Bürgerforum Mitte Altona, 27.10.2011

- Beteiligung im weiteren Prozess
- Wirtschaftliche und juristische Rahmenbedingungen

Mitte Altona

Hamburg

Ablauf

19.00 Uhr	**Teil I - Beteiligung im weiteren Prozess**
19.05 Uhr	Umgang mit Bürgerempfehlungen
19.30 Uhr	Vorstellung Bürgergremium
20.00 Uhr	Ausblick Information und Beteiligung
20.20 Uhr	**Pause**
20.30 Uhr	**Teil II - Fachthema: Wirtschaftliche und juristische Rahmenbedingungen**

Bürgerempfehlungen - 1

Alle Veranstaltungen seit dem 25. Mai 2010 wurden ausgewertet.

Verständnisfragen:

Beantwortung unter „Fragen und Antworten“ auf der Internetseite der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
(Ausdrucke liegen künftig bei den Bürgerforen aus)

Fragen an die Politik:

Weiterleitung an die zuständigen Politikerinnen und Politiker mit Bitte um Beantwortung
(Ansprechkreis Politik)

Bürgerempfehlungen:

Ideen, Anregungen, Forderungen, Empfehlungen...

Bürgerempfehlungen - 2

Hamburg

Verkehr

Empfehlung	Wer ist für die Beantwortung verantwortlich (Bei Beantwortung: Verfasser)? Bearbeitungsstatus (Antwort erbeten bis/ Antwort vom ...)?
Rad- und Fußwege • Zu den Kühnehöfen ausbauen [1]	**Verantwortlich:** **Antwort erbeten bis:**
• Im Verkehrsgutachten wird der Radverkehr nicht genügend berücksichtigt. [9] [10]	**Verantwortlich:** **Antwort erbeten bis:**
• Ost-West Verbindung (Bahrenfeld-Altona/ St. Pauli/ Innenstadt) verbessern [1] [2]	**Verantwortlich:** **Antwort erbeten bis:**
• Optimale Anbindung des neuen Bahnhofs [2]	**Verantwortlich:** **Antwort erbeten bis:**
• Sichere und breite Wege [2] [11]	**Verantwortlich:** **Antwort erbeten bis:**

Mitte Altona

Bürgerempfehlungen - 3

- Gliederungspunkte:
  - Planungen allgemein
  - Wirtschaftliche und juristische Rahmenbedingungen
  - Information – Beteiligung - Kommunikation
  - Verkehr
  - Städtebau und Freiraum
  - Alltagsqualität, Soziale Infrastruktur, Nutzungen
  - Wohnen
- Transparenz der weiteren Planungsprozesse
- Kontinuierliche Fortschreibung
- Alle Bearbeitungsstände im Internet einsehbar
- Antworten und Stellungnahmen erfolgen vor Befassung der politischen Gremien

Bürgerempfehlungen - 4

Priorisierung der Empfehlungen erscheint wünschenswert

- um bessere Überschaubarkeit zu erzielen
- um Wichtiges von weniger Wichtigem unterscheiden
- und vorrangig bearbeiten zu können
- um später ggf. zeitliche Prioritäten besser planen zu können
- um mögliche Konflikte frühzeitig deutlich zu machen und zu bearbeiten

- Eigener Workshop am 11. November 2011, 16.00 bis 19.00 Uhr
- Ggf. Vorstrukturierung durch kleinere Vorbereitungsgruppe

Hamburg

Rückfragen

Mitte Altona

Bürgergremium - 1

Hamburg

Aufgaben:

- Schnittstelle zwischen Bürgerinnen und Bürgern sowie Initiativen, Organisationen, Politik und Verwaltung
- Planungsprozess kritisch begleiten
- Verfahrensempfehlungen unterbreiten
- Planungsakteure beraten
- Empfehlungen haben konsultativen Charakter

Organisation:

- Tagungsrhythmus wird vom Gremium selbst festgelegt
- Sitzungen sind öffentlich
- Angebot zur externen Moderation

Mitte Altona

Bürgergremium - 2

Zusammensetzung:

Alle in den Dialogischen Interviews identifizierte Gruppen sollten vertreten sein:

[3] (Direkte) Anwohnerinnen und Anwohner
[3] Gewerbetreibende
[3] Baugemeinschaften
[3] Soziale und kulturelle Einrichtungen aus dem Umfeld
[3] Vertreterinnen und Vertreter von Initiativen
[3] Sonstige Projektinteressierte
Insgesamt: 18

Jedem Mitglied wir ein(e) Stellvertreter(in) zugeordnet (Tandemlösung).
Ein jährlicher Tausch von Personen in angemessener Zahl ist denkbar.

Bürgergremium - 3

Auswahlmodus:

Drei mögliche Verfahren sind denkbar:

- Losverfahren:
  Gibt es mehr Meldungen als Plätze zur Verfügung stehen werden die Plätze nach dem Losverfahren vergeben.

- Wahlverfahren:
  Die Mitglieder werden bei der öffentlichen Sitzung am 01.12.2011 (nach Vorstellung) gewählt.

- Kombination Los- und Wahlverfahren:
  Jeweils eine Person pro Gruppe wird per Wahl bestimmt. Die anderen werden zugelost.

Bürgergremium - 4

Hamburg

Anmeldeverfahren:

•Kandidatur per Mail oder Post bis zum 30.11.2011 unter Nennung des Namens und der Kontaktdaten
•Nennung der Gruppierung, der sie sich zugehörig fühlen
•Öffentliche Bekanntgabe des Verfahrens (Zeitung, Infobroschüre...)

Kandidatur
per E-Mail an: mitte-altona@steg-hamburg.de

per Post an :
steg Hamburg mbH
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg
Stichwort: Bürgergremium Mitte Altona

Mitte Altona

Ansprechkreis Politik

Hamburg

Hintergrund

- Wunsch nach stärkerer Einbeziehung der Politik
- Kontaktaufnahme zu Fraktionen der Bürgerschaft und der Bezirksversammlung
- Bitte um Nennung von konkreten Ansprechpersonen (mit Stellvertreter(in))

Aufgaben

- Verstärkte Teilnahme an den öffentlichen Veranstaltungen
- Teilnahme vor allem an den Beteiligungsveranstaltungen
- Schnittstelle zur Fraktion (Berichterstatterfunktion)

Mitte Altona

Hamburg

Rückfragen

Mitte Altona

Übersicht Bürgerbeteiligung

- Bürgerbeteiligung wird fortgesetzt bzw. intensiviert.

- Verschiedene Beteiligungsangebote für verschiedene Gruppen zu verschiedenen Themen mit verschiedenen Methoden

Übersicht Bürgerbeteiligung

Hamburg

Reguläre Formate

Bürgerforum
regelmäßige Information

Bürgergremium
Konkrete Termine nach eigener Festlegung

2012 | Jan | Feb | Mär | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dez

Zusätzliche themenbezogene Veranstaltungen zu folgenden Schwerpunkten

Qualitatives Leitbild

Freiraumwettbewerb
noch undatiert

Thementage
Termine je nach Bedarf

Aufsuchende Beteiligung

Mitte Altona

Informationsangebote

Hamburg

Ausstellung im Infozentrum Mitte Altona
Ort: Alter Haustrunk, Harkortstraße 121

Eröffnung
19.11.2011
ab 12:00 Uhr

Öffnungszeiten
ab 21.11.2011

Montag:	15:00 bis 20:00 Uhr
Donnerstag:	15:00 bis 20:00 Uhr
Samstag:	11:00 bis 16:00 Uhr

Sprechzeiten
ab 21.11.2011

Montag:	17:00bis 19:00 Uhr

Mitte Altona

Informationsangebote

Ausweitung des Informationsangebotes im Internet

Weiterhin Frage- und Antwortmöglichkeit per Email
mit anonymisierter Veröffentlichung im Internet
Adresse: *mitte-altona@steg-hamburg.de*

Regelmäßige Publikation der Zeitung **Mitte Altona AKTUELL**

Einrichtung eines Newsletters Mitte Altona zur fortlaufenden Information über das Projekt
Anmeldung an: *mitte-altona@steg-hamburg.de*

Termine

Termin

- Bürgerforum 01. Dezember, Themen:
  - Vorstellung der Bürgerempfehlungen
  - Wahl des Bürgergremiums

- Eröffnung Infozentrum Mitte Altona 19. November, 12.00 Uhr, Ort: Harkortstraße 121
  ab 14.00 Uhr Führungen über das Gelände

Termine

- **Bürgerforum**
  - 02. Februar 2012
  - 19. April 2012
  - 07. Mai 2012
  - 06. September 2012
  - 15. November 2012

Schätzung der Bodenwertsteigerung im 1. Bauabschnitt „Mitte Altona“

Kenndaten

• Größe 1. Bauabschnitt	120.000 m²
• Bruttogeschossfläche (BGF) gem. Masterplan	200.000 m²
• bauliche Dichte/ Geschossflächenzahl (GFZ)	1,67
• Anteil Geschosswohnungsbau	85%
• Anteil Büro- und Geschäftshäuser	15%

Altwert – 1. Bauabschnitt

Der Gutachterausschuss legt in seinen Wertgutachten aktuell die Qualität Bauerwartungsland mit einer mittleren Bauerwartung für Wohnen zugrunde.

•Der vom Gutachterausschuss ermittelte entwicklungsunbeeinflusste Bodenwert – der „Altwert“ – beträgt : **33,2 Mio. €**

Neuwert – 1. Bauabschnitt

Hamburg

•Zur Ermittlung des „Neuwerts“ werden die zuletzt vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwerte aus dem Jahr 2008 zugrundegelegt:

•Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau	1.150 €/m² bei GFZ 2,5
-umgerechnet auf eine GFZ 1,67 rd.	815 €/m²
•Bodenrichtwert für Büro- und Geschäftshäuser	470 €/m² bei GFZ 2,0
-umgerechnet auf eine GFZ 1,67 rd.	404 €/m²
•Neuwert Geschosswohnungsbau (85%)	83,1 Mio. €
•Neuwert Büro- und Geschäftshäuser (15%)	7,3 Mio. €
•Neuwert – 1. Bauabschnitt ca.	**90,4 Mio. €**

Mitte Altona

Bodenwertsteigerung – 1. Bauabschnitt

- „Neuwert" 1. Bauabschnitt 90,4 Mio. €
- „Altwert" 1. Bauabschnitt - 33,2 Mi0. €

- **Bodenwertsteigerung** ca. **57,2 Mio. €**

Kostenschätzung – 1. Bauabschnitt

Hamburg

Eine exakte Ermittlung der Kosten ist derzeit nicht möglich!

• Altlastensanierung	-10,4 Mio. €
• **Weitere notwendige Kosten**	
• Erschließungskosten (innere Erschließung)	-8,8 Mio. €
• Beteiligung Kosten äußere Erschließung	-7,7 Mio. €
• Freilegungs- bzw. Abbruchkosten	-3,3 Mio. €
• Restwert der abzubrechenden Bausubstanz	-2,5 Mio. €
• Kampfmittelsondierung	-1,2 Mio. €
• Lärmschutz	-3,6 Mio. €
• Kostenbeteiligung Bauleitplanung	-0,6 Mio. €
• weitere Planungs- und Entwicklungskosten, sowie weitere Unwägbarkeiten	-7,1 Mio. €
• **Summe der Kosten ca.**	**-34,9 Mio. €**

Mitte Altona

Verbleibende Bodenwertsteigerung

- Bodenwertsteigerung ca. 57,2 Mio. €
- Summe der Kosten ca. -34,9 Mio. €

- **Verbleibende Bodenwertsteigerung ca. 11,9 Mio. €**

Weitere Kosten der Eigentümer in zzt. nicht bezifferbarer Höhe für die Soziale Infrastruktur, den geförderten Wohnungsbau und Finanzierungskosten.

Berechnung von Hr. Wagner

Hamburg

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
Neumühlen 16-20
22763 Hamburg

Lawaetz-Stiftung
Telefon: 040-39 99 36-20
Telefax: 040-39 99 36 90

kw, 29.9.2011

Flächen		
Realisierungsgebiet ab 2012, in Hektar		13
Grundstücksgröße Realisierungsteil in m²		130.000
Summe Wert nach Baurechtsschaffung, Stichtag 1.1.2011	1,2	112.007.304 €
Grundstückswert GI, Stichtag 1.1.2011	1,2	31.200.000 €
Differenz/Wertsteigerung		**80.807.304 €**
Dekontaminierung pro m² Grundstück	135 €	
abzüglich Summe Dekontanminierung und Freimachung*		17.500.000 €
zuzügl. ersparter Dekontaminierung gegenüber bleibender Nutzung		5.833.333 €
Gewinn aus Bodenwertsteigerung		**69.140.637 €**
Investition		
Verkaufserlös (ohne Grundstücksanteil)	125%	629.100.000 €
Abzug für Erschließung, pro m² Grundstück	100,00 €	13.000.000 €
Gewinn/Rendite aus Bebauung und Verkauf		**112.820.000 €**
In Prozent der Gesamtkosten (100er-700er Kostengruppen)		19%
Gesamtgewinn nach 5 Jahren		**181.960.637 €**

Mitte Altona

Berechnung von Hr. Wagner

Hamburg

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
Neumühlen 16-20
22763 Hamburg

Lawaetz-Stiftung

Telefon: 040-39 99 36-20
Telefax: 040-39 99 36 90

kw, 29.9.2011

Flächen

Realisierungsgebiet ab 2012, in Hektar		13
Grundstücksgröße Realisierungsteil in m²		130.000
Summe Wert nach Baurechtsschaffung, Stichtag 1.1.2011	1,2	112.007.304 €
Grundstückswert GI, Stichtag 1.1.2011	1,2	31.200.000 €
Differenz/Wertsteigerung		**80.807.304 €**

Mitte Altona

Berechnung von Hr. Wagner

Hamburg

Dekontaminierung pro m² Grundstück	135 €	
abzüglich Summe Dekontanminierung und Freimachung*		17.500.000 €
zuzügl. ersparter Dekontaminierung gegenüber bleibender Nutzung		5.833.333 €
Gewinn aus Bodenwertsteigerung		**69.140.637 €**
Investition		
Verkaufserlös (ohne Grundstücksanteil)	125%	629.100.000 €
Abzug für Erschließung, pro m² Grundstück	100,00 €	13.000.000 €
Gewinn/Rendite aus Bebauung und Verkauf		**112.820.000 €**
In Prozent der Gesamtkosten (100er-700er Kostengruppen)		19%
Gesamtgewinn nach 5 Jahren		**181.960.637 €**

Mitte Altona

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Amt für Landes- und Landschaftsplanung

Mitte Altona

Hamburg