



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 21-0592

Datum 30.01.2020

### Beschluss

#### **Holsten-Quartier – Anregungen und Kritik der Bürger\*Innen ernst nehmen**

Die Quartiersentwicklung Holsten-Quartier nimmt langsam konkrete bis detaillierte Züge an. Die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag sind endlich weit fortgeschritten und die Bezirksversammlung hat – neben den Vereinbarungen, die im Letter of Intent mit der Holsten-Brauerei erreicht worden sind – umfangreiche Beschlüsse gefasst.

Mit diesem neuen Quartier mitten im Kerngebiet von Altona wollen wir die Erfahrungen von der Mitte Altona weiterentwickeln – die Fehler dabei aber vermeiden. Die Blockstrukturen wurden vergrößert, da sie in der Mitte Altona im nördlichen Bereich zu eng geworden sind. Bei dem Thema Baugemeinschaften will die Bezirksversammlung völlig neue Wege beschreiten und sich an dem Beispiel des Projektes Kalkbreite in Zürich (<https://www.kalkbreite.net/>) orientieren. Mit dem „Sudhaus“ soll ein ebenfalls völlig neues Konzept eines Bürger- und Gemeinschaftshauses als Quartierszentrum mit Kultur, Bildung und Sport umgesetzt werden. Hierfür hat der Senat dem Bezirk Mitte Dezember ein vorzeitiges Weihnachtsgeschenk gemacht und die notwendigen fehlenden Mittel bereitgestellt. Ein Mobilitätskonzept mit einem geringen Anteil an Kfz-bezogenem Individualverkehr und ein innovatives Energiekonzept mit erneuerbaren Energien werden aufgelegt. Inklusion wird nach der Mitte Altona nochmal weiterentwickelt. Der Wohnungsdrittelmix, 20 % Baugemeinschaften und 7 % Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende richten sich nach dem Hamburger Standard für neue Quartiere. Hinzu kommen 10.000 qm Parkfläche, 3.000 qm Handwerkerhof mit bezahlbaren Mieten, Kitas, eine Schulerweiterung mit wettkampftauglicher Sporthalle und der Erhalt der identitätsstiftenden Brauereigebäude.

Im Bebauungsplanverfahren wurde mittlerweile die Öffentliche Plandiskussion abgehalten, die – neben dem vorlaufenden umfangreichen Beteiligungsverfahren – nun den Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Bürger\*innenbeteiligung darstellt. Bei dieser Veranstaltung wurden noch eine ganze Reihe von Vorschlägen und Kritik seitens der Bürger\*innen geäußert, die die Bezirkspolitik ernst nimmt. Die Bezirkspolitik wird dafür Sorge tragen, dass diese umgesetzt werden.

Hierzu zählen u.a. eine verbesserte Baustellenlogistik, die nicht zu Lasten der umliegenden Quartiere gehen soll, ein Ankauf der Bestandgebäude der Consus Development (aktueller Projektentwickler des Holsten-Quartiers) durch die Stadt Hamburg, verkehrliche Aspekte sowie Grünflächenthemen und Konzepte für Jugendliche.

Laut Letter of Intent sollen 5 - 10 % der Wohnfläche für „Bausteine inklusiver Wohnungsangebote“ vorgesehen werden. Damit soziale Träger Wohnraum für ihre Klientinnen und Klienten schaffen können, müssen bestimmte Bedingungen eingehalten werden. Dazu zählen unter anderem langfristig niedrige Mieten, auch über 20 Jahre hinaus. Mit dem neuen Bundesteilhabegesetz müssen Klientinnen und Klienten (statt bisher die Träger) Einzelmietverträge mit den Vermietern schließen. Um den inklusiven Wohnraum gewährleisten zu können, benötigen die Träger ein Vorschlagsrecht für die Wohnungsvergabe.

Nach jetzigem Stand muss befürchtet werden, dass sich der Investor auf diese Forderungen gar nicht oder nur schwer einlassen wird. Daher muss geprüft werden, ob die Stadt neben den Flächen für Baugemeinschaften weitere Flächen für die Umsetzung von inklusivem Wohnraum im Holsten-Quartier erwerben kann.

**Vor diesem Hintergrund beschließt die Bezirksversammlung:**

- 1. Das Bezirksamt Altona sowie die Finanzbehörde werden gemäß § 19 bzw. § 27 BezVG gebeten, mit der Consus Development Verhandlungen zum Ankauf der Bestandsgebäude, die sich im Eigentum der Consus Development befinden, aufzunehmen. Die Consus Development hat ihrerseits eine offene Bereitschaft gezeigt, da sie die Wohngebäude nicht in ihrem Bestand halten will. Sollten weitere Eigentümer Verkaufsinteresse zeigen, so sind auch mit diesen Verhandlungen aufzunehmen.**
- 2. Das Bezirksamt Altona sowie die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation werden gemäß § 19 bzw. § 27 BezVG gebeten,**
  - a. gemeinsam mit dem Vorhabenträger ein Baustellenlogistik- und Parkraumkonzept während der Bauphase mit dem Ziel aufzustellen, die Belastungen für die umliegenden Quartiere so gering wie möglich zu halten. Der aktuelle Zustand in der Bauphase Mitte Altona I soll sich nicht wiederholen.**
  - b. in der zukünftigen Haupteerschließungsstraße, die Harkort- und Haubachstraße verbinden wird, Tempo 30 vorzusehen. Der in der Anhörung vorgestellte Kreisverkehr in der Haubachstraße auf Höhe der Erschließungsstraße wird ausdrücklich begrüßt. Beide Maßnahmen sollen sicherstellen, dass übermäßige Durchgangs- bzw. Abkürzungsverkehre durch den MIV (Motorisierter Individualverkehr) nicht sinnvoll werden.**
  - c. eine attraktive Fußwegeverbindung von der Eggerstedtstraße zur Haubachstraße zu schaffen. Geprüft werden soll, ob hier eine Verknüpfung des Radverkehrs zur Veloroute 13 über den Höhenvorsprung sinnvoll eingerichtet werden kann.**
  - d. den Verkehrsausschuss über das weitere Vorgehen zu informieren.**
- 3. Das Bezirksamt Altona wird gemäß § 19 BezVG gebeten,**
  - a. bei der Parkgestaltung dafür Sorge zu tragen, dass eine Streuobstwiese angelegt wird.**
  - b. bei der Parkgestaltung dafür Sorge zu tragen, dass Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Alters- und Nutzerstrukturen angelegt werden. Als vorbildhaft wurde die Gestaltung des Kemal-Altun-Platzes angeführt.**
  - c. bei der konkreten Gestaltung der Wohngebäude dafür Sorge zu tragen, dass Vorgartenzonen und Grünflächen vor den Gebäuden angelegt werden.**
  - d. dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der hochbaulichen Wettbewerbe innovative Architektur mit Holzbau und Fassadenbegrünung ermöglicht wird.**
  - e. gemeinsam mit dem Jugendhilfeausschuss ein Konzept für Aufenthalts-**

**und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche im Alter von 10 bis 17 Jahren zu erstellen und dieses in die weitere Planung des Holsten-Quartiers zu implementieren.**

- 4. Das Bezirksamt Altona sowie die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen werden gemäß § 19 bzw. § 27 BezVG gebeten, gemeinsam mit dem Planungsausschuss ein innovatives Konzept für den Baugemeinschaftsblock zu entwickeln, welches sich an dem Projekt Kalkbreite (Zürich) orientiert.**
- 5. Das Bezirksamt sowie die Finanzbehörde werden nach § 19 bzw. § 27 BezVG gebeten zu prüfen, ob 5 - 10 % der Wohnfläche zusätzlich zu den Flächen für Baugemeinschaften von der Stadt für die Umsetzung von inklusivem Wohnraum zu förderfähigen Grundstückspreisen erworben werden können.**
- 6. Dem Planungsausschuss ist bis zum 30.06.2020 zu berichten.**