

Input Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“ auf dem Workshop der Omas gegen Rechts am 10. Oktober 2024

Worum geht es:

In meinem Beitrag geht es um das ehemalige Gelände der Holstenbrauerei zwischen Haubachstraße und Harkortstraße im unmittelbaren Anschluss an die neue Mitte Altona. Das Areal ist 8,6 Hektar groß, das entspricht ungefähr 12 Fußballfeldern. Hier sollten 1.240 Wohnungen für ca. 2.500 Menschen entstehen, die längst hätten fertig sein sollen. Geschehen ist außer Abrissarbeiten bislang nichts. Es handelt sich immer noch um eine Brache.

Unsere Initiative:

Unsere Initiative hat sich vor vier Jahren im Sommer 2020 gegründet. Sie besteht aus Mitgliedern von Baugemeinschaften, Bewohner*innen der Bestandshäuser sowie Menschen aus dem angrenzenden Stadtteil. Wir haben breite Unterstützung durch Initiativen aus dem Recht-auf-Stadt-Kontext – wie z.B. der fux eG – erfahren, ebenso seitens fast aller Baugemeinschaften der Mitte Altona. Wir haben mehrere Veranstaltungen durchgeführt, zahlreiche Kundgebungen abgehalten, ein Flaschenballett erfunden und eine Investorensonate aufgeführt. Und ganz wichtig: Wir haben uns mit sozialen Zentren wie dem Bürgertreff Altona-Nord oder dem Haus Drei sowie Initiativen vor allem in Altona und St. Pauli wie z.B. der Sternbrücken-Ini vernetzt, unsere jeweilige Expertise geteilt und uns bei Aktionen geschwisterlich und solidarisch unterstützt.

Der Investor:

– Das Gelände ist seit 2016, als Olaf Scholz auf das Vorkaufsrecht der Stadt verzichtete, vier Mal verkauft worden, zuletzt an die berüchtigte Adler Group. Das Grundstück erfuhr dabei eine Wertsteigerung von ca. 45 Mio. Verkehrswert Gewerbegebiet (laut Mario Bloem) auf zeitweise 364 Mio. im Geschäftsbericht von Adler – ohne die geringste Bautätigkeit.

– Die Adler Group ist spätestens seit den Enthüllungen des britischen Managers Fraser Perring im Oktober 2021 völlig in Misskredit geraten. Die Vorwürfe lauten auf Bilanzbetrug, Scheingeschäfte und individuelle Bereicherung zu

Lasten der Aktionäre. Staatsanwaltschaft und Bafin ermitteln. Die Aktie ist ins Bodenlose gefallen (auf weniger als 1 Prozent des einstigen Höchstwertes), der Konzern wandelt am Rande der Insolvenz.

– Am 30. April 2022 geriet Adler durch die Verweigerung des Testats der Wirtschaftsprüfungsfirma KPMG für den Jahresabschluss 2021 endgültig in die Krise.

– Im buchstäblich letzten Augenblick zog der Bezirk am 31. Mai 2022 die Unterschrift unter den bereits fertig ausgehandelten städtebaulichen Vertrag zurück und legte alle Planungen auf Eis. Eine erste Forderung von uns war damit erfüllt.

– Die Adler Group ist damit de facto aus dem Spiel, auch das Holstenareal steht – entgegen früherer Beteuerungen – zum Verkauf. Seit längerer Zeit haben die SAGA, der Projektentwickler Quantum und der Hamburger Immobilienunternehmer Dieter Becken ihr Interesse an dem Areal bekundet, ohne dass absehbar wäre, dass sie mit ihrem Begehren Erfolg haben könnten. Gespräche mit Adler finden zurzeit laut Aussagen der Beteiligten und der Politik nicht mehr statt, da man sich über den Preis nicht einigen konnte. Mittlerweile wurden die Testate für die Jahresabschlüsse 2022/23 durch ein neue Prüfungsfirma erteilt. Dadurch und durch Umschuldungen hat sich Adler etwas Luft verschafft, wodurch die Bereitschaft, das Holstenareal zu einem für die aktuellen Interessenten akzeptablen Preis zu verkaufen, weiter gesunken ist.

Wichtig ist aus unserer Sicht: Das Problem liegt im System. Wir haben es mit einem Geschäftsmodell zu tun, das auf eine Wertsteigerung des Grundstücks zielt, ohne real zu bauen. Grundsätzlich ist aus unserer Sicht die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum mit Immobilienkonzernen, deren Primat maximaler Profit ist, nicht zu haben – wie gerade auch der Parallelfall Bayerische Hausbau / Essohäuser zeigt. Wir brauchen Alternativen, wie sie z.B. aktuell unter dem Stichwort der Neuen Wohngemeinnützigkeit diskutiert werden, sowie die Stärkung von Genossenschaften, kommunalen Wohnungsbauunternehmen und Projekten wie dem Mietshäusersyndikat.

Die politische Ebene:

Wir konstatieren auf politischer Ebene ein mehrfaches Versagen. Olaf Scholz hatte 2016 auf Vorkaufsrecht verzichtet, dieses wurde erst nachträglich 2019

eingetragen, gilt jedoch nicht bei sog. Sharedeals, bei denen formal nicht Grundstücke, sondern Firmenanteile verkauft werden.

Ein Politikversagen sehen wir jedoch auch auf der Ebene der grünen Minderheitsregierung in Altona bzw. dem aktuellen rot-grünen Senat auf Hamburg-Ebene. Auf den ersten Schritt – die Nichtunterzeichnung des städtebaulichen Vertrages mit Adler - folgte nicht der notwendige zweite Schritt, um dem Investor das Grundstück aktiv zu entziehen und die Entwicklung selbst in die Hand zu nehmen. Das Baugesetzbuch bietet dafür Instrumente wie z.B. eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die der Stadt weitreichende Möglichkeiten an die Hand geben und ihr erlauben würde, das Gelände selbst zu entwickeln. Die Grünen hatten dies 2014 noch selbst in der Bürgerschaft gefordert. Im Jahr 2022 lehnten sie dies plötzlich – ebenso wie die SPD – unter fadenscheinigen Gründen ab.

Auch Art. 15 GG, die Vergesellschaftung, wäre eine Möglichkeit. Eine Expertenkommission in Berlin unter Vorsitz der ehemaligen SPD-Justizministerin Herta Däubler-Gmelin hat dies – nach dem gewonnenen Volksentscheid von „Deutsche Wohnen & Co“ enteignen – explizit für verfassungskonform und rechtlich zulässig erklärt, wenn keine mildereren Mittel greifen.

Keines dieser Instrumente und keine dieser rechtlichen Möglichkeiten wurden von Bezirk und Senat in Anwendung gebracht. Seit 2 1/2 Jahren ist auf politischer Ebene buchstäblich gar nichts mehr passiert. Stattdessen setzte man passiv auf das Prinzip Hoffnung, dass Adler schon an einen der Stadt genehmen Investor verkaufen würde.

Zuletzt gab es allerdings eine Initiative der Altonaer CDU, die auf dem Gelände eine temporäre Unterkunft für Geflüchtete errichten möchte. Die Bezirksversammlung – auch die Linke – hat dem zugestimmt, der Ball liegt nun beim Senat. Handhabe dazu bietet der § 14 SOG, der unter bestimmten Voraussetzungen eine Beschlagnahme erlaubt. Dies zeigt, dass es durchaus Mittel und Wege gibt, einen untätigen Investor unter Druck zu setzen, wenn der politische Wille vorhanden ist.

Unsere Kritik am städtebaulichen Vertrag:

Am städtebaulichen Vertrag, der weiter unterschiftsreif in der Schublade liegt, haben wir eine detaillierte Kritik ausgearbeitet. Hier nur als Stichworte: Der in

Hamburg übliche Drittmix ist nicht ausreichend, wir brauchen mindesten 50 Prozent geförderte Wohnungen. Ein sog. preisgedämpftes Segment soll nur bei Erstvermietung gelten. Wir kritisieren weiterhin eine zu dichte Bebauung, massive Versiegelung, zu klein bemessene Grünflächen, fehlendes stadtteilorientiertes, kleinteiliges Gewerbe.

Zum Bebauungsplan:

Ganz zentral: Es gibt keinen beschlossenen Bebauungsplan, der alte Entwurf war in weiten Teilen auf die Interessen des Investors zugeschnitten. Dies beinhaltet aber auch eine Chance und bietet die Möglichkeit für einen Neustart und eine Neuplanung, um ein wirklich soziales, diverses, inklusives und klimagerechtes Holstenquartier zu schaffen, das im positiven Sinn Strahlkraft weit über Hamburg hinaus haben könnte. Insbesondere gehören alle Pläne für das zukünftige Holstenquartier auf den Prüfstand, was CO₂-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima angeht (Stichwort: Verzicht auf Tiefgaragen, möglichst wenig Verwendung von Beton beim Neubau). Gleiches gilt für die Bodenversiegelung: Schon jetzt ist z.B. der Norden der benachbarten Mitte Altona bei Starkregen Überschwemmungsgebiet. Der Bebauungsplanentwurf müsste hier mit Sicherheit nachjustiert werden. Dazu braucht es jedoch den politischen Mut für eine Wende in der Bau- und Wohnungspolitik.

Die Signale auf politischer Ebene deuten – wieder ähnlich wie im Fall des Paloma-Quartiers – aber leider in eine umgekehrte Richtung, nämlich Überarbeitung der Bebauungspläne in Richtung noch größerer Konzessionen an die Investoren.

Bürger*innenbeteiligung:

Wie viele stadtpolitisch aktive Basis- oder Bürger*innen-Initiativen haben wir die Erfahrung gemacht, dass Beteiligung nur auf dem Papier bzw. in leeren und ritualisierten Formaten stattfindet, es sich also um eine Scheinpartizipation handelt. Wir haben bereits bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs offiziell Einwendungen eingebracht, auf die wir bisher – weil das Verfahren auf Eis liegt – keine Antwort erhalten haben. Zudem hat die Kreismitgliederversammlung der Grünen in Altona bereits im Juni 2022 gegen ein Minderheitsvotum aus den eigenen Reihen beschlossen, diese Einwendungen nicht zu berücksichtigen. Ein Tiefpunkt war die öffentliche

Anhörung zum Holstenareal im Planungsausschuss des Bezirks Altona am 17. Mai 2023. Wir hatten dazu vorab detaillierte Fragen schriftlich eingereicht, ohne auf eine einzige dieser Fragen eine Antwort erhalten zu haben.

Unsere zentrale Forderung für die Zukunft ist, den alten städtebaulichen Vertrag und Bebauungsplanentwurf ad acta zu legen und einen wirklichen Neubeginn zu wagen, der den aktuellen sozialen und Klimaschutzpolitischen Herausforderungen genügt.