

Sehr geehrte Damen und Herren des Planungsausschusses,

zu Ihrer Sitzung am 17.05.2023 nehme ich als Altonaer Bürger und Anwohner des Holsten-Geländes die Gelegenheit wahr, Fragen zu stellen, und zwar zum Tagesordnungspunkt „Holsten-Areal: Zukunftsfähige sozial-ökologische Entwicklung unverzüglich durchsetzen! Dringlicher Antrag der Fraktion DIE LINKE (Überwiesen aus der Sitzung der Bezirksversammlung vom 27.04.2023...)“.

Dabei geht es mir vor allem um die Möglichkeit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) für das Holsten-Gelände:

Sämtliche Terminpläne der STEG für den Abriss der Holstenbrauerei, die von ohnehin immer weiter nach hinten korrigiert wurden, sind weit überschritten (siehe Anlage). Ein Abschluss der Abbrucharbeiten und der Aufbereitung des Geländes im Jahr 2023 erscheint fraglich, da immer noch viele Arbeitsschritte erfüllt werden müssen. Welche Möglichkeiten wirksamer Einflussnahme hat der Ausschuss, und könnte die Stadt mit Hilfe der SEM besser auf möglicherweise absichtliche Verzögerungen eines Investors reagieren?

Hat der Planungsausschuss nach eigener Einschätzung in den zurückliegenden Jahren - insbesondere vor dem Hintergrund der herrschenden Wohnungsnot - den politischen Gestaltungsauftrag der Wählerschaft in Bezug auf das Holstenquartier ausreichend erfüllt, und welches zusätzliche Gestaltungspotenzial könnte die SEM liefern?

Könnte bereits jetzt erschwinglicher Wohnraum auf dem Holsten-Gelände zur Verfügung stehen, wäre die SEM zeitnah eingeleitet worden, nachdem Carlsberg die Aufgabe des Brauereistandorts Altona bekanntgegeben hatte? Welche politischen Fehlentscheidungen haben sonst noch dazu beigetragen, dass fast sieben Jahre nach dem ersten Verkauf des Brauereigeländes noch kein Beginn des Wohnungsbaus für das Holstenquartier absehbar ist?

Ist dem Ausschuss bekannt, dass sich die Adler Group in Abwicklung befindet und nun zwar vorgibt, das Holsten-Gelände verkaufen zu wollen, dieses aber immer noch für knapp eine Viertelmilliarde Euro ("Die Zeit", 27.04.23) in den Bilanzen stehen hat? Ist dem Ausschuss auch bekannt, dass nach Einschätzung des Londoner Short-sellers Fraser Perring, der schon vor Jahren den Niedergang der Adler Group voraussagte und zuvor bereits den Wirecard-Skandal angestoßen hatte, der Gesamtwert des Konzerns unter Null liegt? Ist also die Schlussfolgerung naheliegend, dass die Adler Group ihre Entwicklungsprojekte gar nicht auf ein realistisches Preisniveau herabstufen kann, weil sonst offensichtlich werden könnte, dass für die eingeleitete Abwicklung des Konzerns eigentlich gar keine Substanz vorhanden ist? Welche Gründe sprechen - trotz solcher Widersprüche - nach Ansicht des Planungsausschusses dafür, dass die Adler Group das Holsten-Gelände tatsächlich bald zu einem realistischen Preis verkaufen wird, und wäre somit die Einleitung einer SEM überflüssig?

Wie wahrscheinlich ist es Ihrer Ansicht nach, dass ein Verkauf des Holsten-Geländes tatsächlich an einen bauwilligen Investor und nicht an einen weiteren Bodenspekulanten erfolgt, und sollte sich die Stadt nicht besser mit der Einflussmöglichkeit der SEM absichern?

Kann das Prinzip Hoffnung überhaupt noch als politische Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung des Holstenquartiers dienen angesichts der Verzögerungen durch die bislang involvierten Investoren und angesichts der offensichtlichen Scheinverkäufe, mit denen die Adler Group auch schon andere Hamburger Entwicklungs-Branchen zweifelhaften Geschäftspartnern zugeschanzt hat?

Kann für den Fall einer frühzeitigen Insolvenz der Adler Group, bei der das Holsten-Gelände in die Konkursmasse eingehen würde, einer Ausweitung des politischen Kontrollverlusts entgegengewirkt werden, wenn rechtzeitig die SEM eingeleitet wird?

Weiß der Ausschuss davon, dass seit Jahren andere Hamburger Bezirke und andere deutsche Städte Probleme mit brachliegenden Entwicklungsprojekten der Adler Group haben? Sind die Presseberichte bekannt, nach denen Adler mehr an Wertsteigerung als am Bauen interessiert ist? Sind dem Ausschuss Vorwürfe wegen Bilanzfälschung und anderer krimineller Machenschaften dieses Konzerns bekannt, und dass der Konzern in Deutschland nicht einmal einen Prüfer für die Jahresabschlüsse seit 2021 findet? Warum hat der Bezirk Altona trotzdem für diesen Investor einen Bebauungsplan entwickelt, der auf maximale Rendite ausgerichtet ist? Könnte nun die Einleitung der SEM dem Eindruck entgegenwirken, dass der Bezirk Altona auf dem Holsten-Gelände statt Wohnungsbau bisher nur die Bodenwertsteigerung und -spekulation gefördert hat?

Inwieweit wäre eine Kombination aus Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme und der Neugestaltung eines B-Plans für ein sozialeres und klimafreundlicheres Holstenquartier die geeignete Kombination, um der Bodenpreisspekulation auf dem Holsten-Gelände Einhalt zu gebieten?

Ist dem Planungsausschuss bekannt, dass sich der Wohnungsbau in einer historischen Flaute befindet, mit Zins-, Bau- und Rohstoffkosteninflation bei gleichzeitig sinkender Preistendenz für Wohneigentum? Inwieweit könnte die SEM dazu beitragen, im Falle einer weiteren Verschärfung dieser Krise dennoch Wohnungsbau auf dem Holsten-Gelände sicherzustellen?

Inwieweit kann mit der SEM den nicht primär renditeorientierten Bauträgern wie Genossenschaften, kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnprojekten eine stärkere Beteiligung eingeräumt werden?

Wäre es in diesem Zusammenhang für die Stadt erwägenswert, das Vorkaufsrecht für das Holsten-Gelände – mit SEM oder ggf. ohne – zugunsten Dritter auszuüben, was gesetzlich möglich ist?

Inwieweit könnte die SEM dabei helfen, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum bei der Planung stärker als bisher zu berücksichtigen - und gleichzeitig ein Holstenquartier zu schaffen, das besser zu den moderaten Einkommensverhältnissen in den angrenzenden Quartieren von Altona-Nord passt als der vorliegende, renditeorientierte B-Planentwurf?

Muss der bisherige Planungsprozess wegen der eskalierenden globalen Klimakrise nicht sowieso zwingend neu aufgerollt werden, weil zum Beispiel folgende Eigenschaften nicht mit dem Klimaschutz vereinbar sind: die komplette Unterbauung aller Baugebiete mit Tiefgaragen trotz innerstädtischer Lage, die damit verbundene Flächenversiegelung (s.a. Ihr TOP „Entsiegelungsoffensive“!), ein viel zu niedriger Grünflächenanteil, ein fehlende Fahrradkonzept sowie der Bau eines großen Hotels in einer unmöglichen Verkehrslage?

Ist die SEM eine Möglichkeit, um die Klimabilanz des Holstenquartiers in Einklang mit dem Grundgesetz zu bringen, welches den Schutz der Lebensgrundlagen der Staatsbürger priorisiert und gleichzeitig betont, dass "Eigentum verpflichtet" - was ohne Zweifel auch für den Schutz vor der imminenden Klimakatastrophe gilt?

Teilt der Planungsausschuss meine Auffassung, dass sich der Zeit- und Verwaltungsaufwand zur Einleitung der SEM nicht übermäßig belastend auf die Verwaltung auswirken würde, da die erforderlichen Gutachten und Untersuchungen zum Holstenareal bereits vorliegen und letztlich ein Entwicklungsträger mit der SEM beauftragt werden könnte?

Mit freundlichen Grüßen

██████████

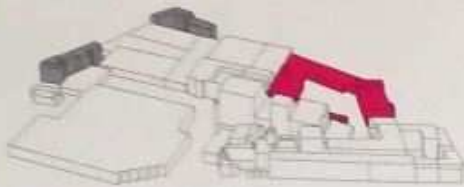
Anlage: Abrisspläne der STEG (3 Seiten)

DIE ABBRUCHARBEITEN

Der Eigentümer Consus Real Estate bricht das Gelände der ehemaligen Holsten-Brauerei schrittweise ab, um Platz für die Neubebauung zu schaffen. Innerhalb eines Jahres werden die großen Lagerhallen, Brauanlagen und Lagersilos sowie die Betonfundamente abgetragen – mit Ausnahme der Gebäude, die entweder als Denkmal geschützt oder historisch wertvoll sind und die daher für eine spätere Umnutzung saniert werden. Hierzu zählen die denkmalgeschützte Schwankhalle sowie die Gebäudeensembles um den Juliturm, das Malzsilo und das Sudhaus.

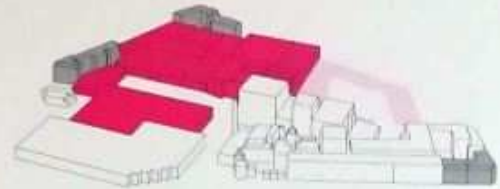
Die Arbeiten beginnen mit dem Abbruch der einstigen Verwaltungsgebäude der Holsten-Brauerei an der Holstenstraße. Hier soll relativ zügig ein Neubau entstehen, in den die Verwaltung der Brauerei wieder einziehen wird. In weiteren Schritten folgt der Abbruch der großflächigen Logistikhallen, der Lager für Voll- und Leergut, der Gär- und Lagerkeller, der Flaschenabfüllanlagen, des Kessel- und Maschinenhauses, der Kfz-Werkstatt, der CO₂-Anlagen, der Drucktankräume, der Filtrationsanlage und der Tankwagenhalle.

1 HERBST 2020 - ENDE 2020



Im ersten Schritt werden die alten Verwaltungsgebäude der Holsten-Brauerei an der Holstenstraße abgerissen. Hierzu zählen das Direktionsgebäude und die durch eine gläserne Brücke mit dem Haupthaus verbundene Pförtnerlei.

2 ENDE 2020 - FRÜHJAHR 2021



Als nächstes folgen die großflächigen Hallen der Logistik. Hier wurde früher Bier abgefüllt und verladen, auf den Weg zur Auslieferung gebracht sowie Voll- und Leergut gelagert.

3 ANFANG 2021 - FRÜHJAHR 2021



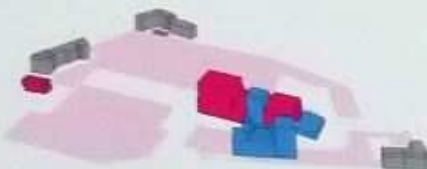
Ab Januar 2021 wird die große Halle der ehemaligen Flaschenabfüllanlage abgerissen – bis über die Hälfte der Lagerung von Abbruchmaterial und Schutt. Auch das alte Kessel- und Maschinenhaus weicht für die Neubebauung.

4 FRÜHJAHR 2021 - SOMMER 2021



Anschließend werden die Gebäude nahe der Holstenstraße, die der Brauerei als Gär- und Lagerkeller diente, sorgsam und ohne Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung abgerissen.

5 SOMMER 2021 - HERBST 2021



Die letzten Abbrucharbeiten werden an der ehemaligen Kfz-Werkstatt, den CO₂-Anlagen, dem Drucktankraum, der Filtrationsanlage, dem alten Lagerkeller und der Tankwagenhalle vorgenommen. Zu erhalten Gelände werden bleiben.

6 HERBST 2021



Das Holzensemble ist für die Neubebauung vorbereitet. Lediglich die umliegende Wohnbebauung sowie die zu erhaltenen Gebäude (Schwanke, Malzsilos, Sudhaus und Schwankhalle) verbleiben für zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück.

210121 Veranstaltung Abbruchplanung Präsentation

Abbruch-/Bauphase Holsten-Quartier

Abbruchphase beginnt Feb./Mrz. 2021

Ein Großteil des mineralischen Bauschutts wird auf dem Gelände zur späteren Geländevertiefung zwischengelagert. Annahme von geringen LKW-Abfahrten (siehe Präsentation CDM Smith Ausschusssitzung am 17.08.2020)

→ **Abbruchphase: Schätzung Consus/CDM Smith => 2 LKW/Stunde im Mittel**

Beginn paralleler Bauaktivitäten (Baugrubenaushub) im Verlauf der 2. Jahreshälfte 2021 anzunehmen. Aufgrund derzeit fehlender Rahmenbedingungen (Baurecht, Städtebaulicher Vertrag) kann Baubeginn und Bauumfang seitens des Projektentwicklers bisher nicht terminiert werden. Jedoch Annahme, dass im Verlauf der kommenden Jahre durch parallele Bauaktivitäten (insb. Baugrubenaushub) der Baustellenverkehr aufwachsend sein wird.

→ **Bauphase (Baugrubenaushub) Schätzung Consus/CDM Smith => 5-20 LKW/Stunde im Mittel**

220427 Präsentation Abbruchveranstaltung youtube

Abbruch-/Bauphase Holsten-Quartier

Abbruchphase läuft seit dem Sommer 2021

1. Entrümpelung und Entkernung, Schaffung der Sortenreinheit
2. Parallel finden Untersuchungen zu möglichen Schadstoffen im Gebäude statt.
3. Schadstofffreiheit muss gutachterlich bescheinigt und der Behörde angezeigt werden, damit der konstruktive Abbruch beginnen kann.
4. Bei der Abbruchplanung ist eine Abbruchstatik zu erarbeiten, welche amtlich geprüft und bescheinigt werden muss.

Fertigstellung der Abbrucharbeiten: Anfang 2023

Beginn paralleler Bauaktivitäten (Baugrubenaushub) im Verlauf der 2. Jahreshälfte 2022.

→ Bauphase (Baugrubenaushub) Schätzung Consus => 6-20 LKW/Stunde im Mittel

Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 16. Mai 2023 11:47

An: Bezirksversammlung Altona <bezirksversammlung@altona.hamburg.de>

Betreff: [EXTERN] TOP Holstenareal im Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona - Ergänzende Frage im Rahmen der Öffentlichen Fragestunde zum Bodenrichtwert Holstenareal

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum TOP Holstenareal in der morgigen Sitzung des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Altona stelle ich in Ergänzung meiner Mail vom 2. Mai 2023 folgende ergänzende Frage im Rahmen der Öffentlichen Fragestunde:

- Warum wird in der Bodenrichtwertkarte von 2023 für das Holstenareal ein Wert von 3.244,95 Euro/qm eingetragen, bei 8,6 Hektar also 341 Millionen Euro, mithin exakt der Wert, den sich Adler in die Bücher geschrieben hatte, obwohl der Konzern in seinem letzten Geschäftsbericht den Wert des Geländes selbst auf ca. 260 Mio. nach unten korrigiert hat? Werden dadurch etwaige Kaufverhandlungen mit interessierten kommunalen, gemeinwohlorientierten oder anderen Wohnungsunternehmen nicht negativ präjudiziert? Gilt dieses nicht auch für den Fall einer Inanspruchnahme des städtischen Vorkaufsrechts?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]