Diskussion

Hamburg

Vorbereitende Untersuchungen Mitte Altona

Sachstand, Vorstellung des Berichts des Entwicklungsträgers und weiteres Vorgehen

29. Mai 2012

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Auftrag

Hamburg

Auftraggeber:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

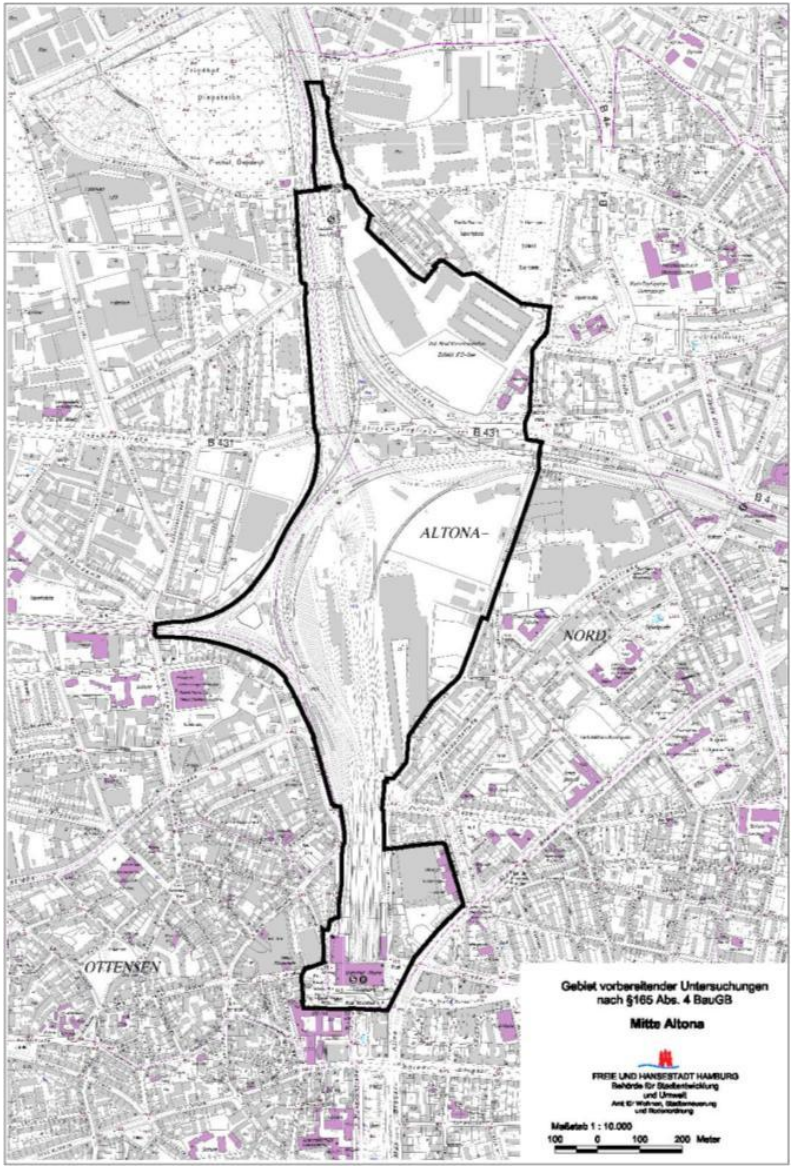
Auftragnehmer:

steg Hamburg mbH

arbos Freiraumplanung

ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung

Evers & Küssner Stadtplaner



Auftrag

Hamburg

Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Baugesetzbuch

Inhalte:

- **Analyse der Bestandssituation**
- **Prüfung, ob Gebiet städtebaulich entwickelbar ist:**
    - **Städtebauliche Prüfung**
    - **Prüfung der Anwendbarkeit des § 165 BauGB**
- **Kostenschätzung der Entwicklungsmaßnahme**

Auftrag

Hamburg

Zeitrahmen

Ursprünglich:

2009 bis 2010

Verschiebung der Berichtsabgabe aufgrund:

- **Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs und Weiterentwicklung zum Masterplan, welcher als Konzept in die Kostenschätzung einfließen sollte**
- **Bürgerbeteiligung zum Masterplanverfahren**

Auftrag

Hamburg

Warum macht die Stadt dieses Verfahren?

- **Gelände in Privatbesitz mehrerer Eigentümer**
- **Zentrale und (künftig) brach liegende Flächen**

▶ **Große Entwicklungschancen, aber keine städtischen Flächen**

Mit § 165 Baugesetzbuch kann die Stadt:

- **frühzeitig Einfluss auf Entwicklung nehmen**
- **Projekt als Ganzes betrachten (einheitliches Konzept)**
- **Entwicklungsziele definieren**
- **Eigentümer an Kosten der Gesamtmaßnahme beteiligen**

▶ **Städtische Interessen auf Privatgelände effektiv durchsetzen**

Beteiligung zum Bericht

Hamburg

Neues Vorgehen:

Vorstellung des Berichts des Entwicklungsträgers vor Prüfung durch die BSU und die weiteren beteiligten Dienststellen

- Informationsveranstaltung für Eigentümer (18.4.2012)
- Vorstellung auf dem Bürgerforum (19.4.2012)
- Planungsausschuss des Bezirkes Altona (2.5.2012)

Zweck:

Transparenz, Möglichkeit der Berücksichtigung von Meinungen aus der Öffentlichkeit und Politik

Bericht online verfügbar unter:

http://www.hamburg.de/gutachten-rechtliche-grundlagen

Bestellung: mitte-altona@steg-hamburg.de

Gliederung des Berichts

1. Bestandsaufnahme und -analyse

2. Konzeptentwicklung

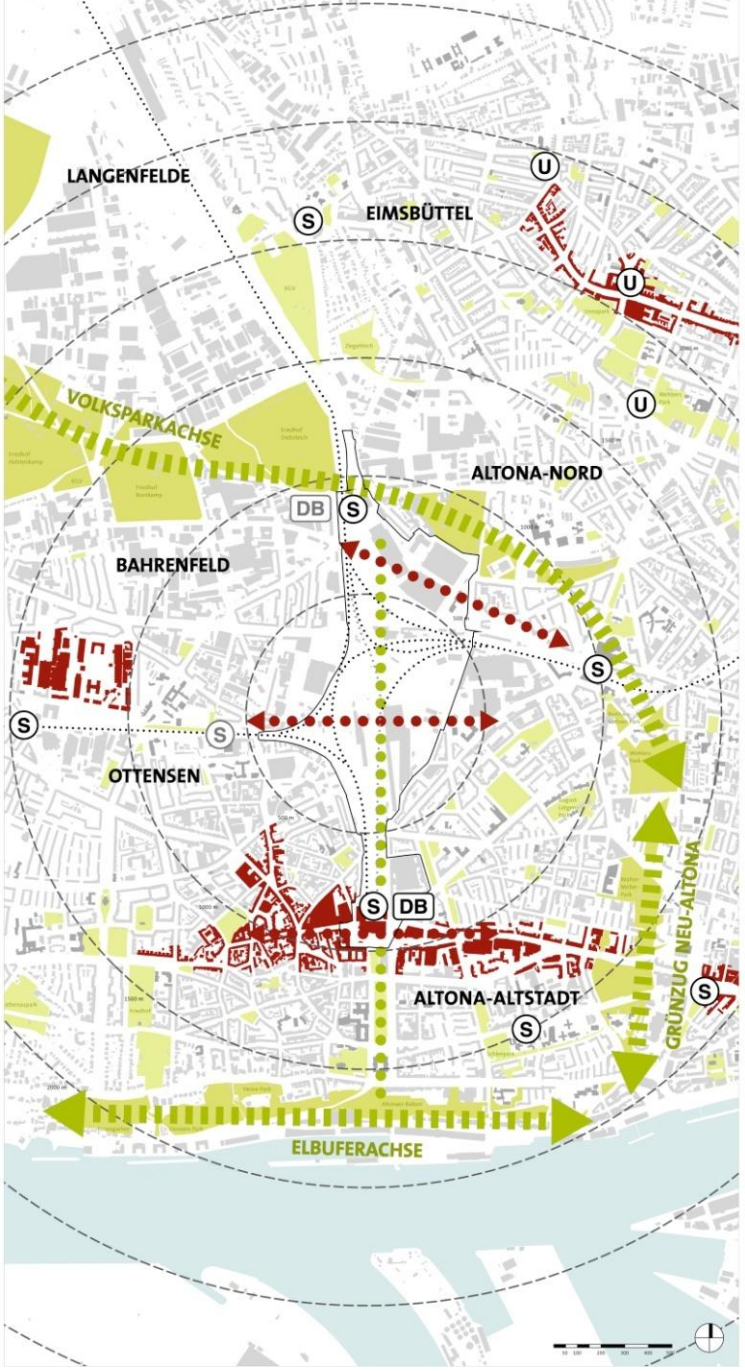
3. Prüfung und Empfehlungen zur Einleitung einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

4. Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme

5. Umsetzungsstrategie

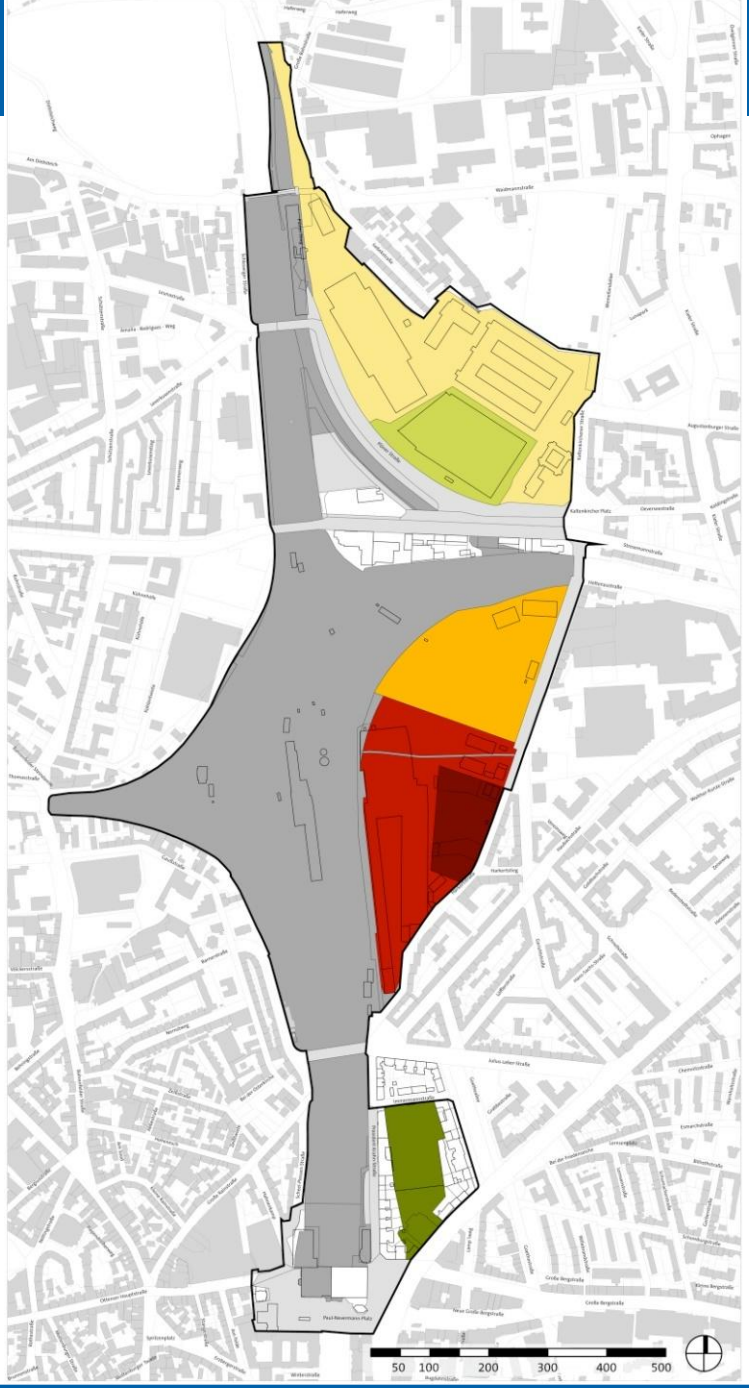
Bestandsaufnahme und -analyse

- 75 Hektar große Potenzialfläche
- hochzentrale Lage
- Beitrag für die Wohnraum-versorgung
- Chance für die Entwicklung einer urbanen und verkehrstechnisch reduzierten Siedlungsstruktur
- Chance für die Vernetzung umliegender Stadtteile



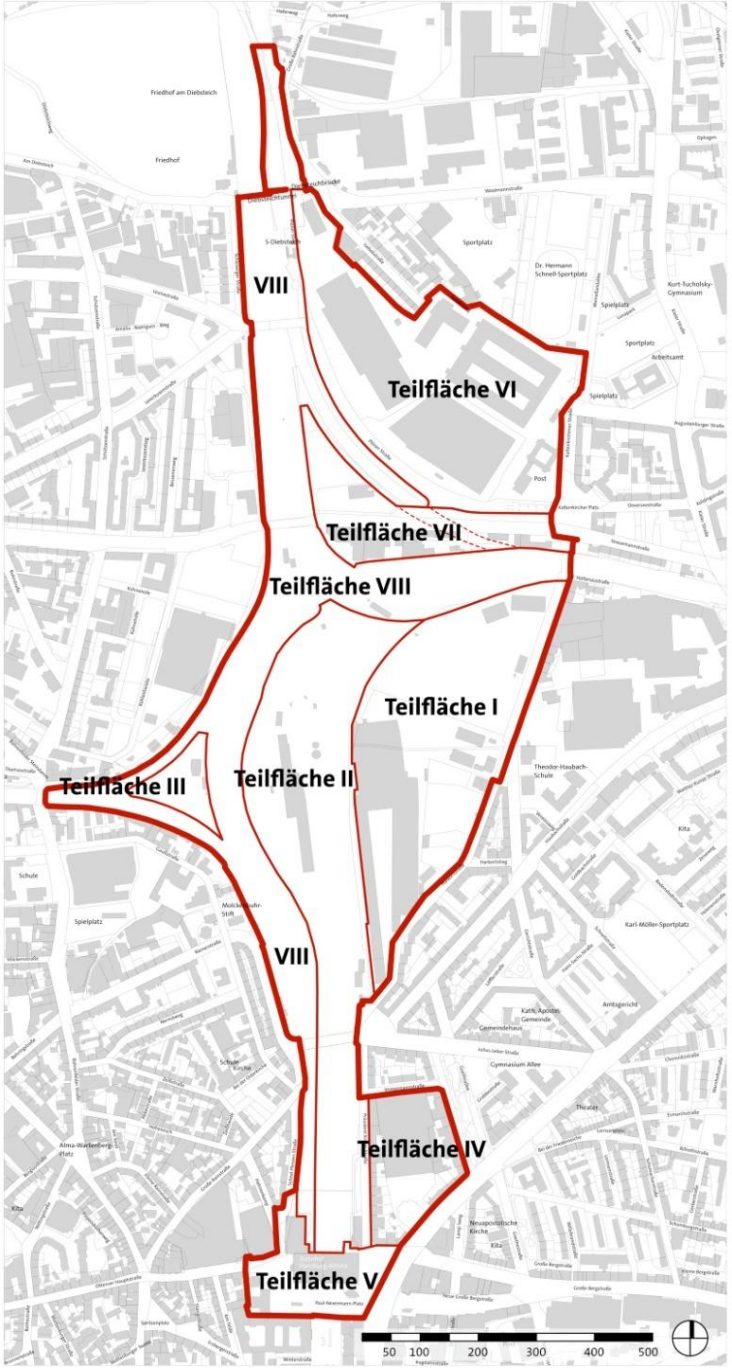
Bestandsaufnahme und -analyse

- **Teilflächen mit dem größten Entwicklungspotenzial gehören Eigentümern mit immobilien-wirtschaftlicher Kompetenz**
- **Erleichterung der Entwicklung**



Konzept

- Unterschiedliche Konkretisierungs-grade aufgrund unterschiedlicher Entwicklungshorizonte
- Konzepte, die unmittelbar umgesetzt werden sollen
- Konzepte, die nur als Basis für weitere, konkretere Planschritte dienen



Zusammenfassung der Konzeptteile

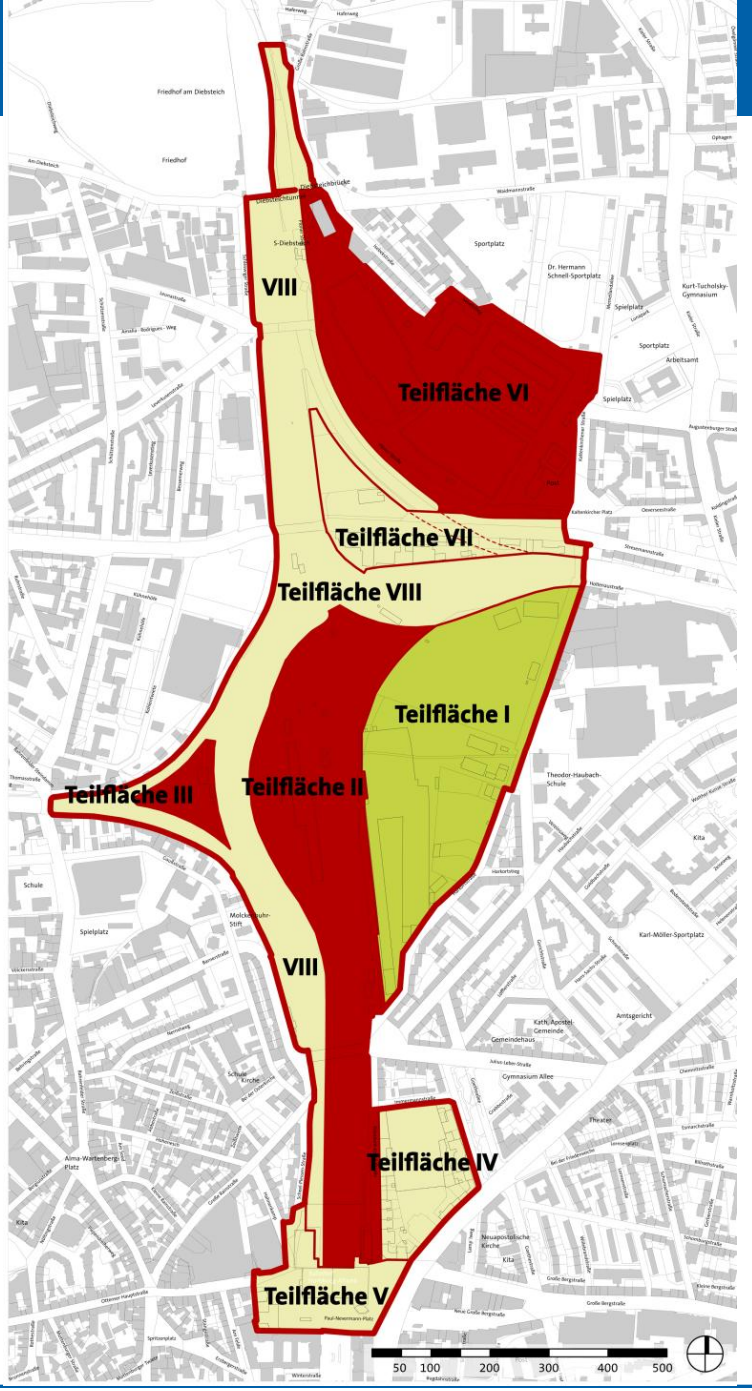
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Übersicht Empfehlungen

Aufhebung der
Vorbereitenden Untersuchungen

Abwendungsvereinbarungen
mit den Eigentümern

Aufrechterhaltung der
Vorbereitenden Untersuchungen
bis Beschluss DB Bahnhofsverlagerung



Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme

Ausgangslage:

- Grobe Schätzkosten
- Basis: 30. September 2011
- Berücksichtigung nur der VU-relevanten Kosten
- Laufende Fortschreibung im weiteren Verfahren

Die endgültige Aufteilung der Kosten ist Gegenstand der weiteren Verhandlungsschritte.

Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme

Stand: 30.09.2011

Übersicht Kosten:

• Innere Erschließung Tlfl. I – III	ca. 25 Mio. €
• Äußere Erschließung Tlfl. I – III	ca. 18 Mio. €
• Innere Erschließung Tlfl. VI	ca. 17 Mio. €
• Äußere Erschließung Tlfl. VI	ca. 20 Mio. €
• Kosten für Maßnahmen der Vorbereitung	ca. 1 Mio. €
• Sonstige Maßnahmen (Betriebserschwernisse, Verwaltungskosten, u.ä.)	ca. 7 Mio. €
• 15 % Unvorhergesehenes	ca. 12 Mio. €
Gesamt	**ca. 100 Mio. €** (zzgl. Mwst.)

▶ Ohne Kosten für Altlastensanierung, Kampfmittelräumung, etc.

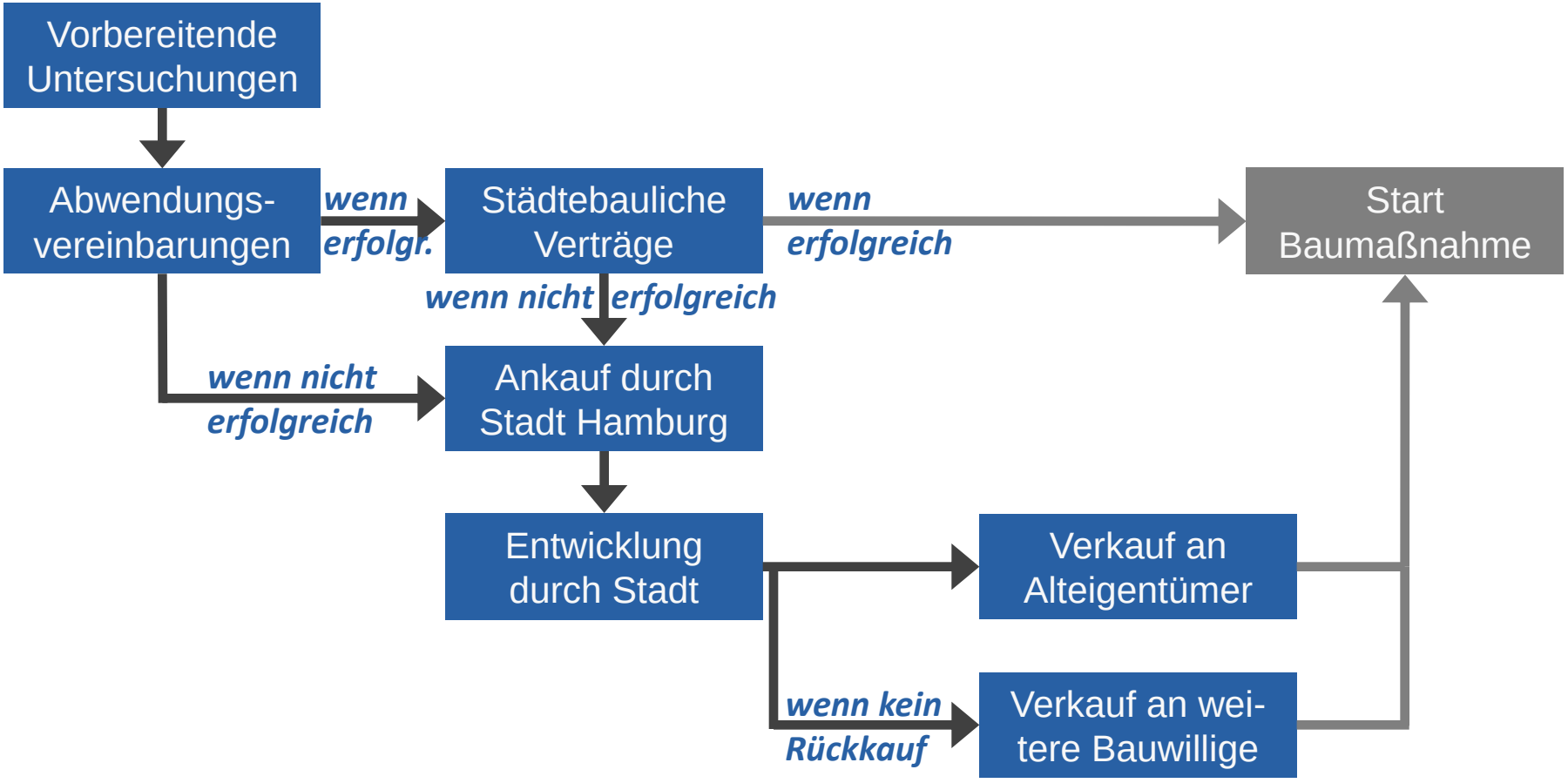
Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme

Gutachterliche Einschätzung der wirtschaftlichen Durchführbarkeit:

Während der Bearbeitung und Zusammenstellung der Kosten sind nach gutachterlichem Ermessen zum Stand 30.09.2011 keine technischen oder anderen Gründe bekannt geworden, die unter Kostenaspekten einem erfolgreichen Abschluss der städtebaulichen Maßnahme entgegenstehen würden.

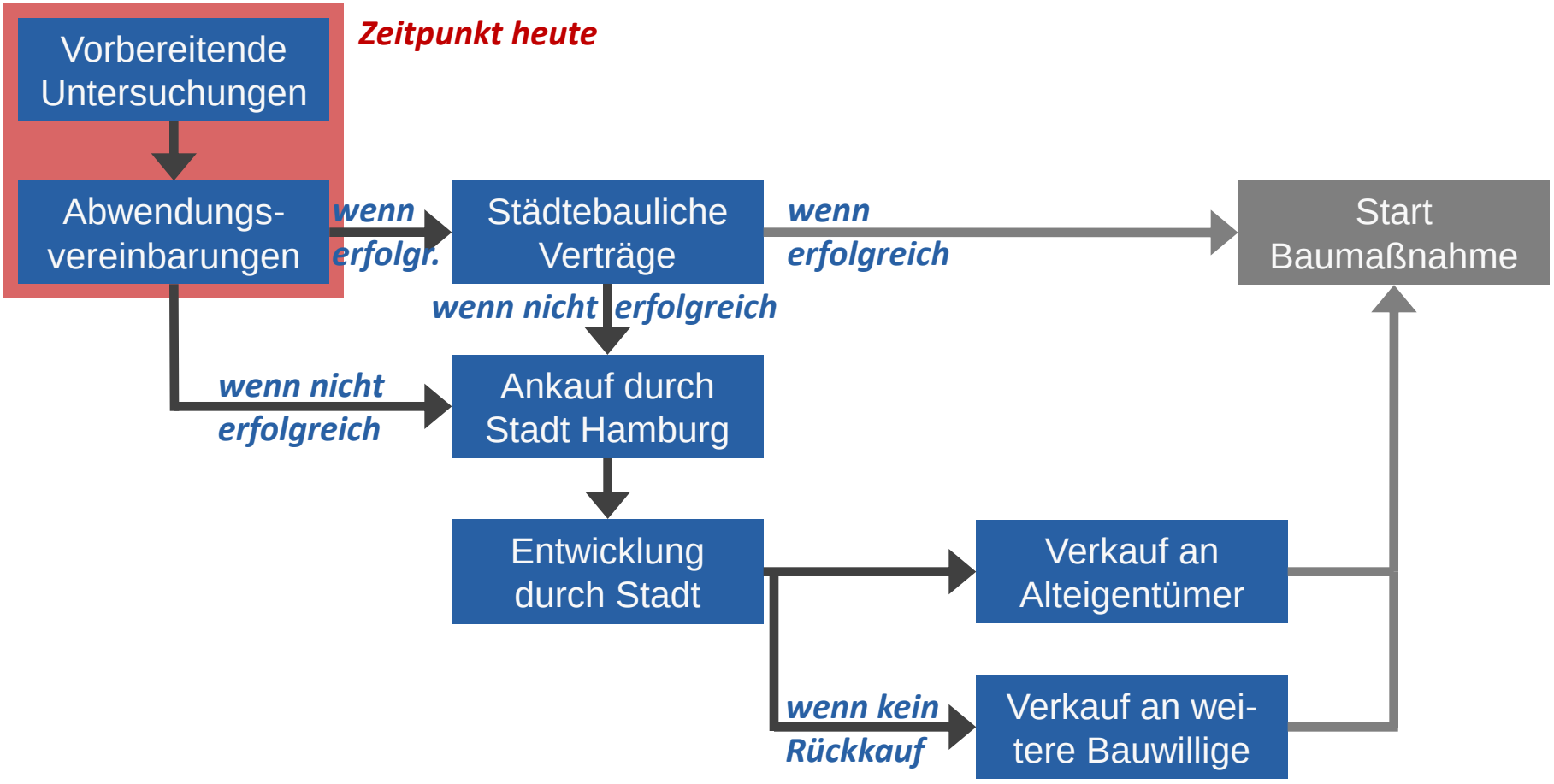
Ablauf einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Genereller Ablauf



Ablauf einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Teilfläche I



Nächste Schritte der Stadt Hamburg

- **Prüfung der Ergebnisse des VU-Berichts**
  Stellungnahmen aller beteiligten Dienststellen, Bezirk und Bürger
- **Teilfläche I (ggf. II, III): Fortsetzung Verhandlungen zu Abwendungsvereinbarungen**
  unter besonderer Berücksichtigung der VU-Ergebnisse sowie der Kostenfortschreibung
  möglicher Abschluss bei erfolgreichen Verhandlungen: voraussichtlich 2. Jahreshälfte 2012 (jetziger Stand)
- **Falls Verhandlungen scheitern:**
  - Prüfung der Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Nächste Schritte der Stadt Hamburg

Hamburg

Überprüfung der Empfehlungen zu den anderen Teilflächen

Bis zur Entscheidung Aufrechterhalten der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sicherung der Einflussmöglichkeiten der Stadt

Entscheidung durch Senat und Bürgerschaft

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Dr. Heike Opitz, WSB 310