Mitte Altona
Liveprotokoll des Thementages Wohnen und Leben vom 20.10.2012

Thementag "Mitte Altona – Wohnen und Leben"

Teilnehmer Impulsgespräch:
Prof. Dipl.-Ing. Beata Huke-Schubert, Architektin, Huke-Schubert Berge Architekten
Peter Jorzick, Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Peter Kay, GBS Gesellschaft für Bau und Stadtentwicklung mbH
Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Termin
Samstag, 22. September 2012
10.00 bis 17.00 Uhr

Ort
Infozentrum Mitte Altona
Harkortstraße 121
22765 Hamburg

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
Tel. 040-43099212

Live Protokoll Thementag "Mitte Altona – Wohnen und Leben"

Protokoll: Anna Gallina

Begrüßung

Herr Birzer
bittet die Anwesenden Platz zu nehmen, damit mit der Veranstaltung begonnen werden kann. Er begrüßt die Anwesenden zum Thementag Wohnen und Leben in Mitte Altona, er begleitet uns heute durch den Tag. Das sei bereits der zweite Thementag. Die Thementage sollen die Bürgerforderungen aufnehmen und weiterführen, konkretisieren und vertiefen. Am Tresen lägen auch die Bürgerforderungen aus, ansonsten könne man sich an Anna Gallina und Jan Seeringer wenden, die die Bürgerforderungen auch vorliegen hätten.

Herr Birzer stellt den Tagesablauf vor:

10.00 **Uhr Begrüßung und Einleitung**
Staatsrat Michael Sachs, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Markus Birzer (Moderation)

10.45 Uhr **Impulsgespräch:**
Einen lebendigen Stadtteil in der Mitte von Altona schaffen – (wie) geht das?
Prof. Dipl.-Ing. Beata Huke-Schubert, Architektin, Huke-Schubert Berge Architekten
Peter Jorzick, Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Peter Kay, GBS Gesellschaft für Bau und Stadtentwicklung mbH
Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

12.15 Uhr **Mittagspause**

13.00 Uhr **Arbeit in Gruppen: Konkretisierung der Bürgerforderungen und Vertiefung der Themen**

15.15 Uhr **Kaffeepause**

15.30 Uhr **Präsentation und Reflexion der Arbeitsgruppenergebnisse, Diskussion**

16.30 Uhr **Schlussrunde: Würdigung der Ergebnisse und Ausblick auf Umsetzungsschritte**

17.00 Uhr **Ende des Thementages**

Herr Birzer verweist auf das Liveprotokoll, in dem die wesentlichen Inhalte mitgeschrieben werden.

In den Arbeitsgruppen müssten die Teilnehmer selber protokollieren. Die Arbeitsergebnisse fließen in die weiteren Planungen ein, es stehen ja noch der Flächennutzungsplan und das Bebauungsplanverfahren (B-Planverfahren) an. Heute sollen auch Konflikte und Kontroversen aufgedeckt werden, die es zwischen den Bürgerinnen und Bürgern und der Politik und der Verwaltung gibt, aber auch unter den Bürgerinnen und Bürgern selbst, z.B. unter verschiedenen Baugemeinschaften. Auch in den Bürgerforderungen gäbe es unterschiedliche Anregungen. Es geht darum, für die einzelnen Punkte Pro- und Contra-Argumente zu finden. Das Ziel ist, herauszufiltern, was sich die BürgerInnen für Mitte Altona wünschen.

Mit dem heutigen Thementag sei man auch noch nicht am Ende, auch in Zukunft wird es weitere Veranstaltungen und Beteiligungsmöglichkeiten geben, wo dann wieder verschiedene Themen aufgegriffen werden.

Aufstehsoziogramm

Herr Birzer führt ein sogenanntes Aufstehsoziogramm durch.
Heute sind anwesend von

- Baugemeinschaften: 17
- Menschen die in der Mitte Altona gerne einmal leben wollen, aber noch nicht in Baugemeinschaft sind: 8
- AnwohnerInnen: 20
- Organisation/Institution (keine Behörde): 10
- Wer hier sein muss (Behörden, Organisatoren, MitarbeiterInnen): 12
- Menschen die heute das erste Mal dabei sind: 14
- Koordinierungsgremium: 4
- Eigentümer: 3
- Presse: NDR 90.3
- Berater: 1

Herr Sachs begrüßt die Anwesenden und auch insbesondere die Mitglieder der Bürgerschaft, die heute anwesend sind. Sie seien in besonderer Weise gefordert, weil sie später die Entscheidung über den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan treffen müssten. Er begrüße auch diejenigen, die hier ihre eigenen Anliegen vertreten; dazu gehörten sowohl die Eigentümer als auch diejenigen, die hier künftig Bauherren sein werden und die Menschen, die später hier wohnen wollen.

Die Bundesrepublik Deutschland hat sich in den – man kann ja sagen hunderten von Jahren und ganz besonders und akribisch in den letzten 50 Jahren – mit Gesetzen und Verordnungen befasst, die Bauen schöner machen sollen. Da gäbe es viele Gründe, weshalb man sich damit immer wieder beschäftigen kann. Zum Beispiel der Brandschutz. Hamburg ist ja da in besonderer Weise betroffen, der große Brand im vorvorigen Jahrhundert hat einen Großteil der Stadt in Trümmer gelegt. Und wenn wir heute über Brandschutz reden, können wir davon ausgehen, dass solche Katastrophen in Deutschland nahezu ausgeschlossen sind. Aber was wird noch alles geregelt? Es wird z.B. geregelt, dass die neuen Stadtteile, oder das, was neu gebaut wird, besonders ökologisch ist, dass wenig Energie verbraucht wird. Oder dass die Luft sauber ist, dass die Umgebung sauber ist, dass genug Frei- und Grünflächen vorhanden sind, dass genug Infrastruktur vorhanden ist. Alles das sei ja mehr oder weniger genau in den Bauordnungen, in den Baunutzungsverordnungen, im Bundesimmissionenschutzgesetz, im Artenschutzgesetz etc. geregelt. Und wenn man das alles zusammen nimmt und sich die Städte und Stadtteile anguckt, die danach gebaut wurden, dann kann man mit einem einfachen Wort sagen: So prickelnd ist das nicht geworden. Da will ich jetzt keinen besonders herausheben, dann würde ja gleich wieder so eine Art Stadtteilbashing stattfinden, wo es in den letzten Jahren nicht so prickelnd geworden ist, aber Sie kennen diese Stadtteile ja auch selbst.

Wenn man sich in der Nachbarschaft in Altona umguckt, dann ist hier viel aus dem 19. Jahrhundert. Diese Stadtteile entsprechen im Großen und Ganzen nicht den neuesten Standards und dennoch sind es die nachgefragtesten Stadtteile. Und vor diesem Hintergrund hier zu stehen und einen neuen Stadtteil zu planen zwischen Altona Altstadt, St.Pauli, Ottensen und Bahrenfeld - das ist schon einige Überlegungen wert, damit es nicht so wird wie Bergedorf West oder Allermöhe. Hier wollen wir die Atmosphäre haben, die in den umliegenden Stadtteilen besteht und zwar von Anfang an. Und das ist nicht einfach. Und deshalb ist auch der Prozess dahin nicht einfach. In den

zitierten Verordnungen sind legitime Ziele verankert, aber alles zusammen führt dennoch häufig zu Langeweile und Tristesse. Es hat einen städtebaulichen Wettbewerb gegeben, einen langen Beteiligungsprozess und jetzt den Masterplan. Wir sind trotzdem noch auf einer sehr abstrakten Planungsebene und haben noch nicht mal das, was man nachher im Flächennutzungsplan und im B-Plan hat. Wir gehen jetzt in die Feinplanung, da werden wir nochmal Energie brauchen und die Zielkonflikte bewegen. Es gibt aber ein Spannungsfeld: der Stadt gehören diese Flächen nicht, die Eigentümer haben auch eigene Interessen. Das braucht einen Rahmen; wir wollen daher mit den Eigentümern einen Vertrag machen.

Wir wollen hier vielfältig, lebendig und kleinteilig leben. Wir brauchen dafür auch Einzelhandel, Gastronomie und unterschiedliches gemischtes Wohnen. Wir wollen hier nicht 100% Sozialwohnungen, sondern eine gute Mischung und auch Formen des autofreien/autoarmen Wohnens. Wie soll die Infrastruktur aussehen? Kleinteiligkeit soll sich auch in der Architektur wiederfinden. Nach 50 Jahren soll auch noch die Historie mit Bahnhof und Güterverkehr des Stadtteils erkennbar sein. Familien mit Kindern sollen hier wohnen, aber auch junge Singlehaushalte, die wiederum andere Interessen haben. Aber auch ältere Menschen sollen ihren Platz finden, auch dafür ist das Thema Barrierefreiheit wichtig. Das alles muss umgesetzt werden durch Verträge und Bauvorgaben. Der Stadtteil soll eine gewisse Dichte haben. Befragungen zeigen, dass die Menschen gerne relativ dicht besiedelt wohnen wollen. Bei dem Thema Dichte stellt sich aber auch die Frage der Freiraumorganisation. Warum kann man es in einem dichtbesiedelten Stadtteil wie Ottensen so gut aushalten? Weil ich dort Leute treffe, gerne rausgehe und dennoch auch Anonymität gegeben ist. Wenn Sie durch eine Siedlung der 70er Jahre gehen, haben sie keine Anonymität, jeder kann Sie sehen.

Wir haben die Absicht, einen dichten, intensiven, innerstädtischen Stadtteil zu bauen. Der Austausch der unterschiedlichen Interessen und Zielkonflikte ist besonders wichtig, damit wir am Ende auch zu einem Ergebnis kommen und dann auch bauen können. Der Thementag heute ist einer der ersten Schritte, es soll die ersten Festlegungen geben. Ich freue mich, dass so viele verschiedene Leute heute hier sind und daran mitarbeiten, auch die Senatskoordinatorin für die Gleichstellung behinderter Menschen und andere Vertreter zum Thema Inklusion, damit wir dann auch einen Stadtteil haben, der sich in sein Umfeld integrieren lässt.

Nachfrage aus dem Plenum
Ich möchte gerne wissen, warum Sie und die Politik als Negativbeispiele für nicht gelungenen Städtebau immer Allermöhe, Mümmelmannsberg etc. und nicht auch mal die HafenCity anführen?

Herr Sachs
Das sind die Beispiele für den Wiederaufbau nach dem Krieg, man musste in ganz kurzer Zeit viele Menschen in Wohnungen bringen. Das war damals auch richtig, aber das muss nicht davon abhalten, aus den Fehlern von damals zu lernen. Die Stadtteile haben viele Mängel. Ich will damit kein Bashing betreiben. Aber wir müssen uns auch stark darum kümmern und nachbessern. Die HafenCity ist noch ein Stadtteil im Entstehen und sicher gibt es da auch Fehler, aber es ist ein architektonisch vielfältiger Stadtteil. Deutschlandweit wird das als Vorbild für gelungene Stadtentwicklung betrachtet, nur in Hamburg wird das kritisch diskutiert.

Zwischenruf
Die Fachwelt lacht darüber!

Herr Sachs
Ich weiß nicht, welche Fachwelt Sie kennen.

Impulsgespräch

Herr Birzer
Wir haben für das Impulsgespräch Expertinnen und Experten eingeladen, von denen wir glauben, dass sie etwas beitragen können zu der Frage, wie es denn gelingen kann, einen lebendigen Stadtteil zu gestalten.

Herr Birzer stellt die DiskutantInnen vor und stellt Ihnen im Anschluss die ersten Fragen.

Herr Walter, Sie sind ja qua Amt zuständig, lebendige Stadtteile zu schaffen, sie zu erhalten, sie zu entwickeln und eine Situation zu schaffen, zu der man sagt, das funktioniert und es eben nicht zu Situationen kommt, wie in der HafenCity oder in Allermöhe, wenn man diese als schlechte Beispiele anführen will. Was muss man denn aus Ihrer Sicht tun? Kann man das überhaupt auf dem Reißbrett entwickeln? Wie gehen Sie da ran?

Herr Walter
Also mal ganz kurz beantwortet: Ich glaube, was der Städtebau in Wahrheit nur leisten kann ist, dass er bestimmte Entwicklungen begünstigt oder nicht; oder erschwert könnte man auch sagen. Ich glaube nicht, dass es einen Städtebau gibt – das zeigen auch die Erfahrungen, wenn wir in die Geschichte schauen –, der von sich aus garantiert, dass eine ganz bestimmte, gemischte, urbane Situation eintritt. Das heißt, am Ende sind es die Menschen, die ihn ausfüllen. Das sind alles Themen, die da eine Rolle spielen. Aber noch einmal zu der Frage, was eigentliche solche Entwicklungen begünstigt.

Ich denke, da kommen einmal verschiedene Dinge zusammen. Ein paar sind jetzt auch schon mit dem Masterplan beschlossen. Sehr offene Strukturen begünstigen es eher nicht, ich finde Blockstrukturen gut. Die zweite Frage ist die Frage der Mischung von Nutzungen, die Urbanität begünstigt; wenn ich sehr monofunktionale Gebiete baue, kommt es eben nicht zu der gewünschten Vielfältigkeit. Zum dritten begünstigen auch verschiedene Funktionen wie Wohnen und Arbeiten eine solche Entwicklung. Letztlich spielt die architektonisch-gestalterische Frage auch eine Rolle. Das ist auch noch ein offenes Thema, das beispielsweise im Masterplan noch nicht geregelt ist. Das sei also auch kurz angesprochen, diese Frage, wie groß sind am Ende eigentlich Häuser, wie wechselhaft ist eine Architektur. Das sind Themen, die eine bestimmte urbane Entwicklung begünstigen oder nicht. Man kann sich das auch hier in der Nachbarschaft angucken. Ist das nun homogen, was sie hier vorfinden – ja oder nein? Da muss man sagen, es ist nicht homogen. Ich behaupte zum Beispiel, auch in der HafenCity ist es auch nicht ganz homogen, das hat auch einen Grund, warum das nicht so ist. Wir hatten nämlich genau da die Befürchtung, und die teile ich auch bis heute, wenn man das ganz homogen macht, so ein riesiges Quartier von 150 ha, dann hat man natürlich die Schwierigkeit, dass man zumindest ein Hindernis aufgebaut hat, weil man nur latent eine Zielgruppe anspricht. Und dann kommt man nicht so leicht in die eine Mischung hinein. Insofern ist das schon eine Frage, wo auch die Gestaltung mit hineinwirkt und die Körnung von Häusern in die Frage rein spielt, ob das nachher wirklich ein gemischtes Quartier wird oder nicht.

Herr Birzer
Herr Jorzick ,150 Hektar haben Sie noch nicht entwickelt, aber trotzdem schon etliche große Projekte realisiert. Was sind die Punkte, die Ihnen wichtig sind, wenn Sie so ein Projekt realisieren? Was machen Sie, damit es funktioniert, damit es lebendige Projekte werden?

Herr Jorzick
Wir sind ja ein privates Unternehmen, wir sind keine staatliche Dienststelle. Wir sind auch nicht von irgendeinem gefördert, sondern wir sind marktintegriert und wir arbeiten im real existierenden Immobilienmarkt. Der wirkt sich natürlich auch ein bisschen auf diese ganzen Projekte aus. Es gibt ein bestimmtes Preisgefüge, es gibt Lagepräferenzen und es gibt Voraussetzungen, die bestimmen, ob ein Quartier lebendig wird oder nicht.

Das hängt nämlich mit seiner Lage zum Zentrum zusammen und mit seinen gesamten Rahmenbedingungen. Aber auch wir haben schon Quartiere entwickelt, die überhaupt nicht auf dem Radar der Wohnungsuchenden waren. Wenn ich an Barmbek denke, dann war das lange Zeit ein Stadtteil, bei dem man dachte, das sei die Heimat aller Singlehaushalte. Und da sind wir ganz bewusst mit größeren Wohnungen reingegangen. Und die Voraussetzungen, da wollte ich noch einmal aufnehmen was Herr Sachs gesagt hat, dass ein Stadtteil gemischt werden kann, hängt wirklich mit seiner kleinteiligen Struktur zusammen. Der Riesenfehler in dieser Wiederaufbaupolitik ist, dass sie einen Kilometer Hausblock bei einem Eigentümer haben und bei einer Verwaltung und einem Typ Wohnung. Damals ist das nicht anders machbar gewesen. Aber eine der Grundvoraussetzungen, die hier in Altona in jedem Fall gegeben sein sollte, ist, dass man vom Städtebau her dafür sorgt, dass es eine ganz kleinteilige Parzellierung gibt. Das ist eine der Voraussetzung dafür, dass sie überhaupt eine städtebauliche Mischung erzielen können.

Herr Birzer
Herr Kay, Sie haben ja einen relativ großen Wohnungsbestand. Wie gehen Sie vor, um größere Einheiten lebendig zu halten oder auch Wohnungsbau zu gestalten?

Herr Kay
Ja, unsere Baugenossenschaft hat 7.500 Wohnungen; ich bin hier auch als Geschäftsführer der GBS, das ist eine Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung, da sind viele Genossenschaften vereinigt. Die verfügen zusammen über 85.000 Wohnungen und in diesem Unternehmen haben wir auch Projektentwicklung und Stadtentwicklung und Verkehrsentwicklung gemacht.

Unsere Erfahrung damit ist, dass ja auch bei größeren Quartieren, die entwickelt worden sind, wir immer viel für Heterogenität in den Gebäuden getan haben, also sehr unterschiedliche Gebäude gebaut haben. Kleinteiligkeit ist wichtig. Was wichtig ist, da gebe ich auch Herrn Jorzick Recht, ist, dass man am Ende nicht ablesen kann, welche Eigentümerstrukturen da vorhanden sind. Eine Reihenhauszeile zwischen Geschosswohnungsbau ist immer automatisch dafür angelegt, Spannung zu erzeugen. Während Eigentumswohnungen, die sich kaum in der äußerlichen Gestalt unterscheiden von Mietwohnung oder genossenschaftliche Wohnung, wunderbar funktionieren.
Kleine Straßen, die ins Quartier führen, brauchen eine einladende Eingangssituation, zum Beispiel durch ein Café. Aber kleiner Einzelhandel oder Handwerker, wie ein Schuster, wie man sich das immer so sozialromantisch wünscht, ist bei den Baukosten heute nahezu unmöglich.

Herr Birzer
Frau Professorin Hucke-Schubert: Sie planen für Baugemeinschaften, Sie betreuen Baugemeinschaften. Was können Baugemeinschaften beitragen zu einem lebendigen Quartier? Können Sie etwas beitragen?

Frau Huke-Schubert
Die Frage ist an mich falsch gerichtet. Ich bin Vertreterin von Baugemeinschaften, ich bin daher hier heute etwas parteiisch. Das mache ich auch vor dem Hintergrund, dass wir schon mehr als 20 Projekte mit Baugemeinschaften realisiert haben. Das größte ist die Zeisewiese mit 140 Wohnungen. Architektonisch vielleicht nicht das Vorzeigebeispiel, aber es hat eine Diskussion angestoßen im Jahr 1992, als wir das Projekt begannen, als neun Baugemeinschaften mit dem Altonaer Bau- und Sparverein gemeinsam ein Quartier realisieren wollten. Da hatten wir erst einen Wettbewerb und dann haben die Baugemeinschaften gesagt: so wollen wir das überhaupt nicht haben. Das war so eine Barcelona-Situation mit kleinen Häuschen und kleinen Innenhöfen. Die haben gesagt, wir wollen einen großen Innenhof und wir wollen außen drum rum bauen. Das hat eine Verdichtung von 2,4 GFZ (Geschoßflächenzahl) zur Folge gehabt. Das heißt, der Innenhof ist 30 x 50 m und die Häuser die drum rum sind, sechs Geschosse hoch. Das ist eine sehr dichte Situation. Und die Menschen leben da und finden das auch toll und ziehen auch nicht aus und leben dort auch gerne, weil sie den ganzen Planungsprozess miteinander durchgemacht haben. Sie kennen die Vorzüge und Macken der Nachbarn. Und sie genießen es, miteinander da zu leben und halten es auch

aus, wenn die Kinder am Wochenende morgens um acht Fußballspielen und die Erwachsenen noch schlafen wollen. Die haben sich ein Zusammenleben schon in dem Planungsprozess organisiert, wo sie hinterher sagen können, ja das ist mein Lebensraum. Und darüber hinaus haben sie es geschafft, dass die Erdmannstraße, die eigentlich Straße sein sollte, Fußgängerzone geworden ist. Ich finde die Außenwirkung dieses Projektes vorzeigbar und wichtig und richtig.

Herr Birzer
Sie haben jetzt ein Beispiel berichtet, bei dem alles sehr gut funktioniert. Ist das bei allen Baugemeinschaftsprojekten so? Oder gibt es auch Baugemeinschaften, wo das nicht so funktioniert?

Frau Huke-Schubert
Was soll denn da nicht funktionieren?

Herr Birzer
Ich weiß es nicht, deswegen frage es ja. Also es funktioniert immer?

Frau Huke-Schubert
Also ich würde behaupten, es funktioniert immer. Es gibt Menschen, die brauchen längere Zeit, um sich zusammen zu finden und die brauchen auch mal eine Organisationsstruktur oder auch mal eine Moderation; aber langfristig funktioniert das immer. Wir betreuen Familien mit Kindern, wir betreuen älterer Menschen, das sind auch die zwei Gruppen, die von Baugemeinschaften besonders angesprochen sind. Die Familien mit Kindern, die sich gegenseitig unterstützen wollen und die Menschen, die alleine leben, die genauso ein Netzwerk und Unterstützung um sich herum brauchen. Deshalb sind Baugemeinschaften ein ganz wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung. Ich sage nochmal ganz einfach: klotzen nicht kleckern!

Und ich würde da gerne noch etwas ergänzen. Baugemeinschaften integrieren ganz unterschiedliche Menschen. Sie integrieren auch soziale Projekte. Ich sehe gerade Herrn Stieß von Insel e.V. mit dem wir ein Projekt zusammen machen in Ochsenzoll. Dann machen wir etwas mit „Jugend hilft Jugend“ und mit der Marthastiftung. Wir haben eine Demenzwohngemeinschaft integriert. Wenn die Baugemeinschaften von Anfang an am Planungsprozess beteiligt sind, und auch wissen, da kommt eine Demenz-WG, setzen sie sich damit auseinander: was bedeutet das eigentlich? Was sind das für Menschen? Welche Probleme haben diese Menschen? Wie können wir die integrieren? Das ist überhaupt gar kein Problem im Zusammenleben. Für solche gemischten Strukturen an einem Ort sind Baugemeinschaften die richtige Antwort.

Herr Birzer
Herr Walter, wir haben jetzt ein paar Merkmale, die ein lebendiges Quartier ausmachen gehört. Ich nehme jetzt mal ein paar einzelne Punkte raus, um zu hören, was hier für Mitte Altena geplant ist. Bleiben wir vielleicht einfach bei den Baugemeinschaften. Gibt es da schon Ideen, wie viele Baugemeinschaften integriert werden sollen? Mit wie vielen Wohnungen? Oder ist es noch zu früh, darüber zu sprechen? Wie ist generell die Haltung der Stadt dazu? Wollen Sie Baugemeinschaften und wenn ja wie viele?

Herr Walter
Es gibt ja im Moment schon aus der Diskussion heraus und aus dem bisherigen Verfahren eine Größenordnung die zwischen 15 und 20 % liegt. Das sind die Forderungen, die in diesem Moment im Raum stehen, die wir natürlich auch in unterschiedlichen Segmenten ansiedeln wollen. Das ist auch etwas, was wir in der Diskussion noch klären können. Herr Sachs hatte ja erwähnt, dass wir im Grunde genommen - das ist auch ein Beschluss der Bürgerschaft jetzt - diesen Drittelmix haben. Das bedeutet ein Drittel geförderten Wohnungsbau, ein Drittel Mietwohnungsbau und ein Drittel Eigentumswohnungsbau. Die Baugemeinschaften organisieren sich auch in verschiede-

nen Formen, es gibt welche, die in das letztgenannte Drittel hinein fallen, es gibt welche, die in den geförderte Bereich mit hineinfallen und es gibt dieses Segment dazwischen, das genossenschaftlich aber nicht gefördert organisiert ist. Und diese Frage, ob wir jetzt hier in Altona auch für die einzelnen Segmente Drittelregelungen finden, wäre so eine Frage, die man auch noch weiter spezifizieren sollte. Das ist auch für die weiteren Verhandlungen mit den Eigentümern ganz hilfreich. Aus meiner Sicht wäre das ein wichtiges Thema, wo wir jetzt noch schwerpunktmäßig reingehen wollen. Das können wir vielleicht heute auch im Rahmen des Thementages noch einmal vertiefen.

Frau Huke-Schubert
Also ich würde schon ganz gerne mal wissen, was heißt denn 15-20 %? Das ist meine erste Frage, die können sie gleich beantworten.

In allen drei Segmenten finden Sie Baugemeinschaften wieder, auch in Eigentum. Aber da muss ich im Vorfeld sagen, es nützt nichts, wenn Grundstücke 1.000 € auf den Quadratmeter kosten, dann können Baugemeinschaft sich das auch im Eigentum nicht mehr leisten. Also ich gehe davon aus, dass junge Familien, die eine Baugemeinschaft realisieren wollen, Unterstützung hinsichtlich der Kostentransparenz und auch der Kosten insgesamt brauchen.

Wir haben in der Arnoldstraße ein Projekt initiieret zusammen mit dem Altonaer Bau- und Sparverein, wo wir aus der Genossenschaft heraus mit anderen Interessenten aus dem Stadtteil ein Projekt entwickelt haben, in dem wir versucht haben, zu relativ günstigen Kosten in einer innerstädtischen Lage zu bauen. Wir haben letztlich 3.150 € gebraucht als Gesamtkosten für das Projekt. Der Nachbar der nebenan gebaut hat, hat seine Wohnung für 3700 bis 4000 € auf den Quadratmeter verkauft. Und wir haben einen Andrang ohne Ende gehabt. Wir haben in einem Punktesystem die Familien ausgesucht, weil wir gesagt haben, wir wollen die Schwellenhaushalte unterstützen, damit sie nicht an den Stadtrand gehen und damit sie sich vor allen Dingen auch eine ausreichend große Wohnung bauen können. Heute haben die großen Genossenschaften schon manchmal das Problem, dass ihnen die großen Wohnungen fehlen. Das zum Thema Eigentum.

Zum Thema freifinanzierter Wohnungsbau: wenn man sich die Baugemeinschaften von der Struktur her ansieht, dann sind das immer gemischte Gruppen. Bei den gemischten Gruppen finden wir alles vor, die geförderten und die nicht geförderten. Es ist mir wichtig, dass auch die ihre Projekte realisieren können. Inzwischen gibt es ja eine Reihe von Genossenschaften, die auch gerne für Baugemeinschaften bauen und da kann man sehr wohl geförderten und nichtgeförderten, freifinanzierten Wohnungsbau mischen. Aber auch da kann ich Ihnen sagen, freifinanziert heißt nicht 12 oder 13 € auf den Quadratmeter. Dann können die wieder nicht bauen. Ich würde sagen 10 oder 11 € sind das Maximum, wo Menschen, die in solchen Projekten sind, ihre Projekte umsetzen können. Das heißt, die Grundstücke müssen insoweit subventioniert werden, dass hinterher wirklich eine Miete von 10-11 € rauskommt. Bei den geförderten Wohnungen – im Moment gibt es ja noch die Baugemeinschaftsförderung –, die berücksichtigt die Heterogenität der Gruppen. Das heißt, einige Menschen haben einen §5-Schein, es gibt Menschen, die verdienen Einiges und da sind Menschen dabei, die haben mittlere Einkommen. Derzeit dürfen diese 30% darüber liegen, manchmal 60% darüber liegen und im Stückanteil auch 100% darüber liegen. Das berücksichtigt im Grunde die Vielfalt dieser Menschen, die sich an solchen Baugruppen beteiligen. Das finde ich auch richtig und ich hoffe das bleibt auch so. Und wenn man dann sagt, die werden bevorzugt gegenüber dem öffentlich geförderten Wohnungsbau, dann kann man nur sagen, die leisten aber auch was dafür. Bevor die an einem Bewerbungsverfahren teilnehmen, haben sie mindestens fünf Jahre gewartet und dann haben sie sich aufwändig beworben und dann haben sie wieder nichts bekommen und dann bewerben Sie sich das zweite und das dritte Mal.

Ich finde, dass dieser Stadtteil einen hohen Bedarf für Menschen in Baugemeinschaften hat, weil es sonst kaum noch Grundstücke gibt.

Und dann noch etwas, warum ich vorhin mit dem Kopf geschüttelt habe. Herr Walter hat gesagt, die bauen dann selber und die bauen freifinanziert. Es hat ja früher eine Menge von Neugründungen von kleinen Genossenschaften gegeben. Warum gibt es die eigentlich nicht mehr? Warum schlüpfen heute alle unter das Dach von traditionellen Genossenschaften? Der Grund ist, dass sie von ihrem Einkommen her nicht so hoch liegen dürfen, das heißt, sie dürfen nicht zu viel Eigenkapital haben, damit sie noch eine öffentliche Förderung bekommen und andererseits sind die Grundstückskosten und die Baukosten so hoch gestiegen, dass die über der Förderung der WK liegen. Die Förderung ist maximal 2.900 € auf den Quadratmeter und die Baukosten, die Gesamtkosten, liegen bei mindestens 3.100-3.200 €. Das heißt, sie müssen dann noch mal wieder Eigenkapital organisieren und das können sie nicht. Deshalb gibt es diese Gruppe nicht mehr.

Herr Birzer
Herr Kay hat eben genickt als es um die Frage , wie hoch dürfen die Mieten sein.

Herr Kay
Von der Nachfrageseite aus ist das natürlich richtig, was Frau Huke-Schubert hier gesagt hat. Aber sie hat ja eben auch noch die Baukosten angesprochen und wir sind mittlerweile so weit, dass die Baukosten, allein die Gebäudekosten Wohnen und Grundstück, zunehmend auf die 3.000 € zulaufen. Also 2.500 € sind bei den letzten bei uns fertiggestellten Gebäuden bereits aufgewendet worden, mit den ganzen Nebenkosten für Fachplaner, Techniker, Baugenehmigungskosten. Und wenn man sich das mal zu Gemüte führt, was das bedeutet, wenn man das mal in Verzinsung rechnet, dann ist man bei mindestens 12,50 € netto kalt, die man benötigt. Also nehmen wir mal 3.000 €, multiplizieren das mit 5 %, teilt das dann wieder durch zwölf, dann haben wir am Ende des Tages 12,50 €. Da kann man machen was man will, man braucht dann einfach sehr günstige Grundstücke. Aber die Kosten sind einfach nun mal da. Das hat auch damit zu tun, dass in dieser Stadt viel gebaut wird, deshalb entwickeln sich auch die Baukosten so. Die Auftragsbücher bei den Bauunternehmern sind voll. Das hat aber auch was mit den Anforderungen zu tun; die energetischen Anforderungen sind gestiegen. Wir haben vor wenigen Tagen eine neue Regelung bekommen, die den Lärmschutz regelt. Der Lärmschutz ist mittlerweile so hoch, dass man damit auch die Kosten in die Höhe treibt. Das alles führt dazu, dass die Nebenkosten bei den Gebäuden auch 20% ausmachen. Die Kosten sind so wie sie sind. Der Wunsch ist aber trotzdem da, dass man Neubauten mit den ganzen Erfordernissen herstellt. Also da muss etwas passieren, ich sag mal von städtischer Seite, dass man das Bauen etwas günstiger machen kann und gleichzeitig dann eben der Wunsch nach günstigeren Grundstücken. Denn sonst kann ich als Baugenossenschaft keine Neuvermietungsmieten von 10 Euro machen. Dann kommt natürlich noch dazu, dass die Stadt sehr stark vom Krieg betroffen ist. Die Kampfmittelräumung treibt auch die Kosten in die Höhe. Das macht es einfach ziemlich schwierig und das bezahlen dann alle anderen Mitglieder der Baugenossenschaft mit, und da muss ich mir als Vorstand auch den Vorwurf gefallen lassen, ihr veruntreut unser Genossenschaftskapital. Denn ich bin ja auch nur Angestellter, wenngleich auch Mitglied dieser Genossenschaft, aber das ist nun mal so. Wenn ich 500 € pro Quadratmeter Wohnfläche zahlen muss und das ist noch ein relativ günstiger Preis hier in Hamburg in einer innerstädtischen Lage, dann muss ich alleine zwei Euro an Miete pro qm aufbringen, um das zu refinanzieren.

Herr Walter
Was den Anteil der Baugemeinschaften betrifft, sind 15-20% der Wohnfläche gemeint. In Wohnungszahlen gesprochen sind das im ersten Bauabschnitt 1.600 Wohnungen, von denen dann 320 für Baugenossenschaften wären.

Frau Huke-Schubert
Ich finde es ganz wichtig, dass man mal solche Zahlen hier mal nennt. 320 Wohnungen sollen für Baugemeinschaften reserviert werden. Wir wollen ja die Mischung realisieren, deshalb macht es eigentlich mehr Sinn, das in Wohnfläche zu diskutieren, da kriegen wir nämlich mehr Baugemeinschaften unter. Eine Familie braucht mehr

Wohnraum als Senioren. Das ist wichtig für die Menschen, die hier sind. Die Prämissen und Rahmenbedingungen müssen aber auch stimmen. Bei Baugemeinschaften können sie frei finanziert und öffentlich gefördert zusammenpacken, das ist da eh immer so. Und die Baugemeinschaften haben da auch keine Berührungsängste.

Herr Birzer
Herr Walter, wir haben gehört, kleinteilige Parzellierung ist wichtig für ein lebendiges Quartier, wie kleinteilig soll es werden?

Herr Walter
Der Masterplan sagt ja, er will sich an der Nachbarschaft orientieren. Da haben wir die Gründerzeitbebauung und es gibt diese 20er-Jahre-Bebauung die sind meist ein bisschen großmaßstäblicher und das wird auch das sein, was wir hier anstreben. Wer kleinteiligen Raum will, verursacht zusätzlich Kosten, mehr Architekten und Koordinierungsaufwand. Vom Reißbrett runter ist es natürlich billiger als kleinteilig.

Herr Jorzick, können Sie was sagen, was vielleicht realistisch in Altona ist. Gibt es diesen zweiten Aspekt Mischung über die Funktionen? Mischung stellt sich von alleine nicht so ein. Wir wollen an den Plätzen Läden haben. Das sind ja jetzt keine Lagen, wo ein Laden hier automatisch gut läuft. Wie organisieren wir so ein Quartier, da braucht man auch eine Quersubventionierung, sonst wird da kein Laden überleben. Mit welchen Belastungen ist das verbunden? Für das Gewerbe, das hier auf dem Gelände war, soll es wieder Platz zum verträglichen Preis geben, auch da ist das Thema Quersubventionierung.

Herr Jorzick
Jeder, der hier auf diesem Gelände tätig wird, hat Einstandskosten, d.h. er muss dieses Grundstück kaufen. Es wird zwei Phasen geben. Sie haben die Landentwicklungskosten des Grundstücks und sämtliche Kosten, die sie brauchen um das Grundstück neu zu erschließen, abzubrechen und alles so herzurichten, dass das als B-Plan dann auch Baurecht verspricht. So dass sie dann am Ende des Tages die Wurst in kleine Scheiben schneiden und an diejenigen verkaufen können, die dort bauen wollen.

Dieses Gelände hat riesige Themen, weil sie außenliegende Erschließungskosten haben, die noch nicht mal feststehen, die sie in den Gesamtpreis dieses Areals einrechnen müssen. Die Gesamtkosten eines Quadratmeters Wohnfläche werden am Ende höher sein, als man sich jetzt vorstellen kann. Da werden Kosten eingehen, gegen die sich keiner wehren kann, wie zum Beispiel Kosten für Kampfmittelsondierung oder ein fehlendes Siel, dafür werden sie ein riesiges Becken bauen müssen, das so groß ist wie die Alster, nur unterirdisch.

Für Unternehmer muss am Ende das raus kommen, was vorne angefallen ist. Wenn man das jetzt verfolgt sagen alle, gebt mir hier und da mal ein Stück subventioniert. Dieses eine Drittel geförderter Wohnraum trägt nicht die Bohne die Kosten, die beim Bau entstehen. Das heißt, dieses Drittel muss von den Eigentumswohnungen erbracht werden.

Der Städtebau ist nicht einfach herzustellen. Sie müssen ja vom Städtebau her irgendwo Häuser haben, die sie relativ einfach und preiswert errichten können. Die Punkthäuser, die in das denkmalgeschützte Güterareal hineinkommen sollen, das sind alleine aus dem Gebäude heraus erhebliche Ansprüche und Kosten. Man wird hier eine sehr starke Gruppe haben müssen, damit das finanziert werden kann.

Es gibt auch ein schizophrenes Verhältnis zur Dichte. Es soll immer niedriger sein, aber das schneidet uns die Quersubventionierung ab. Wir brauchen oben drauf auch Kaufkraft. Ich sage das, auch wenn das hier nicht gut ankommt. Die Gentrifizierung hat auch der Entwicklung genützt (Bsp. Ottensen). Wenn wir einige begünstigen wollen, dann brauchen wir welche, die mehr bezahlen.

Herr Birzer
Gibt es schon Fragen aus dem Publikum?
[Es gibt keine Wortmeldungen]

Frau Huke-Schubert
Aber dann können wir die Baugemeinschaften für die Eigentumswohnung gleich rausnehmen. Wir liegen wahrscheinlich nachher zwischen 1.000-1.500 € pro qm Grundstück nachher in der Verwertung.

Herr Jorzick sagt 500€ für geförderten Wohnungsbau, kosten würde es aber 1.200 € und die Eigentumsmaßnahmen muss die Differenz von 700 Euro auffangen. Was wollen Sie denn als Politik? Dann könnt ihr keine Eigentumsgemeinschaften da realisieren.

Ich wollte noch einen anderen Aspekt ansprechen. Wenn man nicht genau guckt, was man da städtebaulich entwickelt, wird das wahnsinnig teuer. Wenn man auf die Baugemeinschaften schaut, muss eine Baueinheit eigentlich aus mindestens 100 Wohnungen bestehen, damit ich mein Bauanliegen überhaupt noch akzeptabel finanzieren kann. Baugemeinschaften kann man auch mit anderen Projekten mischen. Genossenschaften und Baugemeinschaften sind sich schon sehr nahe gekommen.

Was mir noch wichtig ist für den B-Plan: Wir haben zunehmend Probleme mit der Baukörperausweisung. Wenn man für ältere Menschen plant, haben die so 55 qm Wohnfläche. Die Tiefen machen Probleme, mit denen kann ich dann nicht solche Wohnungen machen, wenn ich sie nach DIN-Norm mache. Deshalb plädiere ich für Flächenausweisung statt für eine Baukörperausweisung. Ich bin schockiert darüber, was man den Leuten momentan für Raumzuschnitte auf dem Markt anbietet.

Herr Birzer
Gibt es jetzt Fragen aus dem Publikum?

Statement aus dem Plenum
Bei dem Thema urbanes Wohnen, Leben und Arbeiten am Wohnort sieht es nicht so aus, als ob das zusammen geht. Wenn da Familien hinziehen, wollen deren Kinder ja auch Lehrstellen haben. Wir haben in Altona wenig Handwerk, sie bekommen hier beispielsweise keine Lehrstelle bei einem Tischler. Ich wollte nur den Gedanken nochmal ins Spiel bringen.

Herr Birzer
Herr Walter, was sagt der Masterplan zum Thema Wohnen und Arbeiten?

Herr Walter
Ich glaube schon, dass wir hier in den benachbarten Güterhallen auch an Handwerk denken können. Es gibt heute viele Mischbetriebe, die zwischen Dienstleistung und Handwerk unterwegs sind, dafür eignet sich das Areal schon. Klassisches Handwerk eignet sich nicht in der Verbindung mit Erdgeschossnutzungen, dafür aber Gastronomie und Ladenstrukturen, die wir auch brauchen. Diese wenigen Flächen rund um die Plätze entlang der Harkortstraße, die wir da vorgesehen haben, und auch die Flächen hier im Bereich des Güterbahnhofs wollen wir sicherstellen.

Schwierig wird es im nördlichen Areal mit der Brauerei. Da ist die Frage, wie sichern wir das von Anfang an? Der Plan reicht da auch noch nicht. Da muss man sehr ernsthaft darüber reden, welche Kompromisse man da macht und wie man eine Quersubventionierung auch innerhalb der Gebäude hinbekommt. Wir brauchen auch Nahversorgungsbetriebe, das sind aber auch nicht diejenigen, die die höchsten Mieten zahlen können.

Herr Kay
Beim Thema Gewerbe und Nahversorgung ist sonst ja schon die Frage, wie man Nahversorgung in einem Quartier halten kann. Wenn wir hier Nahversorgung planen wollen, muss man damit rechnen, dass z.B. ein Edekamarkt mindestens 800 qm Fläche benötigt. Dann hat so ein Nahversorger auch Anlieferungsverkehr, und da gibt es bereits Konflikte mit den Bewohnern. Dann braucht man auch Parklätze für die Einkaufenden. Häufig sind die Mietpreise der Wohnungen oberhalb von solchen Nahversorgern dann geringer als die üblichen Wohnungsmieten, damit sich die Mieter mit den nicht optimalen Flächen zufrieden geben und nicht abwandern. Wir brauchen aber hier dann auch einen Ankermieter als Nahversorger, der finanzstark genug ist, um dies ausgleichen zu können.

Frau Huke-Schubert
Ich glaube nicht daran, dass da Kleingewerbe entsteht und man muss ja sehen und abwägen, was man überhaupt alles subventionieren muss und kann. Da braucht man eine Prioritätenentscheidung. Mir ist wichtig Ihnen zu sagen, dass man sich zwar alles wünschen und alles fordern kann, dass es am Ende für die Realisierung aber unrealistisch ist. Das gleiche Problem haben wir mit den Nahversorgern.
Für Sie ist wichtig, wenn Sie hier etwas mitentscheiden können: Machen Sie sich genau Gedanken über Ihre Prioritäten und über Zielkonflikte, was ist Ihnen das Wichtigste und worauf kann man verzichten?

Frage aus dem Plenum
Ich habe vier kurze Fragen:
Erste Frage an Herrn Kay: Sie haben da vorgerechnet, 3.000 € pro Quadratmeter kostet ungefähr so eine neue Wohnung und dann schnell multipliziert mit 5 % und das wären 12,50 € pro Quadratmeter. Können Sie das auch mal mit 3 % rechnen? Dann kommen sie nämlich auf 7,50 € pro Quadratmeter. Und da ist ja auch Eigenkapital. Sie haben eigentlich so gerechnet als ob sie 100 % Fremdkapitalfinanzierung haben. Das muss ja gar nicht sein. Die Baugemeinschaften haben ja teilweise Eigenkapital, da brauchen sie nicht mit 5 % Verzinsung rechnen.

Die zweite Frage geht an Herrn Jorzick: Kann man Erdgeschossflächen nicht auch so einrichten, dass man sie auch umnutzen kann? Also wenn da keine Nachfrage für ein Laden ist, dann dort auch eine Wohnung realisierbar werden kann?

Die dritte Frage geht an Herrn Walter: Es gab die Möglichkeit des Vorkaufsrechts der Stadt Hamburg für eine große Fläche, die man dann hätte parzellieren und an Eigentümer geben können. Wie kann die Stadt nun nach Verzicht auf dieses Vorkaufsrecht in Zukunft kontrollieren, zu welchem Bodenpreis abgegeben wird?

Und Frau Huke-Schubert wollte ich auch eine Frage stellen, ärgerlicherer Weise habe ich die gerade vergessen.

Herr Kay
Das Eigenkapital muss natürlich verzinst werden, deswegen habe ich über alles gerechnet. Die meisten Baugenossenschaften in Hamburg zahlen Dividende. Die Dividende wird auf das Eigenkapital, also auf die Genossenschaftsanteile, gezahlt. Das heißt also, da müssen auch Zinsen gezahlt werden.

Zwischenruf

Also es geht nicht um Festgeld, es geht um das eingesetzte Eigenkapital, das in dem Objekt verbaut ist. 5 % Eigenkapitalrentabilität ist ja nicht viel. Ich habe vorhin auch nur von Verzinsung gesprochen, es gibt noch einen Teil, der nennt sich Verwaltung. Da gibt es Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, die zu erstellen sind, dann gibt es Instandhaltungsleistungen, die zu machen sind und da müssen Sie auch noch einmal ungefähr 0,60 € pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Also eine Eigenkapitalverzinsung ist in jedem Fall da. Und wenn jetzt eine Baugemeinschaft auf eine Baugenossenschaft zukäme, um ein Projekt mit ihr zu realisieren, dann müsste sie ja Mitglied

werden. Das heißt, das eingesetzte Eigenkapital dieser Baugemeinschaft würde zu Genossenschaftsanteilen werden. Und diese Genossenschaftsanteile sind wie alle anderen Genossenschaftsanteile gleich zu behandeln. Unsere Baugenossenschaft zahlt seit Jahr und Tag eine fünfprozentige Dividende. Das ist das einzige, was praktisch von dem Gewinn des Unternehmens nach außen fließt, nämlich an die Eigentümer. Ich habe zwar von 5 % gesprochen, in Wahrheit ist der Zinsmarkt geringer, aber es muss ja auch eine Tilgung stattfinden, also eine Rückzahlung des Darlehens. Ab einer gewissen Nutzungsdauer muss man dann auch erneut investieren in den Gebäudebestand. Und dafür muss auch Eigenkapital vorhanden sein.

Herr Birzer
Herr Jorzick, wie ist das mit der Umnutzung?

Herr Jorzick
Diese Einheiten bauen wir zum Teil schon. Wir planen überhohe Erdgeschosse mit einer Zwischenebene, die man entweder als Wohnung oder als Laden nutzen kann. Wir sind natürlich total flexibel in diesen Räumen, die können zum Wohnen und/oder Arbeiten genutzt werden. Natürlich wird so was auch weiter berücksichtigt werden, damit man in Zukunft flexibel bleibt. Aber wir wollen ja eigentlich niemanden auf der Bordsteinkante auch noch wohnen lassen. Wir wollen dort Angebote, die das Quartier auch beleben.

Frau Huke- Schubert
Lieber Peter (Kay), ich muss jetzt einmal zwei Beispiele nennen, wo sich Genossenschaften anders entschieden haben. Ich finde die Anregung gar nicht schlecht, einmal darüber nachzudenken, was ich mit der Eigenkapitalverzinsung machen kann. Und die Frage, wie setze ich mein Eigenkapital ein.

Es gibt zwei oder drei Projekte, die wir realisiert haben, da wollte die Genossenschaft unbedingt gerne ein Grundstück haben. Und hat sich darum beworben und hat das in einer Baugemeinschaft gebaut. Man kann Kosten einsparen, indem man auf autofreies Wohnen setzt. Und zum anderen hat die Genossenschaft gesagt, wir nehmen ein bisschen mehr Geld in die Hand, denn wir wollen das Grundstück haben. Und dann hat sie im freifinanzierten Wohnungsbau 9 € genommen, obwohl eigentlich die Kosten höher lagen. Das kann man schon mal machen.

Herr Birzer
Herr Walter, wie ist das mit der Kleinteiligkeit, wie stellen Sie die sicher?

Herr Walter
Die Frage zielte darauf ab, ob es anders gekommen wäre, wenn wir das Vorkaufsrecht ausgeübt hätten. Und da muss man ganz klar sagen: nein. Es bleibt dann irgendwann nur die Frage, ob der Steuerzahler bzw. die Bürgerschaft bereit gewesen wären, für die finanziellen Lücken aufzukommen.

Herr Kay
Liebe Beate, Du hast natürlich Recht und eine Genossenschaft kann sich mal dazu entscheiden, Verluste zu machen, aber nur ganz begrenzt.

Frage aus dem Plenum
Es geht ja um die Kostensenkung. Bei autofreiem Wohnen kann man Kosten sparen, weil man Tiefgaragen weglässt. Wie schlägt sich das auf die Preise nieder?

Frau Huke-Schubert
Ein Stellplatz kostet 19.000-20.000 Euro für die Herstellung.

Herr Jorzick
Wir haben damit auch kein Problem und versuchen in unseren Projekten, auch die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren. Wir müssen jetzt z.B. bei einem Projekt 400 Fahrradstellplätze schaffen und reduzieren im Gegenzug die KFZ-Stellplätze, um ausreichend Fläche zu bekommen. In Mitte Altona könnte man so etwas auch machen. Hier könnte ein Mobilitätskonzept mit einem möglichen Stellplatzschlüssel von 0,2 könnte genehmigt werden.

Herr Kay
Für Mietwohnungen würde ich das unterschreiben, aber bei Eigentumswohnungen wage ich das zu bezweifeln.

Herr Jorzick
Es gibt eine Tendenz bei rund 25% der Käufer, auf das Auto zu verzichten.

Frage aus dem Plenum
Ich habe eine Frage zur Quersubventionierung. Was sind die Planungsinstrumente, um diese Quersubventionierung zu gewährleisten, wie wird das vertraglich geregelt?

Herr Walter
Im Rahmen der Abwendungsvereinbarung werden wir als Stadt und mit den Eigentümern vor der Frage stehen, wie können wir verbindliche Regelungen aufnehmen. Wir haben ja auch noch theoretische Risiken und einen langen Zeitraum. Das, was wir bisher an Gewerbe hatten, diesen Flächenanteil, wollen wir für einen Mietanteil x auch in Zukunft sicherstellen, so dass die Eigentümer eine bestimmte Anzahl an Quadratmetern zu einem bestimmten Preis herstellen sollen. Im Gegenzug kommen dann die Eigentümer mit der Forderung auf uns zu dass sie als Ausgleich mehr BGF bräuchten.

Außerdem werden wir konkret darüber reden, wie wir die Eigentümer dazu verpflichten, auf 1/3 geförderten Wohnungsbau zu kommen. Und davor stehen wir und das verhandeln wir jetzt. Das steht am Ende in der Abwendungsvereinbarung. Wir schätzen die Altlasten auf ca. 20 Mio., die Kosten für die innere Erschließung auf ca. 10 Mio., für die äußere Erschließung auf 16-20 Mio.

Am Ende müssen wir sehen, wie viel Kosten wir haben und mit was wir die späteren Eigentümer belasten können. Am Ende ist die Frage, ob die Stadt bereit ist, die übrigen Kosten und Differenzbeträge zu tragen, damit wir entsprechend bauen können. Beim Mobilitätskonzept wird deutlich, dass ein Stellplatz einzusparen nicht unbedingt 20.000 Euro spart, weil dann auch neue Kosten z.B. durch Fahrradstellplätze entstehen.

Ich gehe daher davon aus, dass wir in den Abwendungsvereinbarungen eine gewisse Kostenlast haben, aber auch in die Abschöpfung und Wertdifferenz reingehen. Diese Gesamtrechnung wird kommen. Wir müssen klären, was uns besonders wichtig ist, das können auch wichtige Hinweise für uns für die Verhandlungen sein.

Frau Huke-Schubert
Ich erwarte auch von Ihnen als Publikum, dass sie diese Priorisierung auch machen.

Frage
Wie werden die Grundstücke vergeben?

Herr Walter
Im Kern läuft es darauf hinaus, dass es eine vertragliche Lösung dafür gibt, wie und zu welchen Kosten die Grundstücke weitervermittelt werden. Nochmal zu dem Kostenpunkt: Wir müssen sehen, wie wir die Kosten insgesamt so

darstellen, dass wir auch tatsächlich das Projekt realisieren können und auch für die Menschen realisieren, die wir im Kopf haben. Wie verteilt sich das örtlich im Gebiet? Darüber müssen wir auch noch einmal sprechen.

Frage aus dem Publikum
Wieso müssen die Eigentümer auf diese Forderungen eingehen? Welches Druckmittel hat denn die Politik? Oder machen die das nur weil sie so sozial sind?

Vertreter von aurelis
Das ist ein spannendes Thema. Wir haben etwas davon, wenn sich dieses Gebiet gut entwickelt. Das geht nur mit guter städtebaulicher Qualität. Das kostet Geld und das muss irgendwo verdient werden. Aber letztendlich ist auch unser Ziel, dass wir ein Quartier bekommen, das lange seinen Ansprüchen gerecht wird.

Herr Birzer
Herr Birzer stellt die verschiedenen Arbeitsgruppen vor.

Frage aus dem Plenum
Was kann ich darunter verstehen, dass die Ergebnisse einfließen?

Herr Walter
Am Ende können wir nicht jede einzelne Forderung umsetzten. Wir wollen heute darüber diskutieren, aber ich kann hier keine Garantie abgeben. Wir werden Ihnen von Verwaltungsseite eine Rückmeldung geben, wie wir einzelne Punkte beurteilen. Am Ende entscheidet die Hamburger Bürgerschaft über die Abwendungsvereinbarung.

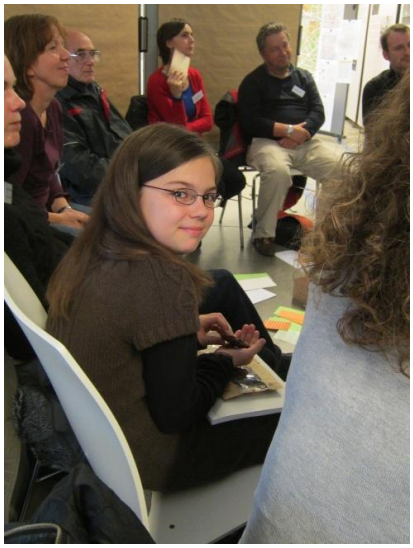
Statement aus dem Publikum
Das ist doch keine Bürgerbeteiligung. Es muss die Möglichkeit geben, zu sehen, welche Entscheidungsmöglichkeiten wir haben. Momentan habe ich das Gefühl ich bin Dekoration, habe aber keine Möglichkeit hier wirklich etwas zu beeinflussen.

Herr Walter
Überprüfen werden sie das ja können. Wir werden einen Vertrag haben, an dem werden sie hinterher ganz genau ablesen können, was eingegangen ist. Und wir werden das gemeinsam diskutieren. Wir diskutieren heute einen sehr wichtigen Baustein des Projekts.

Herr Birzer
Es ist so, dass wir unterschiedliche Forderungen haben, es geht also an diesem Punkt darum, Begründungen zu formulieren und Abwägungen zu treffen. Wir werden auch darauf schauen, dass sie am Ende nachvollziehen können, was umgesetzt wird und wenn etwas nicht umgesetzt wird, warum es nicht umgesetzt wird.

Es gibt einen kurzen Film zum Thema Inklusion.

Anschließend arbeiten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Kleingruppen. Die Ergebnisse werden anschließend im Plenum vorgestellt.



Vorstellung der Arbeitsgruppenergebnisse

Arbeitsgruppe 1: Baugemeinschaften und Wohnprojekte

Wir haben uns nicht streng an den vorbereiteten Fragenkatalog gehalten, da einfach auch der Austausch möglich sein sollte.

Viele Punkte wurden angesprochen, es gab Klärungsbedarf. Es gibt viele Baugemeinschaften, ca. 30 sind gemeldet, für diese scheint auch genug Platz zu sein. Jetzt geht es darum, dass die Baugemeinschaften auch stärker auftreten und sagen was sie machen. Wir haben darüber gesprochen, wie es von Eigentümer und Behördenseite aussieht. ECE wünscht sich ein Verfahren, in dem sie nicht mit jeder Baugemeinschaft bilateral verhandeln muss, sondern die Agentur für Baugemeinschaften einen gemeinsamen Prozess für die Grundstücksvergabe organisiert.

Die Frage der Transparenz war ganz wichtig im Hinblick auf die Preisentwicklung. Wie realistisch ist es, sich auch mit kleinem Geldbeutel an einer Baugruppe beteiligen zu können? Auch die Frage der Nichtförderung von Gewerberäumen wurde aufgeworfen. Was geht ohne Eigenkapital? Es ist Gesprächsbereitschaft auf Eigentümerseite vorhanden. Ein Problem war, dass wichtige Informationen für unsere Arbeitsgruppe nicht vorlagen.

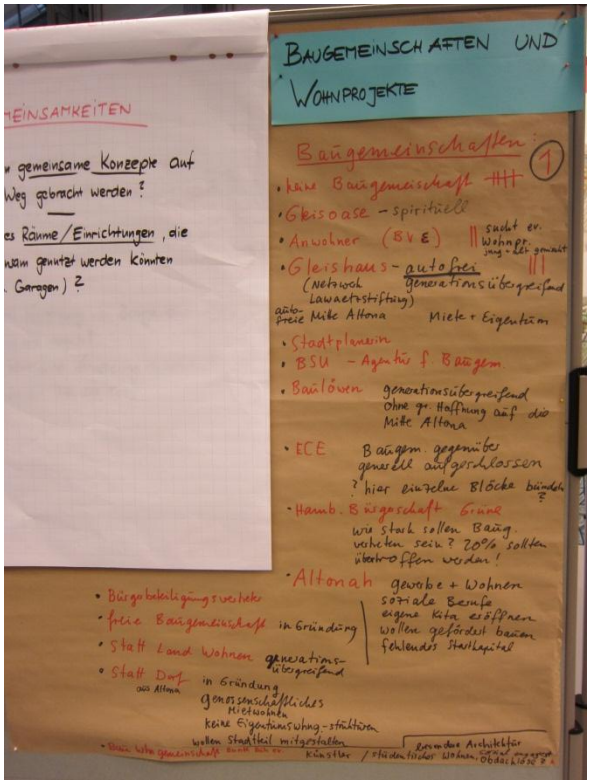
Eine Frage zog viele weitere Fragen nach sich. Zum Preis der Grundstücke hat es ja heute Morgen den Eindruck gegeben, dass der Preis der Grundstücke verhandelbar sei. So wie wir es jetzt verstanden haben, ist unklar, ob die Stadt dann Grundstücke subventioniert. Wir haben daher nochmal Transparenz beim Grundstückspreis gefordert. Die Eigentümer und die Stadt sollen die verschiedenen Kostenpunkte transparent machen; das war aber kontrovers in der AG.

Der Durchschnittsverdiener hat einfach auch eine Grenze so was zu finanzieren. Wenn der Durchschnittsverdiener sich das nicht leisten kann, bekommen wir aber ein Akzeptanzproblem.

Auch autoarmes Wohnen war nochmal ein großes Thema. Die Entwicklungen um die Abwendungsvereinbarungen sind lange und wie ich finde auch transparent von der Behörde wiedergegeben worden. Wichtig bleibt aber die Frage, wie die Baugemeinschaften zu ihrem Recht kommen. Auch hier war die Frage nach Transparenz. Die Abwendungsvereinbarung soll vor der Abstimmung auch nochmal umfänglich vorgestellt und diskutiert werden.

Wir haben auch eine kleine Umfrage in der Arbeitsgruppe gemacht, die Mehrheit war daran interessiert später hier zu Miete zu wohnen, ein Teil aber auch im Eigentum.

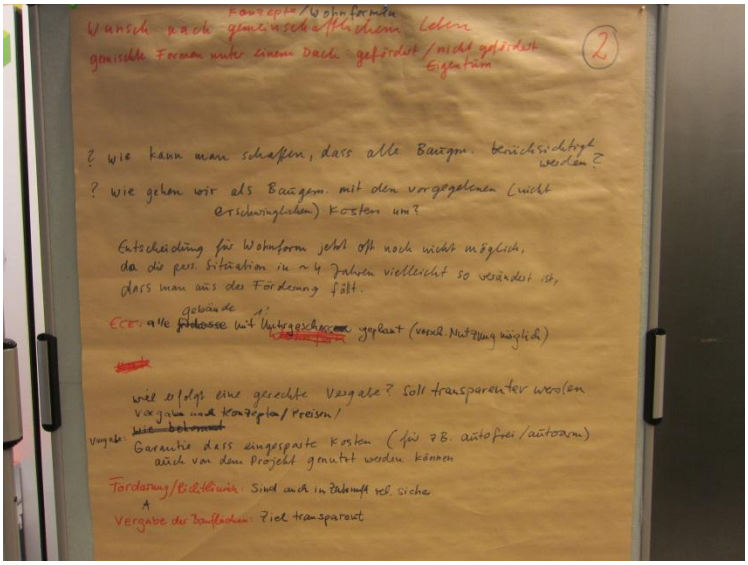
Die Arbeitsergebnisse auf Stellwänden:



Abschrift:

[Vorstellung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer bzw. der anwesenden Baugemeinschaften]

- Keine Baugemeinschaft
- Gleisoase – spirituell
- Anwohner (BV E) sucht ev. Wohnprojekt, jung und alt gemischt
- Gleishaus- autofrei (Netzwerk generationsübergreifend Lawaetzstiftung), autofreie Mitte Altona, Miete und Eigentum
- Stadtplanerin
- BSU- Agentur für Baugemeinschaften
- Baulöwen, genrationsübergreifend ohne gr. Hoffnung auf die Mitte Altona
- ECE, Baugemeinschaften gegenüber generell aufgeschlossen, hier einzelne Blöcke bündeln?
- Hamburgische Bürgerschaft Grüne, wie stark sollen Baugemeinschaften vertreten? 20% sollten übertroffen werden!
- Altonah Gewerbe und Wohnen soziale Berufe, eigene Kita eröffnen wollen gefördert bauen, fehlendes Startkapital
- Bürgerbeteiligungsvertreter
- Freie Baugemeinschaften in Gründung
- Statt Land Wohnen, generationsübergreifend
- Statt Dorf aus Altona, in Gründung, genossenschaftliches Mietwohnen, keine Eigentumswohnungsstrukturen, wollen Stadtteil mitgestalten
- Bau- und Wohngemeinschaft Bunte Kuh e.V., Künstler, besondere Architektur, studentisches Wohnen, sozial engagiert, Obdachlose

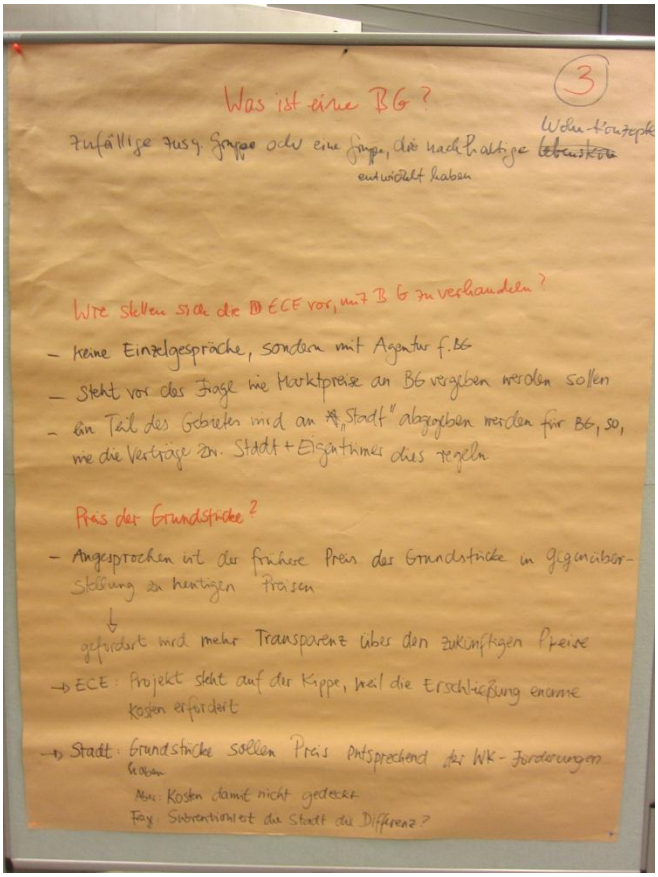


Abschrift:

Konzepte/ Wohnformen

Wunsch nach gemeinschaftlichem Leben, gemischte Formen gefördert unter einem Dach/ nicht gefördert Eigentum

- Wie kann man schaffen, dass alle Baugemeinschaften berücksichtigt werden?
- Wie gehen wir als Baugemeinschaften mit den vorgegebenen (nicht erschwinglichen) Kosten um?
- Entscheidung über Wohnformen jetzt oft noch nicht möglich, da die persönliche Situation in ~4 Jahren vielleicht so verändert ist, dass man aus der Förderung fällt.
- ECE: alle Gebäude mit einem Untergeschoss geplant (versch. Nutzungen möglich)
- Wie erfolgt eine gerechte Vergabe? Soll transparenter werden Vergabe und Konzepte/Preise
- Vergabe: Garantie, dass eingesparte Kosten (z.B. für autofrei/autoarm) auch von dem Projekt genutzt werden können
- Förderung/Richtlinien : sind auch in Zukunft relativ sicher
- Vergabe der Bauflächen: Ziel transparent



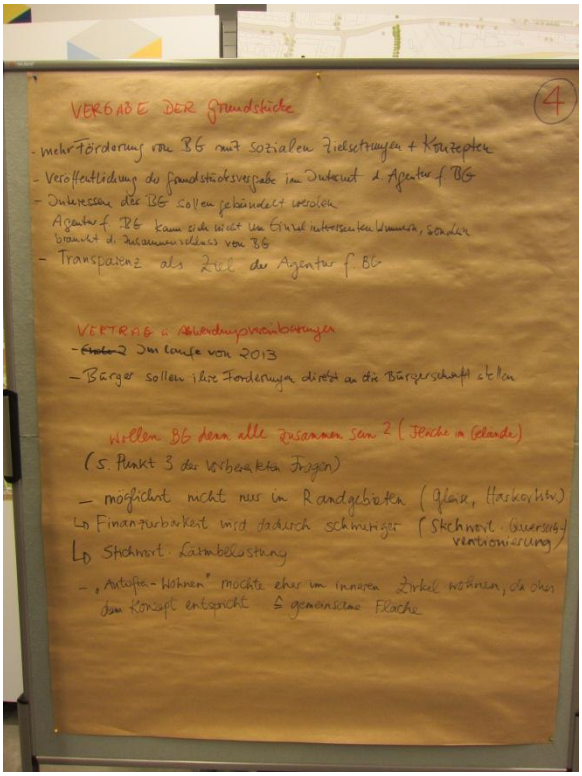
Abschrift:

Was ist eine Baugemeinschaft?
Zufällige zusammengesetzte Gruppe oder eine Gruppe, die nachhaltige Wohnkonzepte entwickelt haben.
Wie stellt sich die ECE vor, mit Baugemeinschaften zu verhandeln?

- Keine Einzelgespräche, sondern Agentur für Baugemeinschaften
- Steht vor der Frage wie Marktpreise an Baugemeinschaften vergeben werden sollen
- Ein Teil des Gebietes wird an „Stadt“ abgegeben werden für Baugemeinschaften, so, wie die Verträge zwischen Stadt und Eigentümern dies regeln

Preis der Grundstücke?

- Angesprochen ist der frühere Preis der Grundstücke in Gegenüberstellung zum heutigen Preisen -> gefordert wird mehr Transparenz über den zukünftigen Preis
- ECE: Projekt steht auf der Kippe, weil die Erschließung enorme Kosten erfordert
- Stadt: Grundstücke sollen Preis entsprechend der WK-Förderungen haben. ABER: Kosten damit nicht gedeckt. Frage: Subventioniert die Stadt die Differenz?



Abschrift:

Vergabe der Grundstücke

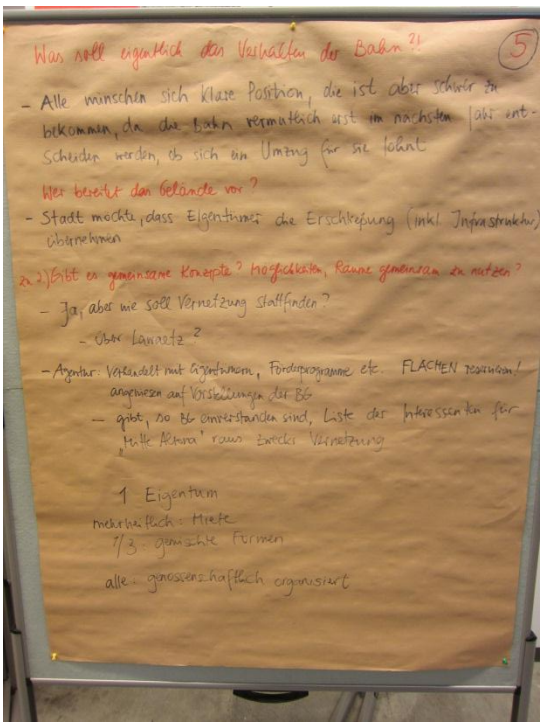
- Mehr Förderung von Baugemeinschaften mit sozialen Zielsetzungen und Konzepten
- Veröffentlichung der Grundstücksvergabe im Internet der Agentur für Baugemeinschaften
- Interessen der Baugemeinschaften sollen gebündelt werden. Agentur für Baugemeinschaften kann sich nicht um Einzelinteressen kümmern, sondern braucht den Zusammenschluss von Baugemeinschaften
- Transparenz als Ziel der Agentur für Baugemeinschaften

Vertrag über Abwendungsvereinbarungen

- Im Laufe von 2013
- Bürger sollen ihre Forderungen direkt an die Bürgerschaft stellen

Wollen Baugemeinschaften denn alle zusammen sein? (Fläche im Gelände)

- Möglichst nicht nur in Randgebieten (Gleise, Harkortstraße)
- Finanzierbarkeit wird dadurch schwieriger (Stichwort: Quersubventionierung)
- Stichwort: Lärmbelästigung
- „Autofrei Wohnen" möchte eher im inneren Zirkel wohnen, da dies dem Konzept entspricht ^= gemeinsame Fläche



Abschrift:

Was soll eigentlich das Verhalten der Bahn?

- Alle wünschen sich eine klare Position, die ist aber schwer zu bekommen, da die Bahn vermutlich erst im nächsten Jahr entscheiden wird, ob sich ein Umzug für sie lohnt

Wer bereitet das Gelände vor?

- Stadt möchte, dass Eigentümer die Erschließung (inkl. Infrastruktur) übernehmen

Zu 2.) Gibt es gemeinsame Konzepte? Möglichkeiten, Räume gemeinsam zu nutzen?

- Ja, aber wie soll Vernetzung stattfinden?
- Über Lawaetz?
- Agentur:
  - verhandelt mit Eigentümern, Förderprogramme etc. Flächen reservieren! Angewiesen auf Vorstellung der Baugemeinschaften
  - gibt, sofern Baugemeinschaften einverstanden sind, eine Liste der Interessenten für „Mitte Altona" raus zwecks Vernetzung der Baugemeinschaftsinteressenten

1 Eigentum
Mehrheitlich: Miete
1/3 gemischte Formen
Alle: genossenschaftlich organisiert

Arbeitsgruppe 2: Nachbarschaftliche Infrastruktur

Ich war in dieser AG, weil ich gerne eine Kita eröffnen würde und stelle jetzt unsere Ergebnisse vor. Wir haben uns gefragt, was in der Nachbarschaft schon besteht und was wir haben wollen.

Wir wollen allgemein Plätze, die man konsumfrei besuchen kann. Wir möchten, dass Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren einen Ort haben, an dem sie sich Treffen können, ohne konsumieren zu müssen.

In der Umgebung gibt es wenig für Senioren. Wir wollen hier multikulturell bleiben. Kitaplätze sind wichtig. Ca. 300 Plätze werden für das Quartier aus unserer Sicht benötigt, d.h. auch mindestens drei Kitas. Für Ältere könnte es vielleicht ein Ärztehaus geben.

Wir wollen ein Quartiersmanagement mit Gremien und Personal, damit von den AnwohnerInnen Wünsche und Ideen umgesetzt werden können.

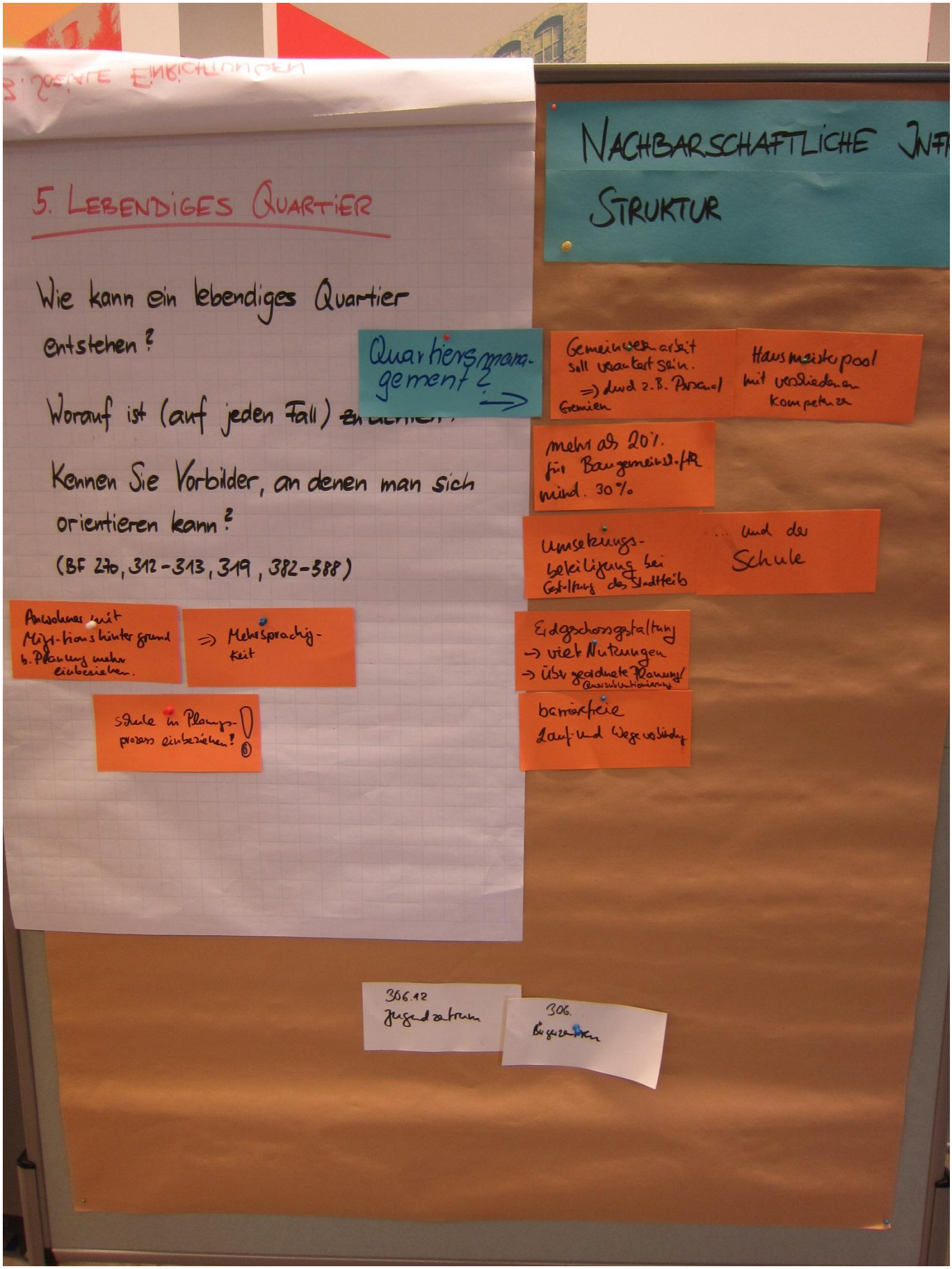
Die Schule muss ein wichtiger Standort werden, der auch außerschulische Angebote im Stadtteil macht mit abendlichen Veranstaltungen, Sportangeboten oder z.B. VHS-Angeboten. Da muss man mit der Schule noch vieles klären.

In vielen Dingen konnten wir nicht konkret werden, weil wir viele Informationen nicht hatten.

Ein Thema war für auch noch die Mehrsprachigkeit, bisher wird eigentlich nur eine Gruppe von diesem Prozess angesprochen. Außerdem hatten wir noch die Idee, vielleicht eine Quartiersküche und gemeinsame Gärten anzulegen.

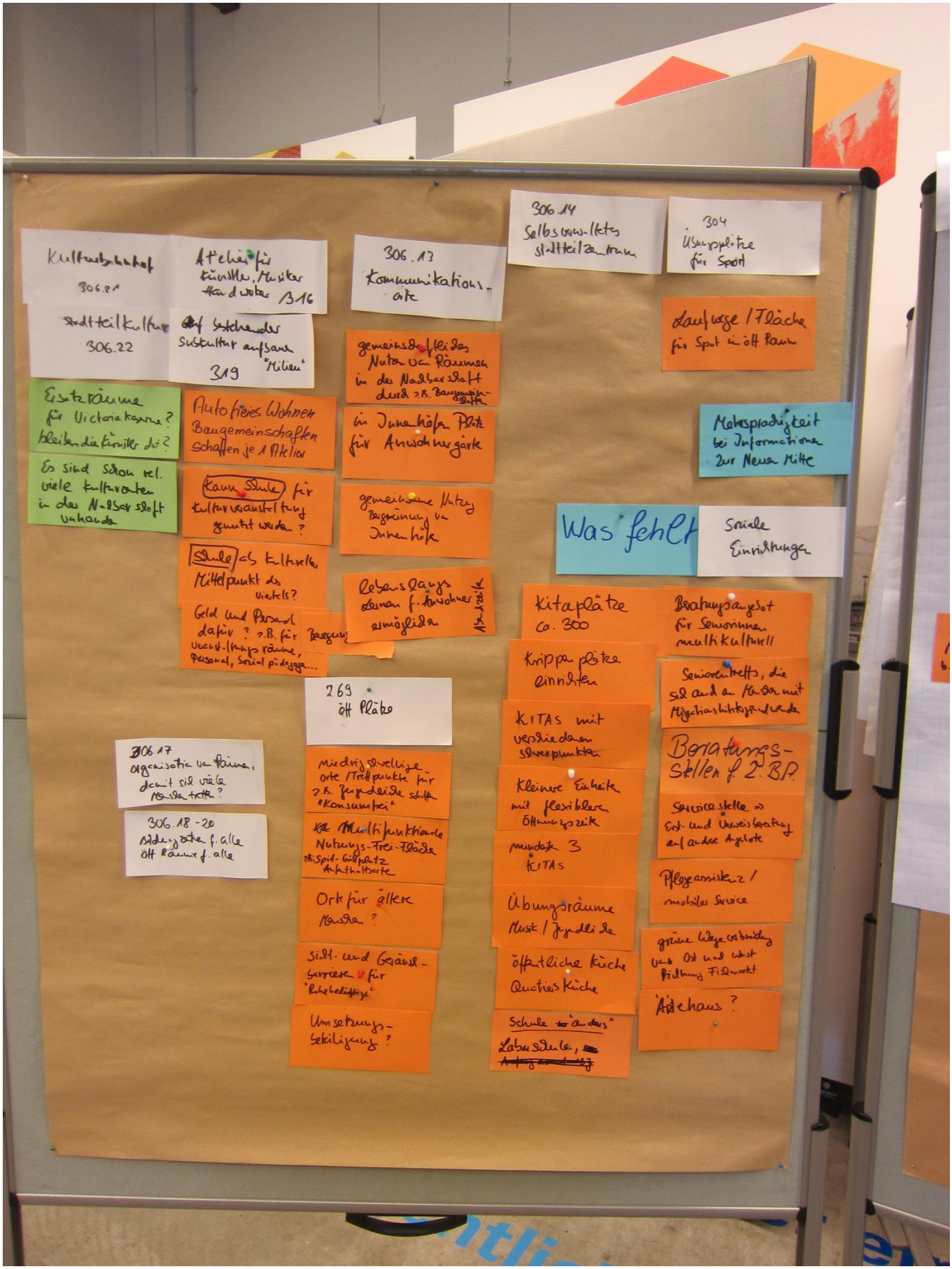
Mitte Altona

Hamburg



Mitte Altona

Hamburg



Arbeitsgruppe 3: Wohnen, Gewerbe, Nahversorgung

Kerstin Koch ist Anwohnerin und Stadtplanerin und stellt die Ergebnisse vor:

Es haben vielfältige Akteure an der Debatte teilgenommen, darunter Anwohner, Verwaltung, Politik und Eigentümer. Wir haben ganz viel diskutiert, wir haben ganz viele Fragen aufgeschrieben.

Essentiell ist zum einen, dass wir Orte für Gewerbe herauskristallisiert haben; der Güterbahnhof mit seinen Hallen könnte zum Beispiel eine Chance für die Kreativwirtschaft sein. Das Ziel ist, das Quartier an den wesentlichen Schnittpunkten zu beleben.

Die Mitte Altona soll keine Konkurrenz zu bestehenden Zentren darstellen, sie soll aber erlebbar und erfahrbar sein. Wir haben weitere Rahmenbedingungen diskutiert. Es müsste kleinere Flächen für Gewerbe geben, keine großen Bürokomplexe; die Kreativwirtschaft soll vor allem kommen. Gewerbe sehen wir als Instrument für Lebendigkeit, insofern wollen wir kein reines Wohnquartier. Eine Schnittstelle kann Gastronomie sein. Es soll öffentlichkeitswirksame Räume in den Erdgeschossen geben, man soll rein sehen können und wir sehen da extrovertierte Nutzungen als geeignet an. Wir wollen auch flexible Grundrisse haben, um Leerstände zu vermeiden und damit auf die jeweilige Nachfrage flexibel reagiert werden kann.

Zur Finanzierung haben wir gesagt, dass Gewerbe nicht per se subventioniert werden soll, aber die Quersubventionierung innerhalb der Gebäude zu prüfen ist.

Im nächsten Beteiligungsschritt würden wir dann auch gerne Orte und Arten von Nutzungen konkret festlegen.

Mitte Altona

Hamburg

Mitte Altona

Hamburg

Frage aus dem Plenum
Wie soll das mit dem Gewerbe klappen ohne große Subventionen?

Antwort
Wir konnten dafür in der Gruppe keine Lösung erarbeiten. Klar ist: man kann nicht alles subventionieren.

Frage
Haben sie dieses Orte und Arten von Nutzungen näher besprochen? Und wer legt das fest?

Antwort
Die Ergebnisse aus diesem Tag werden ja weiter in die Planung eingehen und mit weiteren Verhandlungen und Ideen und dann muss man schauen was konkret angedacht ist. Wir wollten das auch offen lassen, was wo (welcher Kiosk oder Bäcker wo) hin soll. Das ist uns auch noch nicht klar. Das sollte auch flexibel bleiben, aber das muss in der Architektur geregelt werden.

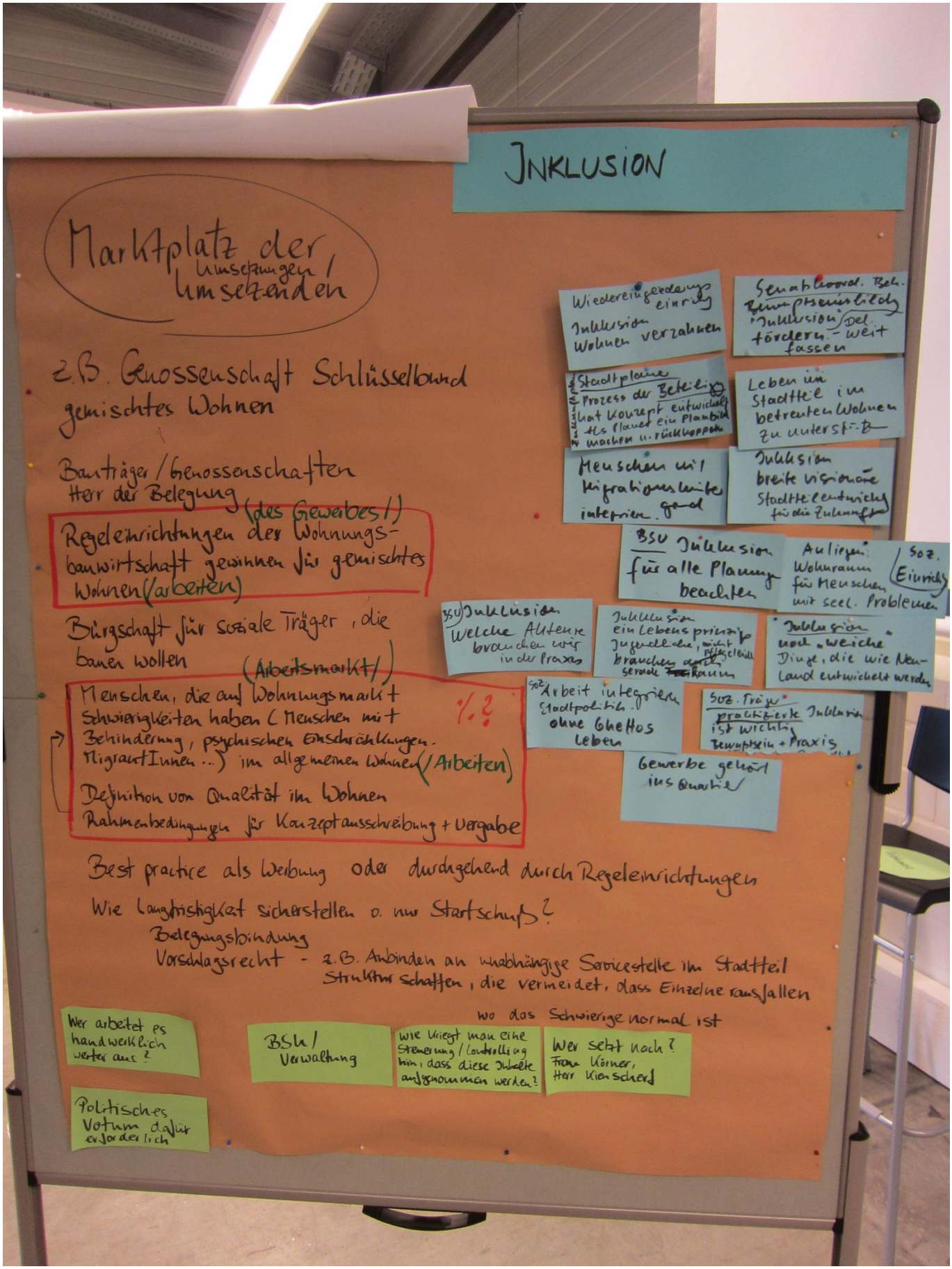
Arbeitsgruppe 4: Inklusion

Wir haben unseren Fokus auf gelebte Inklusion gelegt. Wir haben an die Debatte von heute Morgen anknüpft, wie kriegen wir was konkret durchgebrochen in die verschiedenen Bereiche.

Wichtig ist uns, die Wohnungswirtschaft und Genossenschaften kompetent zu machen, damit sie selber inklusiv vorgehen. Wir brauchen aber auch extra Projekte, um zu zeigen, dass es geht. Die Menschen, die es betrifft, brauchen nicht nur technische Inklusion. Wir wollen auch in der Wohnungswirtschaft deutlich machen, dass sie selbst einen Vorteil davon haben können. Außerdem stellen wir uns vor, dass ein Controlling für diesen Bereich eingeführt wird, damit wir sehen können, wie in diesem Bereich die Steuerung funktioniert. Wir haben auch zwei Menschen, die qua Amt prädestiniert dafür sind, dieses Controlling zu übernehmen. Wir müssen das in die bestehenden Strukturen einspeisen.

Wir brauchen ein vielfältiges und differenziertes Inklusionsprogramm. Wenn wir Menschen ein Klischee aufdrücken, passt das auch nicht immer. Auch Menschen mit anstrengenden Handicaps müssen eingebunden werden. Wir wollen Regeleinrichtungen bewerben, und wenn ein Träger nicht genug Eigenkapital hat, muss es eine Bürgschaft geben.

Wir glauben, dass das auch für das Thema Arbeit und Gewerbe geht. Wir waren überzeugt, dass ein Stadtteil, der frei von Gewerbe und Arbeit ist, nicht lebendig wird. Auch Sozialgewerbe kann eine Form von Gewerbe sein. Die Mischung bleibt aber ganz wichtig. Das Gewerbe, das auch ordentlich Kohle macht, muss auch mit reinkommen.
Wir wollen keine neue Metaebene erfinden und wir wollen ein Bewusstsein für ein Sozialprinzip fördern. Trotzdem wird es so sein, dass man auch kleinere Brötchen backen muss. Man sollte mal eine Zahl benennen, das ist politisch besser durchsetzbar. Wie groß kann der Anteil von der Durchsetzung eines Inklusionsanspruchs sein, der auch nachweisbar ist? Wir brauchen eine Mischung aus Vision und Pragmatismus. Wir wollen eine Struktur schaffen, in der man sieht, dass das echte Miteinander witzig ist und keinen Lobbyismus für bestimmte Gruppen machen. Das sehen wir als wichtigen Teil von Entwicklung von Stadt.


Inklusion
Marktplatz der Umsetzungen / Umsetzenden
z.B. Genossenschaft Schlüsselband gemischtes Wohnen
Bauträger / Genossenschaften Herr der Belegung (des Gewerbes!)
Regeleinrichtungen der Wohnungsbauwirtschaft gewinnen für gemischtes Wohnen (/arbeiten)
Bürgschaft für soziale Träger, die bauen wollen (Arbeitsmarkt/)
Menschen, die auf Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben (Menschen mit Behinderung, psychischen Einschränkungen, MigrantInnen ...) im allgemeinen Wohnen (/Arbeiten)
Definition von Qualität im Wohnen
Rahmenbedingungen für Konzeptausschreibung + Vergabe
Best practice als Werbung oder durchgehend durch Regeleinrichtungen
Wie Langfristigkeit sicherstellen o. nur Startschub?
Belegungsbindung
Vorschlagsrecht - z.B. Anbinden an unabhängige Servicestelle im Stadtteil
Struktur schaffen, die vermeidet, dass Einzelne rausfallen
wo das Schwierige normal ist
Wer arbeitet es handwerklich weiter aus?
BSU / Verwaltung
Wie kriegt man eine Steuerung / Controlling hin, dass diese Inhalte aufgenommen werden?
Wer setzt nach? Frau Körner, Herr Kienscherf
Politisches Votum dafür erforderlich
Wiedereingliederung einrichtg
Inklusion Wohnen verzahnen
Senatskoord. Beh. Stadtplanung Inklusion fördern - weit fassen
Stadtplanung Prozess der Beteiligung hat Konzept entwickelt als Planer ein Planbild machen u. rückkoppeln
Leben im Stadtteil im betreuten Wohnen zu unterstützen
Menschen mit Migrationshintergrund integrieren
Inklusion breite visionäre Stadtteilentwicklung für die Zukunft
BSU Inklusion für alle Planung beachten
Auflagen: Wohnraum für Menschen mit seel. Problemen
Soz. Einrichtg
BSU Inklusion Welche Altlasten brauchen wir in der Praxis
Inklusion ein Lebensprinzip Jugendliche, nicht pflegeleicht brauchen auch gerade Freiraum
Inklusion noch „weiche" Dinge, die wie Neuland entwickelt werden
Soz. Arbeit integrieren Stadtpolitisch ohne Ghettos leben
Soz. Träger praktizierte Inklusion ist wichtig Beispiele + Praxis
Gewerbe gehört ins Quartier

Frage aus dem Plenum
Wir hatten in der Gruppe mit dem Thema „Nachbarschaftliches Wohnen“ auch Überschneidungen beim Thema Beteiligung von Menschen mit Migrationshintergrund. Woran liegt das? Ist das ein sprachliches Problem? Ein Bildungsproblem? Ich sehe da einen Handlungsbedarf, die Menschen ins Boot zu bekommen. Haben Sie sich in der Gruppe was dazu überlegt? Die Frage geht auch an die Stadt mit Blick auf den weiteren Prozess.

Antwort
Ja, wir haben darüber gesprochen, aber wir sprechen über ganz viele Menschen, die ganz verschieden sind. Man muss jetzt ein Handwerkszeug entwickeln, deshalb schlagen wir vor, dass man wirklich Zahlen festlegt, um die Mischung sicher zu stellen. Die darf aber nicht zu restriktiv sein. Verschiedene Durchmischungen müssen möglich machen. Wir brauchen erst die Struktur, die Menschen finden wir dann schon. Ein Problem besteht noch darin, wie wir in der Folgebelegung die Mischung erhalten.

Frage aus dem Plenum
Wie schafft man es denn jetzt, die Menschen auch in den Beteiligungsprozess einbinden? Altona hat einen Anteil von 20% Menschen mit Migrationshintergrund.

Statement
Dieses Wir und die Menschen mit Migrationshintergrund passen nicht zum Inklusionsgedanken.

Herr Birzer
Es ist sehr schwer, Menschen mit Migrationshintergrund an solchen Prozessen zu beteiligen. Das ist nicht nur hier so, sondern in der ganzen Bundesrepublik.

Das funktioniert nur mit intensiver Betreuung und über persönliche Ansprache. Simultandolmetscher machen solche Veranstaltungen wahnsinnig teuer. Die BSU hat sich dazu entschieden, keine mehrsprachigen Einladungen zu verteilen. Trotzdem sind alle herzlich eingeladen. Sprechen Sie Menschen an und bringen sie sie mit.

Gibt es jetzt noch was, was wir heute vergessen haben?

Statement
Ich finde die Frage der Weiterarbeit ganz wichtig. Es ist ja in der letzten Gruppe auch ein Vorschlag gemacht worden.

Herr Walter
Es gibt eine Klarheit darüber, dass wir uns auch mit den Eigentümern über die Frage der Inklusion und deren konkrete Umsetzung unterhalten müssen. Organisatorisch ist das mit dem Thema schon schwierig, allein die Definitionsprobleme, die da auf einen zukommen. Ich sehe die erst mal als ganz einfache Hamburger, wie alle anderen auch.

Ich sehe noch Bedarf, kommunikativ tätig zu werden auch in der Übersetzung in die Freiräume. Es gibt das Spektrum der klassischen Förderung, aber das hilft auch nicht immer. Aber das einzige was als Quartier gelungen ist, ist das Projekt der Stiftung Alsterdorf.

Wie schaffen wir es, das Inklusionsthema in die Wohnungswirtschaft tragen? Dafür wird die Kommunikation ganz wichtig sein. Aber wir sind da für Anregungen auch dankbar.

Frage
Der Vorschlag war ja „Vergabe nach Konzept“. Wie schätzen sie das ein?

Herr Walter
Allgemein habe ich ein positives Verhältnis dazu, aber die Frage ist ja auch, was im Konzept steht. Auf was muss man im Kern achten. Diese Thematik muss man nochmal bearbeiten.

Herr Birzer
Wir sind ja mit der Kommunikation auch noch nicht am Ende.

Herr Walter
Die Akteure müssen da ins Gespräch kommen. Wir können die Inklusionsthematik nicht nur den Baugemeinschaften vor die Füße kippen, auch die Eigentümer müssen die Wichtigkeit und Attraktivität erkennen.

Frage aus dem Plenum
Welche Grundstücke sind denn nun für Baugemeinschaften? Können auch Projekte auf einer Fläche gemeinsam realisiert werden?

Herr Walter
Feste Orte gibt es noch nicht. Ich glaube schon, dass wir nicht drei Cluster entstehen lassen, sondern ein gemischtes Quartier anlegen. Und in der Vergangenheit hat sich das auch bewährt. Wie organisieren wir das autoarme Wohnen im Quartier? Entweder nach der klassischen Vorstellung: man macht dann an einer Stelle 0,2 (Stellplatzschlüssel). Aber das Ziel sollte in Altona eigentlich sein, auch darüber hinauszukommen. Da wird es vielleicht einen Bereich geben, wo wir das klassisch machen, aber es sollte auch bezogen auf das gesamte Quartier autoarmes Wohnen möglich sein. Es gab letztes Mal die Debatte, ob man vielleicht im gesamten Gebiet wirklich mal mit 0,4 auskommt. Wenn man das im Schnitt haben will, wie verteilt sich das dann? Da könnte man ja tatsächlich differenzieren, so dass Teilbereiche 0,2 wollen und vielleicht manche auch tatsächlich mit 0,6 arbeiten.

Statement aus dem Plenum
Auch die Baugemeinschaften sind ja intern heterogen. Es wäre vielleicht wirklich eine Erleichterung, wenn wir gemeinsam Flächen planen können, das würde auch die Kosten reduzieren.

Statement
Ich hoffe auf eine Fortführung des Austauschs, der ist wichtig um Misstrauen zu überwinden und braucht Zeit.

Herr Birzer
Am 15.11. ist das nächste Bürgerforum zu dem Sie natürlich auch alle herzlich eingeladen sind.

Herr Walter
Ich möchte auch nochmal einen Dank an Herrn Birzer und Prof. Gessenharter sowie an die steg und die anderen Dienstleister für die Organisation richten und an alle, die solange ausgehalten haben. Das war gut, sich heute von allen Seiten auszutauschen. Wir müssen ja auch konkreter werden. Im Januar haben wir noch einen Thementag zum Thema Freiraum. Wir sind jetzt immer noch in der Vertragsverhandlung zur Abwendungsvereinbarung, die wir dann auch im Frühjahr diskutieren sollten. Ich freue mich auch auf die Fortführung der inhaltlichen Diskussion, es gibt gerade noch Überlegungen auf Seiten der Stadt, ob man z.B. etwas beim Stellplatzschlüssel ändern kann – da gucke ich auch die Politik an. Auch bei den Investoren haben wir noch Gesprächsbedarf. Heute sind einigen Themen aufgekommen, die weitere Präzisierungen brauchen. Es ist heute Morgen klar geworden, dass wir zur Finanzierung auch echte Einnahmen brauchen.

Beim Güterbahnhof müssen wir auch nochmal sehen, wie es mit seiner Bedeutung fürs Quartier aussieht. Im Frühsommer sollten wir das, was wir heute abstrakt gemacht haben, anhand von zwei, drei Beispielen ganz konkret machen. Man könnte auch so einen Block mal durchstricken. Wie könnte sich die Mischung praktisch darstellen, dass wir mal ein Bild bekommen.

Dank für heute, mich hat das nochmal sehr viel weitergebracht. Danke noch mal an die steg und Herrn Birzer und Herrn Prof. Gessenharter.

Herr Birzer
Danke auch von mir und haben Sie noch ein schönes Wochenende.