Von: [redacted]
An: Bezirksversammlung Altona
Betreff: [EXTERN] TOP Holstenareal im Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona - Fragen im Rahmen der Öffentlichen Fragestunde
Datum: Dienstag, 2. Mai 2023 11:48:41

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich des Dringlichen Antrags der Fraktion DIE LINKE, in dem die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und die Senatorin gemäß § 27 BezVG aufgefordert werden, sich dafür einzusetzen, dass der Senat beschließen möge, vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bezogen auf das Holstenareal unter Einbeziehung nördlich angrenzender Flächen einzuleiten, stelle ich im Rahmen der öffentlichen Fragestunde im Planungsausschuss – auch an die in ihm vertretenen Parteien sowie an die Bezirksamtsleiterin Stefanie von Berg (im Folgenden kurz: der Bezirk) – folgende Fragen:

1. Wieso hat es der Bezirk bislang unterlassen, sich in Bezug auf das Holstenareal für die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßname (SEM) nach § 165 Baugesetzbuch einzusetzen?
2. Wieso hat es insbesondere die Fraktion der Grünen unterlassen, sich für eine solche Maßnahme einzusetzen, obwohl dies der stadtentwicklungspolitische Sprecher der Grünen, Olaf Duge, 2016 noch selbst gefordert hatte?
3. Wie positionieren sich die anderen in der Bezirksversammlung bzw. im Planungsausschuss vertretenen Parteien in Bezug auf die Einleitung einer SEM für das Holstenareal?
4. Warum ist die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Harburg für die dortigen Adler-Grundstücke (Neuländer Quarree bzw. New York Hamburger Gummiwaarenfabrik) beschlossen worden bzw. wird dort für sinnvoll erachtet, in Altona aber nicht?
5. Teilt der Bezirk die von Senatorin Karen Pein geäußerte Meinung, das Holstenareal erfülle nicht die Bedingung einer besonderen städtebaulichen Bedeutung für die Einleitung einer SEM?
6. Teilt der Bezirk die Darstellung von Senatorin Karen Pein, das Holstenareal sei für eine SEM zu klein, obwohl das Gesetz keine Mindestgröße für eine SEM vorschreibt und die durchschnittliche Zahl der Wohnungen in innerstädtischen Quartieren, für die SEM eingeleitet wurden, laut Wissenschaftlichen Diensten des Bundestags bei 1.016 WE und damit unter der Zahl der für das Holstenquartier geplanten WE liegt?
7. Eine SEM bietet die Möglichkeit, den Kaufpreis des Grundstücks zu begrenzen (auf den planungsunbeeinflussten Verkehrswert). Sieht der Bezirk alternative Möglichkeiten jenseits einer SEM, um den Kaufpreis des von Consus/Adler auf die Verkaufsliste gestellten Areals zu begrenzen?
8. Welche Möglichkeiten sieht der Bezirk, dass 2019 per Satzung für das Holstenareal eingetragene Vorkaufsrecht real durchzusetzen?
9. Teilt der Bezirk die Rechtsauffassung des Senats, dass dieses Vorkaufsrecht im Fall einer Insolvenz von Adler nicht greift? Welche Maßnahmen hat der Bezirk für diesen Fall ergriffen bzw. vorgeschlagen, um eine soziale und klimagerechte Entwicklung des Quartiers sicherzustellen?
10. Sieht der Bezirk die Gefahr und was gedenkt er zu unternehmen, falls das Holstenareal wieder im Rahmen eines sog. Share Deals verkauft wird, d.h. wenn formal nicht das Grundstück, sondern die als Eigentümer eingetragenen Projektgesellschaften unter dem Dach von Consus verkauft werden? Welche Handlungsmöglichkeiten hätte die Stadt aus Sicht des Bezirks unter diesen Bedingungen?
11. Hat die Stadt aus Sicht des Bezirks die Möglichkeit, ihr Vorkaufsrecht wahrzunehmen bzw. durchzusetzen, falls ein anderer

Investor einen höheren Kaufpreis anbietet, als die Stadt vernünftigerweise zu bezahlen bereit wäre?
12. Hat der Bezirk wahrgenommen, dass im vergangenen Jahr in Wilhelmsburg das Neue Korallusviertel von Consus/Adler an die Empira AG mit Sitz in der Schweiz – und somit an den fünften Investor – verkauft wurde? Wie gedenkt der Bezirk eine parallele Entwicklung für das Holstenareal zu verhindern?
13. SAGA und Quantum haben ihr Verkaufsinteresse für das Holstenareal wiederholt. Wie steht der Bezirk zu diesem Angebot? Senatorin Karen Pein hat diesen Schritt umgehend „begrüßt"? „Begrüßen" allein wird aber nicht ausreichen. Welche Hebel hat aus Sicht des Bezirks die Stadt, um einen Ankauf des Holstenareals durch ihr genehme oder gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen auch real durchzusetzen?
14. Wie sieht der Bezirk die Zusammenarbeit von SAGA und Quantum insbesondere vor dem Hintergrund des von Quantum zu verantwortenden Skandals um den „Geschichtsort" Stadthaus und der Bebauung von Zeise 2 mit Gewerbemietraum statt der versprochenen Wohnungen?
15. Würde der Bezirk eine Kooperation der SAGA mit Traditionsgenossenschaften (wie z.B. Altoba, BVE, Hamburger Wohnen etc.) im Sinne einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit begrüßen oder befürworten? Im Fall einer positiven Antwort: Hat er sich bemüht, eine solche Kooperation anzuregen oder zu unterstützen?
16. Es war seit langem abzusehen, dass Consus/Adler weder in der Lage noch willens ist, das Holstenareal tatsächlich zu bebauen. Nun steht es zum Verkauf. Bezirk und Stadt hatten ein Jahr Zeit, sich auf diese Situation vorzubereiten. Welche Handlungsoptionen hat der Bezirk in dieser Zeit vorbereitet?
17. Der mit Consus/Adler ausgehandelte städtebauliche Vertrag und der Bebauungsplanentwurf für das Holstenquartier waren durch die hohen Renditeerwartungen von Consus/Adler zumindest zum Teil mitgeprägt. Sind der städtebauliche Vertrag und der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form mit dem Ausscheiden von Consus/Adler hinfällig?
18. Besteht aus Sicht des Bezirks die Möglichkeit, nach dem Ausscheiden von Consus/Adler, die Planung des Holstenquartiers neu zu justieren, um insbesondere den gestiegenen Anforderungen an eine klimagerechte Bebauung und an eine soziale Quartiersentwicklung Rechnung zu tragen?
19. Gedenkt der Bezirk, die von den Bürger*innen eingebrachten und bislang nicht beantworteten Einwendungen zum städtebauliche Vertrag und Bebauungsplanentwurf zum Holstenquartier zu berücksichtigen? Und wann und in welcher Form?
20. Gedenkt der Bezirk im Einzelnen
- die Dichte und Höhe der Bebauung zu überdenken bzw. neu zu planen, die in einigen Fällen zu einer Verletzung der entsprechenden DIN-Norm einer minimalen Besonnung der Wohnungen führen würde?
- die Parkfläche, die laut städtebaulichem Vertrag gegenüber den Vorgaben des Landschaftsprogramms Hamburg um ein Drittel zu klein ist, zu vergrößern?
- die Versiegelung des Geländes angesichts der Herausforderungen des Klimaschutzes und der Tatsache, dass weite Teile der Neuen Mitte Altona schon jetzt im Fall von Starkregen als Überschwemmungsgebiete geführt werden, zu verringern?
- die Beschränkung des sogenannten preisgedämpften Segments an Wohnungen auf die Erstvermietung aufzuheben?
- die Zahl der Sozialwohnungen auf dem Gelände zu erhöhen, da der Drittelmix nicht den realen Bedarfen an gefördertem Wohnraum in Hamburg entspricht?
- die Erlaubnis, von den geförderten Wohnungen bis zur Hälfte im sog. 2. Förderweg zu errichten, aufzuheben?
21. Welche Maßnahmen gedenkt der Bezirk in der Summe zu ergreifen, um zu verhindern, dass nach Consus/Adler nicht einfach der nächste Investor zum Zuge kommt, ohne dass sich dadurch etwas für das zukünftige Quartier

zum Besseren wenden würde? Wie also will der Bezirk eine soziale und klimagerechte Entwicklung des Holstenquartiers sicherstellen? Welche Maßnahmen hat er im vergangenen Jahr im Sinnes dieser Zielvorstellung ergriffen?
22. Sollte der Bezirk der Meinung sein, dass ihm zur Durchsetzung dieser essentiellen stadtentwicklungspolitischen Ziele die notwendigen und ausreichenden Hebel und gesetzlichen Möglichkeiten fehlen, warum hat er sich dann nicht für eine SEM stark gemacht, die der Stadt genau diese Mittel in die Hand gegeben hätten? Wenn er sich nicht für eine SEM einsetzt, welche alternativen Handlungsoptionen sieht der Bezirk, um seine stadtentwicklungspolitischen Ziele durchsetzen zu können? Bitte nennen Sie konkrete Maßnahmen.

Über möglichst konkrete und präzise Antworten auf diese Fragen würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

[redacted]