, sondern vor Jahren. Viele Forderungen, die jetzt vorgebracht worden seien, seien nicht neu. Man habe versucht, diese Forderungen in den Vertrag zu bekommen, aber die Interessenslagen seien nicht ganz gleich zwischen Stadt und Eigentümern. Dies sei ein schwieriger Prozess gewesen. Einiges sei aber auch umgesetzt worden.

Der Spielraum jetzt sei nicht groß, denn das würde zu einer neuen Runde und neuen Kosten führen. Die Bürgerschaft könne aber alles mögliche beschließen. Am Ende brauche man aber die Zustimmung beider Vertragspartner.

Wenn es um Geld gehe, fühlten sich die Eigentümer nun schon fast überfordert. Die Eigentümer hielten nicht alles für gerechtfertigt. Man habe vier Jahre für die Verhandlung bis hin zur Paraphierung gebraucht. Nun habe nur die Bürgerschaft noch die Möglichkeit, etwas zu bewegen und weitere Mittel zur Verfügung zu stellen.

Er könne sich an kein Verfahren in Hamburg erinnern, in dem so offen und so transparent wie hier in Altona diskutiert worden sei. Man habe auch versucht, transparent zu machen, was sich im Hintergrund abspiele, welche Gutachten es gebe usw. Das löse nicht die Spannungen auf, aber mache vieles nachvollziehbar. Man habe sich aber bemüht, offen und ehrlich zu sein.

Anmerkung aus dem Plenum
Sie habe eine Bemerkung zu den Bodenwertsteigerungen. Sie zweifle nicht an der Errechnung. Nur die Stichtage seien komisch gewählt. Der Endwert werde mit dem 01.01.12 angegeben, es habe in den letzten zwei Jahren aber gerade in Altona viele Wertsteigerungen gegeben.

Herr Prof. Walter
Frau Dr. Opitz habe schon darüber gesprochen, aber er mache noch einen Versuch, dies zu erklären. Es sei nicht auf Anhieb offensichtlich, wie der Gutachterausschuss rechne. Es veränderten sich nicht nur die Endwerte, sondern bei einem neuen Stichtag auch die Anfangswerte. 48 Mio. € sei der Differenzbetrag aus End- und Anfangswert. Wenn sich die Werte wegen eines anderen Stichtages noch oben bewegen, verändere sich nicht automatisch die Differenz.
Außerdem müsse man den steigenden Subventionsbedarf bei veränderten Stichtagen dagegen rechnen.

Anmerkung aus dem Plenum
10% von 1.000 sei etwas anderes, als 10% von 100.

Herr Prof. Walter
Es werde eine Differenz zwischen Anfangs- und Endwert gebildet. Die Spanne bewege sich insgesamt nach oben. Eine zweite Frage sei es, wie die Werte insgesamt stiegen.

Anmerkung aus dem Plenum
20% von 115 Mio. € sei etwas anderes, als von 3,5 Mio. €.

Herr Prof. Walter
Der Subventionsbedarf, wenn man billige Wohnungen haben wolle, steige, wenn die Differenz größer werde. Man rechne mit 600 € je qm für Baugemeinschaften. Auch beim geförderten Wohnungsbau müsse man subventionieren. Momentan sei der geförderte Wohnungsbau mit 3 Mio. € subventioniert. Wenn man bei der Forderung nach einem Drittel geförderten Wohnungsbau bei einer anderen Differenz bleibe, müsse man vielleicht 10 Mio € ausgeben. Soziale und inhaltliche Ziele müssten heruntersubventioniert werden, damit alle die Wohnpreise zahlen könnten. Dies sei eine Problematik und daher führe eine neue Berechnung nicht automatisch zu besseren Werten.

Anmerkung aus dem Plenum
Die innere Erschließung werde von den Eigentümern vorgenommen. Bei wem liegt das Kostenrisiko, wenn der Park teurer wird?

Frau Dr. Opitz
Bei der Stadt. Das könne im Vertrag nachgelesen werden. Die äußere Erschließung sei das Risiko der Stadt. Den Park wolle die Stadt selber herstellen, das stehe auch im Städtebaulichen Vertrag.

Herr Markus Birzer
Nun werde das Koordinierungsgremium präsentieren.

Frau Andrea Benkert
Sie stehe für stellvertretend für das Koordinierungsgremium Das Gremium werde von ihr, Gisela Reher und Jan Münch vertreten.
Gestern sei die Frist abgelaufen, um Einwendungen zum B-Plan abzugeben. Man habe zwei große Meilensteine gelegt. Für das Koordinierungsgremium sei dies der Zeitpunkt, an dem die Arbeit erledigt sei. Man sei von einem Bürgerforum gewählt worden und man habe von Beginn an den Prozess begleitet, aber nun seien diese Meilensteine erreicht.
Man habe das Koordinierungsgremium gewählt, um die Belange der Bürgerinnen und Bürger während der Bürgerbeteiligung bei der BSU zu vertreten. Nun gebe es keinen offizielle Ansprechpartner mehr auf der Bürgerseite. Man habe sehr viel Arbeit investiert, aber viele engagierte Bürgerinnen und Bürger hätten dies ebenfalls getan, aber auch andere, wie die Eigentümer, die Vertreter der BSU usw.

Heute wollten sie ein Fazit etwas anderer Natur ziehen. Die letzte Amtshandlung sei die Verleihung des ‚Stadtplanungsoskars' bzw. der goldenen Lärmschutzdämmplatte.

- Bestes Drehbuch: ECE
- Beste Regie: Aurelis

- Beste Ghost Writers: 112. PANTA
- Bester Hauptdarsteller: Herr Prof. Walter
- Beste weibliche Nebenrolle: Frau Dr. Opitz
- Beste Produktionsleistung: BSU
- Bester Produktionsassistent: Gerdelmann
- Beste Kulisse: André Poitiers
- Beste Sozio-Choreografie und Ton: Herr Birzer und Frau Prof Dr Gesa Birnkraut
- Beste technische Assistenz und Räume: Herr Jan Seeringer
- Bester Laiendarsteller: Bürgerforum MA

Frau Gisela Reher
Das Koordinierungsgremium habe kein eigenes Budget, daher gebe es keine Dämmplatte für jeden, sondern nur Goldsternchen.

Anmerkung aus dem Plenum
Man müsse dem Gremium nochmals danken, da sie zwei Jahre lang gute Arbeit geleistet hätten.

Herr Gerdelmann
Dies wolle er wiederholen. Das Gremium sei ein Ansprechpartner gewesen und hätte für viele produktive Stunden gesorgt. Der Einfluss sei möglicherweise unterschätzt worden. Er bedanke sich für die einfallsreiche Präsentation.

Die kommunikative Begleitung sei noch nicht zu Ende. Die konkrete Art und Weise der Aufbereitung der Stellungnahmen sei noch nicht entschieden, die Papiere würden aber publiziert werden.

Sein weiterer Ausblick: Die Stellungnahmen würden im Planungsausschuss Altona vorgetragen werden. Dann gebe es eine Berichterstattung nach der Senatsbefassung mit Veröffentlichung. Die Erschließungsplanung werde im Planungsausschuss des Bezirks Altona öffentlich vorgestellt.
Hier im Infozentrum sei es möglicherweise eine der letzten Veranstaltungen. Das Bestehen des Infozentrums hänge vom Fortschritt der Baumaßnahmen ab. Man werde die Bürger aber auf verschiedenen Wegen u.a. über das Quartiersmanagement auf dem Laufenden halten, durch den Newsletter, die Homepage und die Zeitung. Evtl. treffe man sich zur Abrissveranstaltung des Infozentrums. Er bedankt sich für die Mitwirkung und die Überraschung durch das Koordinierungsgremium.

gez. Angela Schöttler, Jule Steinhaus, Markus Birzer am 26.02.2014