

Zentrale Fragen und Forderungen zur Quartiersplanung

Von Julia Makowka und Sophie Lin

Ausgangspunkt

- Die geplante Quartiersentwicklung betrifft künftig nahezu **5.000 Menschen**.
- Die Planung muss daher mehr leisten als die Schaffung möglichst vieler Wohnungen.
- Erforderlich sind verbindliche und überprüfbare Aussagen zu:
 - Klimaschutz und Klimaanpassung
 - Freiraum und Lebensqualität
 - sozialer Infrastruktur
 - Baukultur und Vielfalt
 - langfristiger Zukunftsfähigkeit
 - Bürgerbeteiligung und Alternativen
 - Verantwortung und Verpflichtungen der Stadt
- Quantum muss konkrete Aussagen treffen.
- Widersprüche zwischen früheren Zusagen, aktuellen Planungen und öffentlichen Zielen müssen nachvollziehbar erläutert werden.
- Es muss klar zwischen **verbindlichen Festsetzungen** und **unverbindlichen Absichtserklärungen** unterschieden werden.

1. Klimaschutz und CO₂-Bilanz

Kernaussage: Hamburg verfolgt das Ziel der Netto-CO₂-Neutralität bis 2040. Gebäude und Infrastruktur, die heute gebaut werden, werden weit über 2040 hinaus genutzt. Die Planung muss deshalb langfristig klimaverträglich sein.

Fragen

- Warum wird weiterhin der **Effizienzhaus-55-Standard** vorgesehen und nicht mindestens Effizienzhaus 40 oder ein vergleichbarer zukunftsfähiger Standard?
- Wie trägt das Quartier konkret zum Hamburger Klimapfad bis 2040 bei?
- Welche CO₂-Emissionen entstehen durch:
 - Baustoffherstellung
 - Bau
 - Unterkellerung und Tiefgaragen
 - Energieversorgung
 - Gebäudebetrieb
 - Mobilität
 - Instandhaltung
 - späteren Rückbau?
- Wurde eine vollständige **Lebenszyklus-CO₂-Bilanz** erstellt?
- Falls nicht: Warum wurde darauf verzichtet?

- Welche CO₂-Emissionen entstehen durch die vollständige Unterkellerung aller Baufelder?
- Wurden Varianten mit:
 - weniger Unterkellerung
 - weniger Beton
 - reduzierten Tiefgaragen
 - alternativen Mobilitätskonzepten geprüft?
- Welche klimafreundlichen Baustoffe werden verbindlich eingesetzt?
- Gibt es verbindliche Vorgaben zu:
 - Holz- oder Hybridbau
 - CO₂-armen Konstruktionen
 - Reduzierung grauer Emissionen
 - zirkulärem Bauen
 - Wiederverwendung von Baustoffen?
- Werden ressourcenschonende und wartungsarme **Low-Tech-Ansätze** gefördert?
- Welche Klimaschutzmaßnahmen sind verbindlich und welche lediglich angekündigt?

2. Energie, Wärme und erneuerbare Energien

Kernaussage: Ein Anschluss an Fernwärme ist nicht automatisch gleichbedeutend mit einer langfristig klimaneutralen Wärmeversorgung.

Fragen

- Wie wird die Wärmeversorgung des Quartiers langfristig CO₂-frei?
- Aus welchem Wärmenetz wird das Quartier versorgt?
- Welchen CO₂-Emissionsfaktor hat die Wärmeversorgung heute?
- Wie soll sich dieser Wert bis 2040 entwickeln?
- Gibt es einen verbindlichen Dekarbonisierungspfad?
- Werden eingesetzt:
 - Wärmepumpen
 - Abwärme
 - erneuerbare Wärmequellen
 - weitere klimafreundliche Technologien?
- Wie viele Quadratmeter Photovoltaik werden verbindlich installiert?
- Welcher Anteil der geeigneten Dachflächen wird tatsächlich für Photovoltaik genutzt?
- Wie hoch ist die erwartete jährliche Stromerzeugung?
- Welcher Anteil des Strombedarfs des Quartiers kann dadurch gedeckt werden?
- Welche Dächer werden verbindlich begrünt?
- Wie groß ist die tatsächlich begrünte Dachfläche?
- Werden nur extensive Gründächer vorgesehen oder auch nutzbare und klimawirksame Dachgärten?

3. Klimaanpassung und Resilienz

Kernaussage: Das Quartier muss nicht nur CO₂-Emissionen reduzieren, sondern auch auf zunehmende Hitze, Starkregen und Extremwetter vorbereitet sein.

Hitze und sommerlicher Wärmeschutz

- Sind Straßen, Plätze und Wege ausreichend verschattet?
- Wie viele großkronige Bäume werden gepflanzt und dauerhaft gesichert?
- Gibt es ausreichend kühlende und öffentlich zugängliche Freiräume?
- Sind die Gebäude auf wirksamen sommerlichen Wärmeschutz ausgelegt oder nur auf die gesetzlichen Mindestanforderungen?
- Wie wird Überhitzung in Wohnungen verhindert?
- Welche Rolle spielen:
 - Bäume
 - Wasserflächen
 - Begrünung
 - Entsiegelung
 - schattige Aufenthaltsbereiche?

Versiegelung und Materialien

- Wie hoch ist der tatsächliche Versiegelungsgrad?
- Welche Flächen bleiben dauerhaft unversiegelt und versickerungsfähig?
- Welche Materialien werden für Straßen, Plätze und Wege verwendet?
- Gibt es verbindliche Vorgaben zu wasserdurchlässigen und hitzemindernden Oberflächen?

Starkregen und Schwammstadt

- Ist das Quartier nach dem Prinzip der **Schwammstadt** geplant?
- Wo wird Regenwasser gespeichert, genutzt oder versickert?
- Wo darf Wasser bei Starkregen kontrolliert zurückgehalten oder überflutet werden?
- Sind Erdgeschosse durch Starkregen gefährdet?
- Gibt es kritische Tiefgaragenzufahrten oder andere gefährdete Bereiche?
- Welche Maßnahmen zum Regenwassermanagement sind verbindlich?

Zukunftssicherheit

- Ist das Quartier auf Klimaszenarien für **2050 und 2100** ausgelegt?
- Oder basiert die Planung überwiegend auf heutigen Standards?
- Welche Maßnahmen zur Klimaanpassung sind verbindlich und welche nur Absichtserklärungen?

4. Freiraum, Grünflächen und Lebensqualität

Kernaussage: Fast 5.000 Menschen benötigen ausreichend große, gut nutzbare und dauerhaft gesicherte Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen. Angrenzende Quartiere können fehlende Freiräume nicht unbegrenzt auffangen.

Fragen

- Wie viele Quadratmeter Grün-, Frei-, Spiel- und Aufenthaltsflächen stehen tatsächlich zur Verfügung?
- Wie viel öffentlich nutzbare Grünfläche steht pro Einwohnerin und Einwohner zur Verfügung?
- Welche Flächen sind:
 - öffentlich
 - halböffentlich
 - privat?
- Warum werden Empfehlungen beziehungsweise Richtwerte zu:
 - Spielplätzen
 - Besonnung
 - Freiflächen unterschritten?
- Welche Auswirkungen haben hohe Dichte und begrenzte Freiflächen auf:
 - Gesundheit
 - Erholung
 - soziale Teilhabe
 - Lebensqualität?
- Wie wird sichergestellt, dass ausreichend wohnungsnahe Flächen für Kinder und Jugendliche vorhanden sind?
- Welche Grün- und Freiflächen sind dauerhaft gesichert?
- Welche Flächen können später umgenutzt oder reduziert werden?
- Wie wird berücksichtigt, dass angrenzende Quartiere bereits stark belastet oder überlastet sind?

5. Soziale Infrastruktur und echte Durchmischung

Kernaussage: Wohnen, Gewerbe und Kita allein reichen nicht aus. Ein lebendiges Quartier benötigt auch Kultur, Nachbarschaft, soziale Infrastruktur, Werkstätten und Räume ohne Konsumzwang.

Fragen

- Wie viele Quadratmeter stehen tatsächlich zur Verfügung für:

- Kultur
- soziale Einrichtungen
- Nachbarschaft
- gemeinschaftliche Nutzung
- Begegnung?
- Welche sozialen Einrichtungen sind verbindlich vorgesehen?
- Welche Angebote sind dauerhaft öffentlich zugänglich?
- Welche Flächen sind verbindlich gesichert und welche stehen noch unter Vorbehalt?
- Warum wurden Baugemeinschaften von ursprünglich 20 Prozent auf nur noch zwei reduziert?
- Werden Genossenschaften und weitere gemeinwohlorientierte Akteure eingebunden?
- Warum wurde der Handwerkerhof gestrichen?
- Welche Flächen bleiben für:
 - Handwerk
 - Werkstätten
 - kleinteiliges Gewerbe erhalten?
- Gibt es dauerhaft nutzbare Räume ohne Konsumzwang?
- Wer entscheidet künftig über die Nutzung des Quartierszentrums:
 - die Stadt
 - Quantum
 - eine andere Organisation?
- Wer verwaltet die öffentlichen und gemeinschaftlichen Räume?
- Gibt es ein unabhängiges Quartiersmanagement?
- Wer entscheidet über:
 - Zwischennutzungen
 - Nutzungsänderungen
- die spätere Weiterentwicklung des Quartiers?

6. Baukultur, Vielfalt und Vergabe

Kernaussage: Ein vielfältiges Quartier entsteht nicht allein durch viele Baufelder, sondern durch unterschiedliche Akteurinnen und Akteure, verschiedene Architekturansätze und eine vielfältige Eigentümer- und Trägerstruktur.

Fragen

- Werden einzelne Baufelder getrennt vergeben?
- Gibt es Architektur- oder städtebauliche Wettbewerbe?
- Wie viele unterschiedliche Architekturbüros und Planungsteams werden beteiligt?
- Werden verschiedene Bauträger beteiligt?
- Werden Genossenschaften, Baugemeinschaften und gemeinwohlorientierte Akteure eingebunden?
- Oder wird ein großer Teil des Quartiers durch wenige Generalplaner und wirtschaftlich eng verbundene Akteure umgesetzt?
- Wie wird architektonische und soziale Vielfalt langfristig gesichert?

7. Zukunftsfähigkeit und Anpassungsfähigkeit der Gebäude

Kernaussage: Gebäude müssen auf zukünftige gesellschaftliche, wirtschaftliche und klimatische Veränderungen reagieren können.

Fragen

- Können Grundrisse später verändert werden?
- Sind die Tragwerke flexibel und anpassungsfähig?
- Können Gebäude künftig umgenutzt werden?
- Können Erdgeschosse später andere soziale, kulturelle oder gewerbliche Funktionen übernehmen?
- Lassen sich Gebäude aufstocken?
- Sind Rückbau und Wiederverwendung von Bauteilen von Anfang an mitgedacht?
- Wie wird die langfristige Kreislauffähigkeit der Gebäude sichergestellt?

8. Bürgerbeteiligung und Prüfung von Alternativen

Kernaussage: Bei einem Projekt dieser Größenordnung müssen Vorschläge aus der Bevölkerung und fachlich tragfähige Alternativen transparent geprüft und nachvollziehbar bewertet werden.

Fragen

- Welche Vorschläge aus der Bevölkerung wurden geprüft?
- Welche Vorschläge wurden:
 - übernommen
 - verändert
 - abgelehnt?
- Aus welchen konkreten Gründen wurden Vorschläge verworfen?
- Warum wurden Alternativentwürfe offenbar nicht umfassend öffentlich und fachlich diskutiert?
- Aus welchen Gründen wurde der Entwurf der TU-München-Absolventinnen verworfen?
- Wurde dieser Entwurf mit der aktuellen Planung verglichen hinsichtlich:
 - Klimaverträglichkeit
 - Freiraum
 - sozialer Infrastruktur
 - Städtebau
 - Wirtschaftlichkeit
 - Umsetzbarkeit?
- Welche weiteren Planungsvarianten wurden untersucht?

- Warum wurden diese Varianten verworfen?
- Ist Quantum bereit, die Alternativplanung öffentlich und fachlich mit der aktuellen Planung zu diskutieren?

9. Verantwortung der Stadt

Kernaussage: Der Projektentwickler setzt die Planung um. Die Stadt trägt jedoch die Verantwortung für die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die Abwägung und die verbindlichen Anforderungen.

Fragen an die Stadt

- Warum akzeptiert die Stadt Unterschreitungen von Empfehlungen beziehungsweise Richtwerten zu:
 - Spielplätzen
 - Besonnung
 - Freiflächen?
- Wie passt die Planung zu den Hamburger Klimazielen?
- Wie trägt das Quartier zur Netto-CO₂-Neutralität Hamburgs bis 2040 bei?
- Wie passt die Planung zur Strategie einer klimaangepassten und nachhaltigen Stadtentwicklung?
- Wie werden gesunde Wohnverhältnisse bei der vorgesehenen hohen Dichte gewährleistet?
- Wie wird ausreichend soziale Infrastruktur langfristig gesichert?
- Warum wurde die Öffentlichkeit nicht stärker beteiligt?
- Welche konkreten Forderungen hat die Stadt gegenüber Quantum gestellt?
- Welche Forderungen wurden tatsächlich durchgesetzt?
- Welche Anforderungen wurden nicht umgesetzt und warum?
- Welche Inhalte des städtebaulichen Vertrags von 2021 wurden:
 - verändert
 - reduziert
 - aufgegeben?
- Warum wurden frühere Zusagen oder Zielsetzungen geändert?
- Welche Maßnahmen sind verbindlich gesichert durch:
 - den Bebauungsplan
 - den städtebaulichen Vertrag
 - weitere rechtliche oder vertragliche Regelungen?

10. Planungsrechtliche Grundlage

Baugesetzbuch

Die Stadt muss bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans die berührten öffentlichen und privaten Belange ermitteln und gerecht gegeneinander abwägen.

Zu berücksichtigen sind unter anderem:

- Klimaschutz
- Klimaanpassung
- nachhaltige Stadtentwicklung
- gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse
- soziale und kulturelle Bedürfnisse
- Grünflächen
- Spiel- und Freizeitflächen
- Belange von Kindern und Jugendlichen
- Natur- und Umweltschutz
- Baukultur
- langfristige Nutzbarkeit und Anpassungsfähigkeit
- Auswirkungen auf angrenzende Quartiere
- Denkmalschutz

Die Abwägung bedeutet nicht, dass alle Belange gleich gewichtet werden müssen.

Die Stadt muss jedoch nachvollziehbar darlegen:

- welche Belange berücksichtigt wurden,
- wie diese bewertet wurden,
- welche Auswirkungen untersucht wurden,
- welche Alternativen geprüft wurden,
- warum bestimmte Ziele Vorrang erhalten,
- wie Nachteile vermieden oder ausgeglichen werden.

Hamburgisches Klimaschutzrecht

Für die Quartiersplanung sind insbesondere relevant:

- das Ziel der Netto-CO₂-Neutralität Hamburgs bis 2040,
- die Reduzierung der CO₂-Emissionen,
- energieeffizientes Bauen,
- erneuerbare Energieversorgung,
- Photovoltaik,
- Dachbegrünung,
- klimafreundliche Wärmeversorgung,
- CO₂-arme Bauweisen,
- Hitzeschutz,
- Regenwassermanagement,
- Begrünung,
- Entsiegelung,
- Klimaanpassung.

Das Klimaschutzrecht schreibt nicht automatisch vor, dass jedes einzelne Quartier:

- vollständig klimaneutral sein muss,
- Effizienzhaus 40 erreichen muss,
- keine Tiefgaragen bauen darf,
- eine bestimmte CO₂-Obergrenze einhalten muss.

Daraus folgt jedoch ein erhöhter Begründungsbedarf:

- Wie trägt die konkrete Planung zu den Klimazielen Hamburgs bei?
- Welche klimafreundlicheren Varianten wurden geprüft?
- Warum wurden bestimmte Maßnahmen nicht umgesetzt?
- Welche Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sind verbindlich gesichert?

Zentrale Kernforderungen

Wir erwarten keine allgemeinen Leitbilder oder unverbindlichen Absichtserklärungen, sondern konkrete, nachvollziehbare und überprüfbare Angaben:

- 1. Klimabilanz**
 - vollständige CO₂-Bilanz über Bau, Betrieb und Lebenszyklus
 - transparente Bewertung von Tiefgaragen, Unterkellerung und Baustoffen
- 2. Zukunftsfähiger Energiestandard**
 - nachvollziehbare Begründung für Effizienzhaus 55
 - verbindlicher Pfad zu einer langfristig CO₂-freien Energie- und Wärmeversorgung
- 3. Verbindliche Klimaanpassung**
 - Hitzeschutz
 - Bäume und Verschattung
 - Entsiegelung
 - Regenwasserrückhalt
 - Schwammstadt-Prinzip
 - Schutz vor Starkregen
- 4. Ausreichende Freiräume**
 - konkrete Flächenangaben
 - ausreichende Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen
 - dauerhafte Sicherung der Flächen
- 5. Verbindliche soziale Infrastruktur**
 - konkrete Flächen und Nutzungen für Kultur, Nachbarschaft, soziale Einrichtungen, Handwerk und Begegnung
 - klare Regelung der späteren Verantwortung und Steuerung
- 6. Vielfalt und Baukultur**
 - unterschiedliche Architekturbüros, Bauträger und Akteure
 - Einbindung von Genossenschaften und Baugemeinschaften
 - keine Konzentration auf wenige Generalplaner
- 7. Transparente Alternativenprüfung**
 - öffentliche Darstellung der geprüften Varianten
 - nachvollziehbare Bewertung des Alternativentwurfs
 - öffentliche fachliche Diskussion
- 8. Verantwortung der Stadt**

- Offenlegung der von der Stadt gegenüber Quantum durchgesetzten Anforderungen
- transparente Darstellung der Änderungen gegenüber dem städtebaulichen Vertrag von 2021
- klare Unterscheidung zwischen verbindlichen Vorgaben und unverbindlichen Zusagen

Schlussfolgerung

- Eine nachhaltige Quartiersentwicklung darf sich nicht auf die Anzahl der Wohnungen beschränken.
- Das Quartier muss zugleich:
 - klimaverträglich,
 - klimaangepasst,
 - sozial vielfältig,
 - lebenswert,
 - ausreichend begrünt,
 - langfristig nutzbar und
 - zukunftsfähig sein.
- Stadt und Quantum müssen die offenen Fragen öffentlich, konkret und nachvollziehbar beantworten.

Dublin/München, 4. August 2026