



## HOLSTEN-AREAL

# INFORMATIONSV ERANSTALTUNG

AM 07. NOVEMBER 2016

### Veranstalter

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

### In Kooperation mit

Bezirksamt Altona  
Platz der Republik 1  
22765 Hamburg



# PROTOKOLL DER INFORMATIONSVERANSTALTUNG

## Begrüßung

Die Leiterin des Bezirksamts Altona, Frau Dr. Liane Melzer, begrüßt alle Anwesenden im Kollegienaal des Rathaus Altona und skizziert kurz den Anlass und die Ziele der Informationsveranstaltung.

## Präsentation

Folgende Präsentationen werden gehalten:

- **Holsten-Verlagerung von Altona nach Harburg**  
Dr. Alexandra Schubert, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation  
Martin Stein, Carlsberg Deutschland / Holsten
- **Einbindung in den Kontext Mitte Altona und Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung**  
Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor
- **Vorstellung der GERCHGROUP**  
Mathias Düsterdick, GERCHGROUP
- **Weiteres Verfahren**  
Johannes Gerdemann, Bezirksamt Altona, Baudezernent

**Moderation:** Martin Brinkmann, steg Hamburg mbH

Die Präsentation ist online abrufbar unter:

[http://www.hamburg.de/contentblob/7412028/162658af667cdd77373e754fe3f673c9/data/download-praesentation.pdf](http://www.hamburg.de/contentblob/7412028/162658af667cdd77373e754fe3f673c9/data/download-<u>praesentation.pdf</u>)

## Rückfragen und Diskussion

Im Anschluss an die Präsentationen folgt zunächst eine interne Rückfragerunde, bevor Fragen aus dem Plenum beantwortet werden.

### Interne Fragerunde

**Herr Brinkmann:** Wie schätzen Sie die Auswirkungen der Verständigung zwischen Holsten und der Stadt auf den Wirtschaftsstandort Hamburg ein?

**Frau Dr. Schubert:** Dass die Verhandlungen ein positives Ende genommen haben ist es ein gutes Signal für die Stadt Hamburg, da zum einen das Steueraufkommen und die Arbeitsplätze weiterhin in der Stadt bleiben und zum anderen weil Hamburg es geschafft hat, den Prozess mit einer guten Lösung zu beenden. Es gibt viele Beispiele aus anderen Städten, wo sich die Brauereien letztendlich außerhalb der Stadt angesiedelt haben.

**Herr Brinkmann:** Es sollen knapp 5.000 Wohnungen auf dem Areal von Mitte Altona (ca. 3.500 Wohnungen) und Holsten (ca. 1.300 Wohnungen) entstehen. Was bedeutet das für die innere Entwicklung von Altona?

**Frau Dr. Melzer:** Das Holsten-Areal und Mitte Altona gehören zu den größten neu entstehenden Wohngebieten in Hamburg und es ist schön zu sehen, wie Altona sich immer weiterentwickelt und weiter wächst.

**Herr Prof. Walter:** Hamburg steht vor der Herausforderung des Bevölkerungswachstums – bis 2030 wird Hamburg um ca. 100.000 Einwohner wachsen. Durch Mitte Altona und das Holsten-Areal wird ein wichtiger Beitrag zu Erleichterung der Situation auf dem Wohnungsmarkt geleistet.

**Herr Gerdemann:** Durch die Entwicklung von Mitte Altona entsteht eine Verknüpfung zwischen Altona-Nord und Bahrenfeld, die heute noch nicht besteht. Durch die Entwicklung des Holsten-Areals kann diese Verbindung besser an Altona-Nord angeknüpft werden, was sich insbesondere positiv auf die Stadtstrukturen von Altona-Nord auswirken wird.

**Herr Brinkmann:** Wurde eine Risikoabschätzung für die Entwicklung des Holsten Areals gemacht? Wenn ja, wo liegen die Risiken?

**Herr Düsterdick:** Es wurde eine Risikoabschätzung vorgenommen. Und ja, es gibt natürlich auch Risiken, wenn man ein solches Gelände kauft und entwickelt. Wir aber sehen vorwiegend die Chancen, die bei weitem überwiegen. Eine große Chance besteht darin, dass hier nicht nur Wohnungen entstehen, sondern ein Mix aus verschiedenen Nutzungen angedacht ist.

#### Fragerunde aus dem Plenum

**Plenum:** Wer achtet auf die Entwicklung des Ziel- und Quellverkehrs bei diesem Projekt? Wie wird der erzeugte Verkehr aus dem neuen Quartier in das vorhandene Straßen- und Verkehrssystem integriert?

**Herr Gerdemann:** Voraussetzung bei der Entwicklung des Grundstückes ist es, im Kontext des Wettbewerbs ein Gutachten zu der verkehrlichen Situation des Quartiers zu erstellen. Die Gutachten, die für Mitte Altona gemacht wurden, müssen daher aktualisiert werden. Es wird sicher eine Abnahme des Schwerlastverkehrs in kritischen Zeiten geben, da die An- und Abfahrten zu Holsten entfallen. Bezogen auf die Gesamtfläche wird es sicher eine Zunahme des Verkehrs geben. Daher wird es vermutlich nötig sein, eine Anpassung des Verkehrskonzeptes vorzunehmen.

**Frau Dr. Schubert:** Das Mobilitätskonzept für das Quartier soll so ausgerichtet sein, dass der Anreiz besteht, die alltäglichen Verkehrsbewegungen überwiegend über die nahliegenden S-Bahn-Stationen abzuwickeln. Zudem sollen StadtRad-Stationen und Carsharingangebote dazu beitragen, eine verkehrlich erträgliche Situation zu schaffen.

**Plenum:** Wann passiert was? Gibt es bereits einen Zeitplan?

**Herr Gerdemann:** Alles hängt davon ab, wann und wie schnell Holsten das Grundstück freimachen kann. Seitens der Stadt wird versucht, ab dem Zeitpunkt, zu dem das Areal zur Verfügung steht, mit der baulichen Entwicklung zu starten, so dass wir bis dahin möglichst viele Schritte vorbereiten werden. Kalendrisch kann man zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine konkreten Aussagen treffen. In den nächsten zwei bis drei Jahren werden aber wesentliche Schritte hinsichtlich der Planung erfolgen.

**Herr Stein:** Holsten plant, im ersten Quartal 2018 am neuen Standort in Harburg mit der Produktion von Bier zu beginnen.

**Plenum:** Wenn man die in der Präsentation dargestellten Prozentzahlen zur Aufteilung von Wohn- und Freiflächen zusammenaddiert, kommt man auf 117 bis 122 %. Wie kommen die Zahlen zusammen?

**Herr Prof. Walter:** Die Zahlen überlagern sich – unter dem Strich kommen immer 100 Prozent heraus. Wir haben in der Übersicht neben Obergruppen auch Untergruppen dargestellt. Außerdem beziehen sich einige Zahlen auf die Grundstücksfläche, andere auf die Bruttogeschossfläche – man darf daher die Zahlen nicht einfach zusammenrechnen.

**Plenum:** Was passiert mit dem schon vorhandenen Wohnraum und den Mietern auf dem Areal an der Holsten-Brauerei?

**Herr Düsterdick:** Die GERCHGROUP hat ein bestehendes Mehrfamilienhaus im Zuge der Transaktion mit erworben. Dieses wird weder abgerissen oder mit einer anderen Nutzung versehen. Wir haben einen Hausverwalter eingesetzt, der sich nun um die Mieter kümmert. Die Gebäude werden in die Planung integriert. Zu allen anderen bestehenden Wohnhäusern, die im Eigentum Dritter sind, können wir keine Auskunft geben.

**Herr Gerdemann:** Die Gebäude werden im Wettbewerb als Bestandsgebäude definiert und genießen Bestandsschutz.

**Plenum:** Gibt es schon Vorstellungen zu den neuen Schülerzahlen oder eine Planung zum Ausbau der Theodor-Haubach-Schule?

**Herr Gerdemann:** Wir stehen in enger Abstimmung mit der Schulbehörde. Angesichts der Tatsache, dass es durch die Entwicklung des Holsten-Areals und durch Mitte Altona eine Zunahme der Bewohner geben wird, wird über einen Ausbau der Haubach-Schule nachgedacht. Das Thema wird mit in die Planung aufgenommen und vertieft.

**Plenum:** Sind bereits Planungen zum Thema ressourcensparende Energieversorgung vorhanden? Wird es so wie in Mitte Altona sein?

**Herr Prof. Walter:** Es gibt folgende Optionen: 1. Anschluss an das Fernwärmenetz und 2. eine autonome Energieversorgung mit Nahversorgungsnetz. Welche Option man wählt, ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht entscheidbar – dies wird sich aber im weiteren Planungsprozess klären.

**Plenum:** Was ist für die Harkortstraße geplant? Soll diese auch weiterhin eine Verkehrsachse bleiben? Oder wird es andere Ein- und Ausgänge zum Quartier geben?

**Herr Gerdemann:** Die Harkortstraße ist im Zusammenhang mit der Planung für Mitte Altona als zweispurige Straße mit einer Buslinie vorgesehen. Diese Grundstruktur wird sich vermutlich nicht verändern. Allerdings muss geprüft werden, ob z.B. an vereinzelten Stellen andere bzw. zusätzliche Abbiegeoptionen geschaffen werden müssen bzw. können.

**Plenum:** Wann bekommt man als Mieter einer Wohnung auf dem Gelände mehr Informationen über die zukünftige Entwicklung?

**Herr Düsterdick:** Für die Mieter unseres Objekts wird sich erstmal nichts verändern. Wir prüfen natürlich, ob z.B. Sanierungsbedarfe bestehen, dann werden wir uns darum kümmern. Zum geeigneten Zeitpunkt werden wir in Erwägung ziehen das Wohngebäude weiter zu veräußern da wir kein Bestandhalter sind.

Wir nehmen jedoch die Anregung auf, die Mieter bald über den weiteren Verlauf des Planungsprozesses rechtzeitig zu informieren.

**Plenum:** Gibt es seitens der Stadt bereits Vorstellungen über die Größe der Wohnflächen? Sind auch Wohnungen für kinderreiche Familien vorgesehen? In Mitte Altona sind die meisten Wohnungen nicht größer als 100 m<sup>2</sup> und daher für kinderreiche Familien zu klein.

**Herr Düsterdick:** Die Bandbreite von Wohnungen wird so groß wie möglich gehalten. Das heißt, dass es sowohl kleine, große, barrierefreie aber auch nicht barrierefreie Wohnungen für verschiedene Zielgruppen geben wird. Der genaue Wohnungsmix steht jedoch noch nicht fest.

**Plenum:** Wie lange kann der Holsten-Chor „Hopfen und Malz“, zu dem ich gehöre, noch in der Kantine von Holsten singen?

**Herr Stein:** Die Kantine wird so lange bestehen bleiben, wie auch der Betrieb stattfindet. Die Verwaltung wird sich rechtzeitig mit dem Chor in Kontakt setzen und Sie weiter informieren.

**Plenum:** Besteht die Möglichkeit, das Treppenhaus zu der Kantine und die Keller unter Denkmalschutz zu stellen?

**Herr Prof. Walter:** Förmlich wurde nichts vom Denkmalamt unter Schutz gestellt, aber natürlich gibt es mehrere Gebäude, bei denen wir mit der GERCHGROUP einer Meinung sind, dass diese erhalten bleiben sollen. Hierzu gehören z.B. der Julius-Turm oder das Sudhaus. Bei unterirdischen Räumen ist es oft sehr kompliziert und mit Problemen verbunden.

**Herr Düsterdick:** Identitätsstiftende Bauteile, wie z.B. der Holsten Ritter auf der Turmhaube, sollen definitiv erhalten bleiben, damit die Geschichte auf dem Gelände weiterhin sichtbar bleibt. Da die Parkplätze aber unterirdisch untergebracht werden sollen, ist es besonders mit den Kellerräumen schwierig.

**Herr Gerdemann:** Ich denke, dass man aber doch prüfen sollte, inwiefern einige der Kellerräume, die ja sehr speziell sind, doch erhalten und mit einer anderen, identifikationsstiftenden Nutzung versehen werden können.

**Plenum:** Trotz des Drittelmixes sind die Preise für die Wohnungen auf dem freien Markt relativ hoch. Welche Position nimmt die Stadt zum Drittelmix ein?

**Herr Prof. Walter:** Im Kern ist der Drittelmix eine sehr sinnvolle Regelung. Langfristig trägt dieser zur Stabilisierung der Quartiere bei. Es werden aufgrund des Drittelmixes auch Wohnungen mit sehr günstigen Mieten angeboten. Daher muss es andere Stellen geben, wo die Investoren Geld verdienen können, damit das Projekt insgesamt finanziert werden kann.

**Plenum:** Woran wird man aus Ihrer Sicht in 20 bis 30 Jahren merken, dass das Projekt erfolgreich gewesen ist?

**Herr Gerdemann:** Wenn man das Gefühl hat, dass es sich nicht um ein komplett neues Quartier handelt, sondern dass das Gelände eigentlich schon immer so war, wie es dann ist, dann wäre es ein erfolgreiches Projekt. Wenn man dort Freunde und Bekannte trifft und sich Jung und Alt gerne im Quartier aufhalten, dann ist es ein positives Quartier.

**Frau Dr. Melzer:** Es ist wichtig, dass sich der alte Kern von Altona dort wiederfindet. Zum alten Kern zählen alle Altersgruppen und Schichten, wie auch Menschen mit Migrationshintergrund. Der Altonaer Mix, den man jetzt schon kennt, soll sich auch auf das Holsten Quartier ausdehnen.

**Plenum:** Welche Altlasten sind bekannt?

**Herr Stein:** Es gibt eine kleinere Fläche mit einer Petroleumbelastung, diese ist jedoch nicht weiter bedenklich und steht unter Beobachtung.

**Plenum:** Der Bereich Sport findet in Mitte Altona und jetzt auch auf dem Holsten Areal nicht genügend Beachtung. Sport ist ein wichtiges Thema für das gesellschaftliche Leben. Inwieweit spielt Sport eine Rolle bei der Planung?

**Frau Dr. Melzer:** Mit Sportvereinen in der Nähe des Areals werden Gespräche geführt, um mit ihnen zusammen zu planen, wie das Thema Sport einbezogen werden kann. Das Thema muss insgesamt mitgedacht werden.

**Herr Düsterdick:** Das Thema Sport wird in Projekten dieser Größe immer mit beachtet. Aber zurzeit steht das Konzept noch nicht, daher können wir noch keine konkreten Aussagen dazu machen.

**Anmerkung aus dem Plenum:** Das Thema Sport kommt zu kurz in Hamburg. Es gibt z.B. nicht genügend Turnhallen.

**Plenum:** Der Bahnhof Holstenstraße wird eine wichtige Funktion für die Erschließung übernehmen. Wurde bereits darüber nachgedacht, Kontakt zur Deutschen Bahn aufzunehmen, um den Zugang zu erweitern? Denn dieser ist momentan total zugebaut?

**Herr Prof. Walter:** Die Zuständigkeit liegt bei der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, deshalb kann ich keine konkrete Aussage darüber machen, welche Ideen und Vorstellungen es zu dem Bahnhof gibt.

**Plenum:** Welche Planungen und Ideen gibt es für den ÖPNV?

**Herr Gerdemann:** Die unmittelbaren verkehrlichen Auswirkungen sind natürlich ein Gegenstand der Planung. Die Stadt wird im öffentlichen Raum für einen qualitätsvollen Zugang zum ÖPNV sorgen – aber das geht bei der S-Bahn nur bis zur Grundstücksgrenze, da ab dort die Bahn zuständig ist.

**Plenum:** Die Zuwegung zur Haubachschule ist jetzt durch die Holsten-Brauerei relativ sicher, da es wenig Verkehr gibt. Das Thema Schulwegsicherheit, bzw. allgemein das Thema Kinder, sollte bei der Planung nicht vergessen werden.

**Herr Gerdemann:** Auch die Schulwegesicherheit wird im Planungsverfahren behandelt.

**Plenum:** Inwieweit hat man überlegt, Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung auf dem Holsten-Areal zu schaffen?

**Herr Düsterdick:** Generell kann man sich das natürlich vorstellen. Hier muss zu gegebener Zeit im Planungsverfahren nochmal geprüft werden, inwieweit und in welcher Form wir das einbringen können.

**Plenum:** Ist ein Haltepunkt für die S-Bahn zwischen Daimlerstraße und Bahrenfelder Straße geplant?

**Herr Prof. Walter:** Mit drei S-Bahn-Linien ist eine sehr gute Anbindung des Quartiers vorhanden. Zudem soll sich die Situation in Ottensen durch die neue S-Bahn-Station verbessern. Weitere Haltestellen sind erstmal nicht geplant. Der ÖPNV ist natürlich immer ein gesamtstädtisches Thema und Bedarf zukünftig einer allgemeinen Verbesserung – je mehr Menschen nach Hamburg ziehen, umso stärker müssen wir den ÖPNV auch ausbauen. Aber auch andere Mobilitätsalternativen, wie z.B. das StadtRad oder Carsharingangebote, sollen weiter gefördert und gestärkt werden.

**Plenum:** Ist ein Management für die öffentlichen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen, um die Angebote besser zu steuern – ähnliche wie es in der HafenCity gemacht wird? Und ist ein Management für die Nutzung der Erdgeschosszonen angedacht?

**Herr Prof. Walter:** Es wird ein Quartiersmanagement eingesetzt, wie es auch in Mitte Altona vorgesehen und in der HafenCity praktiziert wird. Geklärt ist aber noch nicht, welche Nutzungen in den Erdgeschosszonen vorgesehen sind.

**Herr Düsterdick:** Wenn ein Quartiersmanagement eingeführt wird, dann wird es auch ein Management für die Erdgeschosszonen geben. Das gehört für mich zu dieser Aufgabe dazu. Wir sollten eine Nutzungsdurchmischung der Erdgeschosszonen anstreben.

**Plenum:** Ist eine Entlastungsstraße geplant, um z.B. die Max-Brauer-Allee zu entlasten?

**Herr Düsterdick:** Zum jetzigen Zeitpunkt kann man dazu noch keine konkreten Aussagen machen, denn wir müssen abwarten, wie die Ergebnisse der Verkehrsgutachten ausfallen werden.

**Herr Gerdemann:** Wir stehen heute von einer veränderten Ausgangssituation gegenüber der Planung von Mitte Altona. So wird z.B. sicherlich die angedachte Verbindung zwischen Haubachstraße und Harthortstraße kommen – ob die jedoch an der Stelle entsteht, in der sie in der jetzigen Planung vorgesehen war, das ist noch nicht entschieden.

**Herr Prof. Walter:** Aus städtebaulicher Sicht wird eine verträgliche Lösung für das Quartier angestrebt. Es kann ja nicht das Ziel sein, möglichst viel Verkehr in das Quartier hineinzuziehen – wir sollten versuchen, in den Quartieren selbst nur den Quartiersverkehr zu haben und andere Verkehre möglichst herauszuhalten.

**Anmerkung aus dem Plenum:** Die Verknüpfung zwischen Stadt- und Grünräumen sowie die Beachtung von Naturschutz und Stadtökologie sollten auch in dem neuen Areal berücksichtigt werden.

### Verabschiedung

**Frau Dr. Melzer** und **Herr Prof. Walter** bedanken sich für die zahlreiche Teilnahme und die angeregte Diskussion.

### **Protokoll**

steg Hamburg mbH  
Schulterblatt 26-36  
20357 Hamburg

09. November 2016