



**DIALOGVERANSTALTUNG**  
**ZUM MASTERPLAN HOLSTENAREAL**  
**DOKUMENTATION**

# INHALT

Das Projekt	3
Ablauf der Dialogveranstaltung	4
Thementisch Masterplan	5
Thementisch Bebauungsplan und Fachgutachten	13
Thementisch Wohnen	21
Thementisch Mobilität und Verkehr	29
Thementisch Quartierszentrum	37
Thementisch Schule, Sport und Parks	42
Impressum	49

# DAS PROJEKT

Im November 2019 ist die Holsten-Brauerei mit Ihrer Produktion an den neuen Standort in Hamburg-Hausbruch gezogen. Dadurch wird das heutige Brauereigelände frei, das in den kommenden Jahren städtebaulich entwickelt werden kann. Es besteht das Potenzial für ca. 1.400 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen, einen Handwerkerhof, ein Quartierszentrum, ein Hotel, einen Stadtteilpark, die Erweiterung der Theodor-Haubach-Schule sowie weitere soziale Infrastruktur wie z.B. mehrere Kitas.

Das Planungsverfahren für die Entwicklung des Holstenareals startete 2017 mit einem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb, an dem sich elf Architekturbüros beteiligt haben. Eine Jury hat aus allen Wettbewerbsbeiträgen den Siegerentwurf ausgewählt, der aufzeigt, wie das Holstenareal künftig bebaut werden soll. Im Kontext dieses Wettbewerbs fanden mehrere Bürgerwerkstätten und Informationsveranstaltungen statt, um die Altonaerinnen und Altonaer am Planungsverfahren zu beteiligen. Seitdem wurde dieser Entwurf in Details fachlich überarbeitet, mit diversen Fachplanern und Dienststellen der Stadt Hamburg abgestimmt und es wurden diverse zusätzliche Gutachten für das Planungsverfahren erstellt.

Am 04. November 2019 wurden diese Zwischenstände öffentlich im Rahmen einer Dialogveranstaltung präsentiert und alle Interessierten erhielten die Möglichkeit, Nachfragen zu stellen sowie mit den Fachplanern über die verschiedenen Fachthemen zu diskutieren. Zwei Tage später, am 06. November 2019, fand die Öffentliche Plandiskussion statt. Hierbei handelt es sich um eine Sitzung des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Altona, mit der das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans eingeleitet wird. Der Bebauungsplan wird, sobald er fertiggestellt und beschlossen wurde, das neue notwendige Baurecht für die Entwicklung des Holstenareals schaffen.

## ÖFFENTLICHE DIALOGVERANSTALTUNG

Vorab-Information über die aktuellen  
Entwicklungen auf dem Holstenareal

### Herzlich Willkommen...

zur öffentlichen Dialogveranstaltung zu den aktuellen Entwicklungen auf dem Holstenareal! Sie können sich heute darüber informieren, welche Themen in den vergangenen Monaten bewegt worden sind. An folgenden Thematischen erfahren Sie Aktuelles über:

- ▶ den Masterplanentwurf des Holstenareals
- ▶ den Bebauungsplanentwurf
- ▶ das Konzept zu Mobilität und Verkehr
- ▶ die Verteilung der Wohnformen
- ▶ das Konzept zum Quartierszentrum
- ▶ und Ideen zu Sport, Schule und Parks.

Sprechen Sie uns an - VertreterInnen des Bezirks, der Fachbehörden, der Fachplaner und des Investors beantworten Ihre Fragen gerne und freuen sich auf den Dialog mit Ihnen!

Abbildung:  
Ausstellungstafel zum Ablauf der Dialogwerkstatt

# ABLAUF DER DIALOGVERANSTALTUNG

Die Dialogveranstaltung fand am 04. November 2019 zwischen 17 und 21 Uhr statt. Die Besucherinnen und Besucher konnten sich an sechs Thementischen über den aktuellen Stand der Planung informieren, Rückfragen stellen und mit den Fachplanern diskutieren. Hierfür gab es folgende Thementische:

- Masterplanentwurf
- Bebauungsplan und Fachgutachten
- Wohnen
- Mobilität und Verkehr
- Quartierszentrum
- Schule, Sport und Parks

Auf der Dialogveranstaltung stand die Diskussion zwischen Bürgerinnen und Bürgern sowie den Fachplanern im Mittelpunkt. Im Folgenden werden daher nur die wesentlichen Themen, die auf der Veranstaltung erörtert wurden, dokumentiert.



# MASTERPLAN ENTWURF



bearbeitet 2016\_10\_15  
OPD

## Freie und Hansestadt Hamburg Landschaftsprogramm Arten- und Biotopschutz

Landschaftsprogrammänderung L 13/16  
Mischnutzung/Wohnen und Grünfläche östlich der Harkortstraße in Altona-Nord

M 1 : 20.000



# MASTERPLAN ENTWURF

## Thementisch

Am Thementisch „Masterplan“ wurde der aktuelle Entwurf des Masterplans vorgestellt und erläutert. Der Masterplan ist die inhaltliche Überarbeitung des Siegerentwurfs aus dem Verfahren zum städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb, der 2017 stattfand.

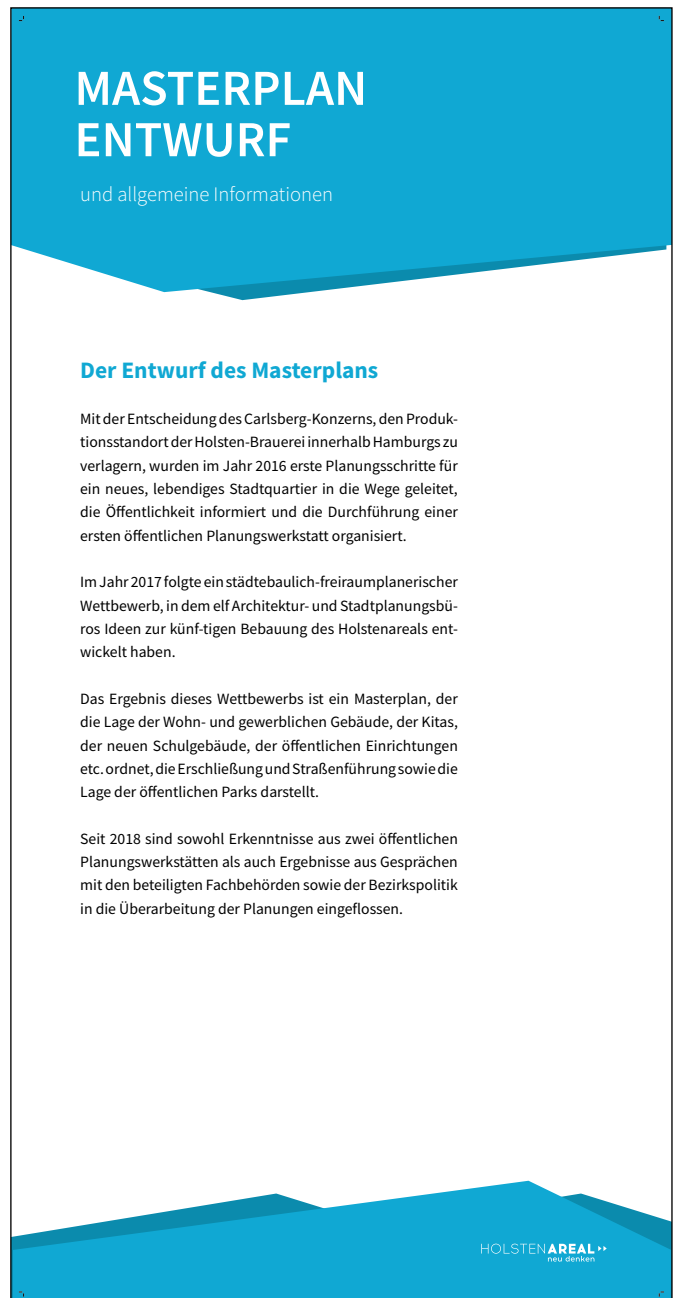


Abbildung:  
Ausstellungstafel zum Thementisch Masterplan Entwurf

# MASTERPLAN ENTWURF

Thementisch

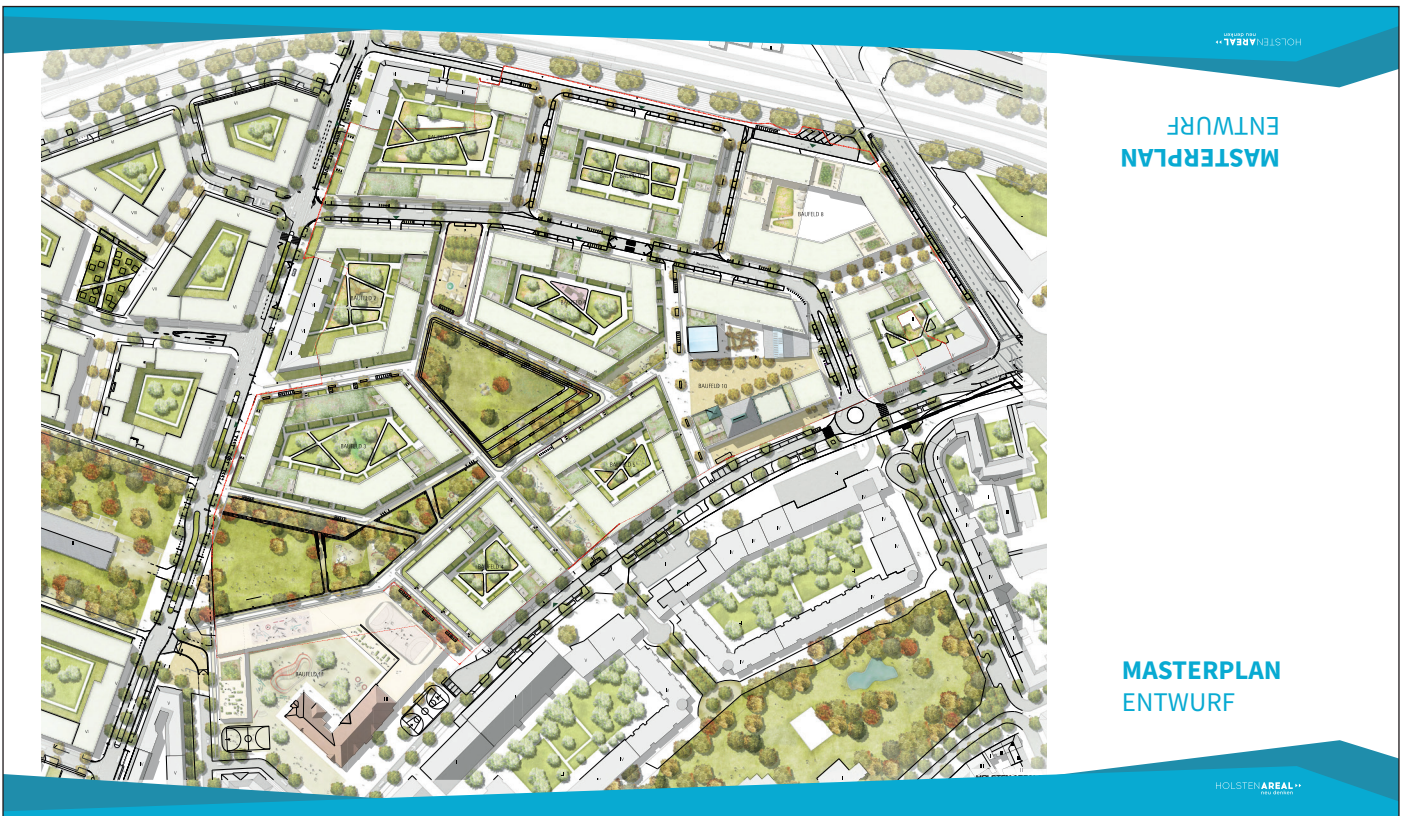
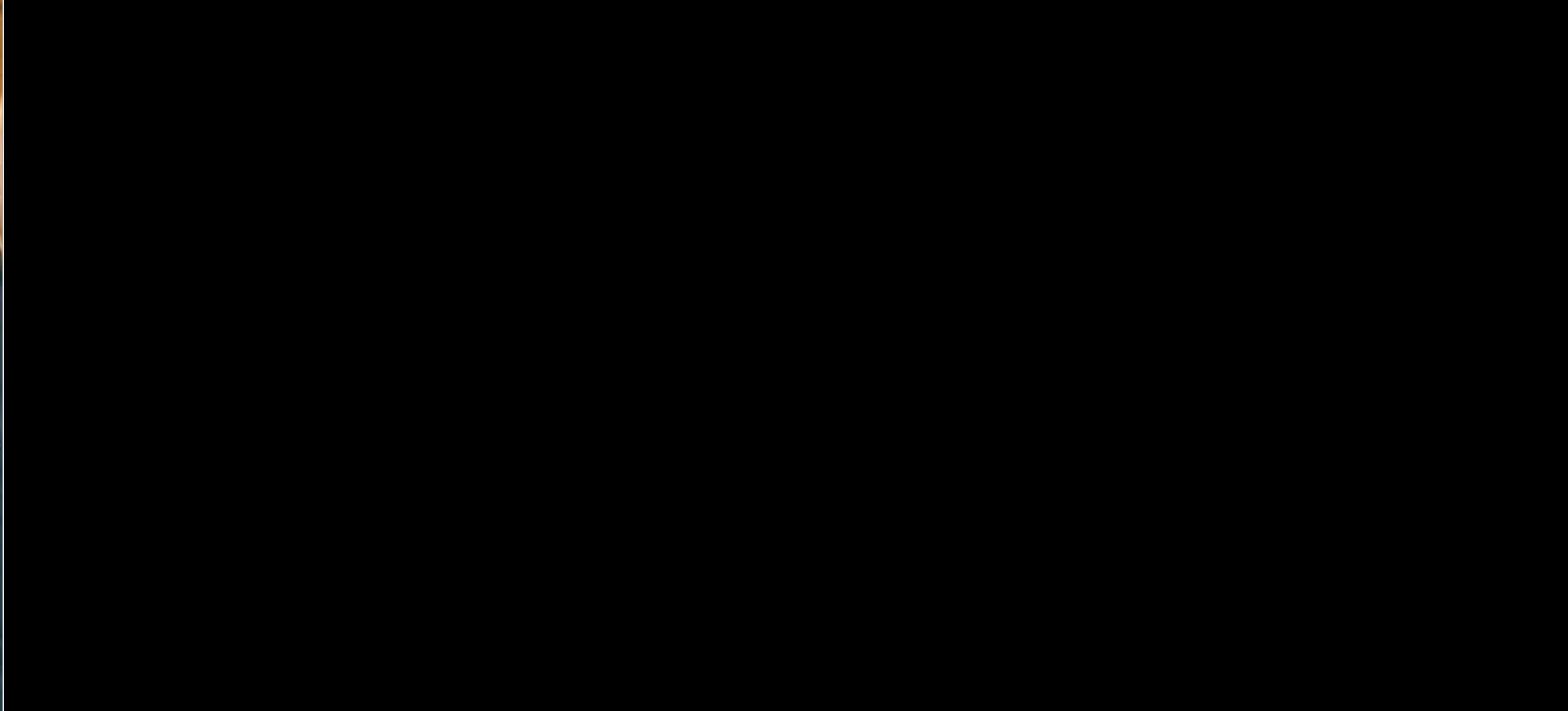


Abbildung:  
Plandarstellung zum Thementisch Masterplan Entwurf





# MASTERPLAN ENTWURF

## Thementisch

### Dokumentation der diskutierten Themen

Folgende Themen wurden an diesem Thementisch erörtert:

#### **Dichte und Höhe der Bebauung, Fassadengestaltung (ca. 5x)**

Erläuterungen der Fachplanerinnen und Fachplaner:

- Der Masterplanentwurf umfasst 180.000m<sup>2</sup> gebauter Fläche.
- Gebäude werden überwiegend 5 – 7 Geschosse, in Ausnahmefällen bis zu 8 Geschosse hoch sein.
- Die Baublöcke sind erheblich größer als in Mitte Altona. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche wird das Quartier großzügiger erscheinen.
- Für sämtliche Baublöcke werden hochbauliche Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Es gibt Sorgen, dass im Holstenareal zu hoch und zu dicht gebaut werden soll.
- Es wird befürchtet, dass die Fassadengestaltung eintönig und kalt werden könnte. Es wurde der Wunsch geäußert, die Fassaden differenzierter zu gestalten. Es könne zum Beispiel mit unterschiedlichen Materialien gearbeitet werden.

#### **Baugemeinschaften und Eigentümerstruktur (ca.10x)**

Erläuterungen der Fachplanerinnen und Fachplaner:

- 20 % der Wohnfläche ist für Baugemeinschaften vorgesehen.
- Alle Wohnungen werden nach dem Hamburger Drittmix verteilt, also 1/3 geförderter Wohnungsbau, 1/3 freifinanzierte Mietwohnungen, 1/3 Eigentumswohnungen.
- Die Drittelung erfolgt nach Bruttogeschossfläche für Wohnen, nicht nach Anzahl der Wohneinheiten.
- Ein gesamter Baublock wird an Baugemeinschaften vergeben, da er sich aufgrund seiner Größe gut für Baugemeinschaftsprojekte eignet. Den Baugemeinschaften soll somit ermöglicht werden, sich gut zu organisieren, im gesamten Bauablauf Synergien zu entwickeln und in der Gestaltung der Grundrisse und Wohneinheiten flexibler zu sein.
- Für die Grundstücke der Baugemeinschaft wird ein Zwischenerwerb durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) vorgenommen. Die Weitergabe an einzelne Baugemeinschaften erfolgt nach einem bewährten Vergabeverfahren durch die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW).

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Die Tatsache, dass den Baugemeinschaften ein Baufeld direkt an der Bahntrasse zugeteilt wird, stößt auf Unzufriedenheit und teils Empörung.
- Einige Besucher empfahlen, dass die Baugemeinschaften sich mehr über das Quartier verteilen sollten.

# MASTERPLAN ENTWURF

## Thementisch

### **Bauablauf und Bauzeit (ca. 5x)**

Erläuterungen der Fachplanerinnen und Fachplaner:

- Die Holsten-Brauerei ist im November 2019 umgezogen. Im April 2020 wird das gesamte Betriebsgelände an den derzeitigen Eigentümer übergeben, der Rückbau kann daher im 2.Quartal 2020 beginnen.
- Es wird damit gerechnet, dass nach Abbrucharbeiten in 1 bis 1,5 Jahren mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.
- Die Bauzeit wird zwischen 5 und 10 Jahre dauern. Nicht alle Baufelder werden gleichzeitig, sondern schrittweise fertiggestellt.

### **Bestandsgebäude der alten Holsten-Brauerei und Bestandsmiethäuser (ca. 5x)**

Erläuterungen der Fachplanerinnen und Fachplaner:

- Von der Bebauung der Holsten-Brauerei soll erhalten bleiben:
  - Das Sudhaus-Ensemble (Sudhaus und Malzsilo)
  - Die Schwankhalle
  - Der Juliesturm
  - Die Bestandsmiethäuser in der Harkort-, der Haubach-, Holsten- und der Holtenustraße
- Im Sudhaus-Ensemble soll das Quartierszentrum entstehen.
- Es ist denkbar, in der Schwankhalle eine Schaubrauerei und ein Brauereimuseum einzurichten, um die Geschichte des Ortes zu dokumentieren. Sie kann aber auch ganz oder teilweise mit dem Hotel verbunden werden. Die Nutzung ist, auch aufgrund von Abstimmungsbedarfen mit dem Denkmalschutzamt, noch nicht final festgelegt.
- Die Verwaltung der Holsten-Brauerei wird nach Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes an der Holstenstraße im Quartier verbleiben.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Eine Besucherin schlägt vor, in der alten Schwankhalle ein Kulturzentrum ähnlich der Kampnagelfabrik einzurichten.
- Ein Bewohner eines Bestandsmiethauses schlägt vor, dass die Bestandsmiethäuser von der Stadt Hamburg übernommen werden könnten.

### **Innovative Ansätze bezüglich Klimaschutz, Grünräume, Dachbegrünung (ca. 5x)**

Erläuterungen der Fachplanerinnen und Fachplaner:

- Grünflächen im Areal sollen für diverse Nutzergruppen attraktiv sein und zu lebendigen Orten werden.
- Dachbegrünung sowie Dachterrassen sind als erweiterter Grünraum vorgesehen.
- Das Quartier soll weitestgehend autofrei sein, daher ist ein Großteil der Wege im Quartier ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr bzw. Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge zugänglich.

# MASTERPLAN ENTWURF

## Thementisch

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Es wurde ein innovatives, intelligentes Beleuchtungskonzept gewünscht.

### **Lärmschutz (ca. 5x)**

Erläuterungen der Fachplanerinnen und Fachplaner:

- Schallschutz wird über Grundrisse, Fassadengestaltung und/oder technische Lösungen, wie z.B. schalldichte Verglasungen oder Doppelfassaden wie in der HafenCity, sichergestellt.
- Ein baulicher Schallschutz (Schallschutzmauer) entlang der Bahntrasse ist nicht erforderlich und wäre aufgrund seiner Ausmaße baulich nicht darstellbar.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Mehrere Besucherinnen und Besucher empfinden den Bau von Wohneinheiten entlang der Bahntrasse als unpassend. Vorgeschlagen wurde stattdessen, entlang der Bahntrasse ausschließlich Büro und Gewerbe anzusiedeln.

### **Verkehr und Erschließung (ca. 5x)**

Erläuterungen der Fachplanerinnen und Fachplaner:

- Das Quartier soll weitestgehend autofrei erschlossen werden. Die neue Buslinie soll als öffentlicher Nahverkehr eine Alternative zum Auto bieten. Bei der Gestaltung der Straßen (insbesondere der Harkortstraße) wird demnach darauf geachtet, den zu erwartenden Autoverkehr und Busverkehr gut aufnehmen zu können.
- Es wird eine große Quartiersgarage mit ausreichend (Besucher-) Stellplätzen im gewerblich geprägten Baublock an der Holstenstraße geben. Die Bewohner der Bestandsgebäude wurden bei der Berechnung des Parkplatzschlüssels nicht einbezogen, aber es wäre möglich, dass die Parkplätze in der Quartiersgarage auch durch die Bewohner der Bestandsgebäude genutzt werden.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Es gibt die Sorge, dass durch die neue Buslinie Stau auf der Harkortstraße entstehen wird.
- Eine Besucherin fordert, dass die Harkortstraße nicht nur in Teilen, sondern auf der gesamten Straßenlänge zu Tempo 30 werden soll.

### **Nahversorgung und soziale Infrastruktur (ca. 5x)**

Erläuterungen der Fachplanerinnen und Fachplaner:

- Es wird drei neue Kitas im Areal geben. Diese sind jeweils als zweigeschossige Einheiten ausgebildet und mit direkt am Gebäude angegliederten Freiflächen ausgestattet. Es werden damit circa 300 neue Kita-Plätze geschaffen.
- Ein Supermarkt im Quartier war zuerst nicht vorgesehen, wurde aber im Laufe des Planungsverfahrens mit aufge-

# MASTERPLAN ENTWURF

## Thementisch

nommen. Da ein möglichst autoarmes Quartier entstehen soll, ist auch vor diesem Hintergrund eine fußläufig erreichbare Nahversorgung wichtig.

- Es sind im Bebauungsplan zu einem Großteil „Allgemeine Wohngebiete“ ausgewiesen. Das heißt, dass es dort neben dem Wohnen auch dem Wohnen dienende Funktionen, wie Einzelhandel und Kleingastronomie, geben kann. Dies ist vor allem in der Nähe von Quartiersplätzen gut vorstellbar.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Mehrere Besucherinnen und Besucher wünschen sich ein diverses Angebot an Einzelhandel und Gastronomie im Quartier.
- Bezüglich des Supermarkts wurde von einem Besucher Skepsis geäußert, da es in der Umgebung schon viele Supermärkte gäbe.

# BEBAUUNGSPLAN UND FACHGUTACHTEN



# BEBAUUNGSPLAN UND FACHGUTACHTEN

## Thementisch

Der Bebauungsplan schafft das Baurecht – ohne Bebauungsplan kann daher kein Bauantrag für das Holstenareal eingereicht werden. Auf Basis des Masterplanentwurfs, der die künftige Bebauung vorgibt, wird daher ein Bebauungsplan erstellt. Der erste Entwurf des Bebauungsplans wurde an einem Thementisch mit den im Kontext entstehenden Fachgutachten vorgestellt. Zu diesen Fachgutachten gehören unter anderem die Gutachten:

- zur Verschattungssituation
- zu Altlasten im Boden
- zu Erschütterungen durch Bahnverkehr
- zur Lärmemission
- zu Luftschadstoffen
- zur Entwässerung
- zum Artenschutz
- zum Baumerhalt
- zum Energiekonzept
- und viele mehr.

## BEBAUUNGSPLAN UND FACHGUTACHTEN

### Planrecht schaffen

Nach Überarbeitung des städtebaulichen Wettbewerbs wird ein Bebauungsplanentwurf für das Holstenareal aufgestellt, ohne den kein Planrecht geschaffen und keine Bauanträge gestellt werden können.

Parallel dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirk Altona und dem Investor Consus ausgehandelt. In diesem Vertrag wird eine Vielzahl von Dingen geregelt, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

Am 06.11.2019 erfolgt die laut Baugesetzbuch vorgeschriebene Öffentliche Plandiskussion (ÖPD). Hier haben alle Interessierten die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zu den Planungen abzugeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden diverse Fachgutachten erarbeitet:

- ▶ zur Verschattungssituation
- ▶ zu Altlasten im Boden
- ▶ zu Erschütterungen durch Bahnverkehr
- ▶ zur Lärmemission
- ▶ zu Luftschadstoffen
- ▶ zur Entwässerung
- ▶ zum Artenschutz
- ▶ zum Baumerhalt
- ▶ zum Energiekonzept und viele mehr.

HOLSTENAREAL  
neu denken

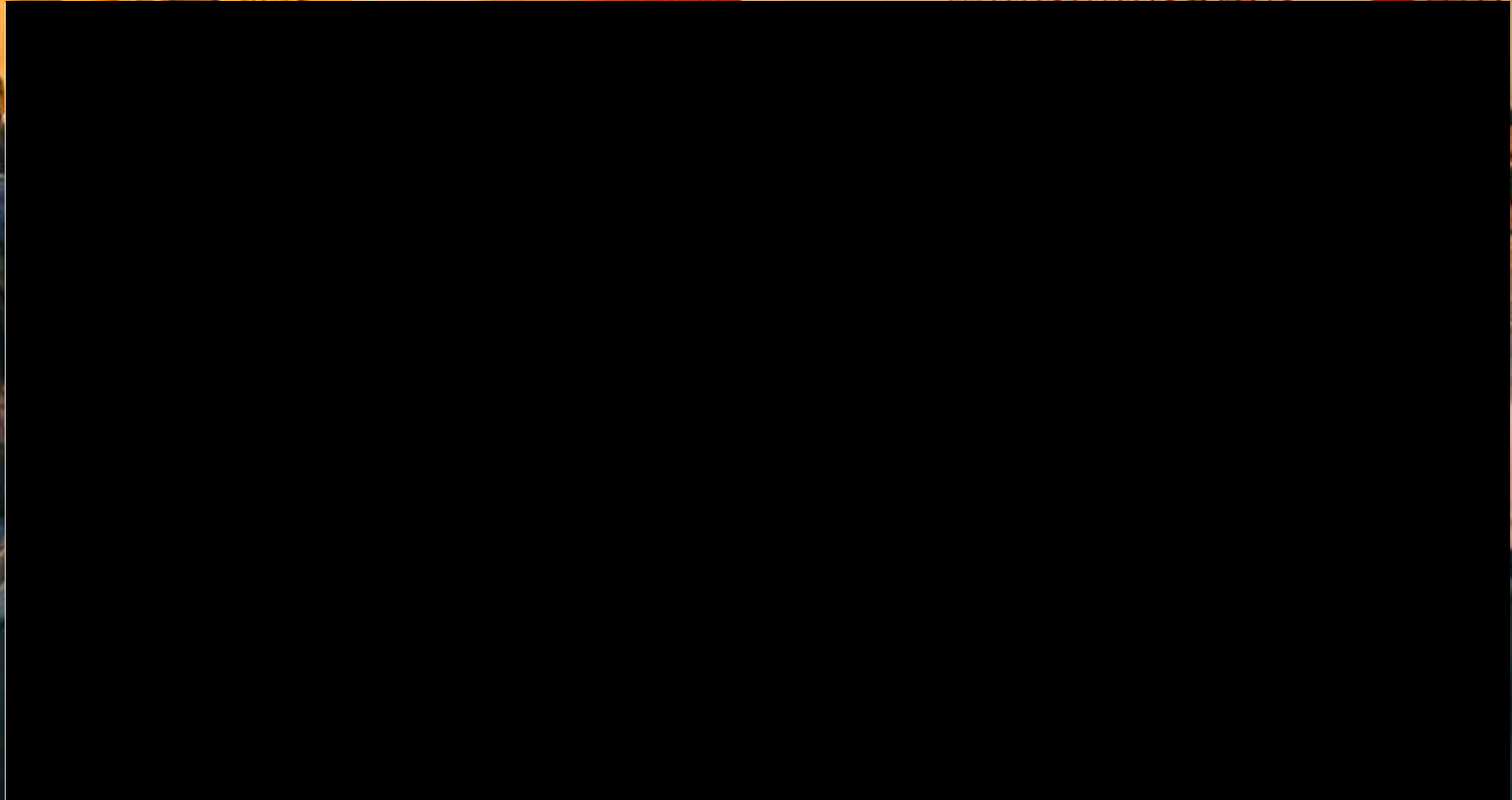
Abbildung:  
Ausstellungstafel zum Thementisch Bebauungsplan und Fachgutachten

# BEBAUUNGSPLAN UND FACHGUTACHTEN

Thementisch



Abbildung:  
Plandarstellung zum Thementisch Bebauungsplan und Fachgutachten





# BEBAUUNGSPLAN UND FACHGUTACHTEN

## Thementisch

### Dokumentation der diskutierten Themen

Mit der öffentlichen Plandiskussion (ÖPD), die am Mittwoch, 06.11.2019 stattfand, ist das Verfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplans offiziell für die Öffentlichkeit eingeleitet worden. Zum Bebauungsplanverfahren werden auch mehrere Fachgutachten erstellt.

Folgende Gutachten sind bereits erstellt worden:

- Vermessung inkl. Aufmaß der Straßenquerschnitte und des Baumbestands
- Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme
- Artenschutzfachbeitrag
- Stellungnahme Kampfmittel
- Erschütterungsgutachten
- Energiekonzept
- Erschließungskonzept
- Mobilitätskonzept

Folgende Gutachten sind noch in der Bearbeitungsphase:

- Schalltechnische Untersuchung
- Luftschadstoffuntersuchung
- Landschaftsplanerische Fachbeiträge
- Baugrundgutachten
- Entwässerungskonzept
- Verschattungsgutachten

Folgende Themen wurden an diesem Thementisch erörtert:

#### **Lärm / Lärmgutachten (ca. 10 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Das Lärmgutachten wird derzeit erstellt. Mit diesem wird modelliert, wie sich Lärm (Schienen, Straßen-, Gewerbelärm etc.) im neuen Quartier ausbreiten wird, um zu definieren, mit welchen Schallschutzmaßnahmen das Quartier, insbesondere die Wohnungen, vor Lärm geschützt werden können.
- Lärmschutz kann durch verschiedene Maßnahmen sichergestellt werden:
  - Durch die Grundrisse, indem Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden

# BEBAUUNGSPLAN UND FACHGUTACHTEN

## Thementisch

- Durch die Materialwahl bei der Fassadengestaltung (lärmschluckende Fassaden)
- Durch eine zweite Fassade
- Durch spezielle Fenster, die ein Lüften ermöglichen und dabei Schall absorbieren
- Durch diese Maßnahmen ist es möglich, das Wohnen auch an der Bahn zu ermöglichen. Lärmschutzwände o.ä. sind dafür nicht erforderlich.
- Der Bereich des Bebauungsplans, der als Misch- sowie als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht zum größten Teil aus Büro- und Gewerbenutzungen.
- Die ersten Entwürfe der Lärmkarten zeigen, dass der Lärm durch die geschlossene Bebauung aus den Innenhöfen herausgehalten wird.
- Da die Harkortstraße in Abschnitten zu Tempo 30 wird, wird sich hierdurch der Lärm im Bereich des Parks, wo die Bebauung offener ist, reduzieren.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Zu diesem Punkt bestanden seitens der Besucher Verständnisfragen, es wurden jedoch keine wesentlichen Anregungen gegeben.

### **Fassadengestaltung (ca. 10 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Es wird ein Gestaltungshandbuch für das Holstenareal erarbeitet, mit dem u.a. Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden definiert werden.
- Für die einzelnen Baublöcke werden hochbauliche Wettbewerbe durchgeführt, mit denen u.a. die Gestaltung der Fassaden ermittelt wird. Derzeit gibt es noch keine Entwürfe für die Gebäude / für die Fassadengestaltung.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Einigen Bürgerinnen und Bürgern ist die Fassadengestaltung in der Mitte Altona zu unterschiedlich, sie wünschen sich eine einheitlichere Gestaltung. Anderen hingegen ist die Fassadengestaltung in Mitte Altona zu eintönig, sie wünschen sich eine größere Vielfalt in der Architektursprache und in der Materialität.
- Mehrere Besucher äußern, dass sie den Gesamteindruck des Quartiers Mitte Altona eintönig und öde finden.
- Mehrere Besucher wünschen sich einen einheitlichen Eindruck für das Quartier, so dass eine für das Quartier typische und quartierseigene Atmosphäre entsteht.
- In den Wettbewerben soll ein spezieller Fokus auf die Gestaltung und Wertigkeit der Fassaden gelegt werden.

### **Gebäudehöhen / Verschattung / Städtebauliche Dichte (ca. 10 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Die städtebauliche Dichte und die Gebäudehöhen orientieren sich in etwa an der Mitte Altona, wobei die Innenhöfe der Baublöcke auf dem Holstenareal erheblich größer sein werden.

# BEBAUUNGSPLAN UND FACHGUTACHTEN

## Thematisch

- Die Gebäude sind überwiegend fünf- bis siebengeschossig. Die Gebäudehöhen unterscheiden sich auch innerhalb eines Baublocks, um die Höhenentwicklung der Gebäude abwechslungsreich gestalten zu können. Die Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan durch römische Zahlen dargestellt, die die Anzahl der Vollgeschosse (also ohne Dachgeschosse) abbilden.
- Die Verschattungsstudie wird derzeit erstellt und ist noch nicht abgeschlossen.
- Aufgrund der größeren Baublöcke ist die Verschattung geringer als in einigen Baublöcken von Mitte Altona.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Bei den Besucherinnen und Besuchern bestand generelles Interesse an der Frage, wie die Wohnblöcke aufgrund der Gebäudehöhen verschattet werden.
- Ebenso bestand Interesse an der Höhenentwicklung der Gebäude. Diese ist dem Entwurf des Bebauungsplans zu entnehmen – die römischen Zahlen entsprechen dabei der Anzahl der Vollgeschosse.

### **Erhalt von Gebäuden (ca. 5 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Gemäß §§ 172 ff Baugesetz (BauGB) sind im Bereich des Holstenareals Erhaltungsbereiche (hier: Soziale Erhaltungsverordnung) zum Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung festgesetzt worden. Dies bedeutet u.a., dass die Gebäude erhalten werden und die Wohnbevölkerung einen besonderen Schutzstatus genießt. Betroffen davon sind die Wohngebäude an der Ecke Holstenstraße / Haubachstraße, an der Ecke Holtenustraße / Harkortstraße sowie entlang der Harkortstraße. Zusätzlich werden die denkmalgeschützte Schwankhalle, der Juliierturm, das Malzsilos sowie das Sudhaus, die auf dem Brauereigelände stehen, geschützt.
- Die erhaltenswerten Gebäude werden städtebaulich in das neue Quartier integriert.
- Die Schwankhalle wurde erst vor Kurzem unter Denkmalschutz gestellt, da sie ein frühes Zeugnis des Betonbaus (Errichtung 1911) in Hamburg darstellt. Sie wird, mit Ausnahme zweier Stützpfiler im Norden, erhalten und in den Neubaui integriert. Das Hotel, das an dieser Stelle geplant ist, wird teils über die eingeschossige Schwankhalle auskragen.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Mehrere Besucherinnen und Besucher haben grundsätzliches Interesse an der Frage, welche Gebäude erhalten bleiben und wie diese in das neue Quartier integriert werden können.

### **Zeitplan (ca. 10 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Das Bebauungsplanverfahren wird durch die öffentliche Plandiskussion, die am 06.11.2019 erfolgt, öffentlich diskutiert. Es ist davon auszugehen, dass das Verfahren innerhalb von voraussichtlich ein bis zwei Jahren abgeschlossen werden kann, sofern es keine Gründe für einen zeitlichen Verzug gibt. Vor Baubeginn werden für jeden Baublock hochbauliche Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

# BEBAUUNGSPLAN UND FACHGUTACHTEN

## Thementisch

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Zum Zeitplan gibt es keine konkreten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger.

### **Sonstiges**

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Ein/e Besucher/in hat sich nach den Möglichkeiten für ein klimatisch innovatives Quartier erkundigt und sieht die Erfordernis, Maßnahmen zur Kühlung des Quartiers mit aufzugreifen.
- Ein/e Besucher/in hat sich über den Umgang mit Regenwasser bei Starkregenereignissen erkundigt. Dies wird im neuen Quartier wie in Mitte Altona gehandhabt, indem der Park so gestaltet wird, dass er bei Starkregen Regenwasser für wenige Stunden aufnehmen und zurückhalten kann.
- Einige Besucherinnen und Besucher regen an, die Dachflächen intensiver zu nutzen.

# WOHNEN



# WOHNEN

## Thementisch

Wohnen wird mit einem Anteil von etwa drei Vierteln eine der prägenden Nutzungen für das Holstenareal. Verschiedene Wohnformen, wie geförderte Wohnungen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Baugemeinschaften sollen ein gemischtes Viertel entstehen lassen.

An diesem Thementisch wurde der aktuelle Vorschlag für eine Verteilung der verschiedenen Wohnformen, die auf dem Holstenareal entstehen werden, vorgestellt und diskutiert.

### WOHNEN

Verteilung der Wohnformen sowie Baugemeinschaften

#### Die Verteilung der Wohnformen

Das neue Quartier auf dem Holstenareal soll in großen Teilen ein Wohngebiet werden, denn 75 % der Gesamtfläche wird für Wohnen genutzt. Das entspricht ca. 1.400 Wohnungen, die Platz für ca. 3.000 neue Bewohner bieten.

- ▶ Auf dem Holstenareal wird der Dreitmix realisiert. Das bedeutet, dass jeweils ein Drittel der Wohnungen öffentlich geförderte Sozialwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen werden.
- ▶ 20 % der Wohnungen sollen durch Baugemeinschaften errichtet werden. Der städtische Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) erwirbt die Grundstücke zwischenzeitlich. Anschließend vergibt die städtische Agentur für Baugemeinschaften nach einem bewährten Vergabeverfahren die Grundstücke an ca. 12 bis 15 interessierte Baugruppen.
- ▶ 5 bis 10 % der Wohnungsangebote sollen durch inklusive Wohnprojekte genutzt werden.
- ▶ Alle Wohnungen werden stufenlos erreichbar, zahlreiche Wohnungen werden barrierefrei sein.

HOLSTENAREAL  
neu denken

Abbildung:  
Ausstellungstafel zum Thementisch Wohnen

# WOHNEN

## Thementisch

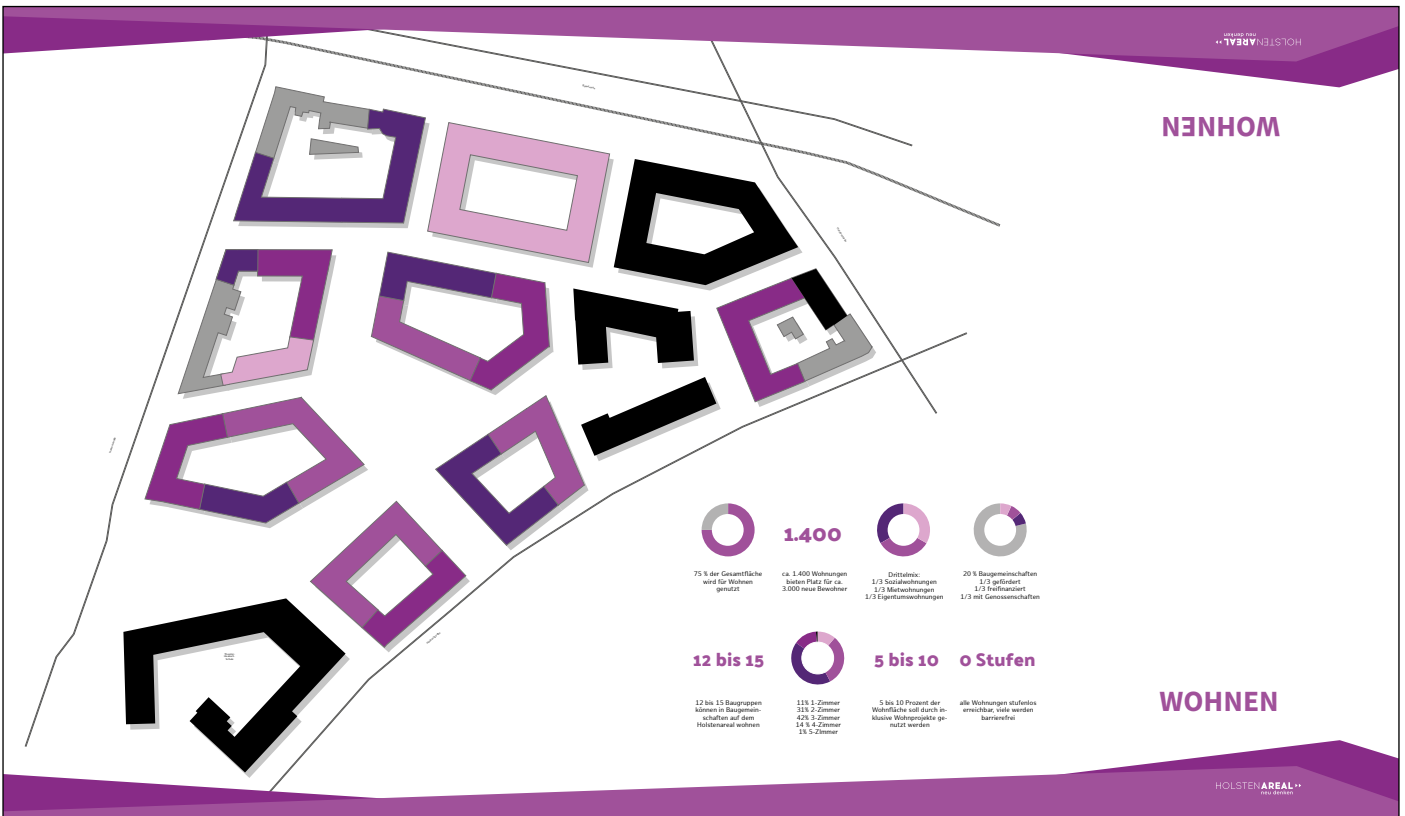
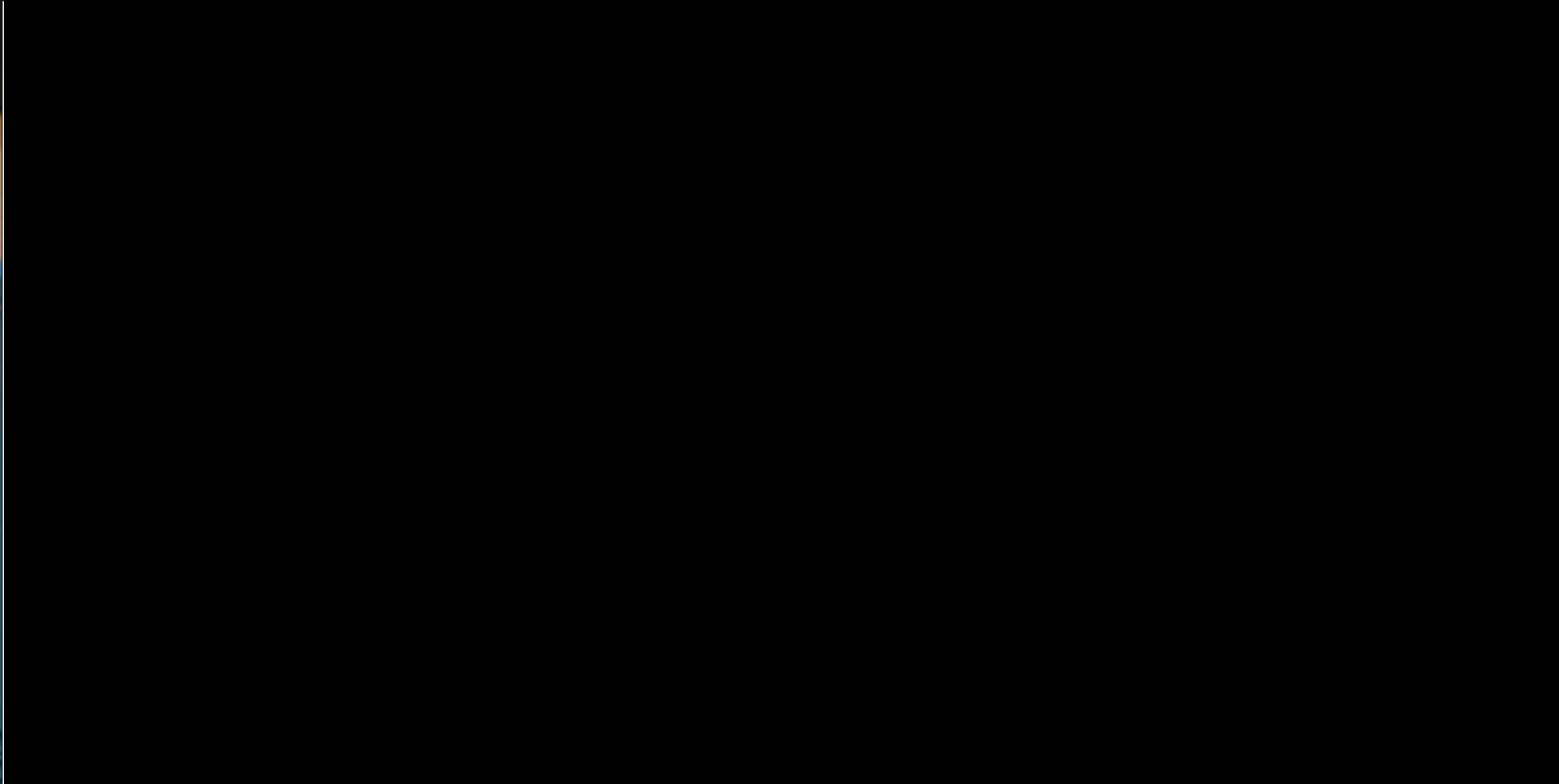


Abbildung:  
Plandarstellung zum Thementisch Wohnen





# WOHNEN

## Thementisch

### Dokumentation der diskutierten Themen

Folgende Themen wurden an diesem Thementisch erörtert:

#### **Anmietung/Kauf von Wohnraum (ca. 25 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Die Anmietung oder der Kauf von Wohnraum ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich.
- Für Interessierte besteht die Möglichkeit, sich mit einer Baugruppe auf die Flächen zu bewerben, die für Baugemeinschaften vorbehalten werden. Die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wird hierzu in Zukunft Konzeptvergaben ausschreiben. Rund 20% der Wohnflächen im Holstenareal werden so an engagierte Bürger vermittelt, die zum Teil auch mit Genossenschaften zusammen den Wohnraum errichten werden.
- Frühestens 2. Quartal 2020 können erste Arbeiten zum Abbruch auf dem Areal beginnen. Nachdem die Abrissarbeiten und die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke erfolgt sind, kann mit dem Bau erster Wohngebäude begonnen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird durch die Investoren voraussichtlich keine Vermittlung von Wohnungen an Endkunden zum Kauf oder zur Vermietung erfolgen.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Mehrere Besucherinnen und Besucher haben grundsätzliches Interesse an der Anmietung oder dem Kauf von Wohnungen im zukünftigen Quartier. Mehrmals wird die Einrichtung eines Newsletters vorgeschlagen, der über die Verfügbarkeit von Wohnungen zum Kauf oder zur Miete informiert.

#### **Wohnungsanzahl, -arten und -größen (ca. 25 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Die vorläufige Berechnung der Flächen durch das hierzu beauftragte Architekturbüro Poitiers ergibt eine Schätzung von rund 1.400 Wohnungen in den geplanten Gebäudeblöcken. Diese Zahl kann sich bis zur Fertigstellung aller Gebäude noch geringfügig ändern, da die Gebäude in den Blöcken durch verschiedene Bauherren errichtet werden.
- Im neuen Quartier ist der sogenannte Drittmix vorgesehen. Dies bedeutet, dass die fertiggestellten Wohnungen zu jeweils einem Drittel aus Sozialwohnungen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen bestehen sollen. Diese Drittelung bezieht sich auf die BGF Wohnen, nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten.
- Die Wohnungen werden zu großen Teilen aus Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen bestehen, zusätzlich sind Ein- und Vier-Zimmerwohnungen geplant. Auch große Familienwohnungen mit fünf und mehr Zimmern sollen entstehen.
- Alle Wohnungen werden stufenfrei erreichbar sein. Ein großer Teil der Wohnungen wird darüber hinaus barrierefrei und somit Rollstuhl- bzw. altersgerecht errichtet werden.
- Zusätzlich ist der Erhalt im Planungsgebiet bereits bestehender Wohngebäude vorgesehen.
- Bei allen Zahlen handelt es sich um vorläufige Richtwerte, an denen sich die weiteren Detailplanungen orientieren

# WOHNEN

## Thematisch

werden. Ausgesprochenes Ziel aller beteiligten Akteure ist es, diese Richtwerte nach Fertigstellung aller Gebäude zu erreichen. Aufgrund der Vielzahl an Bauherren kann es jedoch noch zu Abweichungen kommen.

- Ca. 5-10% der Wohnflächen sollen für Bausteine inklusiver Wohnungsangebote vorgesehen werden.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Einige Besucherinnen und Besucher regen an, mehr Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern zu errichten, da diese auf dem Hamburger Wohnungsmarkt bisher kaum verfügbar seien.
- Einige Besucherinnen und Besucher regen an, mehr geförderten und preiswerten Wohnraum zu errichten.
- Ein/e Besucher/in regt an, mehr Betreute Wohneinrichtungen für Ältere Menschen zu errichten.

### **Baugemeinschaften (ca. 20 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Rund 20% der Flächen sind für Wohnraum vorgesehen, der durch Baugemeinschaften geplant und genutzt wird. Die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wird hierzu in Zukunft Konzeptvergaben ausschreiben. Das bedeutet, dass nicht der Kaufpreis, sondern das beste Konzept über den Zuschlag entscheidet.
- Innerhalb dieser Flächen, die Platz für rund 12 bis 15 Baugemeinschaften bieten, soll zu je ca. einem Drittel geförderter, freifinanzierter und genossenschaftlicher Wohnraum entstehen.
- Die Zusammenarbeit von Genossenschaften und Baugemeinschaften wird begrüßt, ist aber nicht zwingend notwendig.
- Die Baugruppen erhalten einen ganzen Block im Norden des Areals und zusätzlich einen kleineren Teilabschnitt in der Mitte des Areals. Ziel ist es, Konzepte zu etablieren, die sich durch ihren sozialen Charakter positiv auf das Zusammenleben im Quartier auswirken.
- Die Wohnraumarten sind hierbei innerhalb der Flächen für Baugemeinschaften noch nicht räumlich verortet. Die Festlegung bestimmter Baugemeinschaften, Konzepte und Wohnraumarten auf Teilparzellen erfolgt erst im Zuge der Konzeptausschreibung.
- Eine Bewerbung von Baugemeinschaften auf bestimmte Teilflächen ist zunächst nicht vorgesehen, aber die Angabe von Prioritäten für bestimmte Lagen.
- Die Agentur für Baugemeinschaften informiert auf ihren Internetseiten und in Beratungssprechstunden über die Gründung und Organisation einer Baugemeinschaft.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Einige Vertreter/innen von sozialen Trägern erkundigen sich nach der Möglichkeit zur Zusammenarbeit mit Baugruppen, z.B. bei der Bereitstellung von inklusiven Wohnangeboten. Die Agentur für Baugemeinschaften vermittelt hierbei Kontakte und berät bei der Zusammenarbeit.
- Ein/e Besucher/in kritisiert, dass der große Block für die Baugruppen an den vergleichsweise lauten Bahngleisen liege. Die Fachplaner argumentieren, dass alle Wohnungen jedoch von einem vor Lärm geschützten Innenhof profitieren und zudem alle Wohnungen nach Süden exponiert sein werden.

# WOHNEN

## Thematisch

- Einige Besucher wünschten, dass die Baugemeinschaften sich mehr über das Projektgebiet verteilen. Dagegen sprechen u.a. Synergieeffekte im Bauablauf, die bei einer dezentralen Anordnung der Baugemeinschaften entfallen würden ebenso wie Probleme beim Ankauf der Flächen für Baugemeinschaften.

### **Städtebau (ca. 15 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Die grundlegende städtebauliche Struktur wurde durch einen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb festgelegt und seitdem weiter ausgearbeitet. Die Bebauung orientiert sich in der Höhe und Tiefe an der allgemeinen Blockstruktur der bestehenden Wohn- und Gewerbebauten im näheren Umfeld. Die Gebäudehöhen orientieren sich an benachbarten Bestandsbauten und berücksichtigen die bestehende Struktur.
- Ein zentraler Quartierspark, sowie das Quartierszentrum, das zum Teil aus den historischen Industriegebäuden der Holsten-Brauerei bestehen wird, bilden zukünftig die Mittelpunkte des Quartiers.
- Die im Masterplan abgebildeten Gebäudeblöcke werden zukünftig kleinteilig parzelliert (sog. Realteilung).
- Eine Dachbegrünung ist an vielen Stellen vorgesehen.
- Im Gestaltungsleitfaden werden in Zukunft weitere Details zur architektonischen und freiraumplanerischen Gestaltung des Areals festgelegt.

### **Lage der Wohnungsarten und anderer Nutzungen (ca. 10 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Bei der Verteilung der geförderten und der frei finanzierten Mietwohnungen- bzw. Eigentumswohnungen wurde eine Mischung innerhalb der Gebäudeblöcke angestrebt. Innerhalb eines Blockes finden sich daher in fast allen Fällen drei, in wenigen Fällen zwei verschiedene Wohnungsarten. Bei der Positionierung der Wohnungsarten wurde zudem darauf Wert gelegt, dass in den besonders attraktiven Lagen alle Wohnungsarten vertreten sind.
- Die Baugruppen erhalten einen ganzen Block im Norden des Areals und zusätzlich einen kleineren Teilabschnitt in der Mitte des Areals.
- Auf dem Holstenareal wird daher ein durchmischtes Quartier errichtet. Rund ein Viertel der Flächen wird nicht durch Wohnen, sondern durch andere Nutzungen geprägt. Die Verwaltung der Holsten-Brauerei, ein Hotel sowie Büro- und Gewerbegebäude sind zusätzlich zur Erweiterung der Theodor-Haubach-Schule und anderen Bildungseinrichtungen vorgesehen.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Ein Besucher kritisiert, dass der große Block für die Baugruppen an den vergleichsweise lauten Bahngleisen liege. Die Fachplaner argumentieren, dass der Block jedoch einen vor Lärm geschützten Innenhof besitze und zudem alle Wohnungen nach Süden, zur lärmabgewandten Seite, exponiert seien werden.

# WOHNEN

## Thementisch

### Sonstiges

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Ein/e Besucher/in regt an, dass bei der Namensfindung für zukünftige Straßen und Plätze die Geschichte des Standorts berücksichtigt wird. Hierbei wurde auf die ehemalige Zollgrenze in der Nähe des Areal verwiesen.
- Ein/e Besucher/in äußert Bedenken, ob die geplante Bildungsinfrastruktur ausreicht, um den entstehenden Bedarf durch die Neubürger im Quartier zu decken.
- Mehrere Besucherinnen und Besucher regen an, die Dachflächen entsprechend der am Thementisch ausgelegten Referenzen zu begrünen.

# MOBILITÄT UND VERKEHR



# MOBILITÄT UND VERKEHR

## Thementisch

Ein neues Wohnquartier erfordert neue Ansätze für die Mobilität der künftigen Bewohner. An diesem Thementisch wurde das Mobilitätskonzept, das für die Entwicklung des Holstenareals erarbeitet wurde, der Öffentlichkeit vorgestellt.

### MOBILITÄT UND VERKEHR

Mobilitätskonzept Holstenareal sowie  
Planungen im Umfeld

#### Das Mobilitätskonzept

Für das neue Quartier auf dem Holstenareal ist ein Mobilitätskonzept mit innovativen Verkehrsangeboten entwickelt worden, die den Verzicht auf das eigene Auto erleichtern und Fortbewegung einfach und umweltfreundlich machen sollen.

- ▶ An zentralen Orten im Quartier sind Mobilitätsstationen vorgesehen, die verschiedene Verleihsysteme für StadtRad, E-Lastenräder und Carsharing koppeln. Organisiert werden die Angebote durch ein zentral angesiedeltes Mobilitätsmanagement.
- ▶ Das Holstenareal und die Mitte Altona erhalten gemeinsam eine neue Buslinie mit zwei neuen Bushaltestellen in der Harkortstraße.
- ▶ Um bei einem autofreien Inneren des Holstenareals dennoch die erforderlichen Parkplätze vorzuhalten, sind Besucherparkplätze im Straßenraum sowie in einer Quartiersgarage geplant. Private Stellplätze sind in Tiefgaragen unter jedem Baublock vorgesehen.
- ▶ Für das gesamte Gebiet der Mitte Altona, des Holstenareals und des Gerichtsviertels wird ein Konzept für Anwohnerparken erarbeitet.

HOLSTENAREAL  
neu denken

Abbildung:  
Ausstellungstafel zum Thementisch Wohnen

# MOBILITÄT UND VERKEHR

Thementisch



Abbildung:  
Plandarstellung zum Thementisch Mobilität und Verkehr





# MOBILITÄT UND VERKEHR

## Thementisch

### Dokumentation der diskutierten Themen

An dem Thementisch „Mobilität und Verkehr“ konnten sich Interessierte über die Erschließung des Holstenareals, über das Mobilitätskonzept sowie über die Planungs-/ Umgestaltungsabsichten für die Harkort- und die Haubachstraße informieren. Das Mobilitätskonzept zeigt, welche Mobilitätsangebote es auf dem Holstenareal geben wird.

Folgende Themen wurden an diesem Thementisch erörtert:

#### **Haubachstraße / Veloroute (ca. 10 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Die Veloroute 13 wird als Teil des Veloroutennetzes der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) auf der Haubachstraße verlaufen.
- Die Planung sieht vor, die Haubachstraße als Fahrradstraße auszuweisen, den Straßenraum neu aufzuteilen und die Fahrbahnbeschaffenheit aufzuwerten. Durchgangsverkehr soll durch die vollständige Sperrung der Straße in Höhe der Theodor-Haubach-Schule vermieden werden.
- Die Planung der Fahrradstraße erfolgt im letzten Bauabschnitt. Für den Radverkehr wird jedoch zeitnah (2020) ein Provisorium erstellt. So wird ein Teil des Kopfsteinpflasters entfernt und durch einen Asphaltstreifen ersetzt, um den Radfahrern schon bald komfortables Radeln zu ermöglichen. Das Provisorium der Veloroute wird im Jahr 2020 fertiggestellt sein.
- Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30km/h.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Einige Besucher erkundigten sich darüber, wie der Verkehr vor der Theodor-Haubach-Schule geregelt werden soll. Es ist vorgesehen, dass die Haubachstraße vor der Schule für den motorisierten Individualverkehr in beide Fahrrichtungen gesperrt wird.

#### **Harkortstraße (ca. 10 x thematisiert):**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Umgestaltung der Harkortstraße:
  - Saubere Gliederung des Straßenraums.
  - Schaffung neuer Querungsmöglichkeiten.
  - Durchgehender Radfahrstreifen auf der Harkortstraße, Radverkehrsführung im Fahrbahnraum.
  - Bäume bleiben zum Großteil erhalten, drei kleine Bäume an der neuen Bushaltestelle müssen weichen.
  - Die Fertigstellung der Harkortstraße Süd und Mitte soll 2020 erfolgen, die Fertigstellung der Harkortstraße Nord 2021.

# MOBILITÄT UND VERKEHR

## Thementisch

- Es sind folgende Geschwindigkeitsbegrenzungen vorgesehen:
  - Nördlicher Teil: Tempo 50
  - Mittlerer Teil: tagsüber während der Kitazeiten Tempo 30, ansonsten Tempo 50 (Verweis auf § 45 Abs. 9)
  - Südlicher Teil: Tempo 30
  - Freigabe der Harkortstraße für den Busverkehr.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Einige Bürgerinnen und Bürger wünschen sich, dass in der gesamten Harkortstraße ein Tempolimit von 30 km/h eingerichtet wird.
- Positive Reaktionen auf die begrünten Mittelstreifen.

### **Planstraße (Verbindungsstraße zwischen Harkortstraße und Haubachstraße) (ca. 5 x thematisiert):**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Verbindungsfunktion der benachbarten Wohngebiete
- Linienweg der Buslinie
- Höchstgeschwindigkeit von 30km/h

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Einige Besucher erkundigten sich, ob es sich um eine Einbahnstraße handelt. Der Verkehr verläuft jedoch in beide Richtungen.

### **Die inneren Flächen des Quartiers (ca. 5x thematisiert):**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Das Quartiersinnere ist eine autofreie Zone, die nur für Fuß- und Radfahrer zugänglich ist.
- Die Wege müssen aber so ausgebaut sein, dass Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge (z.B. Feuerwehr, Krankenwagen, Müllabfuhr) hier trotzdem fahren können.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Einige Besucher fragten, wie es im Quartiersinneren mit dem Lieferverkehr aussieht.
- Das genaue Logistikkonzept (Anlieferung etc.) wird noch ausgearbeitet.

# MOBILITÄT UND VERKEHR

## Thematisch

### **Mobilstationen (ca. 10 x thematisiert):**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Die Mobilstationen stellen eine Vernetzung verschiedener Mobilitätsangebote dar. Durch die räumliche Bündelung dieser Angebote wird eine Alternative zum individuellen PKW geschaffen.
- Auf dem Holstenareal sind drei Mobilstationen vorgesehen.
- Verschiedene Fahrzeuge wie Lastenräder oder Stadträder können ausgeliehen werden. Zudem kann Carsharing in Anspruch genommen werden.
- Weiterhin gibt es Ladeplätze für E-PKW sowie offene und überdachte Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes.

### **Mobilitätszentrale (ca. 5 x thematisiert):**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Die Mobilitätszentrale ist wohnungsnaher Ansprechpartner mit individuellem Service sowie entsprechender Beratung für alle Mobilitätsangebote vor Ort.
- Es besteht die Möglichkeit der Anmeldung zu Mobilitätsdienstleistungen im Quartier. Es werden ergänzend Verkehrsmittel (z.B. Lastenräder) zum Verleih angeboten. Zudem werden Werkzeuge, Kindersitze etc. bereitgestellt.

### **Busverkehr (ca. 10 x thematisiert):**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Die Anbindung an den Busverkehr wird verbessert.
- Es wird zwei neue Bushaltestellen (Harkortstraße und „Planstraße“) geben.
- Im Zuge des zweiten Bauabschnitts der Mitte Altona wird die Präsident-Krahn-Straße breiter, so dass die Busse der neuen Buslinien dort fahren können. Damit wird eine direkte Verbindung zwischen Harkortstraße und Bahnhof Altona hergestellt. Bis zur Fertigstellung führt eine Umleitung des Busverkehrs über die Julius-Leber-Straße.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Die Besucherinnen und Besucher, insbesondere die Anwohnerinnen und Anwohner der Mitte Altona, begrüßen eine Bushaltestelle an der Harkortstraße.

### **Parkplätze (ca. 10 x thematisiert):**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Unter jedem Baublock gibt es Tiefgaragen für die Anwohner und Gewerbetreibenden.
- Bewohner können die Stellplätze dauerhaft mieten bzw. im Falle einer Eigentumswohnung erwerben.

# MOBILITÄT UND VERKEHR

## Thementisch

- Stellplatzschlüssel: 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Zusätzlich ist die Planung von Besucherparkplätzen im Straßenraum anvisiert.
- Die Quartiersgarage im gewerblichen Baublock an der Holstenstraße ist für alle zugänglich, hier können also auch Besucher parken.
- Die Quartiersgarage ist von Norden anfahrbar. Es wird diskutiert, ob es weitere Zufahrten von anderen Seiten geben wird.
- Für die Quartiersgarage sind verschiedene Betreibermodelle in der Diskussion.
- Zukünftig wird gemeinsam mit den umliegenden Quartieren eine einheitliche Parkregelung ausgestaltet.
- Für das benachbarte Gerichtsviertel soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden.

### Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Die Besucherinnen und Besucher betonen die Wichtigkeit von ebenerdigen Abstellflächen für Fahrräder.
- Zum Thema Fahrradabstellanlagen wurde außerdem angemerkt, dass nicht nur klassische Fahrräder, sondern auch Dreiräder, Lastenräder etc. berücksichtigt werden müssen.

# QUARTIERSZENTRUM



# QUARTIERSZENTRUM

## Thementisch

Auf dem Holstenareal soll ein Quartierszentrum als ein gesellschaftliches Zentrum für die BewohnerInnen des Holstenareals sowie der Wohnbevölkerung aus den angrenzenden Quartieren entstehen. In den vergangenen Monaten wurde ein Konzept erarbeitet, das an einem der Thementische vorgestellt wurde.

## QUARTIERSZENTRUM

Vorstellung des Konzepts

### Konzept zum Quartierszentrum

Auf dem Holstenareal ist ein Quartierszentrum geplant, das zu einem gesellschaftlichen Zentrum für die BewohnerInnen des Holstenareals sowie der Wohnbevölkerung aus den angrenzenden Quartieren werden soll. Bevor es realisiert werden kann, müssen weitere inhaltliche, finanzielle und organisatorische Fragen geklärt werden und abschließende Verhandlungen mit allen Beteiligten erfolgen.

- ▶ Das Quartierszentrum soll in den historischen Gebäuden des Sudhauses und des Malzsilos auf einer Fläche von etwa 5.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.
- ▶ In einem Sportbereich soll es ein vielfältiges Sportangebot mit verschiedenen Kursen, Fitness und Wellness geben.
- ▶ Es ist eine öffentliche Bücherhalle geplant, die den neuen BewohnerInnen ein Lernort, Treffpunkt, temporärer Arbeitsort und auch Ort des Austausches sein soll. Hier sollen auch eine Elternschule, ein Seniorentreff und Kurse aus dem Bildungs- und Kultursektor integriert werden.
- ▶ In einem inklusiven Künstlerhaus soll es Atelierräume zum Arbeiten sowie eine Veranstaltungs- und Ausstellungsfläche für alle BewohnerInnen des Stadtteils geben.

HOLSTENAREAL  
neu denken

Abbildung:  
Ausstellungstafel zum Thementisch Quartierszentrum

# QUARTIERSZENTRUM

Thementisch



Abbildung:  
Plandarstellung zum Thementisch Quartierszentrum

# QUARTIERSZENTRUM

Vorstellung des Konzepts

## zum Quartierszentrum

list ein Quartierszentrum geplant, das  
lichen Zentrum für die BewohnerIn-  
wie der Wohnbevölkerung aus den  
werden soll. Bevor es realisiert  
ere inhaltliche, finanzielle und  
ärt werden und abschließen-  
teiligten erfolgen.

m soll in den histori-  
s Sudhauses und des  
che von etwa 5.000 m<sup>2</sup>



# QUARTIERSZENTRUM

## Thementisch

Folgende Themen wurden an diesem Thementisch erörtert:

### **Die nächsten Schritte in der Planung (ca. 5x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Das grobe Konzept zum Quartierszentrum ist erstellt und wird jetzt in Zusammenarbeit mit den vorgesehenen Einrichtungen, der künftigen Eigentümerin/Bauherrin, den beteiligten Fachbehörden und dem Bezirksamt Altona weiter vertieft. Hierbei werden unter anderem die Themen Finanzierung, Raumanforderungen, Vernetzung und gemeinsames inhaltliches Konzept sowie Fragen zur bautechnischen Umsetzung behandelt.
- Zu gegebener Zeit wird zum Quartierszentrum ein umfangreiches Beteiligungsverfahren mit der Öffentlichkeit durchgeführt.

### **Zukünftige Einrichtungen im Quartierszentrum (ca. 10 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Das Quartierszentrum besteht aus den drei Schwerpunktbereichen Sport, Bildung und Kultur. Das Sportangebot soll von drei im Umfeld bereits aktiven Vereinen realisiert werden. Hierfür werden u.a. Bewegungsräume, ein Kraftraum und Wellnessbereiche geschaffen. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Bücherhalle zusammen mit einer Elternschule und einem Seniorentreff, außerdem soll ein inklusives Künstlerhaus mit Atelier- und Ausstellungsflächen hier verortet werden. Auch ein Café, ein Quartiersmanagement, eine Mobilitätsstation und Stadtteilräume sind vorgesehen.

### **Elternschule (ca. 5 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- In der Elternschule werden Kurse für junge Eltern angeboten. Dabei lernen sie, wie sie mit ihrem Kind (meist 0-3 Jahre) in bestimmten (Problem-) Situationen umgehen können/sollen. Außerdem werden Kurse zur Babymassage, zum Thema Gesundheit etc. angeboten. Neben der großen Auswahl an Kursangeboten geht es in der Elternschule auch um Vernetzung der Eltern untereinander.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Generationenübergreifende Projekte :
- Bei der Gestaltung der Bücherhalle von den Bibliotheken in Aarhus und/oder Helsinki inspirieren lassen
- Das Angebot für die Jugendlichen reicht nicht aus, weitere Projekte explizit für Jugendliche sollten angeboten werden.
- Eine Bühne integrieren
- Neue Ärzte/Ärztelhaus integrieren (ggf. in gewerblich geprägten Baublöcken)

# SCHULE, SPORT UND PARKS



# SCHULE, SPORT UND PARKS

## Thematisch

Die Erweiterung der Theodor-Haubach-Schule sowie die neuen Angebote für Sport-, Freizeit- und Parkflächen wurden an einem weiteren Thementisch mit den Besucherinnen und Besuchern erörtert.

## SCHULE, SPORT UND PARKS

Einrichtungen für Bildung und Freizeit

### Schule, Sport und Parks

Das Schulgrundstück wird um 2.700 m<sup>2</sup> nach Norden vergrößert. Das historische Schulgebäude bleibt erhalten und wird saniert, während der heutige Anbau abgebrochen und durch einen größeren Neubau ersetzt wird. Das Schulgebäude erhält eine Öffnung zum Park, sodass hier eine neue Eingangssituation entsteht.

- ▶ Es werden zusätzliche Unterrichtsräume, eine größere Aula sowie eine größere Kantine in dem neuen Anbau der Schule errichtet.
- ▶ Die bestehende Sporthalle auf dem Schulgrundstück wird abgerissen und durch eine zweigeschossige Mehrfeldsporthalle ersetzt. Dadurch vergrößern sich die Hallenkapazitäten nicht nur für den Schul-, sondern auch für den Vereinssport erheblich.
- ▶ Die Anlage und Herrichtung des Parks wird zu 75 % durch den Investor finanziert und geht nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Hamburg über. Die detaillierte Gestaltung wird unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu gegebener Zeit geplant.

HOLSTENAREAL  
neu denken

Abbildung:  
Ausstellungstafel zum Thementisch Schule, Sport und Parks

# SCHULE, SPORT UND PARKS

Thementisch

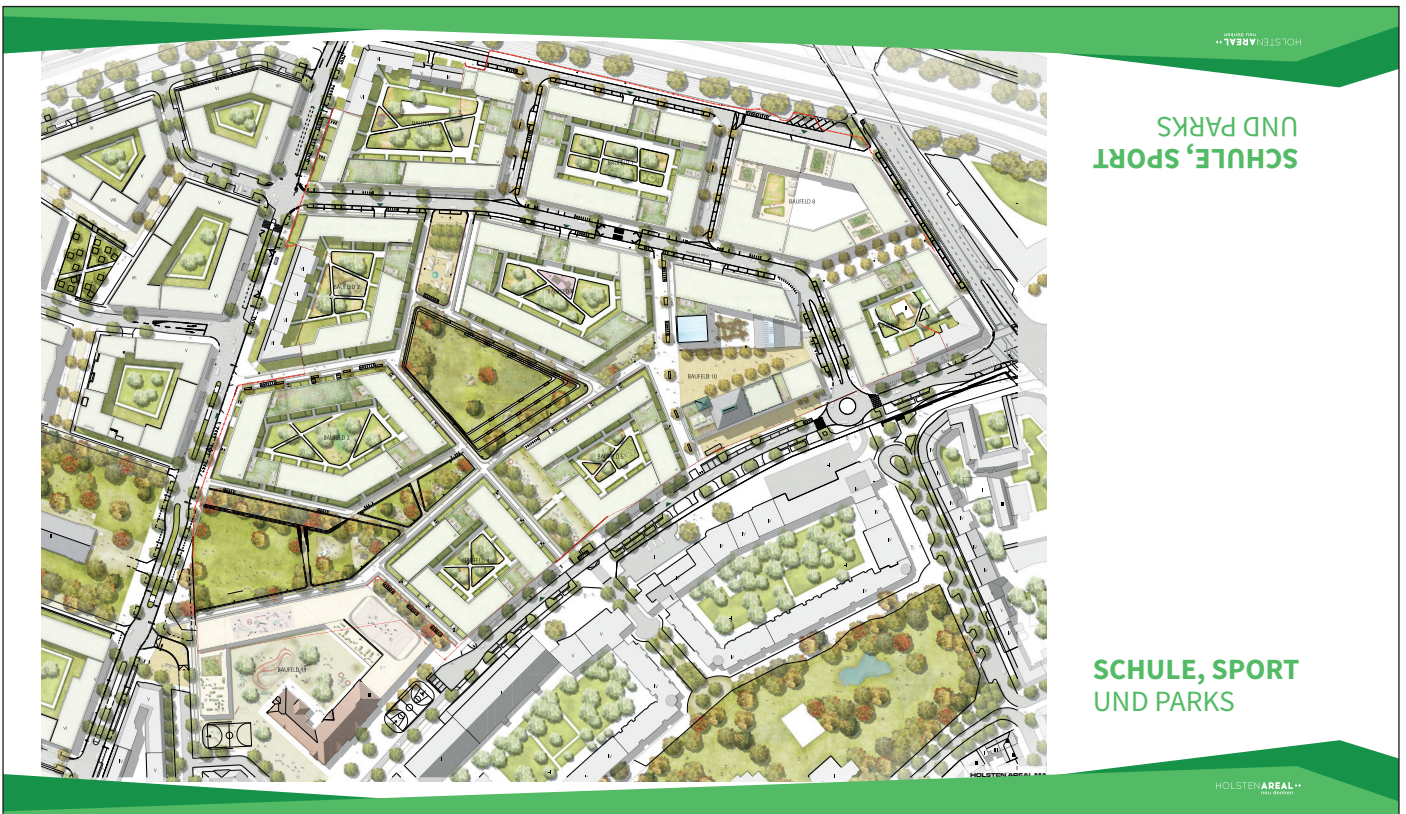


Abbildung:  
Plandarstellung zum Thementisch Schulen, Sport und Parks



# SCHULE, SPORT UND PARKS

## Thementisch

### Dokumentation der diskutierten Themen

An dem Thementisch „Schule, Sport und Parks“ konnten sich Interessierte über den Planungsstand zum Umbau der Grundschule der Theodor-Haubach-Schule, zu den Parkflächen und die neu geplanten Sportflächen und hallen informieren. Der Plan zeigt mögliche Nutzungstypologien des Parks und dessen Multicodierung und die Erweiterung der Theodor-Haubach-Schule.

Folgende Themen wurden an diesem Thementisch erörtert:

#### **Bebauung des zukünftigen Schulgeländes (Schulhofs) (ca. 15x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Das Schulgelände wird durch Teile des Hostenareals ergänzt, das Schulgrundstück wird um ca. 2.700 m<sup>2</sup> größer.
- Ein städtebaulicher Entwurf für das Schulgrundstück ist im Masterplan dargestellt, ein hochbaulicher Entwurf für die neuen Schulgebäude liegt noch nicht vor.
- Bau von zwei wettkampftauglichen Doppelfeldsporthallen (eine mit Zuschauerplätzen), die übereinander errichtet werden.
- Die Höhe einer Halle beträgt ca. 7 bis 8 m, dass insgesamt 15 – 20 m hohe Gebäude wird sich gut in den umgebenden mehrgeschossigen Schulneubau einbinden.
- Eine Dachnutzung/Dachbegrünung der Neubauten ist möglich.
- Es wird, wie an allen anderen Schulen, keine gesonderten Stellplätze für den Hallensport geben.
- Mit dem Umbau soll sobald wie möglich begonnen werden.
- Der Altbau der Schule wird erhalten und saniert, er steht nicht unter Denkmalschutz.
- Das an den Altbau der Schule angrenzende bestehende Schulgebäude wird der neuen Planung weichen müssen. Die hier befindliche Mensa und Aula sind für den zukünftigen Schulbetrieb zu klein und müssen neu errichtet werden.
- Der Investor wird sich finanziell an dem Ersatzbauten beteiligen.
- Die Schule wird von Straßenverkehr abgeschirmt sein.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Viele äußern Interesse, wie die neuen Sporthallen geplant werden und sehen die gestapelten Hallen als positive Idee.
- Mehrere Besucher erkundigen sich nach den Auswirkungen des Umbaulärms auf den Schulbetrieb.
- Ebenso besteht die Frage, wo die Schulkinder während der Umbaumaßnahmen Klassen- und Sportunterricht haben.
- Heute werden viele Kinder nach Beobachtung der Besucherinnen und Besucher mit dem Auto zur Schule gefahren, dies wird nach der aktuellen Planung künftig nicht mehr möglich sein.
- Extra Räumlichkeiten, wie Atelierräume oder Ähnliches, wären wünschenswert.
- Einige wünschen eine andere Lösung als der geplante Abriss des neuen Schulgebäudes.
- Es wird ein in die Schule integriertes Beratungszentrum vorgeschlagen.
- Es wird ein farbiger Anstrich für die Schule gewünscht.
- Teile des Schulgeländes sollten multifunktional nutzbar sein.

# SCHULE, SPORT UND PARKS

## Thematisch

### **(Größe des) zukünftigen Schulbetriebs (ca. 5 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Es wird eine Grundschule bleiben.
- Eine Stadtteilschule entsteht in der Mitte Altona.
- Die Schule wird mit dem Umbau auf 6 (+1) Züge aufgestockt.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Mehrere Besucher äußern die Sorge, dass die Anzahl der Grundschulplätze nicht ausreichen wird, da die Schülerzahlen in den letzten Jahren sehr stark gestiegen seien.
- Es wird der Wunsch nach einer weiteren Grundschule im Umfeld geäußert. So könnte eine Campusschule am Beispiel der Heinrich-Hertz Schule entwickelt werden. Campusschulen sind Schulen, an denen mehrere Schulformen auf einem Schulareal entstehen.
- Die Vergrößerung der Schule macht diese für die Schüler unpersönlicher.

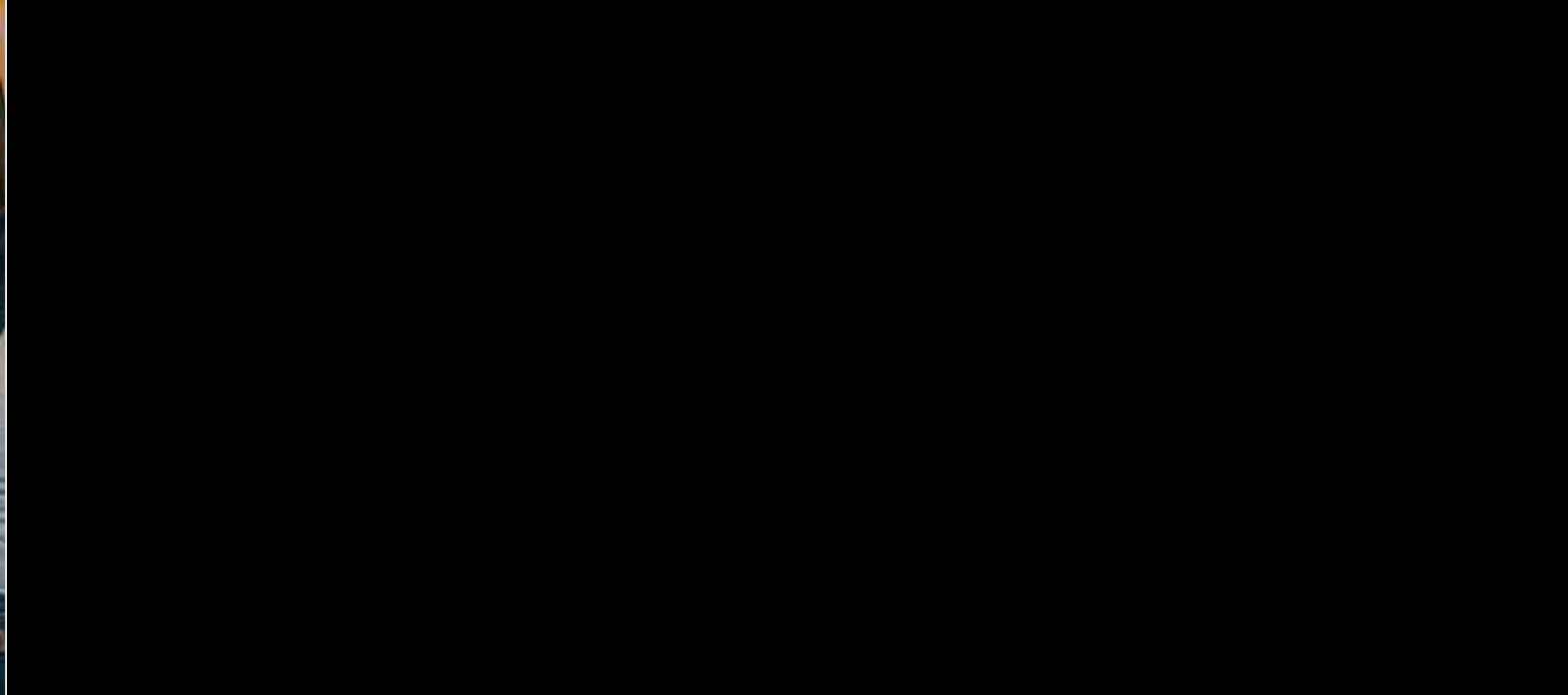
### **(Größe der) Parkflächen (ca. 10 x thematisiert)**

Erläuterungen der Fachplaner:

- Der Park ist Teil einer Grünanlage, die sich vom Holstenareal über den Park Mitte Altona und über den Platz der Republik bis zur Elbe erstrecken soll. Dieser Grünzug wird durch die Entwicklung von Mitte Altona (Bauabschnitte 1 und 2) sowie des Holstenareals möglich.
- Der Park hat eine starke Multicodierung. Das heißt, dass die Grünanlage viele verschiedene Funktionen erfüllen wird.
- Die Straßen und Wege entlang der Wohnhäuser am Rande des Parks sind für den motorisierten Individualverkehr nicht befahrbar. Dadurch steigt die Qualität der Grünanlage.
- Zur Planung der Parks auf dem Holstenareal wird es im weiteren Planungsverfahren umfangreiche Bürgerbeteiligung geben. Das Format der Beteiligung ist noch nicht beschlossen.
- Sportflächen in der Parkanlage können durch den Sportunterricht der Schule mit genutzt werden.
- Die Parkfläche soll zu einem zentralen Ort des Quartiers werden.
- Größere Sportflächen werden in Nachbarquartieren erhalten / vorgehalten.

Anregungen der Besucherinnen und Besucher:

- Die Parkflächen scheinen sehr klein zu sein, ebenso die Innenhöfe.
- Es wird gewünscht, dass es mehr Beteiligung und Mitsprachemöglichkeiten zur Gestaltung des Parks geben soll.
- Auf der Parkfläche werden Bewegungsangebote für Erwachsene gewünscht.
- Bedenken werden geäußert, dass Sportanlagen im Park zu Lärmbelästigung führen.
- Es wird gewünscht, dass es mehr Raum für Kinder und Jugend im Park gibt.





# IMPRESSUM



## **AUFTRAGGEBER**

Bezirksamt Altona  
Platz der Republik 1  
22765 Hamburg



## **AUFTRAGNEHMER**

steg Hamburg  
Schulterblatt 26-36  
20357 Hamburg

Fotos: Isadora Tast

Grafiken und Abbildungen: steg Hamburg

Kontakt:

[www.hamburg.de/holstenareal](http://www.hamburg.de/holstenareal)  
[holstenareal@steg-hamburg.de](mailto:holstenareal@steg-hamburg.de)

Hamburg, 20. November 2019