

Workshop I: Open Space

Protokoll der Veranstaltung

Masterplan Mitte Altona - reden Sie mit!

Workshop am 13. August 2011

Mitte Altona

Thema der Arbeitsgruppe: Bestandsintegration, Nutzungsmischung

Inhalte:

Entschleunigte Entwicklung des Gebietes, Teilbebauung auch später

Architektonische Vielfalt: Altbau/Bestand – Neubau

Nutzungsmischung

Soziale Stadt

Kein Ausspielen gegeneinander! (Baugemeinschaften – Kleingewerbe)

Keine Trennung Kleingewerbe – Wohnen

Kleinteilige Vergabe, Parzellierung der Blöcke

Unterschiedliche Fassaden- und Dächergestaltung

Ziele / Wünsche + Maßnahmen

1. Entwicklung entschleunigen, indem Flächen für Kleingewerbe erhalten bleiben, ohne Luxussanierung, bei Erhalt bezahlbarer Mieten

2. Alte Zähne erhalten, das trägt zur Vielfalt des Städtebaues bei

3. z.B. Genossenschaftliche Strukturen (auch Kleingenossenschaften!) stärken, damit die Mieten bezahlbar bleiben auch für Kleingewerbe und Kultur

4. keine strikte Trennung von Wohnen und Kleingewerbe im Neu- und Altbau, sondern Durchmischung. Wohnen + Baugemeinschaften und Kleingewerbe dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden!

5. Erhaltbare und genutzte Bausubstanz, wie z.B. Harkortstr. 123, erhalten, ohne Luxussanierung

6. Beispiel Skizzen Bestandsintegration beachten! (Anlage)

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Carsten Dohse

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Yvonne Rokita

Sabine Wilhelm

M. E-Delattre

Rainer Bülckelt

Carsten Dohse

Frau Hilbermann BSU

6

Eine Mitte für Alle - eine inklusive soziale / kulturelle Infrastruktur für 0-12 Jahre



Inhalte:

- mitmachen/mitgestalten in Stadtteilentwicklung
- Frage, wie entsteht Stadt

- Nachbarschaft
- wie kann man eine Lebensqualität mitgestalten?
- wie kann man gut alt werden im Viertel
- demographische Entwicklung mit den Jahren
- Bildung
- alternative Wohnformen / Vielfalt miteinander (Lats Bauweisen)

z.B. beim Stadtbau z.B. Beteiligungsprozesse (beim Schulbau, Parkentwicklung...)

Ziele / Wünsche:

- im Alter nicht an den Rand geschickt werden
- Baugemeinschaften / Wohnprojekte, auch inklusive, mit Menschen mit Behinderung
- Gelingen des Prozesses Entwicklung Wege Mitte Altona / Beteiligungsprozesse
- Verbesserung der Bürgerbeteiligung
- Menschen mit Behinderung sollen sichtbar werden + sich beteiligen können
- dass sich möglichst alle im Entwicklungsprozess Mitte Altona wiederfinden
- Möglichkeiten / Grenzen von Bürgerwünschen ausloten - ^{Maße!} ^{bekommen!} ^{Wie wird Prozess gewünscht?}

Maßnahmen / Empfehlungen:

- Bildungszentren für Alle
- öffentliche Räume für Alle

Jochen Daniel ^{Zukunftspass} Koordinierungsgruppe + Projekt 08 Neustadt
Christina von Bülow BSH Öffentlichkeitsarbeit
Sicke Edelhof / Stadtplanerin & Bauherin
Elisabeth Esslinger / Schulentwicklung & eigene Wohnprojekte
Johannes Gerdelmann / BSH
Erich Filling Supervision & Organisationsberatung + lebendiges Altona + Anwohner

Inhalte

Konkrete Beteiligungsformen finden mit dem Ziel, dass alle zufrieden sind
→ Beteiligung als Prozess

Wie verschiedene Interessen unter einen Hut bekommen -
genau konkret

Kirche - ~~Räume~~

Räume gemeinsam nutzen - verschiedene Konfessionen
Schulen müssen Frage, wie gehen wir mit unserem Job / Planungen um

so planen, dass es 10-20 Jahre vor den Augen kann
→ nicht immer wieder von vorne beginnen
→ Beteiligung altersübergreifend

Inklusion = nicht am Rand, sondern gemischt wohnen / Infrastruktur

Was müssen wir in früher Phase schon beachten?

erst planen, wie Infrastruktur aussehen soll → dann brauchst Hardware

vor Masterplan entwickeln

Experimentier-Räume erhalten

Kriterien / Leitbild vorab entwickeln

Hören, wer soll da wohnen
→ Kreativität denken

Ansichensatzung über Dichte / Grün vorab führen

Hören, wie viel Parzellierung ist gewünscht / Sinnvoll
(+ gute Ideen zB Althea)

nicht alle Häuser schon planen -
Offene Räume für Experimentier-Räume o. Wildnis

Was müssen die Häuser noch tun, außer, dass sie stehen?

Wohnung für Peter / Assistenten bekommen
mittendrin

Ziele/Wünsche

Übergänge organisieren mit konkreter Mitgestaltung

Beteiligungskultur entwickeln

Mut zum Experiment ("Bienen in Städten ansiedeln")

↳ neue Gedanken, Visionen, ...

Kinder brauchen auch Wildnis

Wie müssen Räume organisiert sein, dass sich viele Menschen treffen?

aus der Althea / Struktur

SchülerInnen u.a. dazu befähigen

diesen Prozess mit durch Schulen gestalten

→ darüber Demokratie lernen

"Anwaltsplanung" Anwaltin zB. für Natur ...

Projekt • Bürgerbeteiligung
Lernen durch Engagement

Dagmar Licht Linke
Wolfgang Gessnerharter
Wolfgang Brauer
Christoph Rada;

Altoja
Anwohner
Altoja Wohnprojekt

Thema der Arbeitsgruppe:

Wohnen

Inhalte:

- Barriere-frei,
- altersgerecht,
- Single- / Familien-freundlich,
- kulturelle und soziale Mischung

Ziele / Wünsche:

- Mietniveau entsprechend der Einkommensstatistik von HH.
 - Soziale Mischung (Familien.Singles.Alt und Jung)
 - Nachbarschaftsmanagement, Sozialstützpunkte/ Begegnungsstätten
 - ebenerdige Zuwegung, öffentl. Straßen als „shared space“
 - Lärmschutz
 - Ökologisches Bauen
-

Maßnahmen / Empfehlungen:

- geschützte Flächen (z.B. für Kinder)
 - Innenhöfe mit genügender Belichtung durch entspr. Baustruktur
 - Freiflächen zur Nutzung für die Bewohner (Gärten)
 - Individuelle äußere Gestaltung der Häuser.
 - Unterschiedlich große Grundrisse für das Zusammenleben von Familien, Singles und Behinderten,
-

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Pia Thompson

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Pia Thompson (Traumhaus-Wohnprojekt), Doris Witte, Renate Thomsen (Pflegekonferenz) , Doris Kuhlmann (Wohnprojekt Gleisoase), Regine Christiansen (Wohnprojekt am Zeisekino), Svenja Genthe, Wolfgang Brauer (Betreutes Wohnen), Christian Marx (BSU)

Thema der Arbeitsgruppe: Parzellierung für Baugemeinschaften

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

Bedingungen für Baugemeinschaften schaffen

Ziele / Wünsche / Maßnahmen / Empfehlungen

1. Kleine Parzellen für 12, 20, 30 Wohnungen
 2. Mehrere Baugemeinschaften je Baublock sammeln
 3. Gemeinsame Garage für mehrere Baugemeinschaften je Baublock. Quartiersgarage
 4. Anteil der Baugemeinschaften mindestens 30%
 5. Parzellen in unterschiedlichen Preislagen im selben Block für die soziale Mischung
 6. Bei der Grundstücksvergabe nicht nur B-Lagen-Grundstücke an Baugemeinschaften!
-

**Das Thema wurde vorgeschlagen von:
Carsten Dohse**

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Doris Leute, Svenja Genthler, Carsten Dohse, Carsten Germer, Phillip, Pia

Thema der Arbeitsgruppe:

Eine Mitte für Alle

Eine inklusive, soziale, kulturelle Infrastruktur für 0 -102 Jahre

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

- mitmachen, mitgestalten in der Stadtentwicklung
- Frage: wie entsteht Stadt?
- Wie kann man die Lebensqualität mitgestalten?
- Wie kann man im Viertel alt werden?
- demographische Entwicklung mitdenken
- Bildung
- Konkrete Beispielformen finden mit dem Ziel, dass alle zufrieden sind → Beteiligung als Prozess
- verschiedenen Interessen „unter ein Dach“ bekommen
- so planen, dass die Zukunft immer mitgedacht wird → nicht immer wieder von vorne beginnen
- Beteiligung altersübergreifend
- Einbeziehung aller „alternative“ Wohnformen

Ziele / Wünsche:

- Beteiligungsprozesse beim Stadtschul Bau
- Beteiligung gut organisieren
- soziale Stadtentwicklung ohne „Klatsche von oben“
- im Alter nicht an den Rand gedrängt werden
- altersgerechtes Wohnen
- Baugemeinschaften, Wohnprojekte
- Gelingen des Prozesses Mitte Altona durch Bürgerbeteiligung

- kleinteilige Parzellierung
- Verbesserung der Bürgerbeteiligung
- Menschen mit Behinderungen sollen sichtbar sein und im Sinne von Vielfalt einbezogen sein
- dass sich alle im Beteiligungsprozess wiederfinden
- Möglichkeiten und Grenzen von Bürgerwünschen feststellen/erkennen/klären → wie wird sich der Prozess gewünscht?
- Bildungszentren für alle
- öffentliche Räume für alle
- Übergänge organisieren mit konkreter Mitgestaltung
- Beteiligungskultur entwickeln mit konkreter Umsetzung in realen Maßnahmen
- Mut zum Experiment (Gedenken/Visionen)

Maßnahmen / Empfehlungen:

- Räume gemeinsam nutzen (Kirschen/Gruppen/
 - Schulen müssen Fragen klären, wie sehr wir mit dem „Jetzt“ und Planungen um
 - Schüler u.a. zu Beteiligung befähigen
 - Demokratie (lebenslang) lernen → Prozess in allen Bereichen aktiv gestalten
 - Anwaltsplanung „Anwalt für Natur“, „für Kinder“ etc.
 - Projekt „lernen durch Engagement“
-

- offenen Räume / Freiraum / und Wildnis mit planen / mit denken
- Räume so organisieren, dass sich möglichst viele Menschen dort aufhalten (und auch organisieren) mögen

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Karen Haubenreisser Q8 Altona

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Christina v. Bülow (BSU)
Silke Edelhoff
Elisabeth Esslinger
Johannes Gerdemann (BSU)
Erich Fülling
Dagmar Linke
Wolfgang Brauer
Christoph Radaj (Altopia)
Jochen Blauel

5. Was muss in früher Phase schon bedacht werden

- erst planen, dann bauliche Hardware
 - Vor dem Masterplan „denken und entwickeln“
 - Experimentierräume erhalten
 - Kriterien und Leitbild vorab entwickeln
 - klären wer soll da wohnen???
 - Auseinandersetzung über Dichte und Grün führen
 - Parzellierung – wie gewünscht, wie Sinnvoll (ganze Blöcke)
 - nicht allen Blöcken /Häuser /Größen schon vorab planen oder vergeben
-

Thema der Arbeitsgruppe:

Verkehr

Unterthemen:

1. –Erschließung im Neubaugebiet
 2. –Anbindung und Belastungen der Umgebung
-

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

Nach Wichtigkeit/Zustimmung

Zu 1.

- Autofreies/Autoarmes Wohnen 50% der Wohnungen per Vertrag ohne eigenes Auto
 - Keine Durchgangs(Auto-)Verkehre im Neubaugebiet
 - Tempo 30 in Neubaugebiet
 - Vorrang für den Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr)
 - Radverkehrsförderung (Radstreifen,-wege)
-

Zu 2.

- Keine Verkehrsbelastung der bestehenden Wohnquartiere
 - Bessere Anbindung der Umgebung für Fuß- und Radverkehr
-

Zu 2.-Neuer Übergang (über die Brücke) beim Lessingtunnel für Rad- und Fußverkehr

Zu 1: Neue Buslinie im Gebiet

Zu 1: Neues Gutachten für Umweltverbund, um SBI-Gutachten Szenario 3 (wenig KFZ-Verkehr) zu erreichen

Zu 2.-Lärmgutachten

- Neue S-Bahnhaltestelle in der Nähe des Gebietes auch bei Baustufe 1
 - Tempo 30 Harkortstraße
 - Was geschieht mit dem Verkehr ohne 2. Bauabschnitt (Gutachten Harkortstraße)
 - Luftbelastung durch Neuverkehre
-

Ziele / Wünsche:

Maßnahmen / Empfehlungen:

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Holger Sülberg

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Thema der Arbeitsgruppe: Verteilung der Frei-/Grün- /Bauflächen für I.Bauabschnitt

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

- A) Anteil der Grün- und Freiflächen im I.BA (Bauabschnitt), Verhältnis von Grün- und Freiflächen zu Baufläche, schrittweise Bebauung im I.BA
- B) Klimagutachten

Ziele / Wünsche:

- A 1) Forderung: Solange der II.BA nicht umgesetzt wird, sollen im Bauabschnitt I ausgleichend Bauflächen für Frei- und Grünflächen genutzt werden (s. Plan „Grünfläche bis Umsetzung II.BA)
- A 2) Grün- und Freiflächen nicht als Parkplatz bzw. für Individualverkehr nutzen
- A3) Lärmschutz auch für Grün- und Freiflächen für I.BA, solange II.BA nicht umgesetzt wird und insgesamt für beide Bauabschnitte

Maßnahmen / Empfehlungen:

- A) Stufenweise Umsetzung der Bebauung im I. BA durch Freilassen von Baufläche als Grünfläche bis zur Umsetzung II. BA (s. Plan „Grünfläche bis Umsetzung II.BA)
- B) Information der Bürger über Klimagutachten, sowie Gutachten Belichtung und Verschattung (z.B. im Interessentenkreis)

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Andrea Benkert

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Thema der Arbeitsgruppe: Wertschöpfung, Investorengewinne, städtebaulicher Vertrag

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

Zahlen zum Realisierungsteil (Baufläche ohne Bahngelände):

Gegenwärtiger Wert des Grundstück (Stichtag 1.1.2011), GI-Ausweisung: 31.200.000,- €

Wert nach Baurechtsschaffung (Stichtag 1.1.2011), WA-Ausweisung: 112.000.000,- €

Herr Kuhne, BSU, geht davon aus, dass es sich um Bauerwartungsland handelt und somit einen Wert von 56.000.000,- € hat.

Die Altlastenentsorgung kostet gemäß BSU-Auskunft zwischen 10 Millionen bis 25 Millionen €

Im schlechtesten Fall heißt dies, dass der Investor einen Wertzuwachs durch Baurechtsschaffung in Höhe von 31 Millionen und im besten Fall von 70 Millionen hat.

Im Realierungsteil können 233.000 m² BGF geschaffen werden. Das entspricht ca. 2.500 Wohnungen. Klassische Bauträger (Wulff, Behrend) rechnen in solchen Lagen mit Gewinnspannen von bis zu 25%. Das hieße einen Reingewinn von 125 Millionen € nach Fertigstellung (ca. 5 Jahre) im Falle der Erstellung von Eigentumswohnung. Oberbaudirektor Walter weist darauf hin, dass Investoren mit einer Rendite von 5 % rechnen, allerdings pro Jahr, falls Mietwohnungen gebaut werden.

Wird der Investor verpflichtet auf einem Drittel der Fläche sozialen Wohnungsbau zu errichten, dann würde er bis zu 100 Millionen Darlehen sowie bis zu 40 Millionen € Zuschüsse bekommen.

Die Stadt hat die Möglichkeit mit den privaten Eigentümern eine Abwendungsvereinbarung zu schließen. Diese Vereinbarung mündet in der Regel in einen städtebaulichen Vertrag.

In München existiert die „sozial gerechte Bodennutzung“. Diese regelt, dass bei Baurechtsänderungen die Eigentümer bis zu 2/3 des Gewinns an die Stadt abführen müssen.

Ziele / Wünsche:

Der Investor führt einen Teil des Gewinns für Maßnahmen im Sinne des Gemeinwohl ab. Gewünscht wird ein „Hamburger Modell“.

1/3 der Wohnungsbaufäche für die SAGA oder noch besser an Genossenschaften wie dem Altonaer Spar und Bauverein. Zudem sollte eine kleinteilige Aufteilungen der Grundstücke weitere Nutzer, wie Baugemeinschaften und soziale Träger, zulassen.

Maßnahmen / Empfehlungen:

Moderate Preise durchsetzen, zu den die Grundstücke an Gesellschaften veräußert werden, die langfristig das Gemeinwohl fördern (SAGA, Genossenschaften, Stiftungen, Baugemeinschaften).

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

Karsten Wagner, Gisela Reher, Holger Kranert

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

20 Personen sowie Oberbaudirektor, stellvertretender Wohnungsbaubeauftragter, Herr Kuhne (BSU)

Thema der Arbeitsgruppe: Beteiligung im Verfahren

Inhalte: (bitte kurz, einfach und klar)

Prämissen für Verfahren klären

Klärung: was gibt ein Masterplan (schon) vor und wann findet Leitbild-Entwurf statt

Ziele / Wünsche:

„Vom Kopf auf die Füße“

Prämisse ‚Inkusion‘ einbeziehen = Beteiligung von möglichst vielen Menschen

Beteiligung verbindlich machen (übernehmen oder begründet ablehnen) = zeitnah qualifiziert behandeln

Die Stadt muss Unterstützung der Bürger/ Bewohner zur Beteiligung ermöglichen + sicherstellen

Angst/ Kritik: Lassen wir uns von Investoren über den Tisch ziehen??

Information über alle laufenden „Parallel“-Verfahren z.B. Dialog mit Eigentümern

Wunsch nach mehr Transparenz

Frage nach Legitimation (gewählter?) Beteiligter

Übertragbarkeit Zukunftsplan? Schwierig?

Maßnahmen / Empfehlungen:

Die auseinanderdriftenden Geschwindigkeiten der Beteiligten, z.B. BSU und Bürger, müssen aneinander angeglichen werden

Vorschlag: statt Leitbild (qualifiziertes Leitbild) im jetzigen Stadium lieber: „Qualitätsziele für die Konkretisierung des Masterplans“

Qualitätsziele im Laufe der Planungen immer wieder prüfen und fortschreiben (oder ist „das Kind schon in den Brunnen gefallen?“)

Koordinierungsgruppe, die zusammenführt?! (Kompetenz, Entscheidungsmodi?)

Fachgruppen + Beteiligungsgruppen sind angewiesen auf Unterstützung durch BSU/ Verwaltung (Fachgruppen vor Masterplan bilden)

Beratung + Erarbeitung von Fachinhalten kann Vertrauen schaffen

> aber: besteht genug Vertrauen, um Beratung der BSU anzunehmen?

Laufende Verfahrensschritte sind nötig, müssen aber auch laufend evaluiert und u.U. angepasst werden

Gleichberechtigung der Expertisen, Fach- und Alltags-(= Nutzer)Expertise

Stärkung der aufsuchenden Expertise und der Rückkoppelung in den Prozess

Aufgaben von Schulen, dieses Thema zu besprechen

Klärung:

1. was muss wann entschieden werden?

2. Steuerungsfrage konkretisieren

Das Thema wurde vorgeschlagen von:

E. Fülling

Mitwirkende der Arbeitsgruppe:

Fr. Linke
Fr. Thomsen
Hr. Gerdemann
Hr. Gessenharter
Hr. Blauel
Hr. Fülling
Fr. Haubenreisser
Fr. Edelhoff