

Gute Aussichten – Blicke vom Wasserturm

Die Vorbereitungen auf dem Gelände sind gestartet, der erste hochbauliche Wettbewerb steht kurz bevor, der Bebauungsplan ist auf der Zielgeraden – jetzt sind es nur noch wenige Schritte bis zum Baubeginn.

mehr dazu ab Seite 2



Alles zu den aktuellen Entwicklungen & Bürgerforum am 2. Juli

Bebauungsplanverfahren nach der öffentlichen Auslegung, Ergebnisse der Diskussionsveranstaltungen zum städtebaulichen Vertrag, hochbauliche Wettbewerbe – wir geben Ihnen einen Überblick. **mehr dazu ab Seite 2**

Vergabeverfahren für Baugemeinschaften gestartet

Noch bis zum 4. August 2014 können sich interessierte Baugemeinschaften für ein Grundstück in Mitte Altona bewerben.

mehr dazu ab Seite 4

Bürger in der Jury zum ersten hochbaulichen Wettbewerb

Jetzt geht's um die Architektur – in den nun anstehenden hochbaulichen Wettbewerben sollen auch Bürger als Gäste in der Jury vertreten sein. Wir sagen Ihnen, wie Sie dabei sein können.

mehr dazu ab Seite 7

Vertrag unterzeichnet, volle Kraft voraus

Der städtebauliche Vertrag ist unterzeichnet und damit steht dem Baustart für Mitte Altona nichts mehr im Wege. Rund 1.600 Wohnungen sollen mit dem ersten Entwicklungsabschnitt auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entstehen.

Rund zwei Jahre verhandelten die Stadt Hamburg und die privaten Eigentümer über das Bauvorhaben. Notwendig waren diese Verhandlungen, weil die Flächen von Mitte Altona nicht der Stadt gehören. Aufgrund der Größe und der Lage ist das Gebiet allerdings von gesamtstädtischer Bedeutung, wodurch das Baugesetzbuch der Stadt Einfluss auf die Entwicklung gewährt. Sie ging mit sehr genauen Vorgaben in die Verhandlungen, was auf dem Gelände passieren soll. Diese Zielvorgaben für die städtebauliche Entwicklung der Flächen sind vor allem aus den zahlreichen Beteiligungsveranstaltungen hervorgegangen, die den Planungsprozess zu Mitte Altona schon seit Mai 2010 begleiten.

Einigung zwischen Stadt und Eigentümern

Im Dezember vergangenen Jahres war es dann soweit: Stadt und Eigentümer des ersten Entwicklungsabschnitts einigten sich auf einen städtebaulichen Vertrag. Gegenstand des Vertrags ist unter anderem die Aufteilung der Bauflächen. Rund 1.600 Wohnungen sollen im ersten Bauabschnitt entstehen, ein Drittel davon Sozialwohnungen. 20 Prozent der geplanten Geschossfläche gehen an Baugemeinschaften. Außerdem wird es einen 2,7 Hektar großen Park und Kitas für insgesamt etwa 300 Kinder geben. Barrierefreiheit und die Förderung autoreduzierten Wohnens sind ebenfalls im Vertrag festgelegt. Und nicht zuletzt die Kostenbeteiligung der Eigentümer in Höhe von ca. 48 Millionen Euro. Im Januar und Februar wurde der

städtebauliche Vertrag im Rahmen von fünf Veranstaltungen öffentlich vorgestellt und diskutiert. Neben einer Auftakt- und einer Abschlussveranstaltung gab es drei vertiefende Abende zu den Themen recht-



Zapfsäule am Fuß des Wasserturms

liche & wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Wohnen & Gewerbe sowie zu den Themen Mobilität, Quartiersentwicklung & Inklusion. Im Mittelpunkt der Diskussionen standen Fragen zur Kostenbeteiligung der Eigentümer, die von einigen Bürgern für nicht ausreichend gehalten werden. Für die Baugemeinschaften wurden günstigere Grundstückspreise und für Gewerbetreibende mehr und stärker subventionierte Flächen gefordert. Zudem sollte die autofreie Gestaltung des Quartiers viel konsequenter verfolgt werden, das heißt, weniger Pkw- und mehr Fahrradstellplätze als bisher vorgesehen. Neben vielen weiteren Detailvorschlägen und -forderungen wurde mehrfach angeregt, dass die Stadt die innere Erschließung in die Hand nehmen müsse und sie nicht durch die Eigentümer hergestellt werden sollte.

Und schließlich hat das Forum „Eine Mitte für Alle“, das den Planungsprozess in den vergangenen Jahren konstruktiv begleitet hat, ein Papier mit inklusiven Empfehlungen zum städtebaulichen Vertrag vorgelegt. Die jeweiligen Dienststellen der Stadt haben zu allen Fragen, Forderungen und Kritikpunkten der Bürger Stellung genommen. Die Gesamtübersicht der Einwände und Stellungnahmen steht als PDF zum Abruf unter www.mitte-altona.de bereit.

Wie geht es weiter?

Nachdem die Anregungen der Bürger zwischen Stadt und Eigentümern erörtert und alle einvernehmlichen Punkte mit in den Vertrag aufgenommen wurden, konnte der städtebauliche Vertrag am 9. Mai offiziell unterschrieben werden. Auch der Vertrag ist abrufbar unter www.mitte-altona.de.

Zeitgleich mit der Vertragsunterzeichnung hat der Bebauungsplan Altona-Nord 26 die Vorweggenehmigungsreife erreicht, das heißt, seither können Bauanträge eingereicht werden. Der erste hochbauliche Wettbewerb ist bereits in Planung. Zwei Bürgervertreter können Mitglied der Wettbewerbsjury werden (mehr dazu auf Seite 7). Zudem werden derzeit die ersten Grundstücke im Norden des Quartiers an Baugemeinschaften ausgeschrieben. Auf den folgenden Seiten erhalten Sie mehr Informationen zu diesen Entwicklungen. Am 2. Juli 2014 findet außerdem das nächste Bürgerforum statt, auf dem wir Sie über die Projektstände, die nächsten Schritte sowie den Fortgang der Kommunikation zu Mitte Altona informieren werden.

EDITORIAL

Wir haben den Weg gemeinsam geebnet!



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

es geht voran! Die Stadt Hamburg und die Grundeigentümer haben Anfang Mai den städtebaulichen Vertrag unterschrieben. Damit ist ein weiterer großer Schritt in Richtung Baubeginn getan. Der Unterzeichnung ging die offene Vorstellung des städtebaulichen Vertrags im Januar und Februar dieses Jahres voraus, bei der die Inhalte öffentlich diskutiert wurden. Gemeinsam mit Ihnen haben wir viel erreicht. Mit der frühzeitigen und intensiven Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger haben wir Ergebnisse erzielt, die sich sehen lassen können: Auf Grundlage des Vertrags entstehen unter anderem ein neuer Park, ein Drittel geförderter Wohnungsbau und ca. 20 Prozent der Geschossfläche gehen an Baugemeinschaften.

Die Vertragsunterzeichnung ist der Startschuss für eine Reihe von weiteren Planungsschritten, die nun konkret werden. So ist nun zum Beispiel der Weg frei für die Baugemeinschaften: Der jüngst gestartete Bewerbungsprozess für die Grundstücksausschreibung mit insgesamt rund 85 Wohneinheiten findet noch im August seinen Abschluss. Und auch beim Thema Architektur läuft der Entwicklungsprozess auf Hochtouren. Wie werden die einzelnen Gebäude aussehen? Welche Fassaden, welche Grundrisse werden sie haben? Diese Frage beantworten mehrere hochbauliche Wettbewerbe, ausgelobt von den zukünftigen Bauherren. Der erste dieser Wettbewerbe startet bereits in Kürze – die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist dabei weiterhin erwünscht: Zwei Bürger haben die Möglichkeit, die Wettbewerbsjury aus Bürgersicht zu beraten.

Ich bin gespannt auf die weiteren Entwicklungen und wünsche zunächst viel Spaß beim Lesen!

Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt

HINTERGRUND

Mitte Altona, was ist das?

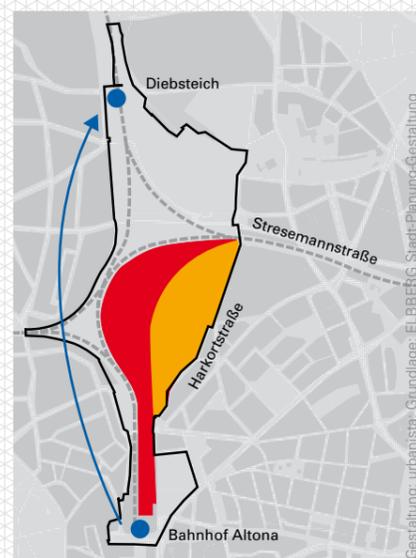
Im Herzen Altonas entsteht ein neuer Stadtteil – Mitte Altona. Auf den Flächen zwischen Harkortstraße und Bahngelände stehen frei gewordene Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Altona und alte Brauereiflächen für den ersten Entwicklungsabschnitt (ca. 12 Hektar) zur Verfügung. Durch eine Verlagerung des Fernbahnhofs Altona an den Bahnhof Diebsteich würden zusätzliche ca. 14 Hektar für einen zweiten Entwicklungsabschnitt frei. Auf dem Gesamtgebiet soll ein Quartier mit etwa 3.500 Wohnungen entstehen, das sich funktional, städtebaulich und typologisch in die angrenzenden Quartiere einfügt.

Im Jahr 2010 wurde die Grundlage für das neue Quartier in einem städtebauli-

chen und landschaftsplanerischen Wettbewerb geschaffen. Der Siegerentwurf des Hamburger Büros André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA in Kooperation mit arbos Freiraumplanung wurde zu einem Masterplan für Mitte Altona weiterentwickelt, der 2012 von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossen wurde und fortan das räumliche Grundgerüst für die weiteren Planungsschritte darstellt.

Im Dezember 2012 hat der Senat die Aufstellung des Bebauungsplans „Altona-Nord 26“ für den ersten Abschnitt beschlossen. Dieser legt die Bebauungs- und Nutzungsart der einzelnen Grundstücke fest. In einem weiteren Schritt hat sich die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit den Eigentümern der Flächen über den

Abschluss eines städtebaulichen Vertrags geeinigt. Er gewährleistet durch konkrete Abmachungen die Umsetzung städtischer Ziele. Mit der Öffentlichkeit wurde der Vertrag in fünf Veranstaltungen parallel zur Auslegung des Bebauungsplans im Januar und Februar dieses Jahres diskutiert. Während des gesamten Prozesses sucht die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt den stetigen Austausch mit Bürgerinnen und Bürgern, so bildeten zum Beispiel Ideen der Bevölkerung die Grundlage des Wettbewerbs für die Gestaltung des ersten Abschnitts der insgesamt acht Hektar großen Parkanlage. Nun tut sich etwas auf dem Gelände – mehr dazu in dieser Ausgabe. Weitere Informationen im Netz unter: www.hamburg.de/mitte-altona



- 1. Bauabschnitt
- 2. Bauabschnitt
- Bahnhof
- vorbereitende Untersuchungen

Bebauungsplan auf der Zielgeraden

Der Bebauungsplanentwurf hat seine Vorweggenehmigungsreife erreicht, die ersten Bauanträge könnten somit gestellt werden. Zuvor durchlief er ein umfangreiches Verfahren, das sicherstellt, dass alle relevanten Akteure sich zu den Planungen äußern können.

Der Bebauungsplan „Altona-Nord 26“ legt für den ersten Entwicklungsabschnitt von Mitte Altona rechtsverbindlich fest, wie das Quartier einmal aussehen soll. Er regelt unter anderem, wo Straßen und Grünflächen entstehen, wo welche Nutzungen angesiedelt werden und wie hoch gebaut werden darf. Die öffentliche Auslegung fand vom 16. Januar bis zum 17. Februar 2014 statt. Währenddessen konnten Stellungnahmen abgegeben werden, die danach geprüft und abgewogen wurden. Mit diesem Schritt hat der Bebauungsplanentwurf alle erforderlichen Verfahrensschritte absolviert und erreicht damit die Vorweggenehmigungsreife. Voraussichtlich im Herbst wird der Bebauungsplan vom Senat festgestellt. Alle Bürger, die während der Auslegung eine Stellungnahme abgegeben haben, erhalten dann ein Schreiben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, in dem dargelegt wird, wie mit den Bedenken und Anregungen umgegangen wurde. Im Folgenden geben wir einen Überblick über die wesentlichen Aspekte des Bebauungsplanentwurfs. Einen vertiefenden Einblick – auch in den Begründungstext – erhalten Sie im Internet: www.hamburg.de/mitte-altona.

Allgemeines Wohngebiet

Der Nutzungsschwerpunkt für Mitte Altona liegt auf dem Wohnen. Die Wohnhäuser sollen ähnlich wie in der Nachbarschaft in Blockform gebaut werden. Vorgeschrieben sind zudem Flachdächer, die begrünt werden sollen. Der überwiegende Anteil der Gebäude wird fünf- bis siebengeschossig sein, einige Häuser dürfen auch bis zu acht Geschossen aufweisen. Die Häuser werden damit so hoch sein, wie die benachbarten Altbauten, da heute niedrigere Deckenhöhen gebaut werden. Im Bebauungsplan werden zudem die Bereiche für den geförderten Wohnungsbau (Sozialwohnungen) festgeschrieben.

Das Wohnen wird durch gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen ergänzt, sofern sie sich mit dem Wohnen vertragen. Diese befinden sich hauptsächlich in den Erdgeschossen an der Harkortstraße und an den Quartiersplätzen.

Mischgebiet

Für die ehemaligen Güterhallen weist der Bebauungsplan ein Mischgebiet aus; dort sind gewerbliche Nutzungen möglich. Die alten Güterhallen werden baulich ergänzt durch die sogenannten „Kranbauten“, die parallel zu den Hallen angeordnet werden und über sie hinausragen.

Denkmalschutz

Der Bebauungsplan gibt zudem Aufschluss darüber, welche Gebäude des ersten Abschnitts unter Denkmalschutz stehen. Hierzu gehören das Ensemble des ehemaligen Güterbahnhofs mit den Güterhallen, dem Verladehof, den Verwaltungsgebäuden und der Kleiderkasse. Die Kleiderkasse ist als

Sondergebiet festgesetzt. Vorgesehen sind hier parkverträgliche Nutzungen wie Kita und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Büroräume im Obergeschoss.

Lärmschutz

Der Bebauungsplan schreibt auch Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vor, die neben anderen Regelungen zur Grundrissanordnung enthalten: Schlaf- und Wohnräume liegen generell auf der lärmabgewandten Seite. Für die Räume an den lärmzugewandten Seiten muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Zusätzlich wirkt sich die geschlossene Blockrandbebauung positiv auf die Lärmsituation aus, denn dadurch entstehen ruhige Innenhöfe.

Öffentliche Grünflächen

Der öffentliche Raum bildet das Grundgerüst des neuen Wohngebiets. Er gliedert sich in einen Stadtpark, die Vorgärten, die Quartiersplätze und die freiraumverbindenden Straßenräume. Das Herz von Mitte Altona bildet die zentral gelegene öffentliche Parkanlage: Auf deren Gestaltung wurde daher auch ein besonderes Augenmerk gelegt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, basierend auf den Wünschen und Ideen der Bewohner.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan sind zwei Flächen für Schulen vorgesehen. In Mitte Altona soll eine neue Stadteilschule in einem Block nördlich der Güterhallen entstehen, die als Ersatz für die Kurt-Tucholsky-Schule dienen wird. Im Osten des Plangebiets wird die bestehende Theodor-Haubach-Schule als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und bildet das Grundschulangebot für Altona-Nord.

Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt fest, wo welche Straßen für die innere und äußere Erschließung verlaufen und wie breit sie jeweils sind. Die äußere Erschließung von Mitte Altona erfolgt im Wesentlichen über die Harkortstraße. Als autoreduziertes Quartier geplant, gibt es verkehrsreduzierte Bereiche, die vorrangig für Radfahrer und Fußgänger gedacht sind, beispielsweise an den Außengrenzen des Parks, an der geplanten Stadteilschule und an den drei Quartiersplätzen. Details zur Gestaltung der zur inneren Erschließung zählenden Straßen, Wege und Plätze sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts für Mitte Altona soll zudem dafür sorgen, dass bewusst auf Kfz-Besitz und -Nutzung verzichtet wird.



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
	WA Allgemeines Wohngebiet		Durchgang mit Gehrechten
	MI Mischgebiet		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	GE Gewerbegebiet		Sonstige Abgrenzung (siehe Nebenzeichnungen)
	SO Sondergebiet "Parkverträgliche Nutzungen"		z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2 und Nebenzeichnungen)
	z.B. GRZ 0.8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß		Derzeit zu Bahnbetriebszwecken genutzte Fläche. Die Festsetzung tritt mit der Freistellung vom Fachplanungsverhalten in Kraft.
	z.B. GF 10.800 m ² Geschossfläche, als Höchstmaß		Gehwegüberfahrten nicht zugelassen
	z.B. VI-VIII Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß		Oberirdische Bahnanlagen
	z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		Fläche mit bahnbetrieblicher Widmung (mit Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar)
	z.B. ① Zahl der Vollgeschosse, zwingend		Denkmalschutz, Ensemble
	z.B. GH 48 Gebäudehöhe ü. NN, als Höchstmaß		Denkmalschutz, Einzelanlage
	g Geschlossene Bauweise		Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
	Baugrenze		Vorhandene Gebäude
	LH mind. 3 Lichte Höhe, als Mindestmaß		Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Fläche für den Gemeinbedarf		Strassenhöhe bezogen auf NN
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Grünfläche		

Der Vertrag ist unter Dach und Fach – und wie geht's jetzt weiter?

Ein Blick vom Wasserturm in nordöstliche Richtung: Die ersten Bagger rollen und bereiten das Gelände für die Bauarbeiten vor. Alte Gebäude werden abgerissen, Baustraßen angelegt und der Boden auf Altlasten und Kampfmittel untersucht. Voraussichtlich wird der Baubeginn für die ersten Gebäude Mitte 2015 sein. Der Blick auf das Baufeld lässt kaum erahnen, wie das Quartier einmal aussehen wird. Viele

kleine Planungsschritte haben aber bereits zu einem relativ konkreten Gesamtbild geführt. Der Masterplan von 2012 gab den Rahmen für die städtebauliche Struktur vor. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben und übersetzt sie in Baurecht. Als nächstes wird in mehreren hochbaulichen Wettbewerben festgelegt, wie die einzelnen Gebäude aussehen werden, welche Fassaden und welche

Grundrisse sie haben. Parallel dazu werden die ersten Grundstücke für Baugemeinschaften ausgeschrieben. Während es mit dem ersten Entwicklungsabschnitt vorangeht, steht die Entscheidung der Bahn zur Verlagerung des Fernbahnhofs nach Diebsteich noch aus – und damit auch die Entwicklung des zweiten Abschnitts.

Erstes Vergabeverfahren für Baugemeinschaften gestartet

Mitte Altona soll ein lebendiger und durchmischter Stadtteil werden, wozu Baugemeinschaften einen besonderen Beitrag leisten können. Sie sind ein Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Baugemeinschaften sind überdurchschnittlich aktiv und gemeinschaftlich orientiert, was sich wiederum positiv auf die Nachbarschaft auswirkt. Nicht zuletzt deshalb sieht der städtebauliche Vertrag vor, dass ca. 20 Prozent der für Wohnen zur Verfügung stehenden Geschossfläche an Baugemeinschaften vergeben werden – das entspricht etwas mehr als zwei Baublöcken. Zwei Drittel dieser Flächen sind für genossenschaftliche Baugemeinschaften vorgesehen, die öffentlich geförderte Mietwohnungen errichten. Ein Drittel geht an Baugemeinschaften im individuellen Eigentum, die ihr Projekt als Wohneigentumsgemeinschaft realisieren. Für die Vergabe der Flächen wird das Auswahlverfahren der städtischen Agentur für Baugemeinschaften genutzt. Derzeit läuft die Grundstücksausschreibung für Baublock Ia.02 im nördlichen Quartier (siehe Abbildung Seite 7 oben, Ausschreibung im Internet unter www.hamburg.de/start-grundstuecke). Die Vergabe für die

beiden Baugemeinschaftsflächen südlich des Parks erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Der Baublock Ia.02 ist in fünf separate Baufelder gegliedert. Zwei davon haben die Genossenschaft Altonaer Spar- und Bauverein sowie der Bauverein der Elbgemeinden von den Eigentümern erworben, die hier ebenfalls mit Baugemeinschaften ihre Vorhaben realisieren. Drei Baufelder, die nun von der Agentur für Baugemeinschaften vergeben werden, gehören der Stadt. Bis zum 4. August 2014 können sich interessierte Baugemeinschaften, die bei der Agentur registriert sind und die Auswahlkriterien erfüllen, auf diese drei Baufelder bewerben. Die Baugemeinschaften müssen unter anderem ein inhaltliches Konzept, eine schlüssige Finanzierung und ein Konzept zum energetischen Standard vorlegen. Außerdem müssen sie die Vorgaben des städtebaulichen Vertrags und die des Bebauungsplans Altona-Nord 26 für die jeweiligen Grundstücke erfüllen (lesen Sie hierzu auch das Interview auf Seite 6). Die Realisierung des ersten Baublocks wird eine Herausforderung für alle Beteiligten: für die Baugemeinschaften, die Architekten und die Agentur für Baugemeinschaften. Gemeinsam mit ihren jeweiligen Architekten und im Dialog mit Bezirk und Stadt müssen die Interessenten sich einen architektonischen Entwurf des gesamten Baublocks inklusive des Innenhofs erarbeiten, was sicherlich viel gemeinschaftliches Denken und Handeln erforderlich macht, aber auch viel Kompromissfähigkeit voraussetzt.

Hochbauliche Wettbewerbe für architektonische Vielfalt

Zehn große Wohnblöcke mit jeweils etwa 100 bis maximal 200 Wohnungen sind im ersten Bauabschnitt geplant. Mitte Altona soll sich städtebaulich in die umgebenden Stadtteile einfügen, der Masterplan sieht für die einzelnen Baublöcke daher unterschiedliche Gebäudehöhen vor, die für eine kleinteilige Gliederung sorgen. Diese Heterogenität soll sich auch in den Fassaden widerspiegeln. Um eine vielfältige Architektur zu erreichen, verpflichtet der städtebauliche Vertrag die Grundeigentümer, ein konkurrierendes Verfahren mit jeweils sechs bis acht Architekturbüros durchzuführen. Die hochbaulichen Wettbewerbe beziehen sich jeweils auf ein bis zwei Baublöcke und werden durch die jeweiligen privaten Bauherren in Abstimmung mit der Stadt und unter Einbeziehung der politischen Gremien durchgeführt. In Kürze wird der erste dieser Wettbewerbe starten. Dabei können zwei Bürger als Gäste am Verfahren teilnehmen (weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 7).

Wann fällt die Entscheidung zum zweiten Abschnitt?

Die Ankündigung der Deutsche Bahn AG, den Bahnhof Altona nach Diebsteich zu verlagern und dadurch freie Flächen von 136.000 Quadratmetern zu schaffen, war damals einer der Anlässe für die Planungen von Mitte Altona. Die Frage Verlegung oder Nicht-Verlegung begleitet das Projekt von Anfang an. Zur Vorbereitung dieser komplexen Entscheidung hat die Bahn in den letzten Jahren eine interne Untersuchung durchgeführt: Geprüft wurden Kosten und Nutzen beider Varianten, also die der Verlegung sowie die Erfordernisse für eine Sanierung der Gleise und Brücken, die unumgänglich wäre. Der Variantenvergleich ist mittlerweile abgeschlossen, die Entscheidung soll bis Ende des Jahres getroffen werden. Sollte sich die Bahn für eine Verlagerung des Fernbahnhofs entscheiden, könnte auch der zweite Entwicklungsabschnitt von Mitte Altona realisiert werden; damit würden insgesamt rund 3.600 Wohnungen entstehen, und für Grün- und Freiflächen stünden etwa acht Hektar zur Verfügung. Mitte Altona hätte dann eine Größe von insgesamt 25,9 Hektar.

„Wichtiger als Geld ist uns Gemeinschaft“

Derzeit laufen erste Anmelde- und Bewerbungsverfahren für Baugemeinschaften in Mitte Altona. Es ist ein Abenteuer, auf das die Kandidaten sich einlassen: viele Lebensentwürfe unter einem Dach – in einem Stadtteil, der in der Zukunft liegt. Stefanie Ristau, 34, Kita-Leiterin in der Sternschanze, und Christoph Weyer, 43, Systemadministrator an der TU Harburg, vertreten die Baugemeinschaften „Altonah“ und „Möwe“. Beide bewerben sich gemeinsam im Baublock Ia.02. Mit uns sprachen sie über ihre Vision vom urbanen Zusammenleben – und das Gefühl, mehr als 12 Millionen Euro in die Hand zu nehmen.



Fotos: Oliver Driessen / urbanista

Warum haben Ihre beiden Gemeinschaften sich zusammengetan?

Weyer: Ausgeschrieben sind im Bebauungsplan 35 Wohneinheiten, die könnte keine unserer beiden Gruppen allein belegen, ohne fremde Leute hinzuzunehmen. Dann bewerben wir uns doch lieber gemeinsam mit einer Gruppe, in der es auch schon einen Zusammenhalt und eine Gruppendynamik gibt.

Insgesamt müssen Sie für 3.500 Quadratmeter Wohnfläche rund 12.250.000 Euro aufbringen. Wie erschwänglich ist das gemeinschaftliche Bauen in Mitte Altona?

Ristau: Wir wollen genossenschaftlich bauen. Das Grundstück ist ja auch für Sozialen Wohnungsbau vorgesehen und dieser Wohnraum wird von der Investitions- und Förderbank in Hamburg gefördert. Dafür darf man einerseits nicht viel verdienen, muss aber andererseits einen recht hohen Eigenanteil durch Erwerb von Genossenschaftsanteilen aufbringen – das ist nicht einfach.

Weyer: Dieser Eigenanteil beträgt ungefähr 400 Euro pro Quadratmeter, die man schon im Vorfeld einzahlen muss. Das bedeutet im Fall meiner 50-Quadratmeter-Singlewohnung 20.000 Euro Genossenschaftsanteil. Die bekäme ich beim Austritt zwar zurück, aber unverzinst. Und die Nutzungsgebühr liegt dann bei etwa 8,00 Euro kalt pro Quadratmeter, wovon die Stadt bei sehr niedrigen Einkommen 1,90 Euro übernimmt.

Ristau: Im Fall unserer Familienwohnung mit 85 Quadratmetern sind das dann schon 34.000 Euro Eigenanteil. Die hat man auch nicht unter dem Kopfkissen liegen. Aber wir hoffen natürlich, dass wir auf diese Weise langfristig von der Hamburger Mietpreisexplosion verschont bleiben. Und viel wichtiger noch als das Geld ist uns ohnehin das Gemeinschaftliche.

Die Baugemeinschaft „Altonah“ setzt sich in ihrem Konzept das Ziel, „für immer zusammen“ zu bleiben – ist das nicht in einer Großstadt mit all ihrer Bewegung eine unerfüllbare Utopie?

Ristau: Das Genossenschaftsmodell gibt uns zumindest die Chance dazu. Wenn uns nicht die Karrieren ausein-

anderreißen oder sich unsere Wege nicht krankheitsbedingt trennen müssen, dann hat es wirklich eine Perspektive, die bis ins gemeinsame Altwerden reicht.

Weyer: Es war ja unser Hauptmotiv, gegen die Vereinzelung vorzugehen. Ich habe erst vor zwei Tagen eine verwirrte alte Dame angetroffen, die ich dann zu ihrer Wohnung geführt habe, wo sie alleine lebt. Da wusste ich wieder: Nein, das will ich so für mich nicht. Ich will lieber in einer Hausgemeinschaft alt werden. Wir stecken sehr viel Geld in das Projekt, sehr viel Zeit, also sozusagen unser Leben. Und das finde ich das Spannende: etwas Lebendiges zu erschaffen. Wir hatten gestern ein Treffen mit 20 Erwachsenen und vielleicht 15 Kindern, die dazwischen herumsprangen.

Was ist mit der Großelterngeneration, soll die auch integriert werden?

Ristau: Auf jeden Fall haben wir auch die ältere Generation in unserem Interessentenkreis. Nach unserem Empfinden ist die Gruppe umso wertvoller, je gemischerter sie ist. Und unsere Kinder sollen so viel wie möglich vom Leben mitbekommen. Zu diesen Themen zählen auch Altwerden, Demenz oder Sterben. Das wollen wir überhaupt nicht ausklammern.

Verstehen Sie ihr Bauprojekt auch als Signal gegen Kinderfeindlichkeit in Hamburg?

Weyer: Ich finde Kinderlärm nicht schlimm, auch wenn ich privat ohne Kinder lebe. Ich möchte mit Menschen zusammenleben, egal welchen Lebensentwurf sie haben. Für sehr dünnhäutige Menschen ist eine Baugemeinschaft vielleicht nicht der richtige Ort. Denn das ist ein lebendiges Umfeld. Klar ist aber auch, dass man sich da anders verhält als in einer anonymen Mietswohnung. In einer Baugemeinschaft erwarte ich mehr Rücksichtnahme, auch ohne viele ausdrückliche Regeln. Dafür kennt man sich ja gut. Aber natürlich müssen auch wir uns bei dem Veranstaltungsraum, den wir als offenes Angebot planen, fragen: Wie oft lassen wir da Lärm zu?

Ristau: Ich glaube, alle Mitglieder unseres Projekts gehen sehr bewusst mit Fragen des Miteinanders um, da laufen wir nicht blindlings hinein. Wir haben

beispielsweise gemeinsam entwickelt, dass wir ein soziales Projekt in unser Haus integrieren wollen: Betreute Jugendwohnungen können wir uns gut vorstellen. Von allen Seiten hören wir, dass solche Wohnungen dringend gebraucht werden, denn mit so etwas will ja sonst niemand in seiner Nachbarschaft zu tun haben. Wir trauen es uns zu, das integrieren zu können. Wir möchten solchen Jugendlichen eine Umgebung bieten.

Weyer: Die Stadt müsste dafür aber die Kosten übernehmen, das könnten wir nicht noch zusätzlich stemmen. Jugendwohnungen sind definitiv auch Konfliktpotenzial, aber ich finde es spannend, wenn Reibungen stattfinden. Ich habe schon in vielen Gruppen mitgemacht; es war manchmal schwierig, aber immer eine Bereicherung.

Was reizt Sie konkret an Mitte Altona?

Ristau: Bei uns war es in erster Linie die Nähe zu unseren jetzigen Lebensschwerpunkten in Altona oder St. Pauli.

Weyer: Die Tatsache, dass hier ein ganz neuer Stadtteil entsteht, birgt auch viele Mitgestaltungsmöglichkeiten. Und die Grundstücke, die für Baugemeinschaften vorgesehen sind, sind nicht mal die schlechtesten – das hat mich positiv überrascht. Es gibt zwar in der Nähe das Problem des Eisenbahnlärms, die sogenannte „Quietschkurve“...

Ristau: ... aber das Grundstück, auf das wir uns bewerben, liegt nicht direkt da dran. Und ein wenig Lärm nehmen wir ohnehin in Kauf. Wir wohnen in Hamburg, da gibt es eben Lärm.

Wie ist Ihre Meinung zum Masterplan und seiner Konkretisierung?

Weyer: Man muss schon sagen, dass die Bürgerbeteiligung einige positive Veränderungen gebracht hat. Etwa, dass 20 Prozent des Wohnraums an Baugemeinschaften gehen, oder auch die Größe des Parks. Das fand ich wichtig, dass so etwas geändert wird. Aber insgesamt finde ich, dass da eine attraktive Achse im Stadtteil entsteht. Das kann aber erst nach der Verlegung des Bahnhofs und der Realisierung des zweiten Bauabschnitts richtig zur Entfaltung kommen.

Sie müssen in ihr Projekt laut Bebauungsplan auch Gewerberäume integrieren. Wie soll das konkret aussehen?

Ristau: Unser Erdgeschoss muss Gewerbeflächen beherbergen und wir müssen auch konkrete Personen nennen, die dort als Mieter einziehen könnten.

Weyer: Wir verhandeln derzeit mit Gastronomen, denn das Grundstück ist für Gastronomie ideal – direkt am Quartiersplatz, Südlage mit direkter Sonneneinstrahlung. Aber das Problem ist, dass da jahrelang Baulärm sein wird. Welcher Lokaltreiber will dieses Risiko eingehen? Außerdem müssen wir etwa 300.000 Euro dafür vorfinanzieren, denn jeder Gemeinschaftsraum – etwa eine Dachterrasse, eine Kellerwerkstatt oder Gästezimmer – kommt preislich noch auf unsere Eigenbeteiligungs- und Mietanteile drauf.

Wie sieht es mit Nachhaltigkeit und Energieeffizienz aus?

Ristau: So viel Ökologie wie möglich! Da sind wir uns einig. Nur stoßen wir da auch schnell an preisliche Grenzen, da muss man sich nichts vormachen. Es gibt aber ein paar Dinge wie Regen- oder Abwassernutzung, die wir gerne integrieren möchten. Wir suchen uns bewusst Architekten, die das umsetzen können.

Weyer: Der städtebauliche Vertrag macht ja schon viele ökologische Vorgaben, etwa zur Energieeffizienz oder zu den Energieträgern wie Blockheizkraftwerken oder Fernwärme. Wir wollen natürlich mehr als die Vorgaben realisieren – so weit wir das finanzieren können.

Ristau: Wir sind auch verpflichtet, unser Dach zu begrünen. Schauen wir mal, wie wir dabei unsere Dachterrasse realisiert bekommen. Die möchten wir unbedingt! Schließlich hatten wir in unserer alten WG in der Hoheluft auch eine (lacht).

HINTERGRUND

Neue Grundeigentümer in Mitte Altona

Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Grundeigentümern stellt die Veräußerung von Teilen des Geländes an mehrere Wohnungsbaunternehmen und die Stadt Hamburg die vertraglichen Regelungen sicher.

Die endgültige Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags durch die Stadt Hamburg sowie die privaten Grundstückseigentümer ECE, aurelis und 112. PANTA zog eine grundlegende Veränderung der Eigentumsverhältnisse im ersten Entwicklungsabschnitts nach sich. Mehrere Flächen des Plangebiets Ia, die sich bisher vollständig im Besitz der Kommanditgesellschaft PANTA Neunundsechzigste Grundstücksgesellschaft SONNE m.b.H. & Co. (69. PANTA), Unternehmen der ECE, befanden, gingen mit der Vertragsunterzeichnung an neue Eigentümer. Die Verhandlungspartner einigten sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags unter anderem darauf, dass ein Drittel der für Wohnen zur Verfügung stehenden Geschossfläche im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau realisiert wird. Durch den Verkauf der dafür vorgesehenen Flächen an das Wohnungsbaunternehmen SAGA GWG, an den Bauverein der Elbgemeinden (BVE) sowie die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) wird die Erreichung dieses Ziels sichergestellt. Die Käufer der Flächen stehen damit als Bauherren für preiswerten Wohnraum im östlichen Plangebiet fest. Holger Kowalski, Mitglied des Vorstands der Altonaer Spar-

und Bauverein eG.: „Mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags sowie der Grundstückskaufverträge werden die Planungen für Mitte Altona nach langen und intensiven Vorarbeiten jetzt endlich konkret. Der Altonaer Spar- und Bauverein und der Bauverein der Elbgemeinden planen hier den Neubau von jeweils rund 100 Wohnungen. Wir freuen uns sehr, dass wir uns daran beteiligen können, mitten in Altona ein neues lebenswertes, familienfreundliches und lebendiges Quartier zu entwickeln, in dem die unterschiedlichsten Wohn-Vorstellungen ein Zuhause finden werden“. Und auch die vertragliche Festsetzung der Vergabe von 20 Prozent der insgesamt für Wohnen zur Verfügung stehenden Geschossfläche an Baugemeinschaften brachte eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse mit sich. Um Hamburger Baugemeinschaften im Plangebiet Ia den vereinbarten Flächenanteil zur Verfügung stellen zu können, erwarb die Stadt Hamburg mehrere Grundstücke im Baublock Ia.02 und vergibt diese an registrierte Baugemeinschaften. Auch im südlichen Teil des ersten Entwicklungsabschnitts erwarb die Stadt einen kompletten Baublock von der aurelis zur Vergabe an Baugemeinschaften.



Grundlage: Andre Portiers Architekt Stadtplaner RIBA
in Kooperation mit arbos Freiraumplanung / BSU

LEGENDE

- Bauverein der Elbgemeinden / Altonaer Spar- und Bauverein
- SAGA
- Freie und Hansestadt Hamburg

BETEILIGUNG UND INFORMATION

Bürgerforum am 2. Juli 2014 und Bürgervertreter in den Jurys der hochbaulichen Wettbewerbe

Die Vorbereitungen für Baumaßnahmen auf dem Gelände von Mitte Altona sind im vollem Gange, weshalb das Infozentrum im April schließen musste. Aber die Kommunikation zum Projekt wird natürlich fortgesetzt: Den Anfang macht das nächste Bürgerforum.

Bürgerforum Mitte Altona am 2. Juli 2014

Die Kommunikation zum Projekt Mitte Altona wird fortgesetzt. Die Stellungnahmen zum Bebauungsplan wurden geprüft und abgewogen. Der zwischen Stadt und Eigentümern geschlossene Vertrag wurde im Januar und Februar vorgestellt, die gesammelten Anmerkungen aus dieser Veranstaltungsreihe sind ausgewertet. Über diese und alle folgenden Schritte zur Realisierung wie die hochbaulichen Wettbewerbe, die Vergabe der Grundstücke für Baugemeinschaften etc. wird auch künftig informiert.

Termin: 2. Juli 2014, 19.00 Uhr

Ort: Gymnasium Allee, Max-Brauer-Allee 83-85 (Zugang über Julius-Leber-Straße), 22765 Hamburg

Bürger als Gäste in den Jurys der hochbaulichen Wettbewerbe

Wie die einzelnen Gebäude in Mitte Altona aussehen werden, welche Fassaden und welche Grundrisse sie haben, das wurde bisher noch nicht festgelegt. Mehrere hochbauliche Wettbewerbe sollen dies beantworten. Auslober sind die zukünftigen Bauherren. Der erste dieser Wettbewerbe ist vor Kurzem gestartet. Zwei Bürgerinnen und Bürger sind als nichtstimmberechtigtes Mitglied der Wettbewerbsjury vertreten und werden die Jury aus Bürgersicht beraten. Bis zum 4. Juni konnten sich interessierte Bürger bewerben. Die teilnehmenden Gäste und ihre Stellvertreter wurden per Losentscheid ermittelt.

Falls Sie Interesse haben, an einem der nächsten Verfahren als Gast am Preisgericht



Blick vom Wasserturm in Richtung Süden

teilzunehmen, können Sie sich per E-Mail an mitte-altona@steg-hamburg.de bewerben. Bitte geben Sie hierbei Ihren vollständigen Namen an. Sobald alle Details feststehen, werden Sie über die Termine der Wettbewerbsjury und alle weiteren Schritte informiert – erst danach wird Ihre Bewerbung verbindlich. Die Auswahl aus allen Bewerbungen erfolgt per Losentscheid.

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

Termine

31

2. Juli 2014, 19.00 Uhr
Bürgerforum Mitte Altona
 Gymnasium Allee
 Max-Brauer-Allee 83-85
 22765 Hamburg

Ballett mal anders

Wiener Walzer, Pirouetten und bis zu 5.000 PS – eine weltweit einmalige Mischung, die die Besucher des Hamburger Hafengeburtstags schon seit 1980 begeistert: das alljährliche Schlepperballett. Und auch beim 825. Hafengeburtstag Anfang Mai diesen Jahres zog das mittlerweile weit über die Stadtgrenzen Hamburgs hinaus bekannte Ballett der Hafenschlepper wieder einmal hunderttausende Besucher in seinen Bann. Zu einem Wiener Walzer von Johann Strauß tanzten fünf Kolosse elegant durchs Elbwasser.

Aber auch im Zusammenhang mit Mitte Altona taucht das Wort Ballett immer häufiger verbunden mit großen Arbeitsmaschinen auf – ein wenig Ironie schwingt dabei allerdings auch mit: „Baggerballet“ auf dem Gelände Mitte Altona. Grund dafür: Anfang des Jahres haben die Bauarbeiten für den ersten Entwicklungsabschnitt Mitte Altonas begonnen, mehrere massige Bagger rollen seitdem über das Gelände. Aktuell entfernen sie noch die Reste des Güterbahnhofs und tragen den Boden ab, aber im nächsten Jahr wird es auch mit dem Bau der

ersten Gebäude losgehen können. Eine Privatperson stellte Ende März eine Videoaufnahme der bauvorbereitenden Maßnahmen auf dem Gelände an der Harkortstraße ins Netz. Und tatsächlich: Durch den verwendeten Zeitraffer sieht es ein wenig so aus, als würden die riesigen Bagger eine tänzerische Choreografie aufführen.

Wie das Baggerballett sogar noch eleganter geht, macht der französische Künstler Philippe Priasso von der Compagnie Beau Geste (Foto) eindrucksvoll vor. Mit der Choreographie „Schwertransport – Transports Exceptionnels“, die allein für einen Tänzer und einen Bagger konzipiert ist, tourte Priasso schon durch zahlreiche Länder. In Deutschland konnte sein Pas de deux mit einem Bagger zuletzt Mitte Mai in Bochum bestaunt werden. Klassische Musik begleitete Tänzer und Bagger bei ihrer zugleich akrobatischen wie gefühlvollen Ballettaufführung, die den Zuschauer mit einem veränderten Blick auf Maschinen zurückließ. „Der Bagger hat einen Arm zum greifen und ausstrecken, er kann sich drehen und macht dadurch Bewegungen wie ein Tänzer“, so Priasso.

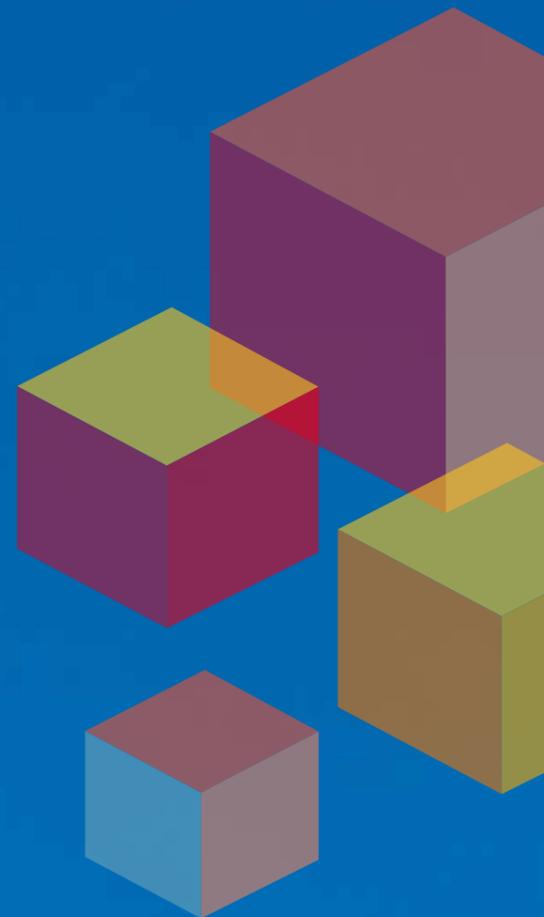


Foto: Mike Smith

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

www.hamburg.de/bsu

Vi.S.d.P. Magnus-Sebastian Kutz

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

weitere Informationen
www.hamburg.de/mitte-altona

Redaktion

urbanista: Anna Wildhack, Christian
Heinrich, Markus Ewald, Oliver Driesen,
Philine Lehmann, Marie Häibt, Suitbert
Schmitt, Sven Lohmeyer;
steg Hamburg mbH: Jan Seeringer

Konzept & Gestaltung

urbanista: Christian Heinrich,
Sonja Steven

Druck Druckerei Weidmann
Auflage 20.000 St.
Ausgabe 10, Juni 2014