



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 21-2369B

Datum 30.09.2021

### Beschluss

#### **Holsten-Quartier: Baugemeinschaftsblock innovativ vorantreiben!**

Die Entwicklung des Holsten-Quartiers ist in den vergangenen Wochen einen großen Schritt vorangekommen. Der Vorhabenträger hat sowohl die Bedingungen der Bezirksversammlung akzeptiert als auch die notwendigen Sicherungsleistungen hinterlegt. Der städtebauliche Vertrag ist notariell beglaubigt.

Der Fehler des Nicht-Ankaufs des Gesamtgrundstücks hat in der Vergangenheit zu einem unerträglichen Geschacher von mehreren Share-Deals geführt. Dennoch ist das erreichte Verhandlungsergebnis insgesamt als gut zu bewerten.

Diesen Fehler kann der Bezirk nicht korrigieren. Das Grundstück ist Privatbesitz und die einzige Option wäre: Stillstand und eine Brachfläche für die nächsten fünf bis zehn Jahre. Das Bezirksamt hat außerordentlich gut und hart verhandelt – ein Lob dafür an dieser Stelle! – und eine ganze Palette von Vereinbarungen erzielt: Drittel-Mix für 30 Jahre, preisgedämpfter Wohnungsbau im freifinanzierten Teil, WA-gebundene Wohnungen (Wohnungen mit Wohnungsamtsbindung), das Community-Center, Inklusionsprojekte, die Schulerweiterung, die Herstellung und Pflege von 11 % der Grundfläche als Parkanlage, einen Gewerbehof mit bezahlbaren gedeckelten Mieten, uvm..

Ein Teil des Verhandlungserfolgs ist, dass im Wohnungsbau 20 % von Baugemeinschaften realisiert werden sollen. Diese sollen im mittleren Nord-Block und am Park gebaut werden. Im Laufe des Planungsprozesses wurde leider erkannt, dass von den Bahngleisen eine Magnetstrahlung ausgeht, die die Nutzung Wohnen in einem Abstand von 50 Meter versagt. Das führt dazu, dass in der nördlichen Hälfte des mittleren Nord-Blocks nun nicht Baugemeinschaften als Wohnbaugemeinschaft, sondern als Gewerbe-Baugemeinschaft geplant und umgesetzt werden sollen.

Dieser Block bietet jetzt die einmalige Chance, etwas völlig Neues auszuprobieren. International gibt es Projekte, die hierfür beispielgebend sein könnten. Eines davon ist Zürich-Kalkbreite, wo eine Genossenschaft ebenfalls einen ganzen Baublock in gemischten Nutzungsformen errichtet hat: <https://www.kalkbreite.net/>.

Diese Chance sollte nicht vertan werden – auch wenn die Planungsdauer und Tiefe etwas mehr Zeit in Anspruch nehmen sollte. Hier dürfen keine Schnellschüsse gemacht werden, auch wenn die Nachfrage für den Wohnteil groß und wohl aktuell die Realisierung des Gewerbeteils durch bekannte Projektträger\*innen als zu groß und kapitalintensiv betrachtet wird. Eine Entwicklung als reguläres Gewerbe, als reines Renditeobjekt, kann und darf nicht das Ziel sein – und wenn am Ende die Realisierung von städtischer Seite zu erfolgen hat. Die Schaffung von bezahlbaren Gewerbeflächen für Start ups, Kreative, Soloselbstständige, kleinteiliges Handwerk oder auch Einzelhandel bis hin zur Produktion bspw. im Lebensmittelbereich ist dringend von Nöten und hierfür gibt es auch eine große Nachfrage.

Auch die Ansiedlung von Musik-Clubs und / oder Probenräume in Basement und

Untergeschoßen entlang der Bahngleise ist nicht nur vorstellbar, sondern politisch ausdrücklich gewünscht.

Um Kosten zu sparen, wäre es auch vorstellbar, die gesamte Grundfläche im Erdgeschoß als Nutzungsfläche für Gewerbe, Stellplätze, Lagerflächen sowie der Begrünung der dann +1 Ebene im Innenhof umzusetzen, anstelle der Errichtung einer oder gar zwei Tiefgaragenebenen.

Ob sich nun einzelne Player finden lassen, die sich zusammenschließen, um dieses große Investment stemmen können, ist aktuell nicht absehbar. Die Hansestadt Hamburg (FHH) sollte hierfür zunächst die relevanten Stakeholder (fux e.G., Kolbenhof e.V., Bernie, uvm.) an einen Tisch holen und somit eine Art Ideenwettbewerb initiieren. Erst in der Folge kann ggf. ein Interessenbekundungsverfahren gemacht werden, um zu sehen, ob und inwieweit sich bundesweit hierfür Investor\*innen / -gruppen bzw. Projekte finden lassen, welche die Rahmenbedingungen einer genossenschaftlich orientierten Realisierung umsetzen können. Sollte dies nicht zum Erfolg führen, ist zu prüfen, welcher Aufgabenträger\*in für eine Realisierung im Auftrag der FHH in Frage käme oder ob die FHH Vorhabenträgerin wird. Beispiele für solche wirtschaftlich tragfähigen Projekte gibt es bspw. mit dem Karostar Musikhaus St. Pauli, der Sprungchance oder Built in Barmbek in Hamburg. Das Projekt muss und kann nur vom Gewerbeanteil aus gedacht werden, um nicht Gefahr zu laufen, den Wohnanteil schnell errichten zu können und den Gewerbeanteil erst in der Folge. Zudem sollte die Option Gewerbeanteile im Norden zusammen mit Wohnanteilen im Süden an Baugemeinschaften als Mischprojekt zu vergeben, zwingend mitgedacht werden.

Das Verfahren sollte wie folgt strukturiert werden:

1. Direkte Ansprache von Stakeholdern und Projektinitiator\*innen ähnlicher Projekte (einschließlich der ggf. dort vorhandenen Wartelisten) sowie Bauwilliger und Nutzer\*innen mit einem prioritären Fokus auf den Gewerbeanteil bzw. Gewerbe in Kombination mit Wohnen im Hamburger Raum
2. Initiierung einer Kontaktbörse und Ideensammlungsverfahren
3. Gemeinsame Konzeptentwicklung
4. Strukturierung der möglichen Gesellschafts-, Finanzierungs- und Umsetzungsvarianten (Genossenschaftlich, GbR, GmbH, städtisch, privat, städtisches Eigentum & Vergabe der Realisierung, Steuerung und Umsetzung an Private, komplette städtische Umsetzung und Bündelung der selbstverwaltenden Strukturen)
5. Vergabeverfahren
6. Umsetzung (Bauphase des gesamten Blocks zwingend in Gänze, Aufbau der Selbstverwaltungsstrukturen)

Wir dürfen uns hier keine kurzfristige Betrachtung leisten, nur damit es schneller geht, sondern müssen mutig, kreativ und innovativ sein, die relevanten Stakeholder ähnlicher Projekte zusammenführen und ein Projekt mit bundesweiter Strahlkraft entwickeln.

In Hamburg gibt es viel Potenzial für ein solches Projekt – man muss nur die Menschen zusammenführen und es MACHEN! Hamburg kann das!

**Vor diesem Hintergrund beschließt die Bezirksversammlung:**

1. **Das Bezirksamt Altona wird gemäß § 19 Abs 2 BezVG sowie die zuständigen Fachbehörden und der Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen werden nach § 27 BezVG gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass das Projekt „Baugemeinschaftsblock im Holsten-Quartier“ nach folgenden Kriterien entwickelt wird:**

- a. **Zusammenführung relevanter Stakeholder und Projekte im Raum Hamburg für eine Ideensammlung und Skizzierung von Umsetzungsmöglichkeiten**
  - b. **Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen soll eine Kontaktbörse für potenzielle Bauwillige und Nutzer\*innen im Gewerbeteil initiieren und die Bildung von Bietergemeinschaften oder Konsortien unterstützen. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen soll Planungsmittel zur Verfügung stellen, damit Bieter\*innengemeinschaften ihre Konzepte gemeinsam mit professionellen Baubetreuer\*innen und Architekt\*innen vor Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung qualifizieren können.**
  - c. **Prüfung der Gründung einer Dachgenossenschaft städtischerseits analog zum Projekt „Dachgenossenschaft Tübingen“ [https://www.dachgenotue.de/fileadmin/user\\_upload/Downloads/Broschuere\\_Dachgenossenschaft.pdf](https://www.dachgenotue.de/fileadmin/user_upload/Downloads/Broschuere_Dachgenossenschaft.pdf)) als Overheadstruktur und zur Ermöglichung von Kleingenossenschaften unter diesem Dach**
  - d. **Prüfung der Realisierung des Gewerbeteils als städtisches Projekt oder Gründung einer städtischen Gesellschaft als Trägerin der zusammengeführten Einzelprojekte**
  - e. **Prüfung inwieweit die FHH als Realisierungsträgerin und / oder Projektsteuerin den Bauablauf in einem „Guss“ des Gesamtbaublocks gewährleisten kann**
  - f. **Vergabe der Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht**
  - g. **Der gesamte Baugemeinschaftsblock – Wohnteil und Gewerbeteil – soll kleinteilig entwickelt werden und Raum für eine Vielfalt von unterschiedlichen Nutzungen bieten. Dieser Anspruch muss sich in den Bedingungen für die Flächenvergabe niederschlagen. Es ist zu prüfen, ob der Baublock zur Verbesserung der Realisierungschancen in kleinere Grundstücke aufgeteilt werden kann.**
  - h. **Erdgeschosszone im Süden mit Gewerbe und Einzelhandel vorsehen**
  - i. **Architekt\*innen- und Architekturfreiheit im Rahmen des Kompromisses zum Gestaltungskatalog ermöglichen, um eine innovative und heterogene Architektur zu unterstützen**
  - j. **Musikclubs und Übungsräume im Nordteil entlang der Gleise**
2. **Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) werden nach § 27 BezVG aufgefordert, im Planungsausschuss ggf. im nichtöffentlichen Teil die Ideen und Pläne sowie die Zeitachse für den Baugemeinschaftsblock zu erläutern.**