



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 21-3644.1B

Datum 23.02.2023

Beschluss

auf Empfehlung des Sonderausschusses Science City Bahrenfeld

Science City Hamburg Bahrenfeld: Integrierte Stadtentwicklung durch guten Wohnungsmix

Die Entwicklung des neuen Stadtteils „Science City Hamburg Bahrenfeld“ auf dem Gelände der Trabrennbahn Bahrenfeld sowie der angrenzenden Kleingartenanlagen ist ein Prozess der ca. 10 bis 20 Jahre bis zur endgültigen Fertigstellung in Anspruch nehmen wird.

Die mit der Planung beauftragte Science City Hamburg Bahrenfeld GmbH (SC GmbH) arbeitet aktuell die notwendigen Vorbereitungsschritte zur Umsetzung ab.

Die Bestandsanalyse wurde umfassend angefertigt.

Die Verkehrsprognose „Quartiere am Volkspark“ ist in Arbeit und soll noch in diesem Jahr ggf. Anfang 2023 vorgelegt werden, um daraufhin ein bedarfsgerechtes Mobilitätskonzept anzufertigen.

Die Erschütterungsuntersuchung sowie die zur elektromagnetischen Strahlung für den Bau einer schienenengebundenen Anbindung von Bahrenfeld, Lurup und Osdorf (S32) unterhalb des DESY-Rings befinden sich ebenfalls in Arbeit. Auch hier wird die Fertigstellung in diesem Jahr angestrebt.

Die Komplexität des Baus der S32 unterhalb der DESY Anlagen hat für eine Verschiebung der Erarbeitung der „städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierung des Zukunftsbildes 2040“ im Rahmen eines „Wettbewerblichen Dialogs“ gesorgt. Nur wenn man weiß, wo die Trasse der S-Bahn verlaufen kann und soll, ist ein solches Verfahren sinnvoll.

Einzelne vorgeschaltete Beteiligungsworkshops zur Gestaltung des Stadtteils haben stattgefunden, eine weitere Reihe von Veranstaltungen ist aufgrund der Verschiebung des wettbewerblichen Verfahrens ebenfalls verschoben worden. Insgesamt wird das Planungsvorhaben noch mit umfangreichen Beteiligungsverfahren, den jeweiligen Planungsschritten angepasst, begleitet. In den Jahren 2023 bis 2025 werden diese stattfinden. Die Bürger:innen werden in jedem Fall umfangreich – in allen Schritten – eingebunden.

Die Bezirksversammlung Altona hat einen umfangreichen Beschluss zur Einbindung von sozialen Trägern und Umsetzungsschritten im Hinblick auf eine „Inklusive Stadtentwicklung“ mit Angeboten für Menschen mit Assistenzbedarfen verabschiedet (Drucksache 21-2998.1B).

Einzelne Themenfelder wie bspw. Gesundheitsversorgung, Sportbedarfe, Unterbringung von Geflüchteten und Kultur werden in den zuständigen Fachausschüssen behandelt, um zeitangepasst Konzepte zu erarbeiten und Beschlüsse zu fassen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Wettbewerblichen Dialog voraussichtlich 2024

beginnen und ca. zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen.

Aufgrund der aktuell zugespitzten Situation – Mietensteigerungen, Inflation, Energiekostensteigerungen sowie Wohnungsbauzahlen – sorgen sich die Bürger:innen, ob die bisherige Wohnungsverteilung im Neubau im Hinblick auf eine erwünschte Mischung im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung für eine Wohnraumversorgung in Lurup, Osdorf und Bahrenfeld noch angemessen ist. Hierzu sollen mit diesem Beschluss durch wohnungspolitische Leitplanken zu diesem Zeitpunkt Rechnung getragen werden, auch wenn dies im Verfahrensablauf zeitlich jetzt noch nicht betrachtet werden müsste.

Die Regierungsfractionen von SPD und Grünen auf Landesebene haben sich mit den beiden Volksinitiativen „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!“ und „Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!“, die sich unter dem Slogan „Keine Profite mit Boden & Miete“ gründeten, mit der Bekanntgabe vom 02.11.2022 verständigt. Damit endete ein seit Februar 2021 laufender Verhandlungsprozess.

Das Ergebnis sieht wie folgt aus: Vergabe der städtischen Grundstücke grundsätzlich im Erbbaurecht sowie der Bau von 1.000 Sozialwohnungen mit einer 100-jährigen Bindung.

Die Grundstücke des geplanten neuen Stadtteils sind alle städtische, sie unterliegen somit dieser Einigung. Dies bedeutet zudem, dass die Stadt weitestgehend frei ist in der Gestaltung und Struktur dieser Quartiere.

In Wilhelmsburg, einem Gebiet, wo zukünftig ebenfalls ein großräumiges Stadtentwicklungsvorhaben – hier mit 5.000 Wohnungen – geplant ist, ist man in vielen Entwicklungsschritten weiter als in Bahrenfeld. Dort ist ein Wohnungsmix vorgesehen, der aus Vorhabenträgern, wie SAGA, BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), Fördern & Wohnen, Baugemeinschaften, Studierendenwohnungen, aber auch Betriebswohnungen der Hochbahn, sozial orientierten Stiftungen und Genossenschaften besteht. Der geförderte Anteil – im 1. und 2. Förderweg – liegt bei ca. 50%, hinzu kommt ein Anteil an mietgedämpften ungeforderten Wohnungen.

Zusätzlich werden dort noch sogenannte „Hamburg Wohnungen“ mit einer Miethöhenbegrenzung, aber auch Eigentumswohnungen und freifinanzierte Wohnungen errichtet.

Die Grundstücksvergabe erfolgt in Wilhelmsburg durch Direktvergabe und Konzeptgrundstücksausschreibungen, um zielgenau die Bedarfe in einer ausgewogenen Mischung umzusetzen.

Das Bezirksamt Altona wird gemäß § 19 BezVG und die Science City Hamburg Bahrenfeld GmbH, die zuständigen Fachbehörden sowie der Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen werden nach § 27 BezVG gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass das Projekt Science City Hamburg Bahrenfeld wie folgt weiterentwickelt wird:

- 1. In Bezug auf die Grundstücksvergabe ist analog dem Verfahren gemäß der Einigung mit der Volksinitiative „Boden & Wohnraum behalten – Hamburg sozial gestalten!“ zu folgen.**
- 2. Auch in der Science City Hamburg Bahrenfeld ist ein angemessener Anteil der „100-jährig gebundenen Wohnungen“ (Kompromiss mit der Volksinitiative Neubaumieten auf städtischem Grund – für immer günstig!) zu realisieren.**
- 3. Eine Grundstücksvergabe analog der Planungen in Wilhelmsburg (sogenannter „Wilhelmsburger Mix“) mit gemeinwohlorientierten Stiftungen (Stiftungsquartier), Genossenschaften, SAGA, Baugemeinschaften, mietprelimitierten freifinanziertem Wohnungsbau („Hamburg-Haus“) und weiteren sozialen Bauträgern für vordringlich Wohnungssuchende ist zwingend**

vorzusehen und vorzunehmen.

- 4. Der Anteil an geförderten Wohnungen im 1. und 2. Förderweg soll ca. 50%, der Anteil an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende 10 - 20% betragen.**
- 5. Der Anteil an Baugemeinschaften beträgt, wie bei allen anderen städtischen Entwicklungsvorhaben mindestens 20% der Flächen für Wohnungen im Mehrgeschoßbau. Diese sind überwiegend in kleingenossenschaftlicher Form zu realisieren.**
- 6. Im Segment „Eigentumswohnungen“ ist ein Anteil preislimitierter Wohnungen insbesondere für förderfähige Familien vorzusehen.**
- 7. Die wohnungspolitischen, klimarelevanten, sozialen, ökologischen, wirtschaftsförderungspolitischen und städtebaulichen Belange und Erfordernisse sind naturgemäß mit den Vorhabenträgern vertraglich zu sichern.**
- 8. Um wieder genossenschaftlichen Wohnungsbau zu realisieren, sind die strittigen Verlängerungen der bestehenden Erbbaurechte der Hamburger Bestandsgenossenschaften einvernehmlich zu regeln und ist eine einvernehmliche Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht an die Genossenschaften zu ermöglichen. Die Altonaer Genossenschaften – und natürlich auch andere – sollen in der Science City Hamburg Bahrenfeld umfangreich Wohnungsbau betreiben (können). Die Bezirksversammlung Altona begrüßt und wertschätzt den Stellenwert und die Aktivitäten der Bestandsgenossenschaften auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und unterstützt diese für die Zukunft.**
- 9. Sollte inzwischen auf Bundesebene eine Regelung zur Einführung der „Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit“ gefunden sein – wie im Koalitionsvertrag der derzeitigen Regierung vereinbart, so ist auch in der Science City Hamburg Bahrenfeld gemeinnütziger Wohnungsbau zu realisieren.**