[redacted]

Das Holstenquartier - ein Spekulationsobjekt

Ist das Wohnungsbauprojekt noch zu retten?

- Thesenpapier -

Hamburg, den 06.12.2021

Das Holstenquartier – ein Spekulationsobjekt
Ist das Wohnungsbauprojekt noch zu retten?
- Thesenpapier –

Dr. [redacted] - Stadtplaner –
Lehrbeauftragter HCU

[redacted]

Hamburg, den 06.12.2021

Inhalt

Ausgangsthese 3
Wird das Holstenquartier zu dicht bebaut? 3
Was leistet der Einsatz einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme? 6
Wirkung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 Baugesetzbuch 7
Kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) einleiten? 7
Der Städtebauliche Vertrag 8
Verletzt der mit dem Investor ausgehandelte Städtebauliche Vertrag das Gebot der gerechten Abwägung im B-Planverfahren? 8
Was bedeutet ein hochwertiges Wohngebiet inmitten eines Stadtteils, der mit der sozialen Erhaltungssatzung vor Aufwertung geschützt werden soll? 9
Fazit 10
Anhang: Zum Vergleich Fotos Mitte Altona 12

Ausgangsthese

Der Entwicklung, dass während der Planaufstellung das Grundstück viermal weiterverkauft und sich dabei der Grundstückspreis von 150 Mio. € auf 320 Mio.€ mehr als verdoppelt hat, liegt ein skandalöses Versäumnis der planenden Verwaltung zugrunde, weil die ihre gesetzlichen Möglichkeiten nicht genutzt hat, z.B. durch die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB, so etwas zu verhindern. Mit der damit verbundenen Anwendungsmöglichkeit des §144 BauGB, mit der Grundstücksverkäufe (und auch Anteile an Grundstücksbesitz) genehmigungspflichtig sind, hätten die spekulativen Weiterverkäufe unterbunden werden können.

Diese Situation, die dazu geführt hat, dass das Grundstück sich jetzt so enorm verteuert hat, dass es zu einer maßlosen Verdichtung der Bebauung führt.

Wird das Holstenquartier zu dicht bebaut?

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht als Orientierungswerte in Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vor. (Siehe Tabelle unten) In der Planung für das Holstenquartier wird die GRZ um 50%, die GFZ in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GFZ von bis zu 4,0 in einzelnen Straßen Blöcken um das mehr als dreifache, in den Urbanen Gebieten mit 4,53 um das eineinhalbfache überschritten.

„Bei einer Verteilung der Baumasse unter Einbeziehung der öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt sich auf **das gesamte Quartier** gesehen eine GRZ von 0,52 und eine GFZ von 2,86.“ Zum Vergleich dazu die Dichtewerte einiger Hamburger Wohnsiedlungen:

Steilshoop: GFZ 0,8
Mümmelmannsberg: GFZ 0.94
Osdorfer Born: GFZ 0,9
Kirchdorf-Süd: GFZ 0,78
Grindelhochhäuser GFZ 1,65
Falkenriedterrassen: GFZ 2,36[1]

Das heißt, mit dem Holstenquartier werden die städtebaulichen Dichten der Hamburger Großsiedlungen um das 3 – 3,5fache überschritten. Und sogar die städtebauliche Dichte der Falkenriedterrasse z.B., die lange als der übelste gründerzeitliche Spekulations-Arbeiterwohnungsbau der Gründerzeit galten, wird durch das Holstenquartier noch um 17,4% überschritten.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

1 Baugebiet	2 Grundflächenzahl (GRZ)	3 Geschossflächenzahl (GFZ)	4 Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	–
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	–
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	–
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	–
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	–
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	–

In Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.

[1] Quelle: [redacted] Wohnen in Hamburg – ein Stadtführer, Christians-Verlag Hamburg, 1989

Die Werte der Baunutzungsverordnung können zwar „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilkige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden werden. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist sicherlich ein guter Grund dichter zu bauen. Aber eine Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als das Dreifache ist maßlos. Der Sinn der Orientierungswerte ist unter Anderem, gem. dem § 1 des Baugesetzbuches gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Dazu gehören vor allem auch eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen.

Solche Dichten, die weit über die Orientierungswerte der BauNVO (Baunutzungsverordnung) hinausgehen, widersprechen m.E. dem Gebot des §1 (6)1 des Baugesetzes, der vorgibt, dass die **Schaffung gesunder Wohnverhältnisse** bei der Planung besonders zu berücksichtigen sind. Das Ergebnis ist eine hochverdichtete Bebauung mit engen Straßenschluchten und **Unterschreitung der Mindestabstände**, bei der die eng bemessenen Blockinnenhöfe kaum mehr als Lichtschächte sind und die vom Gesetzgeber zugesicherten gesunden Wohnverhältnisse hier daher nicht gegeben sein werden. Dazu heißt es im Kommentar der Baunutzungsverordnung: Die Obergrenzen des Absatzes 1 (des §17 der BauNVO) können überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ausdrücklich wird im Kommentar der BauNVO auf ein Gerichtsurteil hingewiesen, in dem festgestellt wird: Die Verbesserung der **wirtschaftlichen Nutzbarkeit** eines Grundstückes ist **kein** städtebaulicher Grund, der eine **Überschreitung** der **Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung** rechtfertigt.[2]

Abb. 1 + 2: Beispiel Neue Mitte Altona: Düstere Straßenschluchten und enge Blockinnenhöfe – GFZ 3,23 - 4,92

[2] VGH BW 8.9.1995 – 8 S 850/95 UPR 1996, 160

Nach der DIN 5034-1: 13 können nachfolgende Anforderungen für eine „ausreichende“ Besonnungsdauer von Wohnungen als wohnhygienische Mindestanforderung und damit als **Grenzwert zur gesundheitlichen Schädigung und zum baulichen Mangel des Gebäudes** bzw. einer mangelbehafteten Planung angesehen werden. So muss die Besonnungsdauer:

- in mindestens einem Wohnraum der Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche mindestens 4 Stunden
- für die Wintermonate: am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.

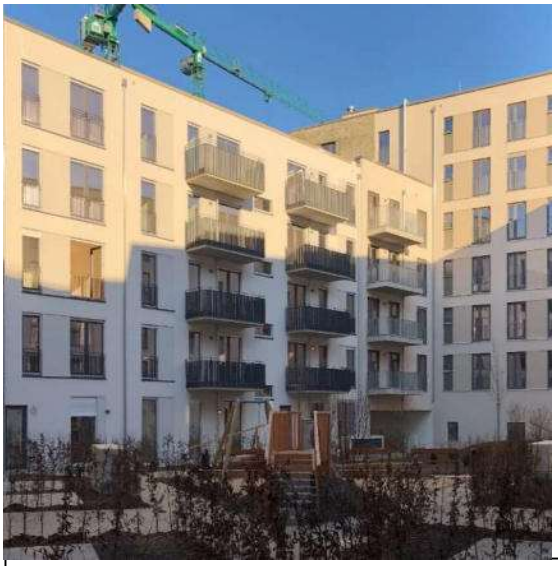


Abb. 3 + 4: Beispiel Neue Mitte Altona - enge und verschattete Innenhöfe

Verschattungsstudie Holstenquartier

Die geplante hohe städtebauliche Dichte von GFZ 3,1 -4,0 führt dazu, dass die Blockinnenhöf im Winterhalbjahr nachmittags, im Januar z.B. ganztägig voll verschattet sind und dass viele Erdgeschosswohnungen in den 6 Wintermonaten keine ausreichende Besonnung haben werden, d.h. die Mindestanforderungen der DIN, die für den Stichtag 17.Januar definiert sind, werden in vielen der Baublöcke nicht eingehalten. Die Verschattungsstudie des Bezirks führt dazu aus:

„In der Abbildung 4 sind in dem Lageplan des heutigen Quartiers die Bereiche markiert die an den beiden maßgeblichen Tagen (17. Januar und 20. März) nicht …DIN konform bzw. ausreichend ausgeglichen werden können. Dass das Gebäude G4 an den meisten Fassaden die DIN konforme oder gemäß dem OVG Berlin ausreichende besonders Dauer nicht einhalten kann. Besonders in den Bereichen, in denen die Bebauung nicht geplant ist, sind besonders die unteren Geschosse von der Verschattung betroffen“[3] Das betrifft aber ebenso zahlreiche Gebäude bzw. die Erdgeschoßwohungen in den Blöcken G1, G8, G9, G10. Die Anforderungen des §1 Baugesetzbuch an die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse werden also dort nicht erreicht.

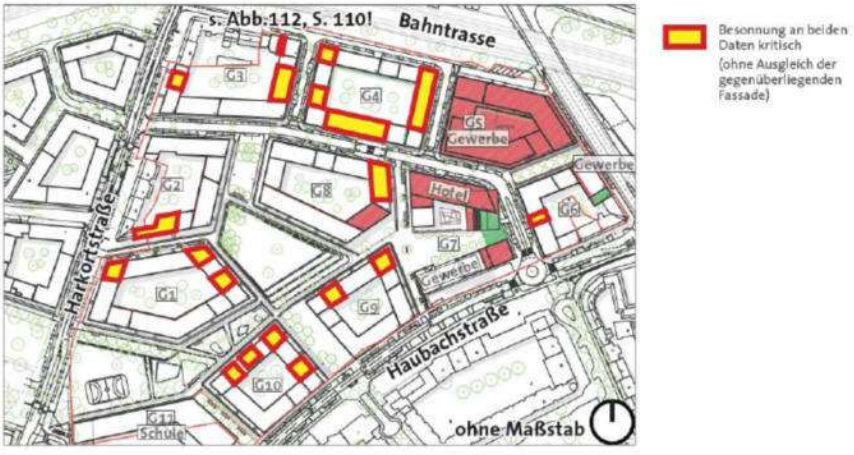


Abb. 4: kritische Bereiche

[3] Siehe Evers&Küstner, Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan Altona-Nord 28 “Holstenquartier“ Hamburg 2020

Was leistet der Einsatz einer Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. §165 BauGB sollen da zur Anwendung kommen, wo allein mit städtebaulichen Verträgen, die nach § 11 BauGB bei jedem Bebauungsplanverfahren möglich sind, die gewünschte Entwicklung nicht erreicht werden kann.

Der §165 BauGB ist für Ortsteile, „die im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden“ sollen. Die allgemeinen Anwendungsmöglichkeiten der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind daher:

- Ausweisung neuer Wohnbau- oder Gemeinbedarfsflächen
- Ausweisung von Gewerbegebieten
- Konversion militärisch genutzter Flächen
- Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen

Die wichtigsten Kennzeichen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:

- Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß§ 165 BauGB als das ‚schärfste Schwert‘ der Stadtentwicklung, unter anderen durch die **Ankaufspflicht** durch die Stadt und der **erweiterten Enteignungsmöglichkeit** gem. §169 BauGB. ‚Nach §169 ist die Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich **auch ohne Bebauungsplan** zugunsten der Gemeinde oder eines Entwicklungsträgers zulässig.‘[4]
- Mit der Entwicklungsmaßnahme steht ein Instrument zur Verfügung, das für die Erwerber von Grundstücken innerhalb einer bestimmten Zeit zu einer **Baupflicht** führt.
- Auch innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können darüber hinaus die planerischen, städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen durch **städtebauliche Verträge** gem. §11 BauGB vertraglich absichern.
- In Gebieten der städtebauchen Entwicklungsmaßnahme gelten und anderem die §144/145 BauGB. Damit unterliegen alle Rechtvorgänge, die ein Grundstück betreffen der **Genehmigungspflicht**, sodass diese **spekulativen Weiterverkäufe** hätten unterbunden werden können.
- Das gilt gem. §200 BauGB auch für ‚die Veräußerung eines ‚Miteigentumanteils‘ sowie aller eigentumsgleichen Rechte²). Das heißt auch die sogenannten Share Deals können nicht genutzt werden, die Genehmigungspflicht des §144 zu umgehen.

Die wichtigsten Wirkungen des Einsatzes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 BauGB sind

- Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme führt ein betriebswirtschaftliches Prinzip in die Stadtteilentwicklung ein: Die durch öffentliches Engagement und Investitionen erzeugte **Steigerung der Grundstückwerte** werden zur **Refinanzierung** der Maßnahme herangezogen, indem die Grundstücke z.B. im Rahmen der Bildung eines Treuhandvermögens zu einem **planungsunbeeinflussten** Eingangswert gekauft und dann zum Neuwert wieder reprivatisiert werden können – sog. **Durchgangserwerb.**
- oder die Wertsteigerung im Rahmen einer **Ausgleichsabgabe** nach §154 -156 BauGB durch die Stadt abgeschöpft werden kann.
- Die Stadt profitiert also selbst von der durch ihre **Planung erzeugten Wertsteigerung** der Grundstücke und nicht die Verkäufer oder Spekulanten.
- Damit verfügt sie die Möglichkeit, ihren Mitteleinsatz für Planung, für Erschließungsmaßnahmen, Beseitigung von Altlasten, Maßnahmen der Bodenordnung, Soziale Infrastruktur etc. zu **refinanzieren.**

[4] §169 (3) Baugsetzbuch

Wirkung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §165 Baugesetzbuch

Die Auswirkungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind damit unter andrem:

- Senkung der Bodenpreise durch den preisgünstigen Ankauf der Grundstücke zum **entwicklungsunbeeinflussten** Verkehrswert durch die Kommune
- oder **Abschöpfung der Bodenwertsteigerung** durch den Ausgleichsbetrag zugunsten der Gemeinde sichern die vollständige (Re)Finanzierung der Maßnahme einschließlich Erschließung, Altlastensanierung, Kampfmittelbeseitigung
- Der dadurch mögliche günstige Bodenpreis bietet auch einkommensschwächeren Gruppen (z.B. Baugemeinschaften) die Möglichkeit zum Erwerb eines Grundstückes oder bietet die Voraussetzung zum **Bau von geförderten Wohnungen**.
- Alle anfallenden Kosten für Verfahren, Planung, Grundstückserwerb und Erschließung können auf den Verkaufspreis umgelegt werden.
- Durch Beteiligung der TÖB und Bürger schon vor Erstellung des Bebauungsplanes bietet das Verfahren Planungs- und Beteiligungssicherheit

Die Anwendung des Planungsinstruments Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme **bietet somit eine Reihe von Vorteilen für die Kommune bei gleichzeitiger Kostenneutralität** und einem transparenterem, besser steuerbarem Planungsverfahren. Sie schützt ein Bauvorhaben vor Bodenspekulation und einem unkontrollierten Grundstücksverkehr. Nachdem seit mindestens 10 Jahren offensichtlich ist, dass Hedge- und Immobilienfonds wie die Geier über den Immobilienmärkten kreisen, ist es nahezu fahrlässig, das man die städtebaurechtlichen Instrumente nicht einsetzt, um solche spekulativen Prozesse zu verhindern, wie im Holstenquartier geschehen und ganze Neubaubestände börsennotierten Unternehmen ausliefert.

Kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) einleiten?

Eine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt da zum Einsatz, wo der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nicht ausreicht, um die städtebaulichen Entwicklungsziele ausreichend abzusichern und durchzusetzen. Voraussetzung wäre also in diesem Fall, dass die Verhandlungen zu dem städtebaulichen Vertrag angesichts der Ergebnisse als gescheitert erklärt werden, z.B.:

- weil bei 3.700 €/m² Baukosten das zu erwartende Mietniveau **nicht** stadtteilverträglich und Bestandteil einer Gentrifizierung des Stadtteils ist, die den Zielen der ‚Sozialen Erhaltungsverordnung' in den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen widerspricht.

- Weil die Zugeständnisse des Investoren Mitfinanzierung der sozialen Infrastruktur, der Erschließung oder der Zusicherung einer dauerhaften Mietpreisbindung nicht ausreichen.

- Weil der politische Widerstand der betroffenen Bevölkerung die Durchsetzung des Bebauungsplans nicht zulässt.

- Weil man kann die Anforderungen an den Bebauungsplan, die aufgrund des hohen Kaufpreises von dem Investor eingefordert werden, bezüglich der daraus resultierenden geforderten hohen Bebauungsdichte von bis zu GFZ 4,0 oder mehr als rechtswidrig deklarieren muß.

- Weil man angesichts der Entwicklung der anderen in Hamburg angesiedelten Projekte der Investorengruppe nicht mehr traut.

Der Städtebauliche Vertrag

Zum städtebaulichen Vertrag macht der Bezirk Altona folgende Aussage:

- Ab 2019: Vertragsverhandlungen zwischen dem Eigentümer und dem Bezirk Altona, um die Ziele der Entwicklung in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.
- Abschluss des städtebaulichen Vertrags. Erst danach wird der Bezirk das Baurecht schaffen.
- Die wesentlichen inhaltlichen Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags werden öffentlich vorgestellt.

Im Ergebnis bedeutet das aber:

- Da die Verhandlungen hinter, sogar auch für die Politik, verschlossenen Türen geführt werden, findet eine Beteiligung der Bürger so gut wie nicht statt.
- Die Stellungnahmen der Bürger sollen erst nach der Beschlussfassung der Bezirksversammlung beantwortet werden, d.h. wenn schon alles gelaufen ist.
- Durch den bereits weit im Voraus ausgehandelten städtebaulichen Vertrag wird das Gebot des Baugesetzbuches, im B-Planverfahren öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen, unzulässig und vermutlich rechtswidrig eingeschränkt bzw. zumindest präjudiziert, weil durch den Vertrag die wichtigsten Komponenten des Bebauungsplans, nämlich Verteilung der Nutzungen und Dichte bereits vorher im Detail nahezu abschließend festgezurrt wurden und es kein Spielraum mehr gibt die eingehenden Stellungnahmen der der Öffentlichkeit durch substanzielle Änderungen zu berücksichtigen.

Verletzt der mit dem Investor ausgehandelte Städtebauliche Vertrag das Gebot der gerechten Abwägung im B-Planverfahren?

Dazu heißt es in § 1 Absatz (7) Baugesetzbuch: bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die **öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.**

- Man kann den städtebaulichen Vertrag, der vor Erlass des Bebauungsplans ausgehandelt und ggf. sogar unterschrieben wird, als massive Beeinträchtigung des ‚Abwägungsgebotes' interpretieren, weil im Abwägungsverfahren nach der öffentlichen Auslegung de facto kein Änderungs- oder Anpassungsspielraum mehr besteht, da zu diesem Zeitpunkt die Verhandlungen abgeschlossen sind.
- Damit wäre das B-Planverfahren aufgrund eines Verfahrensfehlers rechtlich unwirksam und kann vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden.[5]

Dazu heißt es im Kommentar zum Baugesetzbuch unter der Überschrift **Bindung der Abw gung durch Vorentscheidungen**:

- dem Gebot der gerechten Abwägung widerspricht es, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch vorherige Bindung der Gemeinde **sachwidrig verkürzt** wird. Zwar können „dem Planverfahren vorgeschaltete Besprechungen, Abstimmung, Zusagen, Verträge u.a.m. geradezu unerlässlich sein, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessen effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.

[5] (Siehe [redacted] Kommentar zum Baugesetzbuch, S.72)

- Den sich hieraus ergebenden Konflikt zwischen der Effektivität einer Planung mithilfe von Vorentscheidungen und dem nach Abs. 7 geforderten **umfassenden und ungebundenen** Abwägungsvorgang hat das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich zugunsten des Grundsatzes **einer von Bindungen freien Abwägungsentscheidung** entschieden.

- Eine Abwägung ist grundsätzlich unvollständig **(Abwägungsdefizit),** wenn aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen bindende Festlegungen vorangegangen sind (zum Beispiel durch Ansiedlungsverträge). Das ist ganz offensichtlich durch den bereits von der Investorengruppe unterschriebenen Vertrag der Fall.
- Wirkt eine Gemeinde in rechtlich bedenklicher Weise an der Schaffung von Tatsachen mit, die die planerische Gestaltungsfreiheit einschränken, so kann die im nachfolgenden Planaufstellungsverfahren vorzunehmende Abwägung fehlerhaft sein.[6]

Der Bauausschuss hat beschlossen: **Der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Altona-Nord 28 wird unter der Bedingung zugestimmt, dass der Vorhabenträger die aus Sicht des Bezirksamtes Altona erforderlichen Nachweise und Erklärungen, insbesondere zu Sicherheitsleistungen und zur Rechtsnachfolge, vorgelegt hat.**

Allein aus der Beschlusslage des Bezirkes wird deutlich, dass die während der öffentlichen Auslegung des Plans zu erwartenden Stellungnahmen nur noch formal in den Abwägungsvorgang einbezogen werden können, da damit alle wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes durch rechtsbindende Vereinbarung zwischen Bezirk Investor bereits bis ins Detail festgezurrt worden sind. Ein Abwägungsspielraum ist damit nicht mehr gegeben, die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird damit zur reinen Farce.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bzw. dessen weitgehende Aushandlung z.B. durch eine so detaillierte Vorgabe für die Bruttogeschoßflächen **vor dem Abschluss des eigentlichen B-Planverfahren** führt unter Umständen durch eine **starke Präjudizierung** des Abwägungsvorgangs dazu, dass das B-Planverfahren wegen **Abwägungsfehlern oder -defiziten** juristisch angreifbar wird. Man sollte prüfen lassen, ob das ganze Verfahren vor dem Verwaltungsgericht als rechtswidrig eingestuft wird.

Was bedeutet ein hochwertiges Wohngebiet inmitten eines Stadtteils, der mit der sozialen Erhaltungssatzung vor Aufwertung geschützt werden soll?

Für die das Gebiet des heutigen Quartiers umgebenden Stadtteile wurde vor etwa drei Jahren eine soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch erlassen. Politisches Ziel des Erlasses einer solchen Erhaltungssatzung ist es, Stadtquartiere vor unerwünschten Aufwertungsprozessen zu bewahren. In Wirklichkeit ist eine Erhaltungssatzung aber als Mittel der Abwehr von Gentrifizierungsprozessen ein nur

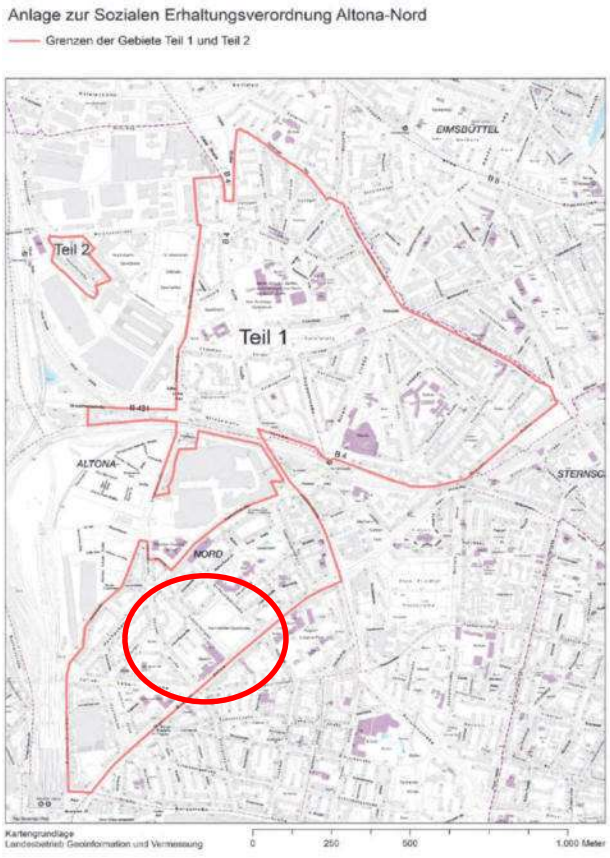


Abb. 3. Das neue Holstenquartier liegt mitten in einem Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung Altona- Nord

[6] (Siehe dazu: [redacted] Kommentar zum Baugesetzbuch, S.74)

wenig wirksames Instrument, denn es regelt im Kern lediglich, dass für bestimmte Umbau- oder Modernisierungsvorhaben (im Volksmund als Luxusmodernisierungen bezeichnet) ein Genehmigungsvorbehalt besteht oder anders ausgedrückt, sie eben gesondert genehmigt werden müssen. Generelle Mieterhöhungen und Erhöhung der Bodenpreise sind davon nicht berührt.

Natürlich wird der Neubau eines hochwertigen Wohnquartiers enorme Ausstrahlungswirkung auf die städtebauliche Umgebung haben. Sie wird dazu führen, dass auch in der Umgebung **Mieten und Bodenpreise** weiter steigen werden. Eine Erhöhung der Gewerbemieten wird z. B. dazu führen, dass auch die Preise in den Ladengeschäften steigen werden, zumal durch das neue Quartier eine kaufkräftige Einwohnerschaft in das Viertel Einzug hält. Das ist naturgemäß für den örtlichen Einzelhandel nicht nur schlecht, es sei denn die Erhöhung der Gewerbemieten gefährden dessen Existenz. In jedem Fall führt es aber zur Erhöhung des Preisniveaus für die Güter des täglichen Bedarfs für die ortsansässige Wohnbevölkerung. Und es führt damit zur Verdrängung der nicht so zahlungskräftigen Bevölkerungsteile und befördert damit Segregationsprozesse in der Stadt, was explizit im Widerspruch zu den von der Stadt Hamburg formulierten Zielen der Stadtentwicklung steht. Das kann man in sehr vielen Stadtteilen derzeit und schon seit langem beobachten.

Die „Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord“[7] macht dazu folgende Aussagen: „Derzeit in Planung oder in Umsetzung befindliche Neubauprojekte im / am Untersuchungsgebiet erhöhen …..den Aufwertungsdruck auf Gebäude in der näheren Umgebung, die einen weniger guten Standard aufweisen.“(S. 65)

„Die zunehmende Ausrichtung der privaten Infrastruktur auf eine zahlungskräftige Nachfrage würde in hohem Maß die Lebensbedingungen für die einkommensschwächeren bzw. immobilen Haushalte verändern, also insbesondere für ältere Menschen und Familien.“ S.63

Das bedeutet, der Neubau eines Quartiers, von dem zwei Drittel der Wohnungen von einer eher besserverdienenden Bewohnerschaft bezogen werden wird, konterkariert hier die Zielsetzungen des sozialen Schutzes der Wohnbevölkerung, die mit dem Erlass der Erhaltungsverordnung Altona-Nord, d.h. in unmittelbarer Nachbarschaft verbunden sind.

Fazit

Seit mindestens zehn Jahren wird der Immobilienmarkt zunehmend beherrscht von großen börsennotierten Immobilienunternehmen, Investmentfonds und ähnlichem. Die Entwicklung im Holstenquartier kann deshalb wirklich nicht überraschen. Durch den Verzicht auf die Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums, dass dieses Projekt vor der Grundstücksspekulation hätte schützen können, wurde es diesem profitorientierten Segment der Immobilienwirtschaft ausgeliefert. Die Folge ist der mehrfache Grundstücksverkauf in Form sogenannter Share Deals, die zu einer mehr als Verdoppelung des Grundstückspreises geführt haben.

Die Folge davon ist notwendigerweise, dass das Quartier in einer städtebaulich nicht mehr zu vertretenden baulichen Dichte bebaut werden muss, damit das Projekt aus Sicht des

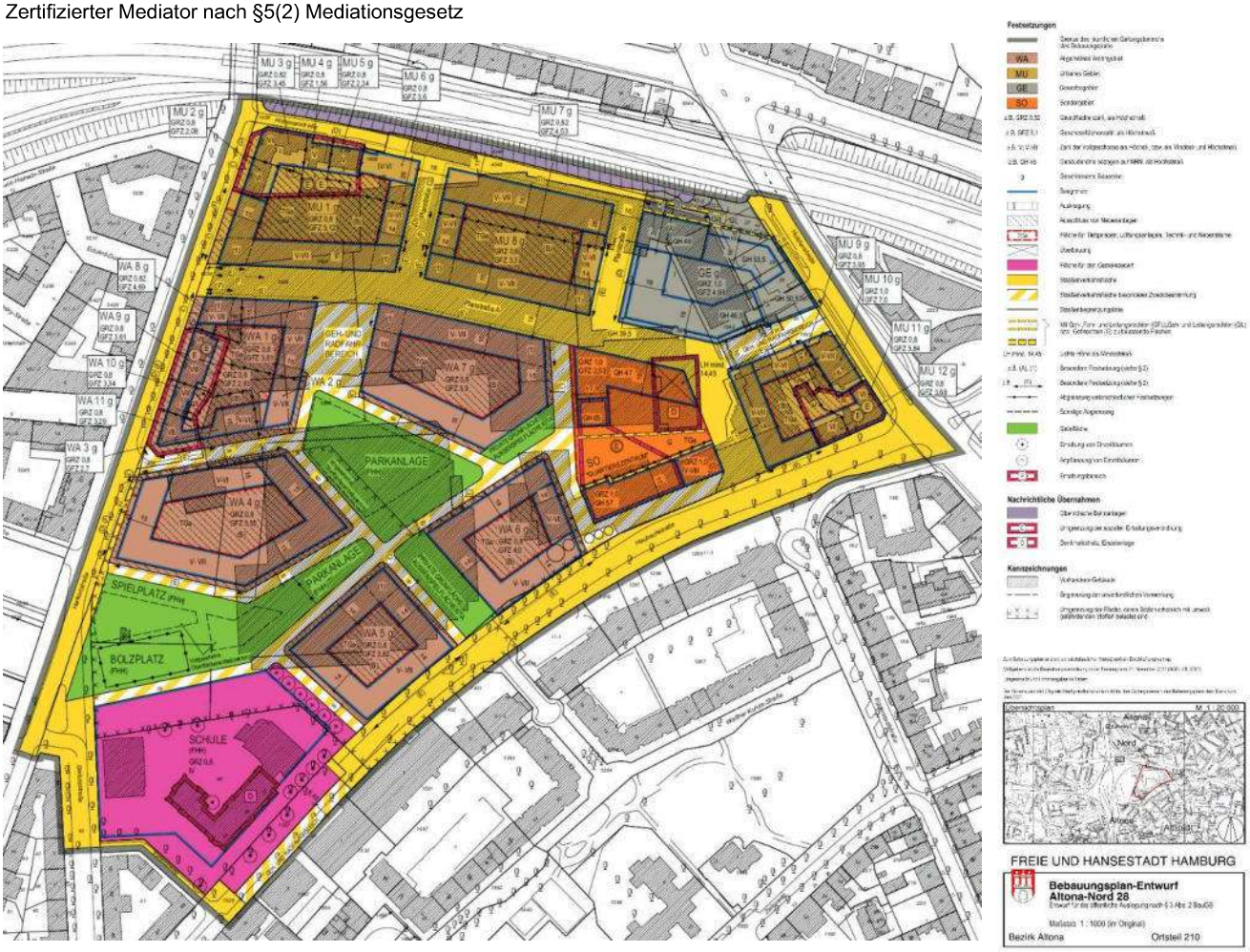
[7] „[redacted] Repräsentativuntersuchung Soziale Erhaltungsverordnung im Hamburger Stadtteil Altona-Nord, Hamburg, Februar 2019

Investors noch rentabel ist. Dabei werden die Orientierungswerte zu den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung um mehr als das Dreifache überschritten und Mindestabstände mit der Folge mangelnder Belichtungsverhältnisse unterschritten, sodass das Gebot des Baugesetzbuches der **Herstellung gesunder Wohnverhältnisse** nicht mehr eingehalten wird. Der Hinweis auf den vermeintlichen Wohnungsmangel und der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist kein hinreichender **städtebaulicher** Grund, mit dem diese Über- und Unterschreitungen der gesetzlichen Vorgaben noch gerechtfertigt werden können.

Die Stadt hätte besser daran getan, das Grundstück aufzukaufen und ausschließlich an Baugemeinschaften und Genossenschaften zu vergeben, die gewährleisten, dass die Mietwohnungen auch nach Wegfall der Sozialbindung noch halbwegs niedrig gehalten werden können. Und sie hätte durch den Weiterverkauf die planungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks selbst abgeschöpft und es nicht den privaten Grundstückfonds überlassen, die durch den mehrfachen Weiterverkauf offenbar Riesensummen abkassiert haben, ohne dafür eine einzige Wohnung zu bauen.

Ich halte es nicht für ausgeschlossen, das ein Bebauungsplan, der durch die Verhandlungen mit dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag bis in Detail festgelegt ist, auf alle Fälle was die Zahl der Wohnungen, die Bruttogeschoßflächen und damit verbunden die städtebauliche Dichte (GFZ) betrifft, nicht mehr den Anforderungen gerecht wird, die an den Prozesses der gerechten und ungebundenen Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen (§1Abs. 7 BauGB) zu stellen sind, wenn in dem Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung faktisch nicht mehr der geringste Spielraum für Änderungen besteht.

[redacted]
Stadtplaner
Lehrbeauftragter an der HCU
Zertifizierter Mediator nach §5(2) Mediationsgesetz



Der Entwurf des Bebauungsplans zum Holstenquartier- Ausschnitt: GRZ von 0,8 – 1,0, GFZ 2,93 – 4,0 (ohne das Bestands- und Gewerbegebiet)

Anhang: Zum Vergleich Fotos Mitte Altona

Abb.: 1+2 Die beiden Luftbilder oben zeigen die starke Verschattung der Blockinnenhöfe. Tageszeit etwa 10:00 Uhr -Sommerhalbjahr
Abb.: 3+6 veranschaulichen die städtebaulichen Mängel des Quartiers Altona Mitte: Dunkle enge Strassenschluchten, enge verschattete Blockinnenräume und mangelnde Abstände, wo sich die Bewohner gegenseitig auf die Balkone und in die Fenster schauen können.