03 / Juni 2012

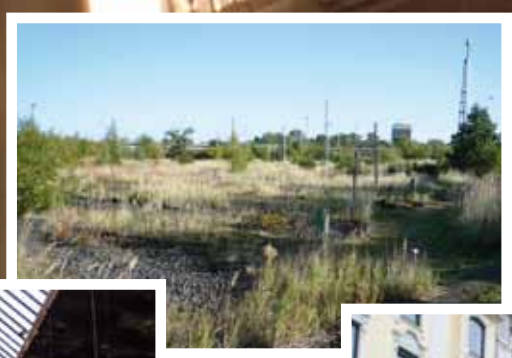
Mitte Altona aktuell

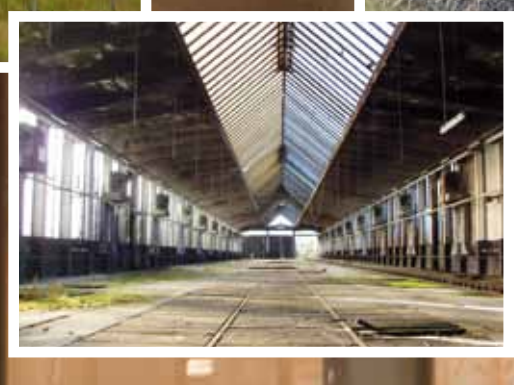
ZEITUNG ZUM ENTSTEHEN EINES NEUEN STADTTEILS

Vorbereitende Untersuchungen Mitte Altona Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Der Bahnhof Altona im Wandel der Zeit Verlagerung, Abriss, Neubau – eine wechselvolle Geschichte

Im Gespräch: Walter Buser Der Leiter des Amtes Stadtsanierung und Wohnungsbau, München, und sein Blick von außen





Fotos: steg, urbanista

Schritt für Schritt nach Mitte Altona: vorbereitende Untersuchungen

Auf dem Bürgerforum im April 2012 wurde der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen Mitte Altona vorgestellt – in dieser Themenausgabe präsentiert Ihnen Mitte Altona aktuell die Ergebnisse.

Im Zentrum Altonas können auf großen zusammenhängenden Flächen in den nächsten Jahren zahlreiche neue Wohnungen entstehen. Allerdings gehören die Flächen in Mitte Altona mehreren privaten Eigentümern – die Stadt besitzt im gesamten Gebiet keine eigenen Grundstücke. Um die Initiative zu ergreifen und für eine Entwicklung im gesamtstädtischen Zusammenhang zu sorgen, hat die Stadt Hamburg sich entschieden, eine besondere Rechtsform nach dem Baugesetzbuch zu nutzen, die ihr den größtmöglichen Einfluss auf die Entwicklung gibt – den Paragraphen 165, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Die Idee dahinter ist denkbar einfach: Die Stadt kann den Eigentümern Ziele für die Entwicklung vorgeben. So kann sie zum Beispiel festlegen, dass ein gewisser Anteil an Sozial- und Mietwohnungen, ein Stadtteilpark oder eine neue Stadtteilschule auf dem Gelände entstehen sollen. Wenn die Eigentümer diesen Zielen der Stadt zustimmen, dürfen sie ihr Grundstück entsprechend bebauen. Dazu werden Verhandlungen zwischen Stadt und Eigentümern geführt.

Ein Meilenstein auf dem Weg nach Mitte Altona: die vorbereitenden Untersuchungen

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme greift die Stadt Hamburg allerdings in die Rechte der Eigentümer ein. Sie kann ihnen weitgehend vorschreiben, was auf dem Gebiet gebaut werden darf und was nicht. Darüber hinaus können die Eigentümer an den Kosten beteiligt werden, die der Stadt im Zuge dieser Maßnahme entstehen – zum Beispiel für den Umbau der Straßen im Umfeld. Hamburg darf dieses Rechtsmittel daher nicht beliebig und an jedem Ort in der Stadt anwenden, sondern nur, wenn hierfür bestimmte Voraussetzungen gegeben sind, die im Baugesetzbuch geregelt werden. Diese Prüfung nennt sich „vorbereitende Untersuchungen". Die Stadt soll hierdurch eine Beurteilungsgrundlage für die Entscheidung erhalten, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Für das Gebiet Mitte Altona ist dieser Meilenstein nun erreicht – die mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragten Gutachter-Büros haben im April ihren Untersuchungsbericht vorgelegt. In dieser Ausgabe präsentieren wir die Ergebnisse und Sie erfahren, wie Hamburg Einfluss auf die Entwicklung dieses neuen Stücks Stadt nehmen kann.

mehr zum Titelthema auf Seite 2

AKTUELL

Bürgerforum & altonale im Infozentrum

Das Bürgerforum gibt einen Überblick über den derzeitigen Stand der Entwicklungen und aktuelle politische Entscheidungen.

Termin: 7. Juni 2012, ab 19.00 Uhr
Ort: Infozentrum Mitte Altona, Harkortstraße 121

Filmvorführungen und Theater: Mit der altonale wird das Infozentrum zum Schauplatz kultureller Highlights.

Termine vom 4. bis 11. Juni – Veranstaltungsdetails finden Sie auf Seite 7 dieser Ausgabe.

Die Handlungsoptionen der Stadt

Das Gebiet Mitte Altona gehört nicht der Freien und Hansestadt Hamburg, sondern mehreren privaten Eigentümern. Durch welche Schritte kann die Stadt trotzdem Einfluss auf die Entwicklung nehmen? Wie kann sie vorgeben, was sie auf den Grundstücken gebaut wird? Und was kann die Stadt tun, wenn sie sich mit den Eigentümern nicht einigen kann? Darf sie das Gelände kaufen oder gar selbst bebauen? Fragen, die derzeit in der öffentlichen Diskussion stehen – die Antworten dazu sind im Baugesetzbuch geregelt. Im Folgenden werden die Möglichkeiten der Stadt nach Paragraph 165 des Baugesetzbuches erläutert.

Wie kann die Stadt Einfluss nehmen?
Der Gesetzgeber räumt der Stadt trotz der Tatsache, dass ihr keine Flächen gehören, einige Handlungsspielräume und Einflussmöglichkeiten ein. Dabei ist sie durch die Vorgaben des Baugesetzbuches an eine festgelegte Abfolge von Untersuchungen, Verhandlungen und Entscheidungen gebunden. Das Verfahren ist in Paragraph 165 des Baugesetzbuches festgelegt und nennt sich „städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“. Die Stadt hat sich im Jahr 2007 entschieden, dieses besondere Verfahren im Fall von Mitte Altona anzuwenden, um sich einen größtmöglichen Einfluss auf die Entwicklung des Gebietes zu sichern.

Was sind vorbereitende Untersuchungen?
Bevor die Stadt das Verfahren der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme anwendet, muss sie erst einmal prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Anwendung gegeben sind. Dieser Prozess nennt sich „vorbereitende Untersuchungen“, weil er die Entscheidung der Stadt vorbereitet, ob diese spezielle Entwicklungsmaßnahme an dieser Stelle angewendet werden kann. Die Ergebnisse der Prüfung werden auf den Seiten 4 und 5 vorgestellt.

Was folgt nach den vorbereitenden Untersuchungen?
Der grundlegende Ansatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist folgender: Der Stadt gehören keine Flächen, sie kann den Eigentümern jedoch vorgeben, welche Ziele mit der Enwicklung erreicht werden sollen. So will Hamburg für das Gebiet Mitte Altona zum Beispiel vorgeben, dass auf allen neu zu entwickelnden Flächen mindestens ein Drittel der Wohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden müssen. Zum Vergleich: In ganz Hamburg beträgt der Anteil rund elf Prozent. Außerdem plant die Stadt den Eigentümern aufzuerlegen, dass beim Bau von Mitte Altona eine Stadtteilschule und ein Stadtteilpark mit einer Größe von etwa zehn Fußballfeldern entstehen sollen. Viele der genannten Ziele werden mit dem Masterplan geregelt, den wir Ihnen in der letzten Ausgabe vorgestellt haben.

Wie wird sichergestellt, dass die Ziele umgesetzt werden?
Nachdem die Stadt die Ziele für die Entwicklung festgelegt hat, muss sie prüfen, ob die Eigentümer bereit sind, diese auch umzusetzen. Dafür werden intensive Verhandlungen zwischen der Stadt und den Eigentümern geführt. Diese Gespräche können grundsätzlich zwei Ergebnisse haben:

- Wenn die Eigentümer den Zielen der Stadt zustimmen, schließen beide Parteien einen Vertrag, der die Bedingungen der künftigen Flächenentwicklung festlegt. Mit diesem Vertrag wenden die Eigentümer die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadt ab und entwickeln die Flächen zu den vereinbarten Bedingungen selbst. Deswegen wird dieser Vertrag auch „Abwendungsvereinbarungen“ genannt. Das Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen ist mit dem Abschluss dieser Vereinbarungen formal beendet, da vertraglich sichergestellt ist, dass die übergeordneten städtischen Entwicklungsziele durch die Eigentümer umgesetzt werden.

- Sollten sich Stadt und Eigentümer über die künftige Entwicklung nicht einigen können, kann die Stadt förmlich die sogenannte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festlegen. In diesem Rahmen ist sie gesetzlich verpflichtet, die Flächen von den Eigentümern anzukaufen, um die Umsetzung ihrer Ziele sicherzustellen. Die darauf folgenden Schritte sind in den nächsten Absätzen dargestellt.

Darf die Stadt auch selbst bauen?
Wenn sich Hamburg und die Eigentümer vertraglich nicht einigen können und eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt wird, muss die Stadt die Flächen ankaufen, um die Grundstücke ihren Zielen entsprechend neu zu ordnen und zu erschließen. Die Grundstücksgrenzen werden dabei so festgelegt, dass die Größe der Baugrundstücke, die Lage der Freiräume oder der Verlauf der künftigen Straßen im Gebiet fixiert werden.

Anschließend darf die Stadt die Flächen nicht einfach behalten und bebauen, sondern muss sie nach ihrer Neuordnung und Erschließung wieder verkaufen. Die Grundstücke müssen dann zunächst den ehemaligen Eigentümern angeboten werden. Nur wenn diese das Angebot zum Rückkauf und eine Bebauung der Flächen nach den Bedingungen und Zielen der Stadt ablehnen, kann die Stadt die Grundstücke an andere Interessenten verkaufen, die sich zum Bauen bereit erklären. Auch diese Käufer müssen sich dabei in städtebaulichen Verträgen zur Umsetzung der städtischen Ziele verpflichten.

Welche Kosten muss die Stadt tragen? Was bezahlen die Eigentümer?
Neben dem Vorteil, Vorgaben für die Bebauung und künftige Nutzung Mitte Altonas machen zu können, kann die Stadt die Eigentümer auch an den Entwicklungskosten beteiligen. Die Höhe der Kostenbeteiligung richtet sich nach der Wertsteigerung der Grundstücke, die durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erreicht wird, und ist durch die tatsächlichen Entwicklungskosten begrenzt. Eine Abschöpfung weiterer Wertsteigerung, die durch die allgemeine Entwicklung der Grundstückspreise erfolgt, ist nicht möglich. Die genaue Kostenteilung wird im Zuge der Verhandlungen zu den Abwendungsvereinbarungen geklärt – dies ist für Mitte Altona bisher noch nicht erfolgt.

Ausblick
Mit dem dargestellten Verfahren nach dem Baugesetzbuch kann die Stadt Hamburg großen Einfluss auf die Entwicklung von Mitte Altona nehmen und die Eigentümer an den Entwicklungskosten beteiligen. Sie kann sich dabei entweder im Zuge von Vertragsverhandlungen zu den Abwendungsvereinbarungen mit den Grundeigentümern der Flächen einigen oder aber eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festlegen. In diesem Rahmen muss die Stadt dann die Flächen von den Grundeigentümern ankaufen und entsprechend ihrer Ziele neu ordnen, erschließen und zur weiteren Entwicklung wieder verkaufen. Zur Vorbereitung der Entscheidung über das weitere Vorgehen werden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind für Mitte Altona nun in einem Untersuchungsbericht von den damit beauftragten Gutachter-Büros vorgelegt worden und werden in den kommenden Wochen von den zuständigen Dienststellen der Stadt Hamburg geprüft und ausgewertet.

mehr zum Titelthema auf Seite 4/5

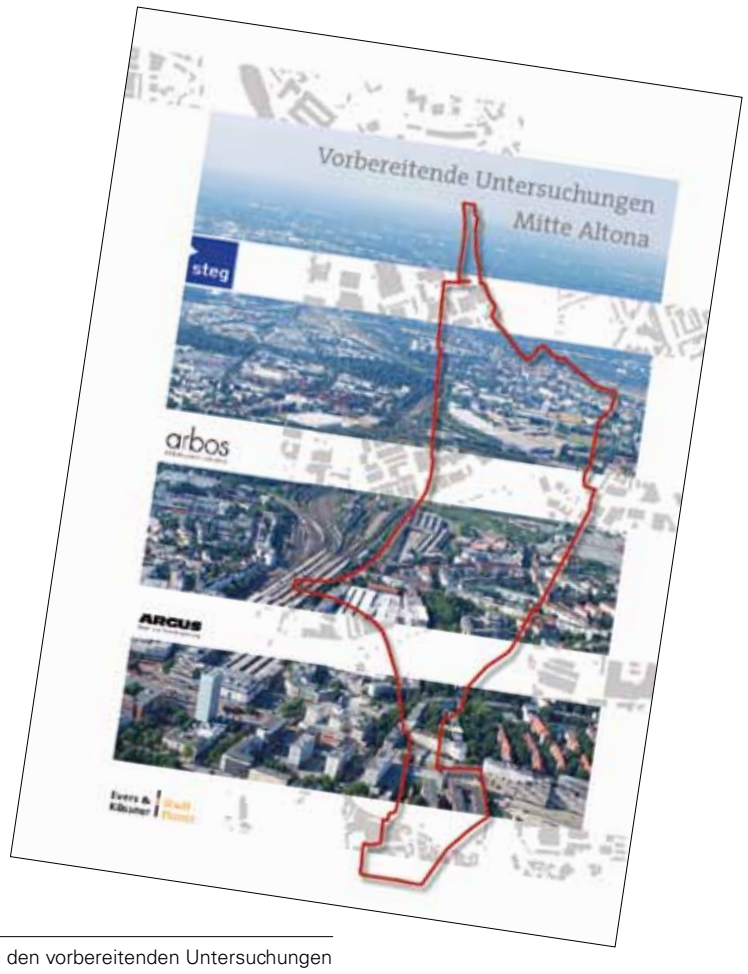
EDITORIAL

Neue Erkenntnisse für Mitte Altona

Foto: BSU

Liebe Leserinnen, liebe Leser,
ein weiterer großer Schritt zur Entwicklung des Gebiets Mitte Altona ist gemacht – die beauftragten Gutachter haben ihren Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen vorgelegt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind deshalb so wichtig, weil sie der Stadt Hamburg entscheidende Informationen und Werkzeuge für die weitere Entwicklung des Gebietes mit größtmöglichem Einfluss liefern. Denn nach einer sorgfältigen Prüfung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen können wir entsprechende Verfahren in die Wege leiten, um einen lebenswerten und sozial ausgeglichenen Stadtteil entstehen zu lassen. Dies möchten wir zum Beispiel dadurch erreichen, dass ein Drittel geförderter Wohnungsbau, ein großer Stadtteilpark und eine Stadtteilschule gebaut werden.

In dieser Ausgabe von Mitte Altona aktuell erfahren Sie die wichtigsten Fakten des über 200 Seiten starken Ergebnisberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses möchten wir hierzu auch mit Ihnen in den Dialog treten, um über die daraus folgenden Chancen und Risiken zu sprechen: Wie können wir den Einfluss der Stadt auf die Entwicklung von Mitte Altona sichern? Welches sind die wichtigsten Ziele, die wir als Stadt dabei erreichen wollen? Und was kann sich die öffentliche Hand bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils eigentlich heute noch leisten? Wir sind gespannt auf eine konstruktive Diskussion und wünschen zunächst viel Spaß beim Lesen!



Die Ergebnisse zu den vorbereitenden Untersuchungen wurden beim Bürgerforum am 19. April vorgestellt. Den Bericht können Sie im Internet abrufen unter www.hamburg.de/mitte-altona/

MITTE ALTONA DAMALS

Foto: Universität Hamburg / Institut für Geographie

Foto: Walter Mahrt

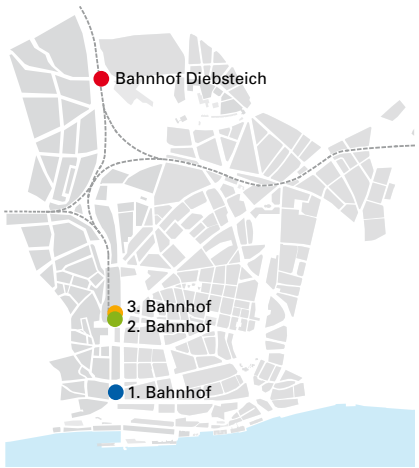
Der Bahnhof Altona im Wandel der Zeit

Fast 170 Jahre ist es her, dass im Zuge des Baus der Eisenbahnlinie zwischen Altona und Kiel der erste Altonaer Bahnhof errichtet wurde. Statt zwölf Stunden mit der Kutsche zu fahren, konnte man die 105 Kilometer lange Strecke nach Kiel dank der Bahn nun in zweieinhalb Stunden zurücklegen. Das verschaffte der damals noch eigenständigen, durch den dänischen König verwalteten Großstadt Altona eine wirtschaftliche Blütezeit und gab entscheidende Impulse für ihre Entwicklung. Als Standort wählte man einen Platz im äußersten Westen der Stadt, direkt am steilen Abhang der Elbe. Dänemark konnte so eine Verbindung zwischen Atlantik und Ostsee herstellen. Gleichzeitig erhielt Altona mit dem prunkvollen klassizistischen Bau ein Bahnhofsgebäude, das seinesgleichen suchte und noch heute Teile des Altonaer Rathauses bildet.

Durch den rasch wachsenden Eisenbahnverkehr waren bereits nach wenigen Jahrzehnten umfangreiche Vergrößerungen des bestehenden Bahnhofsgebäudes notwendig, eine Erweiterung an gleicher Stelle war jedoch schwer möglich. In den 1890er Jahren wurde der Bahnhof deshalb von der Palmaille an den heutigen, ca. 500 Meter weiter nördlich liegenden Standort verlegt. Der architektonisch eindrucksvolle Backsteinbau wurde im Januar 1898 von Kaiser Wilhelm II persönlich eingeweiht. Der Güterbahnhof und das Bahnbetriebswerk samt dem markanten Wasserturm folgten.

Die Beschädigungen des Altonaer Bahnhofs im Zuge des Bombenangriffs durch die Alliierten im Zweiten Weltkrieg konnten schnell behoben werden. Der wirtschaftliche Aufschwung der 1950er Jahre führte zur Modernisierung des Lok-Bestandes. Ende der 1970er Jahre wurde der S-Bahn-City-Tunnel gebaut und der Bahnhof fiel der Abrissbirne zum Opfer. An gleicher Stelle entstand ein modernes Bahnhofsgebäude aus Betonfertigteilen mit integriertem Kaufhaus, um die drei Verkehrssysteme Fernbahn, S-Bahn und Bus besser zu verknüpfen. Außerdem wurden die beiden Einkaufszentren östlich und westlich des Altonaer Bahnhofs durch eine neu gestaltete Fußgängerebene zusammengeführt.

Foto: Altonaer Stadtarchiv e.V.



1 / Der erste Altonaer Bahnhof mit seitlichen Anbauten um 1870
2 / Altes Bahnhofsgebäude 1955: Der architektonisch eindrucksvolle Backsteinbau wurde 1898 eingeweiht
3 / Der Altonaer Bahnhof, erbaut 1979, hier fotografiert im Jahre 1994

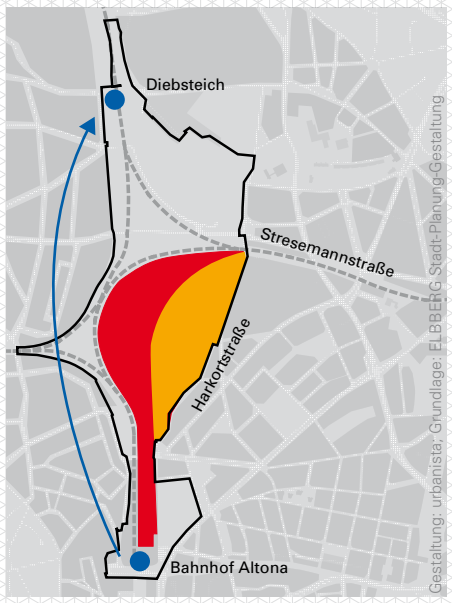
HINTERGRUND

Mitte Altona, was ist das?

Seit der Stilllegung des Güterbahnhofs stehen im Zentrum Altonas große zusammenhängende Flächen frei.

Diese bieten ein großes Potenzial für nachhaltiges innerstädtisches Wachstum. Zudem wird momentan eine Verlagerung des Fernbahnhofs vom heutigen Kopfbahnhof Altona an den weiter nördlich gelegenen S-Bahnhof Diebsteich geprüft. So würde zusätzlicher Raum für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Da die Flächen südlich der Stresemannstraße schon jetzt frei werden, können die Planungen hierfür bereits vorgezogen und konkretisiert werden. Um frühzeitig Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung der Flächen zu erhalten, die sich in Privatbesitz befinden, hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg im Dezember 2007 die Einleitung des Verfahrens der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen: die Geburtsstunde von Mitte Altona. Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist es, Rahmenbedingungen, Chancen, aber auch Risiken einer städtebaulichen Entwicklung der Flächen zu analysieren und Empfehlungen für die sich anschließenden Planverfahren zu geben. Die vorbereitenden Untersuchungen begannen im August 2009 und wurden auf dem letzten Bürgerforum vorgestellt. Zur Entwicklung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts für die zuerst frei werdenden, südlichen Teilflächen von Mitte Altona wurde 2010 ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt – ausgelobt von der Freien und Hansestadt Hamburg und den Grundeigentümern der Flächen. Basierend auf dem Siegerentwurf des Hamburger Büros André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA in Kooperation mit arbos Freiraumplanung wurde ein Masterplan entwickelt. Dieser stellt das räumliche Grundgerüst für die künftigen Planungen dar. Von der Bezirksversammlung wurde er bereits verabschiedet. Die Bürgerschaft prüft die Vorlage derzeit noch.
Mehr unter:
www.hamburg.de/mitte-altona/



Gestaltung: urbanista; Grundlage: ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung

1. Bauabschnitt
2. Bauabschnitt
Bahnhof
vorbereitende Untersuchungen

TITELTHEMA

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchunge

Im April haben die von der Stadt Hamburg beauftragten Gutachter-Büros ihren Bericht zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen für Mitte Altona vorgelegt. Der Bericht, der derzeit ausgewertet wird, stellt einen wichtigen Schritt für die Entscheidung darüber dar, welche Verfahren für die künftige Entwicklung angewendet werden sollen. Hierbei wird beschlossen, ob die Stadt eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach Paragraph 165 Baugesetzbuch förmlich festlegt, mit der sie stark in die Rechte der Eigentümer eingreifen würde. Laut Gesetz müssen grundlegende Kriterien geprüft und dazu vorab vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, die maßgeblich zwei Dinge betrachten:

- Kann die Fläche überhaupt sinnvoll städtebaulich entwickelt werden und wie hoch könnten die Kosten hierfür ausfallen? Die Ergebnisse hierzu finden Sie zusammengefasst auf dieser Seite.
- Liegen die Voraussetzungen des Paragraphen 165 Baugesetzbuch vor und soll die Stadt Hamburg eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchführen? Die Ergebnisse dazu finden Sie auf der rechten Seite.

Städtebau
Das neue Quartier soll sich in die umliegende Bebauung einfügen. Deshalb soll eine Bebauungsart gewählt werden, die im Umfeld besonders verbreitet ist und große Akzeptanz findet – die sogenannte Blockrandbebauung, durch die ein Innenhof entsteht.

Denkmalschutz
Die Gebäude, die vom Denkmalschutz als erhaltenswürdig eingestuft werden, sollen in den neuen Stadtteil integriert werden. Dazu gehören insbesondere die ehemaligen Güterhallen, der Wasserturm sowie die sogenannte Kleiderkasse, ein altes Backsteingebäude aus der Zeit um 1900.

Verkehr
Innerhalb des neuen Quartiers soll es keine großen Verkehrstrassen geben – die Straßen sollen nur der Erschließung des neuen Stadtteils dienen. Die hauptsächliche Anbindung an das bestehende Straßennetz soll über die Harkortstraße erfolgen. Diese behält aber eine Fahrspur pro Richtung und soll nur durch Fahrrad- und Fußwege auf beiden Seiten erweitert werden. Ein Schwerpunkt innerhalb des neuen Quartiers liegt beim Ausbau von attraktiven Rad- und Fußwegeverbindungen, da diese in den angrenzenden Stadtteilen an vielen Stellen bisher vernachlässigt wurden.

Grün-/Freiraum
In Altona gibt es heute nur wenige öffentliche Grünflächen, die die Bürger in ihrer Freizeit nutzen können. Mitte Altona soll daher auch ein Standort für einen neuen Stadtteilpark werden, um dieses Defizit auszugleichen. In diesem Zuge soll eine zusammenhängende Grünanlage von etwa acht Hektar Fläche entstehen, was ungefähr der Größe von zehn Fußballfeldern entspricht. Drei Hektar davon werden im ersten Bauabschnitt liegen. Wie diese Grünanlage genau gestaltet werden soll, wird sich im weiteren Verlauf der Planungen zeigen. Die Stadt wird dazu voraussichtlich einen landschaftsplanerischen Wettbewerb und gezielte Bürgerbeteiligung durchführen.

Schulstandort
Für die Kurt-Tucholsky-Schule an der Eckernförder Straße (nördlich der Stresemannstraße) braucht Altona Nord einen Ersatzstandort. Die Schule soll künftig im Gebiet Mitte Altona liegen, um die Schulversorgung in Altona sicherzustellen. Die anderen Schulformen, Grundschule und Gymnasium, sind im direkten Umfeld vorhanden und können an ihren Standorten auch die künftigen Schüler aufnehmen, die in Mitte Altona wohnen werden. Der Schulbau für die Stadtteilschule ist im ersten Bauabschnitt geplant und könnte daher als eine der ersten Baumaßnahmen starten.

Altlasten
Auf dem Gelände sind Altlasten im Boden vorhanden. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahngelände sind im Laufe der Jahre zum Beispiel Öle und andere Stoffe im Boden versickert. Von diesen Altlasten gehen heute zwar keine konkreten Gefahren aus, jedoch müssen sie entfernt werden, bevor an dieser Stelle Wohnungen oder ein Stadtteilpark entstehen. Für die Beseitigung sind die heutigen Eigentümer zuständig, die diese Altlastensanierung selbst bezahlen müssen.

Kostenschätzungen
Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen haben die beauftragten Büros auch Kostenschätzungen angestellt, die Ende September 2011 vorgenommen wurden und keine konkrete Kostenermittlung darstellen. Sie dienen vielmehr nur als erste Einschätzung der finanziellen Auswirkungen einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die Kosten wurden für einzelne Teilflächen des Untersuchungsgebiets geschätzt (siehe Plan rechts). Die Summen stellen sich wie folgt dar:

Die innere Erschließung der Teilflächen 1 bis 3 wird geschätzt ca. 25 Mio. Euro kosten, die äußere Erschließung ca. 18 Mio. Euro. Die Kosten für die innere Erschließung von Teilfläche 6 liegen bei ca. 17 Mio. Euro, die äußere Erschließung bei etwa 20 Mio. Euro. Die Kosten für Maßnahmen der Vorbereitung, zum Beispiel für die Erstellung von Gutachten und ähnlichem, betragen ca. 1 Mio. Euro. Die Kosten für sonstige Maßnahmen liegen geschätzt bei ca. 7 Mio. Euro. Hierzu gehören unter anderem Verwaltungskosten oder auch Kosten für Betriebserschwernisse – also Ausgleichsbeträge, die beispielsweise Betreiber von Bus- und Bahnlinien als Entschädigung erhalten, falls sie während der Straßenbaumaßnahmen zur äußeren Erschließung ihren Betrieb nicht aufrecht erhalten können. Auf die Summe werden noch 15 Prozent für „Unvorhergesehenes“ gerechnet, was einer Summe von ca. 12 Mio. Euro entspricht.

Insgesamt liegt die Schätzung somit bei ca. 100 Mio. Euro. Diese Summe unterscheidet noch nicht zwischen den Kosten, die die Stadt und jenen, die die Eigentümer beziehungsweise Investoren zu tragen haben. Ebenso sind keine Aufwendungen für die Altlastensanierung des Bodens oder für die Baumaßnahmen eingerechnet, da diese von den Eigentümern zu tragen sind. Die Kosten für die Räumung von Kampfmitteln, wie zum Beispiel Blindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg, können erst nach einer noch anstehenden Auswertung über die mögliche Anzahl der Kampfmittel geschätzt werden.

Wie genau die Kosten zwischen der Stadt und den Eigentümern aufgeteilt werden sollen, wird im Zuge der Verhandlungen zu den Abwendungsvereinbarungen zwischen den beiden Parteien geklärt werden müssen.

Was passiert jetzt mit dem Ergebnisbericht?
Im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und in Kooperation mit den Büros Evers & Küssner Stadtplaner, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung sowie arbos Freiraumplanung hat die steg Hamburg im April den Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen Mitte Altona vorgelegt. Der mehr als 200 Seiten starke Bericht, der eine Analyse und Empfehlungen zum Gebiet und seiner künftigen Entwicklung umfasst, wird momentan von der Stadt ausgewertet. Die Ergebnisse des Berichts stellen eine wichtige Entscheidungsgrundlage dafür dar, welche weiteren Planungsschritte eingeleitet werden und fließen in die Verhandlungen zu den Abwendungsvereinbarungen zwischen Stadt und Grundeigentümern ein.

Die Teilflächen der vorbereitenden Untersuchungen

Mitte Altona

en Mitte Altona

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme: Ja oder nein?

Die Stadt Hamburg darf eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nur unter bestimmten Voraussetzungen einleiten. Es ist daher die Aufgabe von vorbereitenden Untersuchungen, Beurteilungsgrundlagen für die Entscheidung der Stadt zu schaffen. Die Kriterien sind erfüllt, wenn unter anderem

- die Flächen für eine städtebauliche Entwicklung geeignet sind, das heißt also zum Beispiel neue Gebäude errichtet werden können,
- und ein öffentliches Interesse an der Entwicklung des Gebietes vorliegt – dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Flächen für neue Wohn- oder Arbeitsstätten benötigt werden, öffentliche Einrichtungen gebaut werden sollen oder die Grundstücke für die geplanten Zwecke neu geordnet werden müssen.

Da das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen Mitte Altona mit etwa 75 Hektar sehr groß ist und sich die einzelnen Teilbereiche in ihrer Nutzung sehr unterscheiden, wurde das Untersuchungsgebiet von den beauftragten Büros in acht Flächen unterteilt. Die Überprüfung der Kriterien lieferte für die einzelnen Teilflächen ganz unterschiedliche Resultate. Die Ergebnisse des Berichts zu den Teilflächen im Detail:

Teilfläche I

Ausgangslage: Die Teilfläche liegt überwiegend ungenutzt brach, zum Teil ist Gewerbe angesiedelt. Sie wird heute nicht mehr von der Bahn genutzt.
Ergebnis der Analyse: Die Teilfläche eignet sich für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, falls sich die Stadt nicht vertraglich mit den Eigentümern einigen kann. Die Kriterien hierfür werden erfüllt.
Empfehlung der Gutachter: Die Stadt sollte umgehend Gespräche mit den Eigentümern zur Entwicklung dieser Fläche führen, da die Flächen kurzfristig bebaut werden können.

Teilfläche II + III

Ausgangslage: Auf dieser Fläche liegt der Bahnhof Altona, sie kann daher erst bebaut werden, wenn der neue Bahnhof fertiggestellt ist.
Ergebnis der Analyse: Die Flächen sind nach einer Bahnhofsverlagerung grundsätzlich städtebaulich entwickelbar und eignen sich, ebenso wie Teilfläche I, für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, falls sich die Stadt nicht vertraglich mit den Eigentümern einigen kann.
Empfehlung der Gutachter: Die vorbereitenden Untersuchungen sollten bis zu einem Vorstandsbeschluss der Deutschen Bahn AG zur Verlagerung des Bahnhofs aufrecht erhalten werden. Erst danach kann über diese Teilflächen verhandelt werden.

Teilfläche IV

Ausgangslage: Die Wohnbebauung befindet sich in guter Verfassung. Die gewerbliche Nutzung wird mittel- bis langfristig als stabil eingeschätzt.
Ergebnis der Analyse: Auf dieser Teilfläche besteht kein Handlungsbedarf. Sie steht daher nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung – die Kriterien werden nicht erfüllt.
Empfehlung der Gutachter: Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann nicht durchgeführt werden, da die Kriterien nicht erfüllt sind. Es wird empfohlen, die vorbereitenden Untersuchungen an dieser Stelle zu beenden.

Teilfläche V

Ausgangslage: Die Teilfläche umfasst neben dem Bahnhofsgebäude zahlreiche Verkehrswege. Es bestehen starke inhaltliche Zusammenhänge zu den angrenzenden Stadträumen außerhalb des Untersuchungsgebietes.
Ergebnis der Analyse: Hier besteht Handlungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen. Diese Bedarfe werden jedoch nicht erst durch das Projekt Mitte Altona ausgelöst, sondern bestehen bereits jetzt.
Empfehlung der Gutachter: Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen, da die Kriterien für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht erfüllt werden. Zusätzlich sollte geprüft werden, wie die städtebauliche Situation insbesondere im Hinblick auf Fuß- und Radwegeverbindungen verbessert werden kann.

Teilfläche VI

Ausgangslage: Die Flächen der Post werden unterschiedlich intensiv genutzt, einige Teilbereiche sind kaum ausgelastet. Die Metro wird langfristig am Standort verbleiben.
Ergebnis der Analyse: Die Teilfläche ist grundsätzlich städtebaulich entwickelbar. Derzeit besteht jedoch hierzu kein zwingender Anlass. Insbesondere nach der möglichen Errichtung eines Fernbahnhofs am Standort Diebsteich entstünde hier aber eine veränderte Ausgangslage.
Empfehlung der Gutachter: Die vorbereitenden Untersuchungen sollten bis zur Entscheidung der Deutschen Bahn AG zur Verlegung des Fernbahnhofs aufrecht erhalten bleiben. Für das Grundstück der Metro können die vorbereitenden Untersuchungen aufgehoben werden. Bei der Planung sollten die angrenzenden Grundstücke bis zur Kurt-Tucholsky-Schule betrachtet werden, da die Schule auf Teilfläche I verlagert werden soll und das Grundstück frei wird.

Teilfläche VII

Ausgangslage: vorwiegend gewerbliche Nutzung, teilweise Wohnen; isolierte Lage zwischen den Bahngleisen
Ergebnis der Analyse: Durch Bahntrassen ist diese Teilfläche räumlich von den umliegenden Teilflächen getrennt, es gibt keine funktionalen oder strukturellen Zusammenhänge.
Empfehlung der Gutachter: Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen

Teilfläche VIII

Ausgangslage: heute ausschließlich durch Bahn genutzt
Ergebnis der Analyse: Diese Teilfläche wird auch künftig ausschließlich durch Bahnnutzung geprägt sein, es gibt keine Optionen für eine städtebauliche Entwicklung.
Empfehlung der Gutachter: Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen

IM GESPRÄCH

„Nicht zufällig sind so viele Bayern bei der Marine“

Der Münchner Stadtentwicklungsexperte Walter Buser über Hamburgs Reize, hohe Mieten in beiden Städten, Mitte Altona und Strategien für einen sozialeren Wohnungsbau

Fotos: urbanista / Oliver Driesen

Der Leiter der Hauptabteilung Stadtsanierung und Wohnungsbau der Stadt München Walter Buser

Ein Münchner in Hamburg: die Chance, Stadtentwicklungsprobleme beider Metropolen zu vergleichen und das Projekt Mitte Altona mit „bayerischen Augen“ zu betrachten. Walter Buser (60) ist Leiter der Hauptabteilung Stadtsanierung und Wohnungsbau im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München. Ende April machte sich der gelernte Architekt mit seinem Planungsstab auf zu einer Exkursion in die Hansestadt. Hier ließ sich Buser im Infozentrum in der Harkortstraße auch das Projekt Mitte Altona erläutern. Wir fragten ihn nach seinen Eindrücken – und nach dem Münchner Weg zu einem sozialeren Wohnungsbau.

Herr Buser, in Hamburg steigen die Mieten, das Wohnungsangebot ist knapp. Ist die Lage schon mit Münchner Verhältnissen vergleichbar?

——— Ich habe mir die Zahlen gerade erst angeschaut: Beide Städte haben recht identische Mietsteigerungs-Raten. Sie liegen inzwischen sowohl bei den Erstvermietungs- als auch bei den Wiedervermietungspreisen beinahe gleichauf. Da ist nur ein Euro Unterschied pro Quadratmeter. Bei den Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ist München immer noch fast 800 Euro pro Quadratmeter teurer als Hamburg. Im Neubaubereich dürfte in beiden Städten die Preisskala nach oben offen sein – jeweils abhängig von der Lage.

Können Sie eine irrationale „Blase“ am Immobilienmarkt erkennen?

——— Ich würde vorsichtiger sagen: In München wie in Hamburg sind wir in einer Anspannungsphase. Das ist die Stufe vor einer Blasenbildung. Im Moment wird sie vor allem getrieben durch Angst und Gier: Angst, dass das Geld wertloser wird, weshalb man statt früher in Aktien jetzt lieber in „Beton-Gold“ investiert – und eine gewisse Gier ist natürlich eine allgemein menschliche Eigenschaft.

Was tut die Münchner Stadtverwaltung gegen die steigenden Mietpreise?

——— Eine Einflussmöglichkeit liegt darin, dass wir keine Entwicklungsmaßnahmen zulassen, die ausschließlich frei finanzierten Wohnraum vorsehen. Wir schreiben immer mindestens 30 bis 50 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbau fest. Schon das dämpft die Mietpreisentwicklung, weil es keine ausschließlich „reichen“ Wohngebiete gibt. Außerdem können wir Einfluss nehmen, indem wir das Angebot an Bauland erhöhen, um den preistreibenden Nachfragedruck ein wenig zu lindern. Aber das gelingt uns nur in Maßen, denn es mangelt einfach an geeigneten Bauflächen.

München als dynamisch wachsende Stadt leistet sich mit der „sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) ein Planungsinstrument, das man in anderen Städten vielleicht als investorenfeindlich einstufen würde. Wäre ein solches Instrument auch im Stadtstaat Hamburg sinnvoll, wo Bauland immer knapper wird?

——— Ich glaube, in beiden Städten ist der Raum fürs Bauen etwa gleich knapp. Auch unser Stadtgebiet ist relativ klein. Entscheidend für die Anwendung der SoBoN ist eine ausreichende Attraktivität der Stadt für Investoren. Denn sie müssen im Rahmen der SoBoN einen städtebaulichen Vertrag unterschreiben, der besagt: Kosten, die durch eine Wohnbaumaßnahme anfallen – weil dadurch ein Bedarf für Kindergärten oder Schulen oder Grünflächen entsteht –, muss der Investor als Verursacher übernehmen. Sonst können wir diese Bebauungspläne nicht in Kraft setzen, denn der Steuerzahler kann das schon seit Jahren nicht mehr finanzieren. Wenn dieses Prinzip auf jedem Markt mit viel Nachfrage durch Investoren anwendbar ist, dann ist es auch in Hamburg machbar. Der Vorteil der SoBoN ist auf jeden Fall absolute Transparenz: Jeder weiß, was er zu liefern hat, kein Investor kann in den Verdacht kommen, gegenüber dem anderen bevorzugt zu werden.

Was bekommt man im tiefen Süden von Hamburger Projekten wie Mitte Altona, HafenCity oder der Internationalen Bauausstellung auf den Elbinseln mit?

——— Alle drei Projekte sind natürlich zumindest der Münchner Fachöffentlichkeit bekannt. Und sie sind ein Grund für häufige Reisen der Kolleginnen und Kollegen nach Hamburg. Auch wir werden uns morgen die HafenCity anschauen. Die Mitte Altona kannte ich bislang nur aus Fachzeitschriften – heute habe ich das Areal erstmals mit eigenen Augen gesehen und finde den Ansatz, besonders auch mit der intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit von Beginn an, sehr interessant.

Die Stadt Hamburg hat sich beim Projekt Mitte Altona entschieden, den Weg einer „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ zu gehen: Realisierung entweder im Einvernehmen mit den Grundeigentümern oder durch Ausübung eines städtischen Vorkaufsrechts auf die Flächen (siehe Seite 2). Ist das aus Münchner Perspektive ein guter Ansatz?

——— Hamburg hat mit diesem Verfahren den für hiesige Verhältnisse bestmöglichen Weg eingeschlagen. Die Vorteile bestehen vor allem darin, dass das Großprojekt auf diese Weise finanzierbar wird, und auch in der zügigen Durchführbarkeit. Finanzierbar wird das Projekt, weil mit der Einleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Bodenpreis eingefroren wird. Aus dem Differenzbetrag zum endgültigen Bodenwert, der dann wesentlich höher liegt, können alle Maßnahmen bezahlt werden. Was übrigbleibt, das erhalten die Eigentümer im Wege der Privatisierung zurück. Und zügig geht es, weil das Verfahren allen Beteiligten zähe Verhandlungen erspart. Man kann auf diese Weise als Stadt Einfluss auf die Flächen nehmen, ohne sie selbst zu besitzen. Allerdings muss man dann im Konfliktfall auch bereit sein, mit der angedrohten Ausübung des Vorkaufsrechts Ernst zu machen. Da kommt es dann zum Schwur, denn dazu muss man auch ausreichend öffentliches Geld zur Verfügung haben, um die Grundstücke zu erwerben.

Mitte Altona soll als gemischter Stadtteil mit je einem Drittel Sozialwohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen entstehen. Ist das der richtige Mix?

——— Durchaus, ja! Auch unsere so genannte „Münchner Mischung“ beinhaltet im Regelfall 30 Prozent Sozialwohnungen. Die verbleibenden 70 Prozent sind dann allerdings eher Wohneigentum und nur zu einem kleinen Teil frei finanzierte Mietwohnungen. Wenn Sie in Hamburg auch noch erreichen, dass in größerem Maß Mietwohnungen gebaut werden, finde ich das schon erstaunlich. Denn frei finanzierte Mietwohnungen bedeuten für jeden Investor wirtschaftliche Einbußen gegenüber Eigentumswohnungen, die er sofort verkaufen und zu Geld machen kann. Außerdem dürften bei den derzeitigen Bodenpreisen in München und sicherlich auch in Hamburg frei finanzierte Mietwohnungen nur noch einen sehr begrenzten Interessentenkreis finden, weil die meisten Menschen nicht mehr das Geld haben, sie zu bezahlen.

Wenn Sie nicht in München lebten, in welche Stadt würde es Sie dann ziehen?

——— Tatsächlich sollte es eine Großstadt sein, denn ich bin ein urbaner Mensch. Die Größenordnung Münchens oder Hamburgs wäre schön. Ich würde zum Beispiel sehr gern in Wien leben – könnte mir aber auch Hamburg gut vorstellen. Ich habe hier an der Elbe allein heute so viele Quartiere gesehen, wo das Leben „wurlt“, wie wir auf Bayerisch sagen. So etwas finde ich phantastisch! Und ich als bayerische Landratte – die Isar ist ja nicht einmal schiffbar – finde an Hamburg besonders das Element Wasser und den Hafen beeindruckend. Nicht zufällig sind so viele Bayern und Baden-Württemberger bei der Marine.

BETEILIGUNG UND INFORMATION

Filmabende, Theater, Ausstellungen und Rundgänge – der Sommer in Mitte Altona

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Projektgebiet Mitte Altona ganz genau unter die Lupe genommen. Im Infozentrum können Sie sich selbst einen Überblick verschaffen, zu einer der spannenden Führungen aufbrechen oder im Rahmen der altonale kulturelle Leckerbissen genießen.

Das Infozentrum Mitte Altona
Im Infozentrum Mitte Altona können sich die Besucher über die aktuellen Entwicklungen und Planungen zu Mitte Altona informieren. Die Ausstellung nimmt sie mit auf einen Rundgang durch die vielfältigen Themen des Projekts und erklärt den Ablauf der Planungen – vom Beginn der vorbereitenden Untersuchungen 2009 bis zum Masterplanentwurf.

Rundgänge durch das Projektgebiet
Der Sommer steht vor der Tür: Begeben Sie sich auf eine Tour durch das heutige Gebiet Mitte Altonas! Erkunden Sie das Gelände, auf dem bald ein neuer Stadtteil entstehen soll, und lassen Sie sich die Planungen direkt vor Ort erläutern.

Die Termine:
Freitag, 8. Juni (ausgebucht)
Freitag, 6. Juli, 16.00 Uhr
Samstag, 7. Juli, 16.00 Uhr
Freitag, 10. August, 16.00 Uhr
Führungen im Rahmen des Hamburger Architektur Sommers:
Samstag, 9. Juni, 10.00 Uhr (ausgebucht)
Samstag, 11. August, 10.00 Uhr
(www.architektursommer.de)
Zur Anmeldung schicken Sie bitte spätestens drei Werktage vor der Führung eine E-Mail an:
mitte-altona@steg-hamburg.de

Veranstaltungen im Rahmen der altonale
Vom 31. Mai bis zum 17. Juni findet wieder Norddeutschlands größtes Stadtteil- und Kulturfest statt – die altonale. Auch das Infozentrum Mitte Altona ist diesmal Ort des Geschehens. An zwei Abenden warten historische Dokumentarfilme aus verschiedenen Jahrzehnten auf die Besucher, die von städtischen Entwicklungsprozessen in Altona erzählen. Im Rahmen der altonale, in diesem Jahr mit dem Partnerland Russland, wird außerdem das hochgelobte Theaterstück „Nataschas Traum“ erstmals in Deutschland aufgeführt.

Die Termine:
Filmabende:
Montag, 4. Juni 2012 um 19.30 Uhr
Montag, 11. Juni 2012 um 19.30 Uhr
Theater:
Freitag, 8. Juni 2012 um 20.00 Uhr

Добро пожаловать в информационный центр Митте Алтона! Мы будем рады встретить Вас!
Das ist russisch und lautet übersetzt: „Herzlich willkommen im Infozentrum Mitte Altona, wir würden uns freuen, Sie zu sehen!“

Foto: urbanista

Ausstellung im Infozentrum Mitte Altona: Auf dem Luftbild können Sie Ihre Wünsche und Ideen verorten.

Infozentrum Mitte Altona
Harkortstraße 121 (Hofeingang)
22767 Hamburg

Öffnungszeiten:
Montag: 15.00–20.00 Uhr
Donnerstag: 15.00–20.00 Uhr
Samstag: 11.00–16.00 Uhr
Sommerpause: Vom 9. bis zum 28. Juli ist das Infozentrum geschlossen.

Alle Termine finden Sie auch im Internet unter:
www.hamburg.de/mitte-altona/

Ausstellung im Altonaer Museum:
BEI UNS NEBENAN –
Bauen und Wohnen in Altona
Mit dieser Ausstellung zeigt das Altonaer Museum ein wichtiges Kapitel Altonaer Stadtgeschichte, in dem insbesondere auf die Veränderung der Wohnkultur eingegangen wird. Im Rahmen eines Ausblicks wird auch das Thema Mitte Altona präsentiert.

Laufzeit: 9. Mai 2012 bis 10. Februar 2013

Termine

5. Juni 2012, ab 18.30 Uhr
Einführungs-Veranstaltung
Infozentrum Mitte Altona,
Harkortstraße 121

Die Einführungs-Veranstaltungen wenden sich insbesondere an Projektinterssierte ohne Vorkenntnisse zu Mitte Altona. Sie geben einen grundlegenden Überblick.

7. Juni 2012, ab 19.00 Uhr
Bürgerforum Mitte Altona
Infozentrum Mitte Altona,
Harkortstraße 121

Die Bürgerforen Mitte Altona sind große öffentliche Veranstaltungen und geben einen Überblick über den derzeitigen Stand der Entwicklungen und aktuelle politische Entscheidungen.

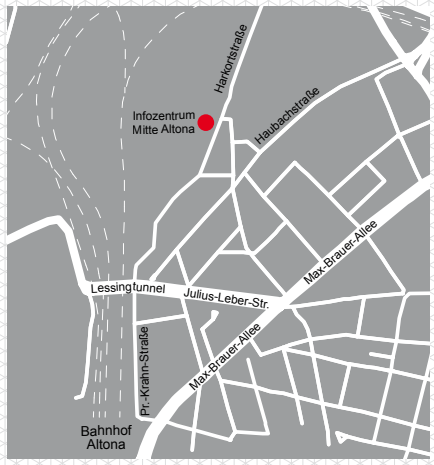


Foto: urbanista

AKTUELL

Neues zu Mitte Altona im Netz

Auf den Internetseiten zu Mitte Altona finden Sie künftig leichter Informationen über das Projektgebiet, die Planungen, den Verfahrensprozess und vieles mehr. Auch den ausführlichen Bericht zu den in dieser Ausgabe vorgestellten vorbereitenden Untersuchungen können Sie im Internet abrufen:
www.hamburg.de/mitte-altona/

Ein Archiv hält alle bisher erschienenen Ausgaben der Zeitung Mitte altona aktuell sowie des Newsletters zu Mitte Altona für Sie bereit. Beide Formate informieren Sie regelmäßig über aktuelle Entwicklungen und politische Entscheidungen zum Entstehen des neuen Stadtteils. Haben Sie offene Fragen zu Mitte Altona? In der Rubrik „Sie fragen, wir antworten“ können Sie uns diese stellen und einen Blick auf alle bisher beantworteten Fragen werfen.

Und falls Sie mal eine Veranstaltung zum Bürgerdialog Mitte Altona verpasst haben, können Sie entsprechende Präsentationen, Protokolle etc. jederzeit auch online finden.

Foto: urbanista

BEMERKENSWERT

Altonaer Lebensqualität weiterschreiben …

…die Stadtteile vernetzen, die Identität sichern – das sind nur zwei der Chancen, die mit Mitte Altona einhergehen. Bereits im Jahr 2010 haben interessierte Bürgerinnen und Bürger gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt dies anhand eines Leitbild-Entwurfs für den neuen Stadtteil diskutiert. Die dabei erarbeiteten Entwicklungsperspektiven zeigen einen übergeordneten Rahmen für alle weiteren städtebaulichen Vorbereitungen und Maßnahmen auf. So war das Leitbild auch Grundlage für die Entwicklung des Masterplans zu Mitte Altona, der diese Aspekte in einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurf übersetzt. Was im Masterplan für den Laien auf den ersten Blick vielleicht nach abstrakten Bauklötzchen aussieht, ist gut durchdacht: Die Anordnung und Struktur der Häuser greift die Struktur der Altonaer Nachbarschaft auf. Im Vordergrund des Luftbilds sind deutlich die für Altona Nord an dieser Stelle typischen Wohngebäude – überwiegend aus dem 19. Jahrhundert – zu erkennen, die jeweils vier- oder mehreckige geschlossene Blöcke bilden. Im Masterplan spiegelt sich diese beliebte Grundstruktur der Blockrandbebauung mit begrüntem Innenhof wider und vernetzt so Altona Nord auf der einen mit Ottensen und Bahrenfeld auf der anderen Seite. Unterstützt wird diese Verknüpfung durch die Höhe der neuen Bebauung mit fünf bis sieben Stockwerken, die den meist fünfgeschossigen, dafür aber mit höheren Räumen ausgestatteten Altbauten im Umfeld entspricht.

Alle Details zum Masterplanentwurf finden Sie im Internet: http://www.hamburg.de/mitte-altona/

Impressum

Herausgeber
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt
Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg

www.hamburg.de/bsu

V.i.S.d.P. Dr. Elisabeth Klocke

Bestellungen und Rückfragen
mitte-altona@steg-hamburg.de

weitere Informationen
www.hamburg.de/mitte-altona

Redaktion
urbanista: Astrid Großmann,
Christian Heinrich, Oliver Driesen, Katharina Grön, Markus Ewald, Michael Burij,
Suitbert Schmitt, Birte Krüger
steg Hamburg mbH: Jan Seeringer,
Dr. Rüdiger Dohrendorf

Konzept & Gestaltung
urbanista: Christian Heinrich,
Sonja Steven

Druck Druckerei Weidmann
Auflage 20.000 St.
Ausgabe 3, Juni 2012

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt