

AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE

BEBAUUNGSPLAN UND STÄDTEBAULICHER VERTRAG WERDEN VERÖFFENTLICHT

VERTRAG MIT EIGENTÜMER

Das Bezirksamt Altona und der Eigentümer Consus haben sich nach intensiven Verhandlungen auf den Entwurf für einen städtebaulichen Vertrag verständigt. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden, ergänzend zum Bebauungsplan, grundlegende Aspekte für die Entwicklung des neuen Quartiers festgelegt. Er umfasst Regelungen zu Wohnen und Wohnformen, zur Mobilität und Energieversorgung, zu ökologischen Standards und Einrichtungen des Gemeinwesens, wie Schule, Kitas und dem Quartierszentrum, und vieles mehr. Der Vertrag steht in einem unmittelbaren Zusammenhang zum Entwurf des Bebauungsplans – mehr auf den Seiten 4 und 5.

BEBAUUNGSPLAN LIEGT AUS

Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona hat 2016 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans beschlossen, um eine Neubebauung des ehemaligen Brauereigrundstücks zu ermöglichen. Mit diesem neuen Bebauungsplan wird die rechtliche Grundlage geschaffen, damit aus dem ehemaligen Industriegebiet der Holsten-Brauerei ein neues, durchmischtes Stadtquartier wird. Der Bebauungsplanentwurf wird nun für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Währenddessen können die Bürgerinnen und Bürger den Bebauungsplanentwurf im Bezirksamt einsehen und Stellungnahmen zur Planung abgeben. Näheres auf Seite 3.

INFOVERANSTALTUNG

Über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs für den städtebaulichen Vertrag informiert das Bezirksamt Altona in einer öffentlichen Veranstaltung, zu der alle interessierten Bürgerinnen und Bürger herzlich eingeladen sind. Hier besteht auch die Möglichkeit, Fragen an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bezirksamts zu stellen und mit beteiligten Fachplanerinnen und Fachplanern zu sprechen.

30. Oktober 2021

zwischen 11 und 15 Uhr

Ort: Schulhof der Theodor-Haubach-Schule
Näheres auf Seite 2 sowie unter www.hamburg.de/holstenareal

EIN MEILENSTEIN FÜR DAS NEUE QUARTIER

In der Planung des neuen Quartiers auf dem Holstenareal ist ein weiterer Meilenstein erreicht: Der Bezirk Altona und der Eigentümer Consus haben sich nach intensiven Verhandlungen auf den Entwurf eines städtebaulichen Vertrags zur Entwicklung des Holstenareals verständigt. Daraufhin hat der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona beschlossen, dass der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf des städtebaulichen Vertrags nun öffentlich ausgelegt werden sollen. Damit wird der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich umfassend über den Planungsstand zu informieren und hierzu Stellung zu nehmen. Erst danach können der Bebauungsplan beschlossen und der städtebauliche Vertrag unterzeichnet werden.

Der Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan wird neues Planrecht geschaffen. Dies ist erforderlich, weil das bisherige Planrecht für das Brauereigelände nur die Nutzung „Industriegebiet“ zulässt – Wohnungen, ein öffentlicher Park, Büros, neue Kitas oder die geplante Schulerweiterung dürfen ohne einen neuen Bebauungsplan nicht gebaut werden. Nachdem die Holsten-Brauerei 2016 ihren Umzug angekündigt hatte, beschloss die Bezirksversammlung Altona daher, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. In einem ersten Schritt haben verschiedene Architekturbüros 2017 in einem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb Konzepte entwickelt, wie das Holstenareal künftig bebaut werden soll – also wo die Häuser stehen, wo die Straßen verlaufen und wo der Park liegen wird. In diesem Planungsschritt konnten die Bürgerinnen und Bürger im Zuge der Beteiligung ihre Anregungen und Ideen mit einfließen lassen. Der Siegerentwurf wurde danach zu einem Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet. Mit diesem Bebauungsplan sollen rechtsverbindlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben werden – es wird also festgelegt, welche Nutzungen künftig erlaubt sind, wie hoch und tief die neuen

Gebäude werden dürfen oder wo öffentliche Grünanlagen und Straßenverkehrsflächen liegen (siehe Seiten 3 und 6). Zusätzlich wurden zahlreiche Fachgutachten erarbeitet, die zum Beispiel die Boden- und Luftqualität untersuchten, die Konzepte für die Mobilität oder die Energieversorgung entwickelten, die das Vorkommen schützenswerter Tierarten und deren Umsiedlung für die Bauphase fokussierten, die mögliche Erschütterungen durch die Bahntrasse modellierten und vieles mehr. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der städtebauliche Vertrag

Es ist gesetzlich vorgegeben, was in einem Bebauungsplan festgelegt werden darf. Darüber hinaus gehende Ziele kann die Stadt in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer vereinbaren, um z.B. die Umsetzung der Planung zu sichern, die Kostenaufteilung zwischen Stadt und Investor zu regeln und weitere Anforderungen an die Ausgestaltung der Bebauung zu stellen. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Bezirksamt Altona und der Consus umfasst z.B. Verpflichtungen des Investors zum Bau von geförderten Wohnungen, zur Übertragung von Grundstücken für Gemeinbedarfszwecke, zur Herstellung von Kitas, zur Einhaltung von Energiestandards und vieles mehr.

Der städtebauliche Vertrag und der Bebauungsplan stehen in einem unmittelbaren inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Erst wenn der städtebauliche Vertrag unterschrieben ist, wird der Bebauungsplan förmlich festgestellt. Dazu ist die Zustimmung des zuständigen politischen Gremiums, der Bezirksversammlung Altona, erforderlich. Erst danach kann der Eigentümer und Investor Bauanträge einreichen und mit der Neubebauung beginnen. Für den Bezirk Altona hat die Bezirksverwaltung die Inhalte des Vertrags verhandelt und die planerischen Zielsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Beides wird nun öffentlich ausgelegt.

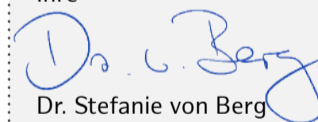
DER NÄCHSTE WICHTIGE SCHRITT



Liebe Altonaer*innen,

nach intensiven Verhandlungen haben wir uns mit der Consus, der Eigentümerin des Holstenareals, auf einen Entwurf für den städtebaulichen Vertrag geeinigt. Nach mehreren Weiterverkäufen des Grundstücks hat sich Consus mit dem Vertrag nun zum Bau des Quartiers bekannt. Es ist uns in den Verhandlungen gelungen, unsere wichtigsten Ziele für die Entwicklung des neuen Quartiers zu vereinbaren. So werden neben dem üblichen Drittel an geförderten Wohnungen Flächen für gewerbliche wie auch Wohnbaugemeinschaften entstehen und wir konnten weitere im Mietpreis gedämpfte Wohnungen durchsetzen. Zudem werden – wie in Altona gute Tradition – Gewerbe und Wohnen Hand in Hand an einem Ort gehen und das Gewerbe durch gedeckelte Mieten gefördert. Auch die soziale Komponente ist aus meiner Sicht eine große Stärke des Vertrags. So werden neben der Schulerweiterung und neuen Kitas auch verschiedene Angebote für Wohngruppen behinderter Menschen, Pflegeeinrichtungen für Ältere oder betreutes Wohnen für Jugendliche realisiert. Alle Wohnungen sind mindestens barriere reduziert, fünf sogar rollstuhlgerecht. Ich freue mich besonders, dass wir auch die ökologische Komponente in der Quartiersentwicklung stärken werden. Begrünte Fassaden und Dächer kühlen an heißen Tagen die Luft und tragen so zu einem besseren Stadtklima bei, zudem sorgen sie für Lebensraum für Insekten und die begrünten Dächer leisten einen Beitrag zur Schwammstadt. Mit Solaranlagen auf den Dächern wird grüner Strom produziert, wir reduzieren den Einsatz von fossilen Brennstoffen beim Heizen, verwenden zu einem Teil umweltfreundliche Baustoffe und planen ein ökologisches Mobilitätskonzept. Mit dieser Ausgabe möchten wir Sie über die zentralen Festlegungen und Vereinbarungen der Plan- und Vertragsinhalte informieren und laden Sie ein, die Entwürfe für den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag in der öffentlichen Auslegung eingehend anzuschauen. Im Anschluss wird die bezirkliche Politik die Entwürfe beraten und – ggf. mit Änderungen – beschließen.

Ihre


Dr. Stefanie von Berg

Bezirksamtsleiterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANS UND STÄDTEBAULICHEN VERTRAGS LIEGEN ÖFFENTLICH AUS

Wenn ein Bebauungsplan ausgearbeitet wurde, wird der Entwurf mit allen dazugehörigen Unterlagen für einen Monat öffentlich ausgelegt, bevor er beschlossen werden kann. Während dieser Auslegung können alle Bürgerinnen und Bürger den Bebauungsplanentwurf, den dazugehörigen Text der Festsetzungen, die Begründung, den Umweltbericht und die Gutachten im Bezirksamt einsehen. Bei Fragen stehen vor Ort die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zur

Verfügung. Alle Unterlagen werden zusätzlich im Internet abrufbar sein. Während der Auslegung können schriftliche Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Da die Entwicklung des neuen Quartiers auf dem Holstenareal ein komplexes Planungsverfahren mit vielen Fachthemen darstellt, wird zusätzlich eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Auf dieser stehen Planerinnen und Planer des Bezirksamts sowie beteiligter Fachbüros für Rückfragen und Erläuterungen zur Verfügung.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf wird für einen Monat öffentlich ausgelegt



Mitte November bis Mitte Dezember 2021

Montag bis Donnerstag von 08 bis 16 Uhr,

Freitag von 08 bis 14 Uhr

Ort: Bezirksamt Altona, Technisches Rathaus, Jessenstraße 1
Der genaue Termin der Auslegung wird in Kürze hier veröffentlicht: www.hamburg.de/altona/bebauungsplaene.de

INFODIALOG ZUR AUSLEGUNG

Das Bezirksamt Altona informiert zum aktuellen Stand der Planungen



Samstag, 30. Oktober 2021

von 11 bis 15 Uhr

Freies Kommen und Gehen in der Zeit zwischen 11 und 15 Uhr
Ort: Schulhof der Theodor-Haubach-Schule, Haubachstraße 55
Es gelten die dann aktuellen Hygienebestimmungen (voraussichtlich 3G). Mehr unter www.hamburg.de/holstenareal

DER BEBAUUNGSPLAN

DAS NEUE PLANRECHT IST DIE BASIS FÜR DIE NEUBEBAUUNG DES HOLSTENAREALS

Mit dem neuen Bebauungsplan „Altona-Nord 28“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Brauereigeländes geschaffen, so dass aus dem bisherigen Industriegebiet ein neues Wohnquartier entstehen kann. Ergänzend sind Gewerbe (Büro, Handwerk, Einzelhandel), ein Park, eine Schulerweiterung, Kitas und ein Quartierszentrum vorgesehen.

Das Verfahren

Am 6. November 2019 wurde eine öffentliche Plandiskussion durchgeführt, auf der die Grundzüge des Bebauungsplans vorgestellt und diskutiert wurden. Bürgerinnen und Bürger hatten die Gelegenheit, sich zum Entwurf des Bebauungsplans zu äußern. Im Anschluss wurden alle Behörden und die sogenannten Träger öffentlicher Belange (z.B. Eisenbahnunternehmen, die Feuerwehr, die Stadtreinigung, Energieversorger etc.) um eine Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Des Weiteren wurden verschiedene Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und flossen in die Regelungen des Bebauungsplans ein. Der so entwickelte Entwurf wird nun für einen Monat öffentlich ausgelegt (siehe Seite 2).

Art der baulichen Nutzung

Ein Bebauungsplan legt die Art der zulässigen baulichen Nutzung fest.

Die Nutzungskategorien werden durch die Baunutzungsverordnung definiert. Für das Holstenareal werden folgende Nutzungen festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nutzungsschwerpunkt im neuen Quartier ist das Wohnen, weshalb die überwiegende Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Dies erlaubt neben dem Wohnen v.a. in den Erdgeschossen auch gewerbliche oder soziale Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, wie z.B. Geschäfte oder Kitas.

Gewerbegebiet (GE)

An der durch den Bahn- und Straßenlärm belasteten nordöstlichen Ecke des Gebiets entsteht eine gewerbliche Nutzung, die in grau dargestellt wird. Neben der Verwaltung der Holsten-Brauerei entstehen hier ein Handwerkerhof, Geschäfte und Büros, Einzelhandelsflächen sowie eine Quartiersgarage.

Urbanes Gebiet (MU)

An der Bahntrasse sowie an der Holstenstraße wird u.a. ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Dieses erlaubt eine größere Mischung von Nutzungen: Hier können Wohnungen, nicht wesentlich störendes Gewerbe oder soziale und kulturelle Nutzungen untergebracht werden.

Fläche für den Gemeinbedarf – Schule

Der südliche Bereich ist pinkfarben als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Innerhalb der

Baugrenze (blaue Linie) dürfen die Gebäude zur Erweiterung der Theodor-Haubach-Schule errichtet werden. Hierdurch wird die Schulerweiterungsfläche inklusive neuer Sporthallen baurechtlich gesichert.

Sondergebiet (SO)

Das Gebiet rund um die erhaltenen Gebäude Schwankhalle, Malzsilo, Sudhaus und Juliesturm wird als Sondergebiet für Hotel und Quartierszentrum ausgewiesen, ergänzt durch Sonderwohnraum (z.B. für Studierende oder Auszubildende). Hierdurch wird sichergestellt, dass im zentralen Bereich des Quartiers belebende Nutzungen geschaffen werden. Diese Nutzung wird im Bebauungsplan orange eingefärbt.

Öffentliche Grünfläche

Im Zentrum des Quartiers entsteht eine öffentliche Parkanlage, die im Bebauungsplan grün eingefärbt dargestellt wird.

Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan legt in gelb fest, wo welche Straßen für die innere und äußere Erschließung verlaufen und wie breit diese jeweils sind. Die Haupterschließung verläuft über eine neue Verbindungsstraße zwischen der Harkort- und Haubachstraße.

Weitere Straßenflächen sind gelb schraffiert dargestellt, da diese autoreduziert und vorrangig für den Rad- und Fußverkehr gedacht sind, wie z.B. die Wege an den Außengrenzen des Parks.

Maß der baulichen Nutzung

Neben der Art schreibt ein Bebauungsplan auch das Maß der baulichen Nutzung vor – also die erlaubte Lage, maximale Größe und Höhe der Gebäude:

Baugrenze

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden Baupolypologie werden geschlossene Baublöcke entstehen. Diese werden durch blau eingezeichnete Baugrenzen vorgegeben, innerhalb derer gebaut werden darf.

Geschossigkeit

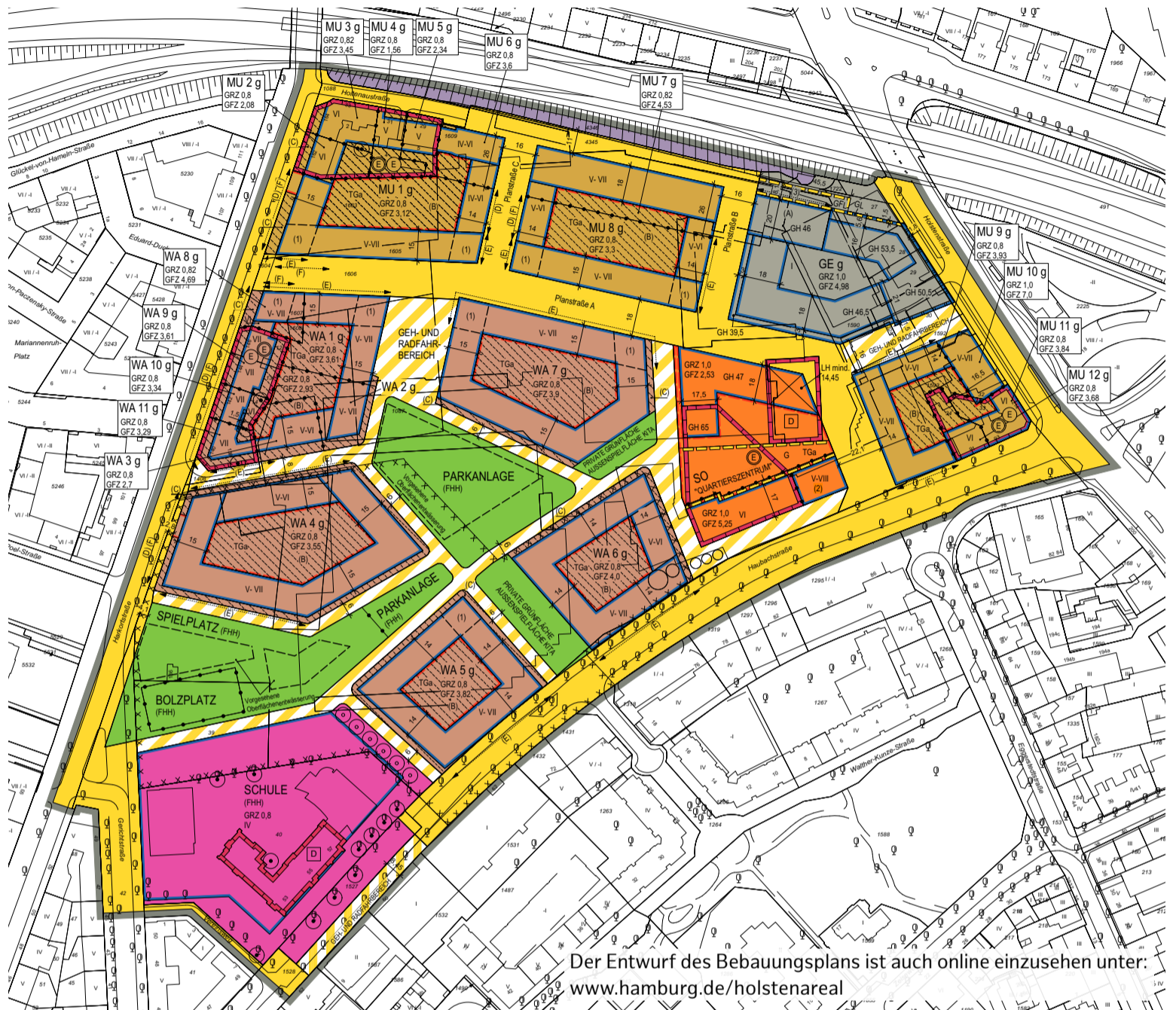
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse angegeben, die in römischen Zahlen im Bebauungsplan dargestellt werden.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Prozent eines Grundstücks bebaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) legt das prozentuale Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der maximalen Quadratmeterfläche der Vollgeschosse fest.

Bestandsgebäude

Bestandsgebäude bleiben erhalten (z.B. die Wohngebäude an der Holtenau-, Harkort- und Haubachstraße). Diese liegen im Bereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona Nord (rote Umrandung). Auch die erhaltenen Gebäude auf dem Holstenareal sind mit einer roten Umrandung gekennzeichnet.



Der Entwurf des Bebauungsplans ist auch online einzusehen unter: www.hamburg.de/holstenareal

DER STÄDTEBAULICHE VERTRAG: DIE VEREINBARUNGEN IM ÜBERBLICK

Der städtebauliche Vertrag zur Entwicklung des Holstenareals wird zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, und dem Eigentümer des Grundstücks, der Consus, geschlossen. Das Grundstück der Holsten-Brauerei war 2016 von Carlsberg zunächst an die Gerch Group verkauft worden und ist nunmehr im Besitz des Unternehmens Consus, das auch als Investor und Bauherr auftritt. Die Consus ist ein Entwickler von Immobilienprojekten und gehört zur börsennotierten Adler Group mit Wohnungsbeständen in mehreren deutschen Großstädten.



WOHNEN

Um ein durchmischtes Quartier zu entwickeln, werden im Vertrag verschiedene Regelungen für den Wohnungsbau getroffen:

- **Drittmix:** Bei insgesamt rund 1.200 Wohnungen werden rund 365 geförderte Mietwohnungen, 335 freifinanzierte Mietwohnungen und 370 Eigentumswohnungen gebaut.
- Für Baugemeinschaften sind Grundstücke reserviert, auf denen rund 170 Wohnungen gebaut werden können. Die Grundstücke werden von der Stadt erworben und über die Agentur für Baugemeinschaften an Baugruppen vergeben.
- 7,5 Prozent der Wohnfläche sind für Träger reserviert, die mit besonderen Konzepten inklusiven Wohnraum für Menschen mit Einschränkungen oder Behinderungen schaffen. Diese Wohnungen werden räumlich im gesamten Quartier verteilt.
- 5 % der Wohnfläche sind für vordringlich Wohnungssuchende reserviert.
- Die Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen beträgt mindestens 30 Jahre. Die Mietpreise liegen im 1. Förderweg bei 6,80 € und im 2. Förderweg bei 8,90 € pro Quadratmeter.
- Um auf die Mietpreisbildung im freifinanzierten Wohnungsbau Einfluss zu nehmen, werden je 50 der freifinanzierten Mietwohnungen bei Erstvermietung mit einem festen Mietpreis von 12,90 € bzw. 14,90 € pro Quadratmeter Miete angeboten.



BÜROS, GEWERBE, LÄDEN

Etwa ein Drittel der Fläche wird gewerblich genutzt:

- Ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt sowie kleinere Geschäfte sichern die Nahversorgung des Quartiers.
- In einem Handwerkerhof stehen Flächen für kleine und mittlere Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe zur Verfügung. Die Miete beträgt für die ersten zehn Jahren maximal 10 € pro m². Die Stadt ist bei der Mieterauswahl beteiligt.
- Erstmals gibt es Flächen, die von Baugemeinschaften gewerblich zu nutzen sind. Diese Flächen sollen durch die Stadt angekauft und über ein Ausschreibungsverfahren an Bauwillige mit dem besten Konzept vergeben werden.



SCHULE, SPORT, KITAS

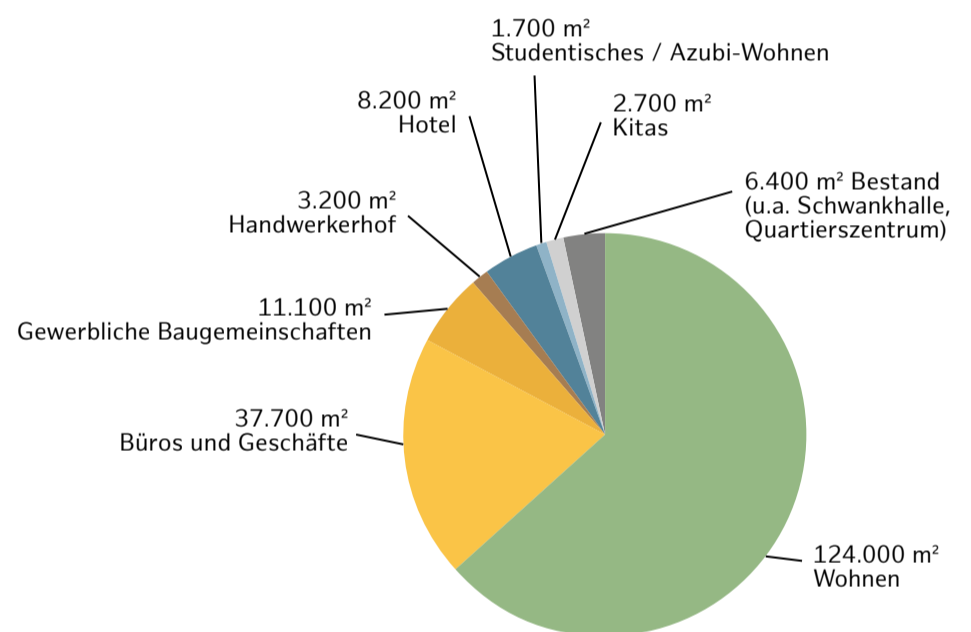
Der städtebauliche Vertrag sichert Flächen für die soziale Infrastruktur:

- Flächen für drei Kitas mit rund 270 Plätzen werden für mindestens 30 Jahre langfristig gesichert. Die Kitas verfügen über eigene Frei- und Spielflächen.
- Consus überträgt die Fläche zur Schulerweiterung kostenfrei an Hamburg und beteiligt sich an den Kosten für die Schulerweiterung.
- Auf dem Schulgrundstück soll eine wettkampftaugliche Doppel-Zweifelhalle entstehen.

Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen getroffen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen. Consus verpflichtet sich darin insbesondere, die Kosten für die städtebauliche Entwicklung zu tragen, sich an städtischen Kosten zu beteiligen und die Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Außerdem werden bestimmte Vorgaben formuliert, wie zum Beispiel zur Ausgestaltung des Wohnungsbaus oder der Gestaltung des öffentlichen Raums. Auf dieser Doppelseite sind die wesentlichen inhaltlichen Vereinbarungen des Vertrags dargestellt.

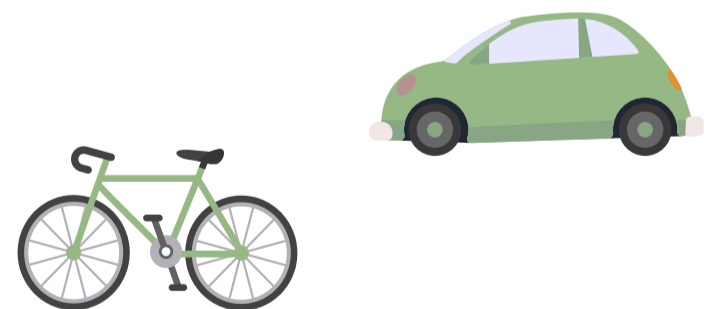
FLÄCHENVERTEILUNG

Im städtebaulichen Vertrag ist festgehalten, welche Flächen für welche Nutzungen vorgesehen sind. Diese Angaben beziehen sich auf die Bruttogrundfläche – also die Summe aller Flächen, die in den Gebäuden entsteht. Das neue Quartier wird auf knapp zwei Drittel der Fläche durch Wohnen geprägt.



ERSCHLISSUNG

Consus wird die öffentlichen Straßen und Plätze sowie die technische Infrastruktur herstellen und kostenfrei in städtisches Eigentum übergeben.



MOBILITÄT

Das neue Quartier wird auto- und verkehrsreduziert gestaltet. Das Mobilitätskonzept beinhaltet:

- Reduzierte Anzahl von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum
- Private Stellplätze in Tiefgaragen unter den jeweiligen Wohngebäuden
- Einrichtung einer neuen Buslinie
- Eine Quartiersgarage mit 70 Stellplätzen für Besucher
- Neue Konzepte für Anliefer- und Paketdienste
- Drei neue Stadtradstationen
- E-Ladestationen in den Tiefgaragen und im öffentlichen Raum
- Carsharing-Stellplätze im Quartier
- Aufbau einer Mobilitätszentrale
- Ausstattung des öffentlichen Raumes unter inklusiven Aspekten

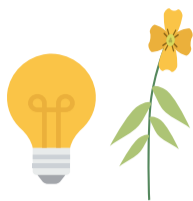
GESTALTUNG



Für die Gestaltung aller Gebäude werden Architekturwettbewerbe durchgeführt. Näheres regelt ein gestalterisches Leitbild (siehe letzte Ausgabe dieses Magazins). Die Fassaden und Dächer werden teils begrünt, um einen ökologische Beitrag zum Stadtklima zu leisten.



ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ



Im städtebaulichen Vertrag werden Vorgaben für die Gebäudedämmung, die Wärmeversorgung und die Nutzung erneuerbarer Energien gemacht:

- Alle Wohngebäude müssen mindestens nach dem Energie-Effizienzhaus-Standard 55 gebaut werden. Das bedeutet, dass sie weniger als 55 % der Energie eines Standardgebäudes verbrauchen dürfen und dass sie besonders gefördert werden können.
- Der Anteil erneuerbarer Energie an der Wärmeversorgung wird 75 % betragen.
- 20 % der Dachflächen erhalten Solaranlagen.
- Die Wohnungen werden vor allem durch Geothermie und Wärmerückgewinnung aus der Kühlung gewerblich genutzter Gebäude beheizt.
- Die Wärmeversorgung wird möglichst CO₂-arm gestaltet. Der brennstofffreie Anteil wird bei mindestens 55 % liegen. Auf Verbrennungsanlagen (z.B. für Gas oder Öl) wird verzichtet.
- Umweltfreundliche Baustoffe werden vorgeschrieben.
- Consus verpflichtet sich, Artenschutzmaßnahmen (Nistkästen, Artenschutzhaus etc.) umzusetzen und zu unterhalten, anteilig Dächer und Fassaden (mind. 20 %) zu begrünen sowie Tiefgaragen mit Bäumen zu bepflanzen.

QUARTIERSZENTRUM UND QUARTIERSMANAGEMENT

Der Gebäudekomplex aus Malzsilo und Sudhaus wird erhalten und zu einem Quartierszentrum mit verschiedenen Angeboten für alle im Quartier und in der Nachbarschaft entwickelt. Consus wird die Gebäude kostenfrei an Hamburg übergeben und sich an den Baukosten beteiligen. Außerdem wird ein Quartiersmanagement eingerichtet, um das Zusammenleben im Quartier zu fördern. Hierfür wird ein Verein gegründet, in dem alle Grundeigentümer Mitglied werden und dem auch alle Mieterinnen und Mieter beitreten können. Consus wird die Arbeit des Quartiersmanagements mit einer Anschubfinanzierung unterstützen.

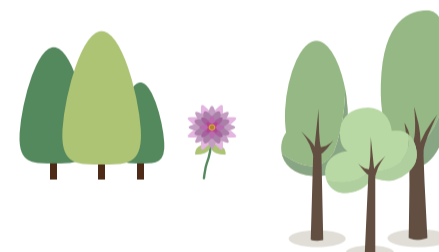
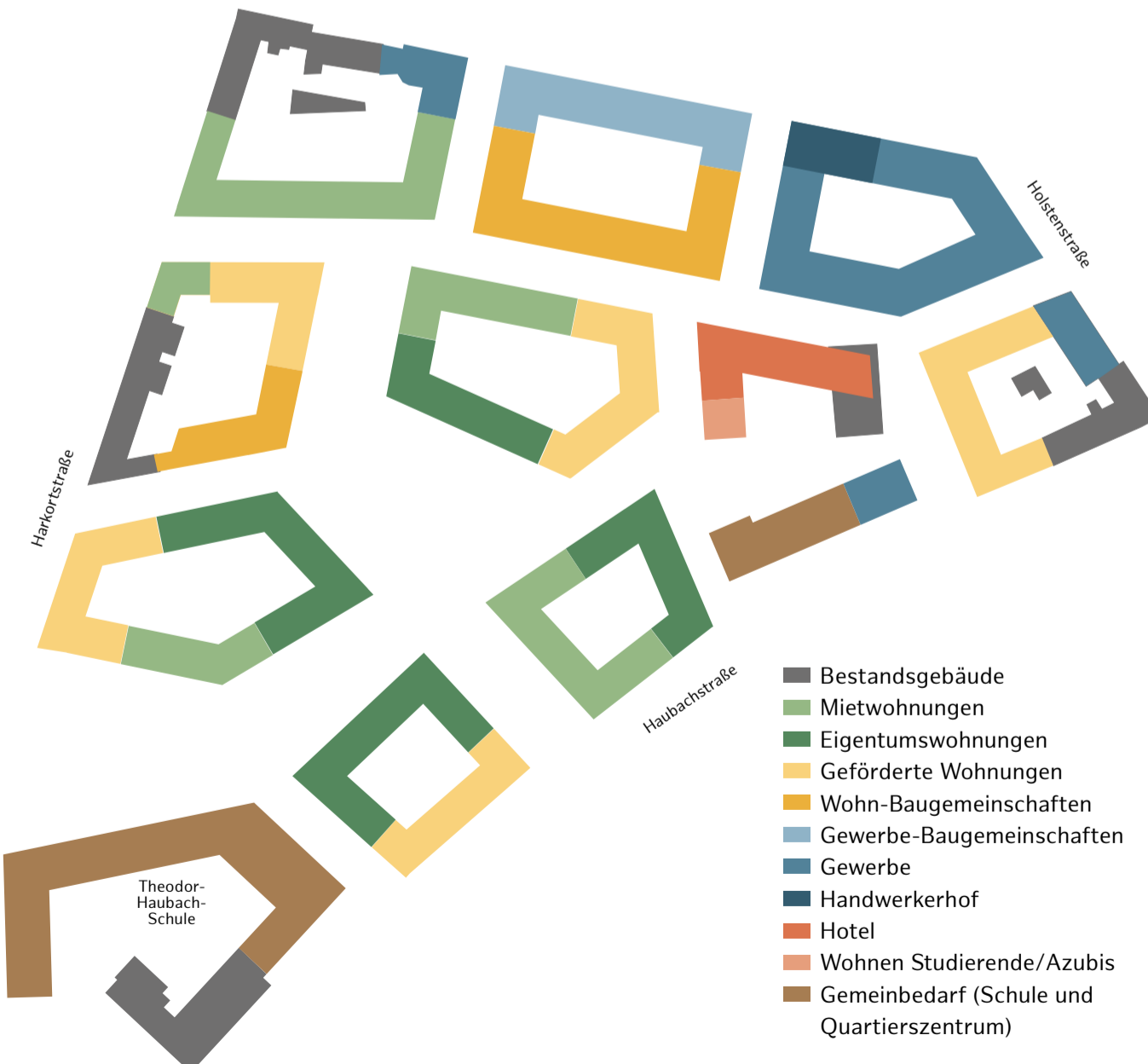


FINANZIERUNG

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden konkrete Regelungen zur Finanzierung getroffen. Der Eigentümer und Investor Consus beteiligt sich insgesamt mit ca. 20 Mio. Euro an der Erweiterung der Theodor-Haubach-Schule, am Bau des Quartierszentrums, der Herstellung und Pflege des Parks, an Planungskosten und an der Umsetzung des Mobilitätskonzepts. Darüber hinaus erstellt Consus die gesamte innere Erschließung auf eigene Kosten und übergibt diese in das Eigentum der Stadt Hamburg. Dazu zählen alle neu anzulegenden Straßen, Wege und Plätze einschließlich der darunterliegenden Leitungen.

NUTZUNGSVERTEILUNG

Das neue Quartier auf dem Holstenareal soll ein stark durchmischtes Quartier werden. Da mit dem Bebauungsplan nur die Nutzung „Wohnen“ vorgegeben werden kann, werden mit dem städtebaulichen Vertrag auch Regelungen getroffen, wie sich die verschiedenen Wohnformen im Quartier verteilen und wie sie verträglich mit den anderen Nutzungen angeordnet werden können. Die Verteilung zeigt die folgende Darstellung:



PARK

Der Park ist der zentrale Grünbereich und Freiraum des Quartiers. Consus wird die Fläche an Hamburg kostenfrei übertragen, die Altlastensanierung vornehmen und sich zu 75 % an den Kosten für Planung und Bau beteiligen sowie die Parkpflege für 15 Jahre bezahlen.



BAUVERPFLICHTUNG

Consus verpflichtet sich, mit Gültigkeit des Bebauungsplans Bauanträge einzureichen und die Vorhaben in bestimmten zeitlichen Fristen zu realisieren.

SICHERHEITSLAISTUNGEN

Sollte Consus Vertragsinhalte nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen, müssen Vertragsstrafen gezahlt werden. Zur Absicherung der Zahlungsverpflichtungen wird Consus bei der Stadt Bürgschaften hinterlegen.

PLATZ FÜR BEGEGNUNGEN

STRASSEN, PARKS, WEGE UND DACHTERRASSEN WERDEN ZU BEGEGNUNGSSORTEN

Der Charakter eines Quartiers entsteht zum einen durch die Häuser und ihre Nutzungen. Ein Quartier wird aber ebenso durch die Menschen geprägt, die in ihm leben – und diese Menschen begegnen sich größtenteils im öffentlichen Raum, auf Straßen, Gehwegen, in Parks oder den Innenhöfen der Baublöcke. Um die unterschiedlichen Qualitäten dieser Plätze, Parks und Wege zu definieren, wurde ein Freiflächenplan entwickelt, der folgende Nutzungen vorsieht:

Öffentliche Grünfläche

Im Zentrum des neuen Quartiers liegt ein öffentlicher Park, der eine direkte Verbindung mit dem Park in der Mitte Altona eingehen wird. Hier sollen sowohl Angebote für Sport und Bewegung als auch ruhige Zonen zum Erholen geschaffen werden. Die genaue Gestaltung wird in einem späteren Planungsschritt unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitet.

Gemeinschaftliche Innenhöfe

Durch die geschlossene Bauweise sind die Innenhöfe von den öffentlichen Straßen und Wegen abgeschirmt und bilden ruhige und geschützte Orte, die nur von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden können. Die Innenhöfe sind somit Orte für nachbarschaftliche Begegnungen, geschützte Spielorte für Kinder oder bieten Freiraum für Erholung und Freizeit. Zutritt haben in der Regel nur die Bewohnerinnen und Bewohner der Baublöcke.

Private Vorgärten

In den ruhigen Wohnstraßen ohne Geschäfte oder andere publikumswirksame Nutzungen schützen private Vorgärten das Wohnen im Erdgeschoss. Diese werden durch niedrige Sockel und Hecken vor direkten Einblicken geschützt. Durch diese Art der Gestaltung erhalten die Straßen, im Gegensatz zu den Wegen und Plätzen mit Geschäften im Erdgeschoss, einen ruhigen Wohncharakter.

Dachbegrünung

Im Holstenquartier werden die Dächer zum Leben erweckt: Zum einen werden sie zu Begegnungsorten für die Bewohnerinnen und Bewohner. Andere Bereiche werden begrünt, wodurch sie Insekten und anderen Tieren Lebensräume bieten und zum besseren Stadtklima und zur Biodiversität des neuen Quartiers beitragen. Gemeinsam mit den Solarpanelen zur Stromproduktion werden sie zu lebendigen und wichtigen Orten – und unterscheiden sich daher von den meisten Dächern in Hamburg.

Öffentliche Plätze

Altona und Ottensen werden auch durch ihre Stadtplätze geprägt: Von belebten Plätzen mit Cafés, Geschäften und viel Leben bis hin zu kleinen Quartiersplätzen als ruhige, grüne Inseln bieten sie Ausgangspunkte für das Zusammenleben im Quartier. Auch im neuen Quartier entstehen kleine Plätze zwischen den Wohn- und Geschäftshäusern. Insbesondere an zwei Orten sollen belebte Plätze entstehen, die im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen urban und lebendiger werden. Einer dieser Plätze liegt zwischen dem Quartierszentrum und dem Hotel im östlichen Bereich. Der zweite Platz liegt zwischen dem Park und der Verbindungsstraße im westlichen Teil des neuen Quartiers.



Außenbereich der Kitas

Die Kitas erhalten eigene, geschützte Außenflächen, auf denen die Kinder sicher spielen können.

Fahrbahn

Es wird eine neue Straße entstehen, die in West-Ost-Richtung die Harkort- mit der Haubachstraße verbindet. Diese Straße wird so ausgebaut, dass auch breitere Fahrzeuge, wie Busse, die Stadtreinigung, Möbelwagen oder der Rettungsdienst, die inneren Bereiche des Quartiers erreichen können. Ebenfalls können von hier aus sämtliche Tiefgaragen unter den Wohn- und Geschäftshäusern angefahren werden.

Gehwege

Auf beiden Seiten der Fahrbahn werden Gehwege angelegt. Diese sind durch eine normale Bordkante von der Fahrbahn getrennt.

Verkehrsberuhigte Bereiche

Der überwiegende Teil der Straßen und Wege wird verkehrsberuhigt gestaltet. Hier sollen im Normalfall keine Autos fahren, so dass diese Wege dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben und den ruhigen Charakter der Wohnstraßen unterstreichen. Die Stadtreinigung, Rettungswagen oder Umzugsfahrzeuge können diese Wege trotzdem befahren. Sämtliche öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden unter inklusiven Gesichtspunkten hergestellt, so dass sich auch Menschen mit Beeinträchtigungen sicher in der Öffentlichkeit bewegen können.

Baumpflanzungen

Der Freiflächenplan zeigt zahlreiche Bäume, die die Straßen begleiten oder die Parks und Innenhöfe begrünen. Für die Straßenräume werden hier insbesondere Feld- und Spitzahorn, die Winterlinde sowie Trauben- und Stieleichen vorgesehen. Der Park wird mit Hainbuchen, Kastanien, Silberweiden und Eschen sowie Bäumen bepflanzt, die Früchte tragen. Hierzu zählen Walnuss-, Kirsch- und Maulbeerbäume. Die Innenhöfe werden ebenfalls mit einer Mischung aus den genannten Bäumen bepflanzt.

Die Hecken werden vor allem durch Rotbuchen, Ligustern und Eiben ausgebildet. Mit dem Bebauungsplan wird festgelegt, wie viele Bäume und Sträucher zu pflanzen sind, um die Qualität des Grüns zu sichern. In den Innenhöfen müssen je 400 m² mindestens ein Baum mit großer Krone und je 200 m² ein Baum mit mittlerer Krone angepflanzt werden. Ebenfalls wird die Anzahl an großen Sträuchern festgelegt – zwei je 100 m² Freifläche. Die im Plan dargestellten Symbole zeigen jedoch nicht die genauen Standorte – diese werden erst zu einem späteren Zeitpunkt exakt festgelegt.

„ICH HABE DAS VORHER NOCH NIE ERLEBT.“

AXEL GRASSMANN HAT DEN BEZIRK ALTONA ZUM INKLUSIVEN WOHNEN BERATEN

Axel Graßmann ist Geschäftsführer des Landesverbands der Lebenshilfe Hamburg e.V. Der Verein wurde vor über 60 Jahren als Selbsthilfverein von Eltern geistig behinderter Kinder gegründet und setzt sich seither für die Anliegen von Menschen mit geistiger Behinderung und deren Familien ein. Bei der Aushandlung des städtebaulichen Vertrags hat Axel Graßmann gemeinsam mit anderen Trägern den Bezirk Altona in Bezug auf inklusive Wohnprojekte beraten und bewertet nun im Interview die vereinbarten Ziele.

Der Hamburger Wohnungsmarkt ist angespannt. Wie schwer ist es für Menschen mit Behinderungen, passenden Wohnraum zu finden?

Es ist extrem schwierig. Die Menschen, die wir betreuen, erhalten fast ausschließlich nur die Grundsicherung. Hohe Mieten lassen sich davon kaum finanzieren.

Sie haben das Bezirksamt Altona bei den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag beraten. Wobei war Ihre Expertise gefragt?

Der Bezirk Altona und die Consus haben sich frühzeitig darauf verständigt, dass 7,5 % der Wohnungen für inklusive Wohnprojekte angeboten werden sollen. Neun verschiedene Träger solcher Wohnungen, wie z.B. unser Landesverband Lebenshilfe, haben sich dann zusammengeschlossen und untereinander beraten, wie diese Flächen für inklusive Projekte am sinnvollsten aufgeteilt werden – hier haben wir ja große Praxiserfahrungen. Diese Empfehlungen wurden dann vom Bezirk und der Consus übernommen. Wir sind ausgesprochen froh, dass dieses Thema so frühzeitig behandelt wurde! Darüber hinaus hat mich der Bezirk Altona gebeten, als Sachverständiger für Barrierefreiheit das Verfahren beratend zu begleiten.

Kommt es oft vor, dass Sie so frühzeitig in die Planungen involviert werden?

Ich habe das vorher noch nie erlebt. In diesem Fall wurde die frühzeitige Beschäftigung mit dem Thema durch die Initiative „Team inklusives Holstenquartier“ angeregt und vom Bezirksamt und der Bezirkspolitik aufgegriffen. Diese verfolgten das Ziel, besondere Wohnungsangebote für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt zu schaffen und im gesamten Quartier zu streuen, so dass unterschiedlichste Menschen verteilt durchs Quartier leben. Ich bin ein großer Fan von dieser Entscheidung!

Wie entstand die Zahl von 7,5 % der Wohnungen für inklusive Projekte?

In der ersten Vereinbarung zwischen der Stadt und Carlsberg hatte man sich bereits darauf verständigt, dass „5 bis 10 % der Wohnfläche für Bausteine inklusiver Wohnungsangebote vorgesehen werden sollen“. Mit Consus hat man sich dann in der Mitte dieses Korridors getroffen. 7,5 % von 1.250 Wohnungen ist eine große Anzahl, da hat man sich ernsthaft mit dem Thema auseinandergesetzt und schafft eine große Anzahl inklusiver Wohnungen.

Was sind das für Wohnprojekte?

Es gibt verschiedenste Angebote: Wir betreuen Menschen mit geistigen Behinderungen, für die es zwei verschiedene Wohnformen gibt: zum einen Wohngruppen, in denen in der Regel acht Menschen leben, die rund um die Uhr von Mitarbeitern betreut werden. Hierfür benötigen wir spezielle Grundrisse, denn jeder

Bewohner hat ein eigenes Zimmer mit Bad, zusätzlich gibt es gemeinsame Aufenthaltsräume und Küchen. Darüber hinaus gibt es Individualwohnungen, in denen Menschen, die wir betreuen, alleine leben.

Betreuen Sie all diese Wohnungen?

Nein, das machen verschiedene Träger. Wir als Lebenshilfe werden zwei Wohnungen betreuen. Bei elf weiteren haben wir ein Vorschlagsrecht – diese Wohnungen werden von Adler [zu der Consus gehört, Anm. d. Red.] direkt vermietet, aber wir können Mieter vorschlagen. Diese Menschen wohnen dort alleine und haben eine Betreuung – durch uns oder andere. Neben Angeboten für Menschen mit geistigen Behinderungen werden auch Wohnungen für Menschen mit körperlichen Behinderungen, psychischen Erkrankungen oder Wohnpflegegemeinschaften für Ältere entstehen. Zusätzlich wird es Wohnangebote für Jugendliche, Alleinerziehende und Wohnungslose geben. Diese Angebote werden von anderen Trägern betreut. Auf dem freien Wohnungsmarkt ist es fast unmöglich, für solche Angebote Wohnungen zu finden.

Wie wichtig ist es, das Thema der inklusiven Wohnprojekte früh zu betrachten?

Das ist sehr wichtig, denn wir können uns eigentlich nur auf Neubauprojekte bewerben. Solch große Wohnungen gibt es im Bestand auf dem freien Markt nicht. Wir sind als Betreuer und Betreiber von inklusiven Wohnungen sonst meist eher Bittsteller – wir bewerben uns bei Baugesellschaften, wenn wir Wohnungen suchen. Aber das ist bis zur Baufertigstellung oftmals ein zäher Prozess. Der Wettbewerb ist unglaublich und die Preise sind überhitzt. Für unsere Menschen bedeutet dies, dass es sehr schwer ist, passende Wohnungen zu finden.

Was ist beim Holstenareal anders gelaufen?

Im städtebaulichen Vertrag kommen viele soziale Themen vor und diese wurden bis zum Schluss durchgehalten – das ist wirklich gut und ein Qualitätssprung gegenüber anderen Planungen.

Und wie viel Arbeit hat es Sie gekostet, den Prozess zu begleiten?

Aus meiner Sicht war es ein vertretbarer Aufwand – in anderen Projekten haben wir genauso viel Zeit investiert, aber am Ende ist nichts dabei herausgekommen. Als Angehörigenverband ist es ja unser Ziel, dass ein inklusives Umfeld entsteht und dafür müssen wir Zeit aufwenden. Hier ist es positiv, dass das Bezirksamt und die Politik das Thema Inklusion wirklich wollten.

Wie aufgeschlossen war Consus denn für diese Ideen?

Unser Verhandlungspartner war der Bezirk, nicht Consus. Wir haben aber weitgehend gute Erfahrungen gemacht. Consus hat sich nicht verweigert, sondern den Prozess sehr konstruktiv begleitet. Am Ende ist es aus meiner Sicht vor allem die Aufgabe der öffentlichen Hand, das Thema Inklusion auf allen Ebenen voranzutreiben.

Was muss ein Quartier über Angebote im Bereich Wohnen hinaus für Ihre Klientel anbieten?

Es gibt in Altona bereits sehr viele Beratungsangebote, da ist der Stadtteil gut ausgestattet. Ich könnte mir vorstellen, dass wir im geplanten Quartierszentrum gemeinsame Angebote mit den lokalen Sportver-



Axel Graßmann ist Geschäftsführer des Landesverbands Lebenshilfe Hamburg e.V.

einen schaffen. Zwar bestehen noch keine konkreten Pläne, aber solche Angebote gelingen am Ende nur, wenn man frühzeitig diese Planungen anstrebt, was beim Holstenareal wirklich gut gelingt.

Wird es auch Angebote im Bereich des inklusiven Arbeitens geben?

Wir betreuen solche Angebote nicht, weshalb ich hier nicht involviert bin. Was man generell aber gerne übersieht, ist, dass der Gesundheitsbereich der größte Arbeitgeber Deutschlands ist. Alleine bei der Lebenshilfe arbeiten deutschlandweit ca. 160.000 Mitarbeiter – Siemens zum Vergleich hat 35.000. Wenn der Bevölkerungsmix in einem Stadtteil stimmt, ist das auch für den Arbeitsmarkt belebend. Trotzdem ist es erstrebenswert, inklusive Arbeitsplätze im Holstenquartier zu schaffen.

Gibt es auch Dinge, die Sie kritisch sehen?

In den Gebäuden wird die Barrierefreiheit gut gelöst – alle Wohnungen werden barrierefrei sein. Aber vor der Haustür sieht es aus meiner Sicht anders aus. Es gibt ein umfangreiches Mobilitätskonzept, allerdings mit einer recht kleinen Passage zur Inklusion. Wenn sich der Auto-, Rad- und Fußverkehr die Flächen teilen, mag es für Menschen im Rollstuhl oder Rollator ohne Barrieren gut sein. Wenn sich alle eine Fläche teilen, hat das aber für blinde Menschen auch negative Seiten. Darüber hinaus sehe ich bei der E-Mobilität noch Luft nach oben: Wer inklusiv denkt, muss nicht nur Ladestationen für E-Autos, sondern auch für E-Rollstühle oder Lastenräder planen. Zwar kann heute niemand wissen, was wir in diesem Bereich im Jahr 2026 konkret brauchen. Aber wir müssen für solche Angebote bereits jetzt die Flächen in den Tiefgaragen und Kellern reservieren. Wenn diese erstmal gebaut sind, bekommt man zusätzliche Angebote nicht mehr unter.

Was können wir von anderen Städten und Ländern im Umgang mit Menschen mit Behinderungen lernen? Wie fortschrittlich ist Hamburg oder wo müssen wir besser werden?

Mir sind gar nicht so viele bessere Beispiele bekannt. Die Initiative Q8, die sich bei der inklusiven Gestaltung des Holstenareals engagiert, wurde für ihre Aktivitäten zur inklusiven Gestaltung in Mitte Altona 2015 von den Vereinten Nationen gewürdigt. Das zeigt, dass es auf der Welt vielleicht gar nicht so viele Orte gibt, an denen solche Projekte und Themen so frühzeitig realisiert werden wie bei uns in Altona.



BLICK IN DIE NACHBARSCHAFT

Noch stehen die alten Produktions- und Lagerhallen der Holsten-Brauerei zwischen der Harkort- und Haubachstraße und es gehört viel Phantasie dazu, sich das neue Wohnquartier an diesem industriell geprägten Ort vorzustellen. Da hilft ein Blick auf die andere Straßenseite: In Mitte Altona ist in den vergangenen fünf Jahren ein neues Wohnquartier entstanden, in dem bereits heute viel Leben und Trubel herrscht. Zwar sind die Bäume noch klein und die letzten Baukräne drehen sich noch. Trotzdem ist gut zu erkennen, wie Altona-Nord an diesem Ort langsam wächst. Der Park wird sich schon in einigen Jahren in beide Richtungen fortsetzen und Teil einer grünen Verbindung vom neuen Quartier auf dem Holstenareal bis ins Altonaer Zentrum. Die großen Hallen der Brauerei werden dann verschwunden sein und tausende Menschen werden auf der heutigen Industriebrache wohnen und arbeiten.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
steg Hamburg mbH
Schulerblatt 26-36
20357 Hamburg

IM AUFTRAG DES
Bezirksamt Altona
Platz der Republik 1
22765 Hamburg

Vi.S.d.P.
steg Hamburg mbH;
Eike Christian Appeldorn

REDAKTION
steg Hamburg mbH;
Jan Seeringer
in Zusammenarbeit mit dem
Bezirksamt Altona

KONZEPT UND GESTALTUNG
steg Hamburg mbH; Jan Seeringer,
Eike Christian Appeldorn

KONTAKT
www.hamburg.de/holstenareal
holstenareal@steg-hamburg.de

Alle Rechte vorbehalten.

DRUCK
Hartung Druck + Medien GmbH

AUFLAGE
6.000 Stück

ERSCHEINUNGSDATUM
Oktober 2021

ABBILDUNGEN

S. 1, 3: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH
S. 2: Foto: Bezirksamt Altona, Plikto: steg Hamburg
S. 4, 5: Piktogramme: vecteezy.com - veernavya
S. 6: arbos Freiraumplanung
S. 7: Lebenshilfe Landesverband Hamburg e.V.
S. 8: Matthias Friedel / BSW