



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 20-2366.1E

Datum 23.06.2016

Beschluss

Der Mix macht's II - Euler-Hermes Gelände in die Zukunft führen und mit Ottensen vernetzen!

In Ottensen, am S-Bahnhof Bahrenfeld, steht eines der prägnantesten Hochhäuser Hamburgs - das Euler-Hermes Hochhaus: zwei Kreissegmente parallel zueinander aufgestellt, 23 Stockwerke hoch, Architekt Felixmüller, Fertigstellung 1981.

Nach gerademal 35 Jahren plant nun der Eigentümer den Abriss und den Umzug in noch zu errichtende Neubauten. Der energetische Standard dieses Gebäudes ist derart schlecht, dass sich ein weiterer Betrieb aus Kostengründen nicht mehr lohnt.

Anstelle des Hochhauses sollen nun ca. 500 Wohnungen in 5- bis 8-geschossiger Blockrandbebauung angrenzend zum bereits beplanten Kolbenschmidt-Gelände errichtet werden. Da zunächst die Neubauten für die Mitarbeiter der Versicherungsgesellschaft errichtet werden müssen und erst dann der Abriss beginnen kann, ist mit einer Fertigstellung der Wohnungen ca. 2021/ 2022 zu rechnen.

Einer der wichtigsten Faktoren bei dieser Quartiersbildung ist die „Halle 7“ des ehemaligen Kolbenschmidt-Areals mit kleinteiligem, störenden und produktiven Gewerbe, die unmittelbar an das Euler-Hermes Gelände angrenzt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens muss sichergestellt werden, dass diese Gewerbenutzung unter keinen Umständen beklagt werden kann, da dies ein wichtiger Gewerbestandort in Ottensen ist. Auch die Wohnungen sollten der typischen Mischung von Ottensen Rechnung tragen und nicht als hochpreisiges Luxuswohnen realisiert werden. Baugemeinschaften, genossenschaftliches Bauen und Sozialwohnungen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Die Grundstruktur dieses Quartier wurde in einem städtebaulichen Wettbewerb ausgewählt und fügt sich in die bisherige Struktur von Ottensen sehr gut ein. Eine Durchwegung zieht sich in Ost-West Ausrichtung durch die Wohnblöcke, die begrünt und autofrei sind. Einzig eine Erschließungsstraße am östlichen Gebietsrand sichert die Zufahrt zur Halle 7.

Das Bezirksamt Altona wird nach § 19 BezVG aufgefordert,

im Rahmen der anstehenden Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträgen mit den Vorhabenträgern bzw. Grundeigentümern zur Umsetzung des Bebauungsplans folgende Aspekte zur Gestaltung des Euler Hermes-Geländes nachfolgende Punkte verbindlich zu vereinbaren und parallel hierzu in den Entwurf des B-Plans einzubringen:

1. Inklusion

Das gesamte Quartier ist entsprechend dem Beschluss der Bezirksversammlung zur inklusiven Gestaltung von Quartieren und analog der Kriterien des Prozesses „Eine Mitte für Alle“ als inklusives Quartier zu errichten.

2. Wohnen

- a. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus liegt nach Angaben des Investors bei ca. 36%. Sollten sich Änderungen diesbezüglich ergeben, gilt der Hamburger Drittel-Mix: 1/3 geförderter, 1/3 freifinanzierter Wohnungsbau und 1/3 Eigentumswohnungen. Bei den geförderten Wohnungen ist ein Anteil von insgesamt 10% mit WA-Bindungen zwingend vorzusehen.
Es ist zu prüfen, inwieweit eine Bindungsdauer der Förderung von 30 Jahren, ggf. mit dem Projektpartner dieses Vorhabens SAGA GWG o.a., vereinbart werden kann.
- b. Es soll geprüft werden, einen Anteil der Bruttogeschossfläche der Wohnnutzung analog der Aufteilung im Kolbenschmidt-Areal an Baugemeinschaften zu vergeben. Das Auswahlverfahren soll gemäß den Regularien der BSW gemeinsam mit der Agentur für Baugemeinschaften in einem transparenten Vergabeverfahren der BSW erfolgen. Kleingewerkschaftliche Projekte und autofreie Baugemeinschaften sind hierbei entsprechend der Vereinbarung im Rot-Grünen Koalitionsvertrag bevorzugt zu berücksichtigen. Auf den Anteil der Baugemeinschaften ist der Drittel-Mix anzuwenden und somit mindestens ein Drittel gefördert zu errichten. Auch hier ist zu prüfen, inwieweit längere Bindungslaufzeiten vereinbart werden können.

3. Gewerbe

- a. Es ist zwingend zu gewährleisten, dass die Halle 7 auf dem Kolbenschmidt-Gelände als Standort für störendes Gewerbe dauerhaft gesichert wird.
- b. Ein effektiver Lärmschutz für die umliegende Wohnbebauung ist sicher zu stellen.

4. Soziale Infrastruktur

- a. Im Rahmen der Errichtung dieses zukünftigen Quartiers ist ein ausreichender und vom Bezirksamt festzulegender Anteil an inklusiv eingerichteten Kita-Anlagen zu realisieren. Die Kita-Versorgung ist mit den ansässigen Gewerbebetrieben, hier vor allem Euler-Hermes, ggf. als Kooperation im Sinne von Betriebskindergärten abzustimmen und zu gestalten.

5. Erschließung – verkehrliche Belange

- a. Der Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung soll gemäß den aktuellen Planungen des Investors (zwischen 0,4 und 0,6) und nicht höher liegen. Hierbei sollen Stellplätze für E-Mobilität und Car-Sharing in angemessener Anzahl vorgesehen werden. Auf dem Euler-Hermes-Grundstück sind großzügige Fahrradstellplatzanlagen einzuplanen, davon mehrere überdacht. Bis zum Beginn der Bauphase der Projekte Kolbenschmidt und Euler Hermes soll seitens des Fachamtes der städtische Raum inklusive der Umsiedlungsflächen Euler Hermes in der Gasstraße, Kolbenschmidt-Gelände sowie Schwarzkopf-Gelände und des S-Bahnhofes in Bezug auf notwendige Fahrradabstellanlagen im gesamten Quartier analysiert werden. Die Bedarfe an Stellplätzen im nahen Umfeld sind dementsprechend bis Baufertigstellung anzupassen. Bei den Fahrradstellplatzanlagen der Wohnbebauung sind Stellplätze für E-Mobilität (Pedelecs/ E-Bikes) vorzusehen. Die Anzahl und die Orte der Aufstellung der jeweiligen Stellplätze für E-Mobilität, ebenso wie die sicherheitstechnischen Anforderungen der Tiefgaragenausfahrt, sind gemeinsam mit dem Verkehrsausschuss festzulegen.
- b. Die Durchwegung des Quartiers ist öffentlich. Der Radverkehr ist im gesamten Neubaugebiet im Mischverkehr zu führen.

6. Energie, Umwelt und Klima

- a. Das Energie-Konzept mit einem Anteil an erneuerbaren Energien ist mit der

Behörde für Umwelt und Energie gemäß dem Staatsrätepapier im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen abzustimmen.

- b. Es sind nachhaltige Dämmstoffe nach den Vorgaben der IFB analog den Ausschreibungskriterien der LIG (u.a. im Fischbeker Heidbrook (ehem. Röttinger Kaserne)) zu verwenden und soweit technisch darstellbar, nachhaltige Baustoffe zu verwenden.**
- c. Die Dächer sind extensiv mit gebietsheimischen Pflanzen zu begrünen.**
- d. Es sind an geeigneten Stellen Nisthilfen für stadtbewohnende Vogelarten wie Mauersegler (5), Haussperling (5) und Hausrotschwanz (5), sowie 5 Wohnquartiere für Fledermäuse fachgerecht anzubringen.**

Der Bezirksversammlung ist kontinuierlich über die Vertragsverhandlungen im Planungsausschuss zu berichten.