

Bebauungsplan Altona-Nord 28 (Holstenquartier) – Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses Altona am 2. September – Fragen an die Ausschussmitglieder und die Vorhabenträgerin

Die Ausschuss-Vorsitzende Gesche Boehlich stellte zu Beginn klar, dass nur 15 Minuten für die Öffentliche Fragestellung vorgesehen seien. In dieser Zeit sei es nicht möglich, die zahlreichen und zum Teil umfangreichen eingegangenen Fragen zu beantworten. Sie beantragte deshalb, keine mündlichen Fragen zuzulassen. Stattdessen solle Frank Gerhard Schmidt von Quantum die Fragen vorlesen, solange die Zeit reiche, und diese direkt beantworten. Alle weiteren Fragen würden dann schriftlich per Mail beantwortet. Dieser Antrag wurde ohne Diskussion mehrheitlich angenommen. Auch den Ausschussmitgliedern wurde pro Fraktion lediglich ein abschließendes Statement zugestanden.

Nach der Öffentlichen Fragestunde stellte Julia Stege von Quantum in einer Blitzpräsentation anhand eines Dias einen baulichen Entwurf des zukünftigen Quartierszentrums inkl. Neubau Juliusturm vor.

Im Folgenden kursiv die Antworten von Frank Gerhard Schmidt von Quantum auf einen der eingereichten Fragebögen. Dieser kritisierte in seinem Eingangsstatement, dass er mit 60 Jahren gezwungen gewesen sei, so umfangreiche Fragen innerhalb eines Tages zu beantworten. Außerdem wertete er die eingereichten Fragen zum Teil als unqualifiziert, politisch motiviert oder polemisch ab.

Angesichts der Neuplanung des zukünftigen Holstenquartiers stellen sich eine ganze Reihe von Herausforderungen, um ein soziales, klimaverträgliches, zukunftsfähiges, inklusives und lebendiges Quartier zu ermöglichen. Deshalb bitte ich um eine möglichst konkrete Beantwortung der folgenden Fragen:

Bezahlbarer Wohnraum:

– Wie viele Wohnungen für wie viele Menschen sind in dem zukünftigen Holstenquartier auf wie viel BGF geplant?

2.000 Wohnungen für 4.700 Menschen auf 185.000 qm BGF.

– Wie viel Prozent der BGF für Wohnen und wie viele Wohnungen für wie viele Menschen sind im geförderten Wohnungsbau vorgesehen?

50 %, 900 Wohnungen, hinzu kommt ein Teil der 250 Wohnungen für Studierende.

– Wie verteilen sich die geförderten Wohnungen auf die drei Förderwege?

30 % 1. Förderweg, 20 % 2. Förderweg, 50 % 3. Förderweg.

– Sind die geförderten Wohnungen sozialräumlich gleichwertig verteilt oder auf weniger attraktiven Flächen des Quartiers – beispielsweise an den Bahngleisen – konzentriert? Und wenn ja, warum?

Die geförderten Wohnungen sind „grundsätzlich“ verteilt, die meisten allerdings am Bahngleis.

– Werden die geförderten Wohnungen von der SAGA selbst gebaut oder wird die SAGA diese schlüsselfertig von Quantum kaufen?

Unterschiedlich, vermutlich ungefähr hälftig.

– Wie hoch ist der Anteil an verbindlich vorgeschriebenen WA-gebundenen Wohnungen für Menschen mit vordringlichem Wohnungsbedarf und wer wird diese zur Verfügung stellen?

15 %, diese werden im geförderten Bereich zur Verfügung gestellt. [Also durch die SAGA.]

Erhalt der verbliebenen historischen Altbauten:

– Ist es richtig, dass entgegen früheren Aussagen der Juliusturm nun doch abgerissen und durch einen 15-stöckigen Neubau, der lediglich Stilelemente des Altbaus imitiert, ersetzt werden soll? Ist für ihn eine ausschließliche Hotelnutzung vorgesehen?

Die Frage ist falsch gestellt, Quantum hat den Erhalt des Juliusturm nie zugesagt. Dieser wird abgerissen, Stilelemente der Fassade werden beim Neubau übernommen. Ja, es wird ein Hotel geben.

– Welche Nutzung ist für die denkmalgeschützte Schwankhalle vorgesehen?

Gastronomie. Diese wird öffentlich zugänglich sein.

– Ist gesichert, dass Altes und Neues Sudhaus sowie das Malzsilo erhalten bleiben? Welche baulichen Änderungen sind geplant? Welche Nutzungen sind für das Gebäude vorgesehen?

Ja, die Gebäude bleiben erhalten. Es ist eine stadtteilbezogene Nutzung vorgesehen.

Quartierszentrum:

– Im städtebaulichen Vertragsentwurf von 2021 war für Sudhaus und Malzsilo ein Quartierszentrum mit „einem innovativen Nutzungsmix aus Kultur, Bildung, Sport etc. auf über 4.000 qm, die Überlassung der Gebäude für 1 EUR und 4 Mio. EUR Kostenbeteiligung durch den Investor sowie die Realisierung durch die FHH (SpriG)“ vorgesehen. Gilt dies nach wie vor oder was hat sich daran geändert?

Das geht nicht mehr, das Konzept war auch nie tragfähig.

– In Bezug auf das Quartierszentrum im Sudhaus/Malzsilo wird mal von 4.000 qm (alte Planung) mal von 2.000 qm (Angabe Investor) zur Verfügung stehender Fläche gesprochen. Was ist richtig?

2.000 qm. Die 4.000 qm hatten zur Voraussetzung, dass im Malzsilo Zwischendecken eingezogen werden. Es soll jetzt aber keine zusätzlichen Ebenen geben.

– Wird die Stadt die Gestaltungshoheit behalten oder wird der Investor das Gebäude entwickeln?

Das Gebäude soll so, wie es ist, erhalten werden.

– Wird es eine Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ermittlung des Bedarfs und des Nutzungsmix' des geplanten Quartierszentrums geben?

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht geplant. Der Nutzungsmix steht noch nicht fest. Quantum wird ein Konzept entwickeln und der Stadt präsentieren.

Soziale und kulturelle Infrastruktur:

– Bereits jetzt fehlen in der Mitte Altona und generell in Altona-Nord ausreichend Freiräume und Begegnungs- sowie Möglichkeitsorte für Jugendliche und Menschen anderer Altersklassen.

Angesichts der knapp 5.000 neuen Bewohner*innen wird sich diese Situation weiter verschärfen. Was ist in dieser Hinsicht für das neue Quartier an sozialer Infrastruktur geplant? Welche Gemeinbedarfsflächen hat die FHH gegenüber dem Investor geltend gemacht? Was ist an kultureller Infrastruktur geplant?

Es soll 10 ha Park und einen Quartiersplatz geben. Gemeinbedarfsflächen Schule.

– Für Spielplätze für Kinder und Jugendliche ist in Hamburg ein Richtwert von 1,5 qm/E vorgesehen. Wird diese Größenordnung beim Holstenquartier eingehalten?

Davon geht er aus.

– Vorbildliche Projekte wie der Tagestreff für wohnungslose Frauen Kernenate haben Interesse an barrierefrei zugänglichen Orten im zukünftigen Quartier angemeldet. Ist geplant, für Projekte dieser Art Gemeinbedarfsflächen vorzuhalten und wenn ja, in welcher Größenordnung?

Nein.

– Welche sozialen und kulturellen Projekte sind für das Quartierszentrum vorgesehen? Ist hierbei eine Bürger*innenbeteiligung geplant und wie soll diese umgesetzt werden?

Siehe oben. Derzeit noch nicht zu beantworten.

Kleinteiliges, stadtteilbezogenes Gewerbe:

Ein lebendiges Quartier und eine moderne Stadt der kurzen Wege erfordern bezahlbare Flächen für kleinteiliges, stadtteilbezogenes Gewerbe, Gastronomie, Versorgung sowie soziale und kulturelle Infrastruktur insbesondere in den Erdgeschossflächen. Wie hat dies in die Neuplanung des Quartiers Eingang gefunden und welche Festlegungen gibt es dazu im städtebaulichen Vertrag, um ein lebendiges Quartier zu gewährleisten?

Gewerbe und Nahversorgung sind für das Bräuerquartier und am Ritterplatz vorgesehen. Der Handwerkerhof wird in einem benachbarten Quartier umgesetzt.

Inklusion:

– Inwieweit wurde Inklusion frühzeitig und auf allen Ebenen der Neuplanung konsequent berücksichtigt?

Im öffentlichen Raum überall.

– Sind in dieser Hinsicht kompetente Architekturbüros involviert oder sollen diese beauftragt werden?

Die Frage erübrigt sich. [Wohl im Sinne von: Selbstverständlich sind sie in dieser Hinsicht qualifiziert.]

– Wie viele inklusive Wohnprojekte und wie viele rollstuhlgerechte Wohnungen sind vorgesehen?

Wie im Gesetz vorgeschrieben.

– Wie wird Inklusion bei Wegen, Gemeinschaftsräumen, Gewerbeflächen, öffentlichen Räumen und Spielplätzen mitgedacht und umgesetzt?

Es wird ein Leitsystem bei Wegen geben. Die Außenflächen werden komplett barrierearm geplant.

– Sind Bezirk und Stadt im Gespräch mit entsprechenden Trägern und werden verbindliche Vereinbarungen mit diesen getroffen?

Ja, SAGA und Bezirk sind mit Trägern im Gespräch.

– Bereits 2019 hat das Team Inklusives Holstenquartier wegweisende Empfehlungen für das zukünftige Quartier vorgelegt. Werden diese Empfehlungen bei der Neuplanung weiter konsequent berücksichtigt und umgesetzt?

[Diese Frage wurde weder vorgelesen noch beantwortet.]

Baugemeinschaften:

– Im städtebaulichen Vertragsentwurf von 2021 waren 20 Prozent der BGF für Baugemeinschaften (13,5 % für Wohnen, Rest Gewerbe) vorgesehen, davon ca. 9.000 qm BGF gefördert und 7.700 qm BGF freifinanzierte Miete / Genossenschaft, keine Eigentumsbaugemeinschaften. Konditionen und Vergabe: Wertneutraler Zwischenerwerb durch den LIG, Kaufpreis wird über Verkehrswertgutachten bestimmt, Konzeptvergabe durch die Agentur.“ Was hat sich daran geändert?

Fast alles. Weniger Baugemeinschaften, weil mehr geförderter Wohnraum.

– Wie viele Baugemeinschaften für Wohnen sind aktuell vorgesehen? Wie viele Wohnungen für wie viele Menschen und wie viel BGF ist dafür vorgesehen?

Quantum ist im Austausch mit einem Träger. Man ist in Verhandlungen, sich aber noch nicht einig. Ausgang offen.

– Für welche Baufelder sind die Baugemeinschaften vorgesehen?

Für das Büttnerquartier.

– Ist bei den Baugemeinschaften eine Kooperation mit Genossenschaften wie beispielsweise dem BVE oder der Altoba oder Projekten wie dem Mietshäusersyndikat geplant oder möglich?

[Frage weder vorgelesen noch beantwortet.]

Bauen und Klima:

– Laut Zukunftsentscheid ist für zukünftige große Bauvorhaben eine Klimaprüfung vorgeschrieben. Hat diese in Bezug auf das zukünftige Holstenquartier stattgefunden und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

– Bauen und Wohnen machen ca. 40 % der CO₂-Emissionen aus. Wie wird diese Tatsache bei der Planung des Holstenareals berücksichtigt, um die CO₂-Emissionen mit der Zielvorgabe des Erreichens der Hamburger Klimaziele möglichst weitgehend zu reduzieren?

– Inwieweit ist in diesem Kontext der Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe vorgesehen bzw. verbindlich vorgeschrieben?

Für die Beantwortung dieser Fragen ist es noch zu früh. Gutachten sind am Laufen und noch nicht fertig.

– Tiefgaragen machen allein ca. 30 % der CO₂-Emissionen beim Bau aus. Ist es richtig, dass dennoch geplant wird, sämtliche Baufelder des zukünftigen Quartiers mit Tiefgaragen zu unterkellern?

Inwieweit ist dies mit den Anforderungen des Klimawandels und den Hamburger Klimazielen vereinbar?

Ja, das ist geplant. Oberirdisch wird das Quartier autofrei sein.

– Wird weiterhin mit dem Energiestandard min. Effizienzhaus 55 oder mittlerweile mit dem klimafreundlicheren Energiestandard Effizienzhaus 40 geplant? Und wenn nein, warum nicht?

Effizienzhaus 55.

– Wie sieht das Energiekonzept für das Quartier aus, um die Klimaziele zu erreichen? Welche konkreten Maßnahmen sind geplant (klimafreundliche Energieversorgung, Wärmedämmung, Photovoltaikanlagen etc.)?

Fernwärme, Photovoltaik, Wassermanagement(?).

Klimafolgenanpassung:

– Die Hitzewelle mit der hohen Zahl an Hitzetoten im vergangenen Juni hat gezeigt, wie elementar wichtig Klimafolgenanpassung und Hitzeschutz für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind. Bereits jetzt ist es in Altona-Nord in den Hitzespitzen des Sommers acht Grad heißer als z.B. in Blankenese. Welche Hitzeschutzmaßnahmen sind in diesem Zusammenhang geplant, um ein in dieser Hinsicht zukunftsfähiges und für vulnerable Gruppen auch noch in kommenden Jahrzehnten bewohnbares Quartier zu schaffen?

Es wird ausreichend Grün und Bäume geben. Regenwasserversickerung im Park.

– Das Holstenquartier soll nach den vorliegenden Zahlen doppelt so stark wie die Mitte Altona (Neuplanung ca. 540 Einw./ha gegenüber der alten Planung von 290 Einw./ha; zum Vergleich Mitte Altona: 270 Einw./ha) besiedelt werden. Wie soll dies mit den Klimazielen und dem Gebot der Herstellung gesunder Wohnverhältnisse in Übereinstimmung gebracht?

[Die Zahlen stimmen in Bezug auf das Holstenquartier mit seinen überein. Im Original der Frage stand als Schreibfehler Einw./qm statt Einw./ha.]

– Ist eine ausreichende Mindestbesonnungsdauer der Wohnungen auch im Winter garantiert? Liegt ein entsprechendes Verschattungsgutachten vor und was sind dessen Kernaussagen in dieser Hinsicht?

Ja, natürlich liegt ein Beschattungsgutachten vor. Durch die größeren Innenhöfe ist eine ausreichende Besonnung gegeben.

– Ist eine ausreichende Durchlüftung des Quartiers garantiert? Was ist das Ergebnis entsprechender Untersuchungen? Wie ist dies mit der Dichte der Bebauung und der geschlossenen Blockrandbebauung zu vereinbaren?

Es gibt einer Windkomfortstudie, es gibt keine ungesunden Wohnverhältnisse.

– Sind alternative Bebauungsvorschläge wie beispielsweise von Julia Makowka und Sophie Lin von der TU München geprüft worden?

Wir haben uns das angesehen, aber nicht in unsere Überlegungen einbezogen.

– Wie groß sind die öffentlich zugänglichen Grünflächen? Werden dabei die Empfehlungen des Landschaftsprogramms Hamburg von 6 qm pro Einwohner*in im Umkreis von 500 Metern umgesetzt? Wenn nein, warum nicht?

Nein, in Abstimmung mit der BUKEA.

– Wie viele großkronige Bäume sind für das Quartier geplant und wie sind diese verteilt? Wie hoch ist der vorgesehene durchwurzelbare Substrataufbau über den Tiefgaragen und in den Innenhöfen der Baufelder? Welche Art von Bäumen kann dort noch gepflanzt werden, um eine kühlende Wirkung zu entfalten?

Mindestanzahl der Bäume wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Substrataufbau Innenhöfe 60 bis 120 cm.

– Welche Maßnahmen der Fassaden- und Dachbegrünung sind geplant?

Überall, wo keine Technik.

– Welche Maßnahmen sind geplant, um die Versiegelung des Quartiers möglichst gering zu halten?

Breite grüne Vorzonen bei den Baublöcken.

– Wie sieht die Planung in Bezug auf Starkregenereignisse und Wasserretention aus? Werden die Prinzipien einer klimafolgenangepassten und zukunftsfähigen Schwammstadt in der Planung konsequent berücksichtigt?

Versickern in Park und begrünten Dachflächen.

Schulerweiterungsfläche:

Im alten städtebaulichen Vertragsentwurf von 2021 war eine Erweiterungsfläche für die Theodor-Haubach-Schule vorgesehen. Damals waren 2.700 qm kosten-, altlasten-, nutzungsfreie Grundstücksübergabe und 12,5 Mio. Euro Kostenbeteiligung durch den Investor bei Abriss und Neubau einer Doppel-DIN-Zweifelhalle vorgesehen. Wie sieht die derzeitige Planung in dieser Hinsicht aus?

Das ist Sache der Schulbehörde. Grundstück wird übergeben. [Keine Aussage, zu welchen Bedingungen oder welchem Preis.]

Höhe der Gebäude.

6-8 Geschosse. [Dazu die drei „Hochpunkte“]

Weitere Fragen:

Wird es einen Städtebaulichen Vertrag mit Quantum geben?

Ja.

Bestandshäuser: Werden Hofbegrünung und Bäume erhalten?

Zum Teil ja, zum Teil nein.

Schlusswort F.G. Schmidt:

Ich möchte jetzt auch mal eine Frage stellen: Warum machst du das eigentlich? Mit fast 60 Jahren. Immer mit Leidenschaft. Ich bin ein Unternehmer aus Leidenschaft. Bisher befassen sich mit dem Holstenquartier fast 150 Menschen – auch alle mit Leidenschaft. Am Ende werden es Tausende Menschen sein. Mit dem Projekt werden ca. 170 Mio. Euro Steuergelder erwirtschaftet und Wohnungen für über 4.000 Menschen fertig gebaut.