Workshop I: Open Space
Protokoll der Veranstaltung

Masterplan Mitte Altona - reden Sie mit!

Workshop am 13. August 2011

Mitte Altona

Hamburg

Thema der Arbeitsgruppe: Bestandsintegration, Nutzungsmischung

Inhalte:

Entschleunigte Entwicklung des Gebietes, Teilbebauung auch später
Architektonische Vielfalt: Albau/Bestand – Neubau
Nutzungsmischung
Soziale Stadt
Kein Ausspielen gegeneinander! (Baugemeinschaften – Kleingewerbe)
Keine Trennung Kleingewerbe – Wohnen
Kleinteilige Vergabe, Parzellierung der Blöcke
Unterschiedliche Fassaden- und Dächergestaltung

Ziele / Wünsche + Maßnahmen

1.Entwicklung entschleunigen, indem Flächen für Kleingewerbe erhalten bleiben, ohne Luxussanierung, bei Erhalt bezahlbarer Mieten
2.Alte Zähne erhalten, das trägt zur Vielfalt des Städtebaues bei
3.z.B. Genossenschaftliche Strukturen (auch Kleingenossenschaften!) stärken, damit die Mieten bezahlbar bleiben auch für Kleingewerbe und Kultur
4.keine strikte Trennung von Wohnen und Kleingewerbe im Neu- und Altbau, sondern Durchmischung. Wohnen + Baugemeinschaften und Kleingewerbe dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden!
5.Erhaltbare und genutzte Bausubstanz, wie z.B. Harkortstr. 123, erhalten, ohne Luxussanierung
6.Beispiel Skizzen Bestandsintegration beachten! (Anlage)

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Carsten Dohse

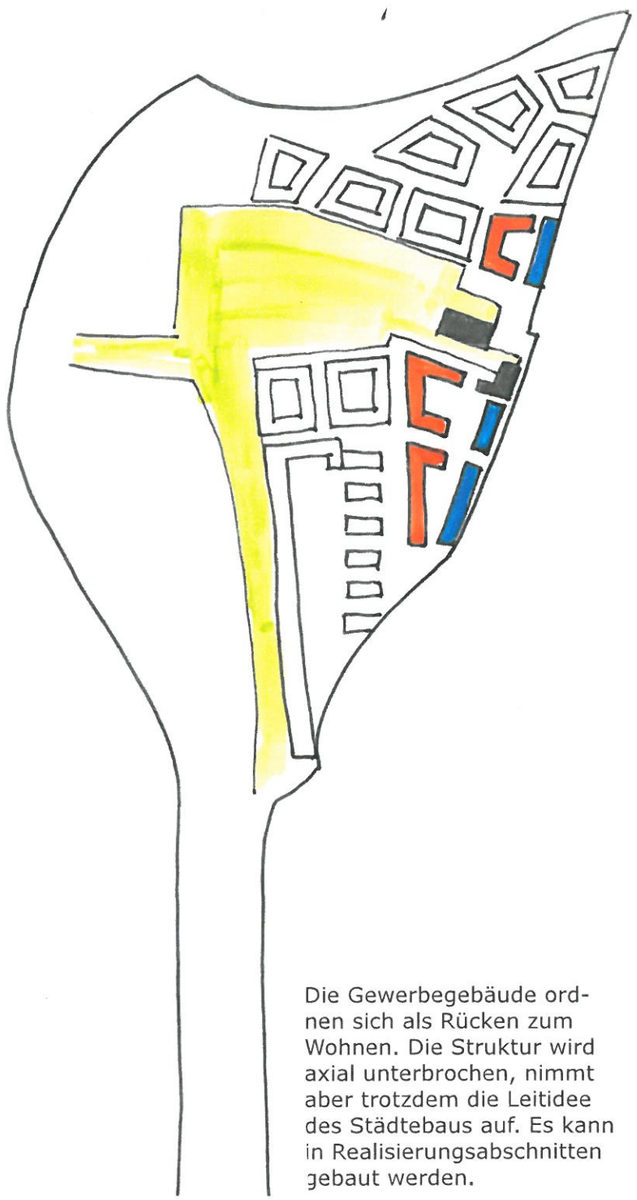
Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Yvonne Rokita
Sabine Wilhelm
M. E-Delattre
Rainer Bülklelt
Carsten Dohse

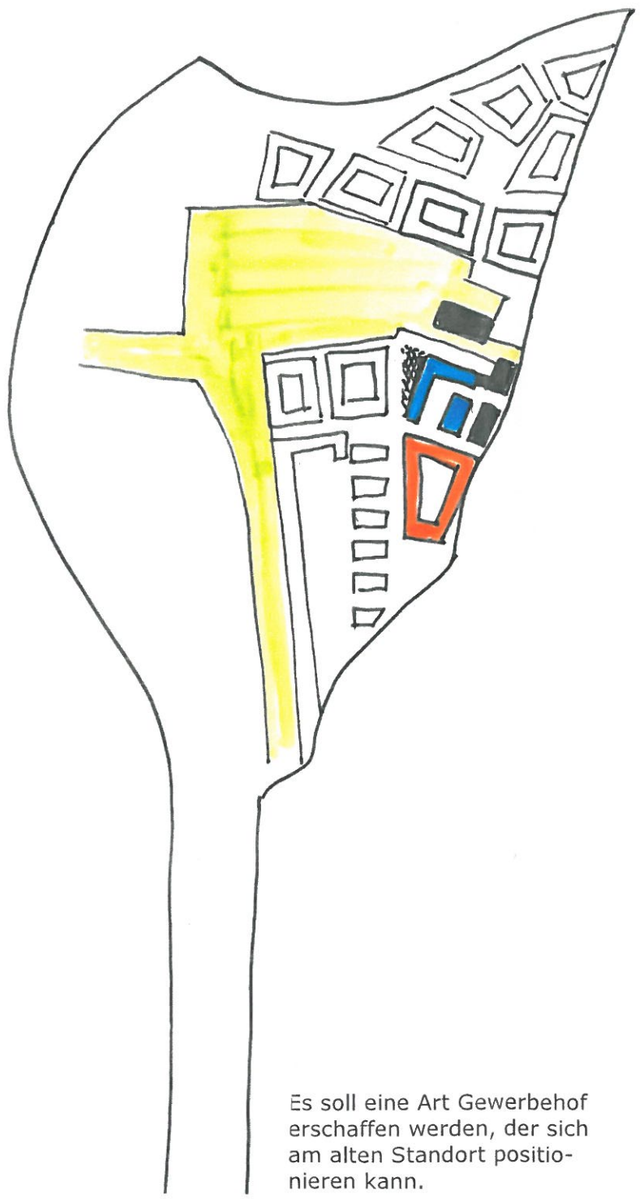
Frau Hilbermann BSU

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

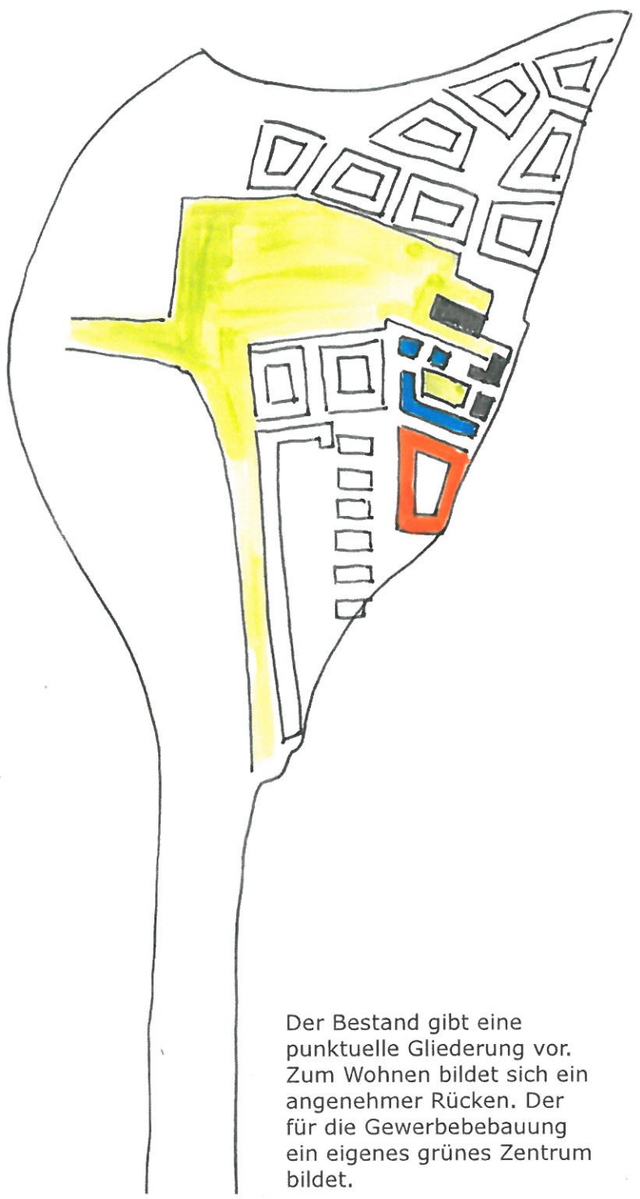
Neue Mitte Altona -
Bestandsintegration - Masterplan



Die Gewerbegebäude ordnen sich als Rücken zum Wohnen. Die Struktur wird axial unterbrochen, nimmt aber trotzdem die Leitidee des Städtebaus auf. Es kann in Realisierungsabschnitten gebaut werden.



Es soll eine Art Gewerbehof erschaffen werden, der sich am alten Standort positionieren kann.



Der Bestand gibt eine punktuelle Gliederung vor. Zum Wohnen bildet sich ein angenehmer Rücken. Der für die Gewerbebebauung ein eigenes grünes Zentrum bildet.

Bestand

Grünfläche

Gewerbe

Wohnen

www.dohse-architekten.de

6

Eine Mitte für Alle –
eine inklusive soziale / kulturelle Infrastruktur für 0-102 Jahre

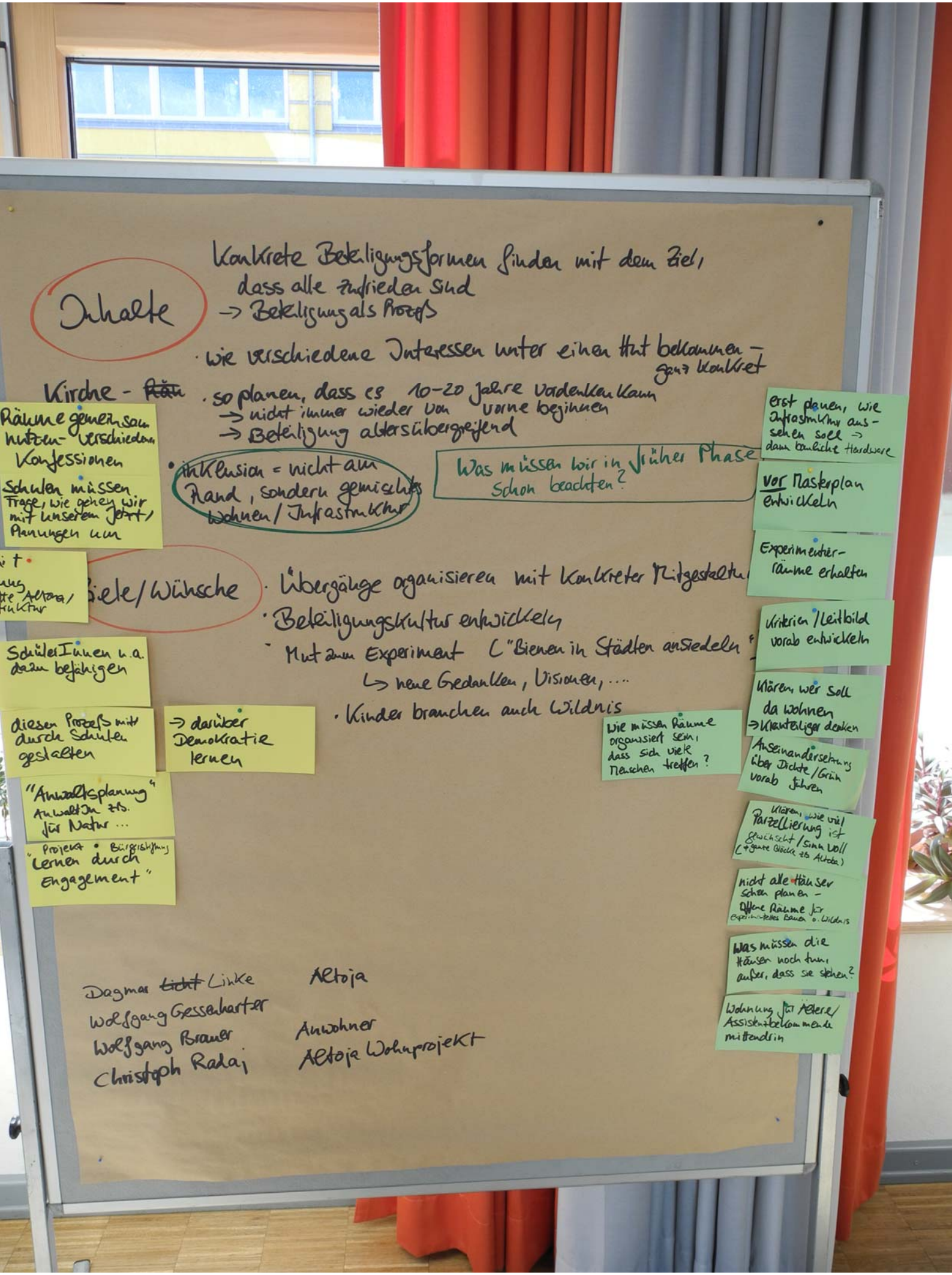
Inhalte:
- mitmachen/mitgestalten in Stadtteil-entwicklung
- Frage, wie entsteht Stadt
- Nachbarschaft
- wie kann man eine Lebensqualität mitgestalten?
- wie kann man gut alt werden im Viertel
- demographische Entwicklung mitdenken
- Bildung
- alternative Wohnformen / Vielfalt miteinbeziehen (z.B. Baugruppen)

z.B. Beteiligungsprozesse (beim Städtebau z.B. beim Schulbau, Parkentwicklung...)

Ziele / Wünsche:
- Beteiligung klug organisieren
- soziale ~~Stadtentwicklung~~ Stadtentwicklung, ohne "Lübsche von oben"
- im Alter nicht an den Rand gedrückt werden
- altengerechtes Wohnen
- Baugemeinschaften / Wohnprojekte, auch inklusive, mit Menschen mit Behinderung
- gelingen des Prozesses Entwicklung Neue Mitte Altona / Beteiligungsprozesse
- Verbesserung der Bürgerbeteiligung
- Menschen mit Behinderung sollen sichtbar werden + sich beteiligen können
- dass sich möglichst alle im Entwicklungsprozess Mitte Altona wiederfinden
- Möglichkeiten / Grenzen von Bürgerwünschen ausloten - Klarheit bekommen
→ wie wird Prozess gewünscht?

Maßnahmen / Empfehlungen:
- Bildungszentren für Alle
- öffentliche Räume für Alle

Jochen Hamel Zukunftsplan Koordinierungsgruppe + Projekt Q8 Neustadt
Christina von Bülow BSU Öffentlichkeitsarbeit
Silke Edelhof / Stadtplanerin & Bewohnerin
Elisabeth Essinger / Schulentwicklung & eigene Wohnprojekte
Johannes Gerdelmann / BSU
Erich Fülling Supervision & Organisationsberatung + Lebendiges Altona + Anwohner


Inhalte
Konkrete Beteiligungsformen finden mit dem Ziel, dass alle zufrieden sind
→ Beteiligung als Prozess
· wie verschiedene Interessen unter einen Hut bekommen – ganz konkret
Kirche - Rätn
· so planen, dass es 10-20 Jahre vorhalten kann
→ nicht immer wieder von vorne beginnen
→ Beteiligung altersübergreifend
Räume gemeinsam nutzen- verschiedene Konfessionen
Schulen müssen Frage, wie gehen wir mit unseren Jetzt/ Planungen um
· Inklusion = nicht am Rand, sondern gemischt wohnen / Infrastruktur
Was müssen wir in früher Phase schon beachten?
erst planen, wie Infrastruktur aussehen soll → dann bauliche Hardware
vor Maskerplan entwickeln
Experimentierräume erhalten
Kriterien / Leitbild vorab entwickeln
Ziele/Wünsche
· Übergänge organisieren mit konkreter Mitgestaltu
· Beteiligungskultur entwickeln
· Mut zum Experiment ("Bienen in Städten ansiedeln"
↳ neue Gedanken, Visionen, ...
· Kinder brauchen auch Wildnis
SchülerInnen u.a. dazu befähigen
diesen Prozess mit durch Schulen gestalten
→ darüber Demokratie lernen
Wie müssen Räume organisiert sein, dass sich viele Menschen treffen?
Klären, wer soll da wohnen → Kleinteiliger denken
Auseinandersetzung über Dichte / Grün vorab führen
Klären, wie viel Parzellierung ist gewünscht / Sinn voll (+ gute Blöcke als Achse)
"Anwaltsplanung" Anwalt/in z.B. für Natur ...
"Lernen durch Engagement" Projekt • Bürgerbeteiligung
nicht alle Häuser schon planen – Offene Räume für Experimentelles Bauen o. Wildnis
Was müssen die Häuser noch tun, außer, dass sie stehen?
Wohnung für Ältere / Assistenz bekommende mittendrin
Dagmar ~~Licht~~ Linke
Wolfgang Gesseharter
Wolfgang Brauer
Christoph Radaj
Altoja
Anwohner
Altoja Wohnprojekt

Thema der Arbeitsgruppe:

Wohnen

Inhalte:

- **Barriere-frei,**
- **altersgerecht,**
- **Single- / Familien-freundlich,**
- **kulturelle und soziale Mischung**

Ziele / Wünsche:

- **Mietniveau entsprechend der Einkommensstatistik von HH.**
- **Soziale Mischung (Familien.Singles.Alt und Jung)**
- **Nachbarschaftsmanagement, Sozialstützpunkte/ Begegnungsstätten**
- **ebenerdige Zuwegung, öffentl. Straßen als „shared space“**
- **Lärmschutz**
- **Ökologisches Bauen**

Maßnahmen / Empfehlungen:

- **geschützte Flächen (z.B. für Kinder)**
- **Innenhöfe mit genügender Belichtung durch entspr. Baustruktur**
- **Freiflächen zur Nutzung für die Bewohner (Gärten)**
- **Individuelle äußere Gestaltung der Häuser.**
- **Unterschiedlich große Grundrisse für das Zusammenleben von Familien, Singles und Behinderten,**

Das Thema wurde vorgeschlagen von:
Pia Thompson

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Pia Thompson (Traumhaus-Wohnprojekt), Doris Witte, Renate Thomsen (Pflegekonferenz) , Doris Kuhlmann (Wohnprojekt Gleisoase), Regine Christiansen (Wohnprojekt am Zeisekino), Svenja Genthe, Wolfgang Brauer (Betreutes Wohnen), Christian Marx (BSU)

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

Thema der Arbeitsgruppe: Parzellierung für Baugemeinschaften

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

Bedingungen für Baugemeinschaften schaffen

Ziele / Wünsche / Maßnahmen / Empfehlungen

1. Kleine Parzellen für 12, 20, 30 Wohnungen
2. Mehrere Baugemeinschaften je Baublock sammeln
3. Gemeinsame Garage für mehrere Baugemeinschaften je Baublock. Quartiersgarage
4. Anteil der Baugemeinschaften mindestens 30%
5. Parzellen in unterschiedlichen Preislagen im selben Block für die soziale Mischung
6. Bei der Grundstücksvergabe nicht nur B-Lagen-Grundstücke an Baugemeinschaften!

Das Thema wurde vorgeschlagen von: Carsten Dohse

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Doris Leute, Svenja Genthler, Carsten Dohse, Carsten Germer, Phillip, Pia

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

Thema der Arbeitsgruppe:

Eine Mitte für Alle

Eine inklusive, soziale, kulturelle Infrastruktur für 0 -102 Jahre

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

- mitmachen, mitgestalten in der Stadtentwicklung
- Frage: wie entsteht Stadt?
- Wie kann man die Lebensqualität mitgestalten?
- Wie kann man im Viertel alt werden?
- demographische Entwicklung mitdenken
-Bildung
- Konkrete Beispielforme finden mit dem Ziel, dass alle zufrieden sind→ Beteiligung als Prozess
- verschiedenen Interessen „unter eine Dach“ bekommen
-so planen, dass die Zukunft immer mitgedacht wird → nicht immer wieder von vorne beginnen
→Beteiligung altersübergreifend
- Einbeziehung aller „alternative“ Wohnformen

Ziele / Wünsche:

- Beteiligungsprozesse beim Stadtschul Bau
- Beteiligung gut organisieren
- soziale Stadtentwicklung ohne „Klatsche von oben“
- im Alter nicht an den Rand gedrängt werden
- altersgerechtes Wohnen
- Baugemeinschaften, Wohnprojekte
- gelingen des Prozesses Mitte Altona durch Bürgerbeteiligung

- kleinteilige Parzellierung
-Verbesserung der Bürgerbeteiligung
- Menschen mit Behinderungen sollen sichtbarsein und im Sinne von Vielfalt einbezogen sein
- dass sich alle im Beteiligungsprozess wiederfinden
- Möglichkeiten und Grenzen von Bürgerwünschen feststellen/erkennen/klären →wie wird sich der Prozess gewünscht?
- Bildungszentren für alle
- öffentliche Räume für alle
- Übergänge organisieren mit konkreter Mitgestaltung
- Beteiligungskultur entwickeln mit konkreter Umsetzung in realen Maßnahmen
- Mut zum Experiment (Gedenken/Visionen

Maßnahmen / Empfehlungen:

-Räume gemeinsam nutzen (Kirschen/Gruppen/
- Schulen müssen Fragen klären, wie sehr wir mit dem „Jetzt“ und Planungen um
- Schüler u.a. zu Beteiligung befähigen
- Demokratie (lebenslang) lernen → Prozess in allen Bereichen aktiv gestalten
- Anwaltsplanung „Anwalt für Natur“, „für Kinder“ etc.
- Projekt „lernen durch Engagement“

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

- offenen Räume / Freiraum / und Wildnis mit planen / mit denken
- Räume so organisieren, dass sich möglichst viele Menschen dort aufhalten (und auch orgenisieren) mögen

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Karen Haubenreisser Q8 Altona

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Christina v. Bülow (BSU)
Silke Edelhoff
ElisabethEsslinger
Johannes Gerdelmann (BSU)
Erich Fülling
Dagmar Linke
Wolfgang Brauer
Christoph Radaj (Altoja)
Jochen Blauel

5. Was muss in früher Phase schon bedacht werden

- erst planen, dann bauliche Hardware
- Vor dem Masterplan „denken und entwickeln“
- Experimentierräume erhalten
- Kriterien und Leitbild vorab entwickeln
- klären wer soll da wohnen???
- Auseinandersetzung über Dichte und Grün führen
- Parzellierung – wie gewünscht, wie Sinnvoll (ganze Blöcke)
- nicht allen Blöcken /Häuser /Größen schon vorab planen oder vergeben

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

Thema der Arbeitsgruppe:

Verkehr

Unterthemen:

1. –Erschließung im Neubaugebiet
2. –Anbindung und Belastungen der Umgebung

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

Nach Wichtigkeit/Zustimmung
Zu 1.

- Autofreies/Autoarmes Wohnen 50% der Wohnungen per Vertrag ohne eigenes Auto
- Keine Durchgangs(Auto-)Verkehre im Neubaugebiet
- Tempo 30 in Neubaugebiet
- Vorrang für den Umweltverbund (ÖPNV,Fahrrad- und Fußverkehr)
- Radverkehrsförderung (Radstreifen,-wege)

Zu 2.
-Keine Verkehrbelastung der bestehenden Wohnquartiere
- Bessere Anbindung der Umgebung für Fuß- und Radverkehr

Zu 2.-Neuer Übergang (über die Brücke) beim Lessingtunnel für Rad- und Fußverkehr
Zu 1: Neue Buslinie im Gebiet
Zu 1: Neues Gutachten für Umweltverbund, um SBI-Gutachten Szenario 3 (wenig KFZ-Verkehr) zu erreichen
Zu 2.-Lärmgutachten
-Neue S-Bahnhaltestelle in der Nähe des Gebietes auch bei Baustufe 1
-Tempo 30 Harkortstraße
- Was geschieht mit dem Verkehr ohne 2. Bauabschnitt (Gutachten Harkortstraße)
-Luftbelastung durch Neuverkehre

Ziele / Wünsche:

Maßnahmen / Empfehlungen:

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Holger Sülberg

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

Thema der Arbeitsgruppe: Verteilung der Frei-/Grün-/Bauflächen für I.Bauabschnitt

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

A) Anteil der Grün- und Freiflächen im I.BA (Bauabschnitt), Verhältnis von Grün- und Freiflächen zu Baufläche, schrittweise Bebauung im I.BA
B) Klimagutachten

Ziele / Wünsche:

A 1) Forderung: Solange der II.BA nicht umgesetzt wird, sollen im Bauabschnitt I ausgleichend Bauflächen für Frei- und Grünflächen genutzt werden (s. Plan „Grünfläche bis Umsetzung II.BA)
A 2) Grün- und Freiflächen nicht als Parkplatz bzw. für Individualverkehr nutzen
A3) Lärmschutz auch für Grün- und Freiflächen für I.BA, solange II.BA nicht umgesetzt wird und insgesamt für beide Bauabschnitte

Maßnahmen / Empfehlungen:

A) Stufenweise Umsetzung der Bebauung im I. BA durch Freilassen von Baufläche als Grünfläche bis zur Umsetzung II. BA (s. Plan „Grünfläche bis Umsetzung II.BA)
B) Information der Bürger über Klimagutachten, sowie Gutachten Belichtung und Verschattung (z.B. im Interessentenkreis)

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Andrea Benkert

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

Anlage zum Protokoll
Verteilung der Frei-/Grün-/
Bauflächen f. 1. Bauabschnitt

Grünfläche bis
Umsetzung 2.34.
andere Variante möglich!

Thema der Arbeitsgruppe: Wertschöpfung, Investorengewinne, städtebaulicher Vertrag

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

Zahlen zum Realisierungteil (Baufläche ohne Bahngelände):
Gegenwärtiger Wert des Grundstück (Stichtag 1.1.2011), GI-Ausweisung: 31.200.000,- €
Wert nach Baurechtsschaffung (Stichtag 1.1.2011), WA-Ausweisung: 112.000.000,- €
Herr Kuhne, BSU, geht davon aus, dass es sich um Bauerwartungsland handelt und somit einen Wert von 56.000.000,- € hat.
Die Altlastenentsorgung kostet gemäß BSU-Auskunft zwischen 10 Millionen bis 25 Millionen €.

Im schlechtesten Fall heißt dies, dass der Investor einen Wertzuwachs durch Baurechtsschaffung in Höhe von 31 Millionen und im besten Fall von 70 Millionen hat.

Im Realierungsteil können 233.000 m² BGF geschaffen werden. Das entspricht ca. 2.500 Wohnungen. Klassische Bauträger (Wulff, Behrend) rechnen in solchen Lagen mit Gewinnspannen von bis zu 25%. Das hieße einen Reingewinn von 125 Millionen € nach Fertigstellung (ca. 5 Jahre) im Falle der Erstellung von Eigentumswohnung. Oberbaudirektor Walter weist darauf hin, dass Investoren mit einer Rendite von 5 % rechnen, allerdings pro Jahr, falls Mietwohnungen gebaut werden.

Wird der Investor verpflichtet auf einem Drittel der Fläche sozialen Wohnungsbau zu errichten, dann würde er bis zu 100 Millionen Darlehen sowie bis zu 40 Millionen € Zuschüsse bekommen.

Die Stadt hat die Möglichkeit mit den privaten Eigentümern eine Abwendungsvereinbarung zu schließen. Diese Vereinbarung mündet in der Regel in einen städtabaulichen Vertrag.

In München existiert die „sozial gerechte Bodennutzung“. Diese regelt, dass bei Baurechtsänderungen die Eigentümer bis zu 2/3 des Gewinns an die Stadt abführen müssen.

Ziele / Wünsche:

Der Investor führt einen Teil des Gewinns für Maßnahmen im Sinne des Gemeinwohl ab. Gewünscht wird ein „Hamburger Modell“.
1/3 der Wohnungsbaufläche für die SAGA oder noch besser an Genossenschaften wie dem Altonaer Spar und Bauverein. Zudem sollte eine kleinteilige Aufteilungen der Grundstücke weitere Nutzer, wie Baugemeinschaften und soziale Träger, zulassen.

Maßnahmen / Empfehlungen:

Moderate Preise durchsetzen, zu den die Grundstücke an Gesellschaften veräußert werden, die langfristig das Gemeinwohl fördern (SAGA, Genossenschaften, Stiftungen, Baugemeinschaften).

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Karsten Wagner, Gisela Reher, Holger Kranert

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

20 Personen sowie Oberbaudirektor, stellvertretender Wohnungsbaubeauftragter, Herr Kuhne (BSU)

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

Thema der Arbeitsgruppe: Beteiligung im Verfahren

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

Prämissen für Verfahren klären
Klärung: was gibt ein Masterplan (schon) vor und wann findet Leitbild-Entwurf statt

Ziele / Wünsche:

„Vom Kopf auf die Füße“
Prämisse ‚Inkusion‘ einbeziehen = Beteiligung von möglichst vielen Menschen
Beteiligung verbindlich machen (übernehmen oder begründet ablehnen) = zeitnah qualifiziert behandeln
Die Stadt muss Unterstützung der Bürger/ Bewohner zur Beteiligung ermöglichen + sicherstellen
Angst/ Kritik: Lassen wir uns von Investoren über den Tisch ziehen??
Information über alle laufenden „Parallel“-Verfahren z.B. Dialog mit Eigentümern
Wunsch nach mehr Transparenz
Frage nach Legitimation (gewählter?) Beteiligter
Übertragbarkeit Zukunftsplan? Schwierig?

Maßnahmen / Empfehlungen:

Die auseinanderdriftenden Geschwindigkeiten der Beteiligten, z.B. BSU und Bürger, müssen aneinander angeglichen werden
Vorschlag: statt Leitbild (qualifiziertes Leitbild) im jetzigen Stadium lieber: „Qualitätsziele für die Konkretisierung des Masterplans“
Qualitätsziele im Laufe der Planungen immer wieder prüfen und fortschreiben (oder ist „das Kind schon in den Brunnen gefallen?“)
Koordinierungsgruppe, die zusammenführt?! (Kompetenz, Entscheidungsmodi?)
Fachgruppen + Beteiligungsgruppen sind angewiesen auf Unterstützung durch BSU/ Verwaltung (Fachgruppen vor Masterplan bilden)
Beratung + Erarbeitung von Fachinhalten kann Vertrauen schaffen
> aber: besteht genug Vertrauen, um Beratung der BSU anzunehmen?
Laufende Verfahrensschritte sind nötig, müssen aber auch laufend evaluiert und u.U. angepasst werden
Gleichberechtigung der Expertisen, Fach- und Alltags-(= Nutzer)Expertise
Stärkung der aufsuchenden Expertise und der Rückkoppelung in den Prozess
Aufgaben von Schulen, dieses Thema zu besprechen

Klärung:
1. was muss wann entschieden werden?
2. Steuerungsfrage konkretisieren

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994

E. Fülling

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Fr. Linke
Fr. Thomsen
Hr. Gerdelmann
Hr. Gessenharter
Hr. Blauel
Hr. Fülling
Fr. Haubenreisser
Fr. Edelhoff

© 2011 Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung, Missundestr. 14, 22769 Hamburg, markus.birzer@web.de Tel. 040-430 99 212, Mobil 0172-9970 994