

**Mitte Altona
Live-Protokoll der Informations- und
Diskussionsveranstaltung
vom 10.04.2012**

Alle Informationen und Dokumente zum Verfahren sind auf der Internetseite des Projektes abrufbar:
www.hamburg.de/mitte-altona

Dokumentation

Politik- und Unternehmensberatung Markus Birzer
Missundestraße 14
22769 Hamburg
Tel.: +49 40 430 99 212
markus.birzer@web.de

Informations- und Diskussionsveranstaltung

Welche Chancen bietet Mitte Altona für eine Soziale Bürgerstadt?

Erfahrungen aus Heidelberg, Freiburg und Hannover

Initiatoren: Koordinierungsgremium Mitte Altona

Veranstalter: Behörde für Umwelt- und Stadtentwicklung (BSU)

Moderation: Markus Birzer

ReferentInnen: Antje Kaul (Hannover), Carsten Sperling (Freiburg), Uwe Weishuhn (Heidelberg)

Protokoll: Anna Gallina

Begrüßung

Herr Gerdemann

Herr Gerdemann von der BSU begrüßt herzlich die Anwesenden. Heute steht ein inhaltlich voller Abend bevor, deshalb bittet er die Anwesenden darum sich zu setzen, damit direkt begonnen werden kann.

Herr Hofmann (Koordinierungsgremium) begrüßt ebenfalls die Anwesenden und die ReferentInnen des Abends.

Er ordnet die heutige Veranstaltung nochmal in den Kontext des Beteiligungsverfahrens ein. Das Koordinierungsgremium wurde im Dezember 2011 gewählt. Man sieht noch kritische Punkte, insbesondere die Eile in der das weitere Verfahren stattfinden sollte. Daher habe man den Vorschlag eines Moratoriums eingebracht, der auch von einer großen Mehrheit des Bürgerforums im Februar 2012 angenommen wurde.

Jetzt ist es Aufgabe des Gremiums, das umzusetzen. Dazu dient auch die heutige Veranstaltung. Es soll einen Einblick geben in andere Prozesse, aus denen man vielleicht etwas mitnehmen kann für die weiteren Planungen. Vielleicht bekommt man noch Ideen oder Alternativen für den weiteren Prozess um Mitte Altona aufgezeigt.

In Heidelberg habe es auch eine vorbereitende Untersuchung gegeben und auf Basis der Fertigstellung dieser Untersuchung, wurden Verhandlungen aufgenommen. Die Eigentümer, auch Aurelis, haben dann an die Stadt verkauft. Für Heidelberg wird Herr Weishuhn berichten.

Herr Sperling wird für den Stadtteil Vauban (Freiburg) berichten. Da hat es in der Vergangenheit bzw. bei der Entstehung des Stadtteils ein großes Beteiligungsverfahren gegeben. Viele Baugemeinschaften haben später auf der Fläche gebaut.

Frau Kaul steht für das Projekt am Kronsberg in Hannover. Hier gab es sozialen Wohnungsbau. Sie wird den sozialen Aspekt nochmal besonders hervorheben.

Ein Hinweis noch an die Beteiligten: das Koordinierungsgremium hat einen Frage/Feedbackbogen für die drei Inputs ausgelegt, die von den Anwesenden ausgefüllt und am Ende abgegeben werden können.

Herr Birzer

Herr Birzer begrüßt ebenfalls die Anwesenden und stellt vor, dass pro ReferentIn ca. 40 min inkl. Fragen veranschlagt sind. Am Ende gibt es die Möglichkeit nochmal in der Gesamtschau zu diskutieren. Herr Birzer weist auf das Live-Protokoll hin. Die gesamte Veranstaltung wird intensiv mitprotokolliert. Sollte sich jemand in seinen Aussagen nicht richtig oder unzureichend wiedergegeben sehen, kann das gerne bei der Protokollantin korrigiert werden.

Herr Birzer führt ein sogenanntes Aufstehsoziogramm durch:

Drei Personen nehmen das erste Mal an einer Veranstaltung zu Mitte Altona teil.
Von den Anwesenden sind 15-20 Personen schon (gefühl) von Anfang an dabei.
Von offizieller Seite (Institutionen/Behörden) sind etwa 10-12 Personen vertreten.
Circa 20 Personen sind AnwohnerInnen. Das Koordinierungsgremium ist nahezu vollständig anwesend.
Ferner sind ca. 4 PolitikerInnen dabei.

Vortrag I Die Bahnstadt, Heidelberg

Herr Weishuhn

Herr Weishuhn stellt sich vor. Er entwickelt Ideen für neue Stadtentwicklungskonzepte und bedankt sich für die Einladung. Er freut sich heute auch mal in Hamburg über die Erfahrungen berichten zu dürfen, sonst sei es eher umgekehrt; man komme nach Hamburg um sich Ideen und Anregungen zu holen.

Er berichtet heute über das Projekt Bahnstadt Heidelberg. Hier wurde 2012 mit dem Bau begonnen, Mitte des Jahres werden die ersten Leute einziehen. Die Wohnungen liegen preislich für Heidelberger Verhältnisse im oberen Bereich. Das ist weit von dem entfernt, was man sich ursprünglich vorgestellt hatte. Die Wohnungen sind dennoch sehr begehrt.

Herr Weishuhn zeigt die Lage des Geländes in der Stadt Heidelberg auf einer Karte. Das Gelände ist auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofes.

Im Jahr 2001 begann man mit einem städtebaulichen Wettbewerb, aus dem Wettbewerb ging das Darmstädter Büro Trojan & Trojan als Sieger hervor. Das waren auch eigentlich gute Ergebnisse. Der Rahmenplan folgte 2003. Die Sieger des Wettbewerbs sind hier schon abgesprungen, weil sie nicht mittragen wollten, was aus dem Entwurf wurde. Von 2003-2005 wurde eine Bürgerbeteiligung mit Workshops durchgeführt und 2005 auch ein Fachbeirat eingerichtet.

Man hatte Schwierigkeiten in den Verhandlungen mit dem Eigentümer aurelis (2001-2007). Irgendwann hatte sich die Situation so zugespitzt, dass die Stadt Heidelberg die vorbereitende Untersuchung in Auftrag gegeben hat. Aurelis hat daraufhin mit einem jahrelangen Rechtsstreit gedroht. Die Stadt hat dann nach anderen Partnern gesucht. Man gründete die EGH, die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg, ein Konsortium aus der städtischen Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz Heidelberg, der Sparkasse Heidelberg und der LBBW Immobilien. Sie erwirbt 60 Hektar Bahnstadtgelände von der Bahn-Immobilien-gesellschaft aurelis.

Die Vertreter der Banken haben damals erklärt, sie nehmen der Stadt das Risiko ab. Man hat auch versprochen,

alles so zu entwickeln, wie sich Bürger und Stadt das vorgestellt haben.

2008 kommt es zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH. Die EGH kauft die Aurelis-Fläche zu einem erhöhten Kaufpreis.

Der städtebauliche Vertrag ist öffentlich, kann im Netz eingesehen werden. Aber die wichtigen Begleitverträge wie z.B. ein Erschließungsvertrag, sind nicht einzusehen. Da steht aber das Kleingedruckte drin.

Das Hauptthema bei der Bahnstadt war eigentlich die Schaffung von preiswertem Wohnraum für junge Familien. Im Ergebnis werden jedoch monotone Blöcke in hohem Preissegment (Kaufen/Mieten) rauskommen.

In einer Studie wurde dann später festgestellt, dass angeblich kein preiswerter Wohnraum in Heidelberg fehle, sondern Wohnraum im höheren Preissegment.

Am Rande des Gebietes wird wahrscheinlich die Infrastruktur entstehen, zum Beispiel Discounter. Im Viertel selbst ist kaum Infrastruktur angelegt. Eine Umgehungsstraße wurde gestrichen, die ursprünglich geplant war, um dadurch deutlich mehr Bauland zu bekommen. Einsparungen gab es auch im ÖPNV.

Der zentrale Stadtteilpark, der geplant war, wurde ebenfalls geschrumpft. Dort sind jetzt wissenschaftsnahe Einrichtungen angesiedelt, es entsteht kein Mischgebiet wie eigentlich geplant.

Ein Problem der Bahnstadt ist, dass es keine kleinteilige Parzellierung gibt und damit kleine Baugemeinschaften nicht mithalten/mitmachen können. Die Planer, die Bauunternehmen und Handwerker kommen in der Folge oft aus dem Ausland und nicht aus der Region. Die Gesamtwertschöpfung und das Auftragsvolumen liegen um die 2,5-3 Mrd. €, die im Laufe der Entstehung des Stadtteils zusammen kommen. Von dieser Wertschöpfung kann die Region aber nur wenig profitieren.

Die Stadt hatte Angst vor Gestaltungshoheit und dem Risiko und war froh, die Verantwortung abgeben zu können.

Herr Weishuhn gibt den Anwesenden den Tipp, auf ihre Forderungen und präzisen Formulierungen ihrer Anliegen zu bestehen. Das Wichtigste ist das Baurecht, die Investoren wollen. Solange es kein Baurecht gibt, kann auch niemand etwas mit den Flächen anfangen. Er fordert die BürgerInnen auf, auf eine kleinteilige Parzellierung zu bestehen. Nur so könnten sich alle beteiligen.

Weiter weist er darauf hin, dass als erstes die ÖPNV-Fragen umgesetzt werden müssten, sonst würden die am Ende immer kleiner, das gelte auch für den öffentlichen Raum. Er empfiehlt auch, Experimente zuzulassen und über die Größe der Wohnungen nachzudenken. Man heize sehr viel und verbrauche pro Person inzwischen doppelt so viel Wohnraum wie noch vor einigen Jahren.

Eine gute Lösung für den Umgang mit Flächen sei die Erbpacht.

Den Grundstückseigentümern rate er, die Idee und Vorschläge der Bürger zu ihren eigenen zu machen und mutig sein.

Herr Birzer

Nach jedem Referat ist eine kurze Interviewsequenz mit dem oder der ReferentIn geplant. Anschließend können Fragen aus dem Plenum gestellt werden. Herr Bloem wird das Interview mit Herrn Weishuhn führen.

Interview I

Herr Bloem

Was hat das Projekt umgesteuert? Was ist schiefgelaufen?

Herr Weishuhn

Die Stadt hat negative Erfahrungen bei zwei anderen, deutlich kleineren Flächen gemacht. Die Erkenntnis war, die Stadt Heidelberg kann es nicht. Und dann hat man Ideen entwickelt. Als man sich dann an die Banken gewendet hat, haben die nicht mehr locker gelassen. Mutlosigkeit und Angst haben dazu geführt, das Heft, welches man eigentlich schon in der Hand hatte, wieder abzugeben.

Herr Bloem

Die vorbereitende Untersuchung aus Heidelberg macht eigentlich Mut. Ziel sollte sein, junge Familien in der Stadt zu halten. Jetzt scheint das nicht gesichert zu sein. Klappt das noch?

Herr Weishuhn

Sicher werden in der Bahnstadt auch Familien einziehen; aber eben nur gut verdienende Familie mit möglicherweise zwei Einkommen. Aber für die normale Mittelschicht wird es kaum Wohnraum geben. 15% Mietzuschuss gibt die Stadt dazu. Jetzt liegen die Mieten so bei 12 € pro qm. Das heißt, sie können ungefähr eine Mietreduzierung von 3 € pro qm bekommen.

Herr Bloem

Wir haben sie eingeladen, weil sie ja deutlich früher gestartet sind. Aber viel ist noch gar nicht errichtet. Viele Baufelder wurden noch nicht begonnen. Woran liegt das?

Herr Weishuhn

Man wollte langsam starten, weil man die Angst hat, die Preise durch zu viel Angebot kaputt zu machen. Jetzt wird man aufgrund der hohen Nachfrage mehr machen, ursprünglich sollten es 200 Wohnungen pro Jahr sein. Aber das Problem ist, dass da noch keiner wohnt. Das gefährdet möglicherweise den weiteren Verkauf, weil kein moderner, lebendiger, urbaner Stadtteil da ist.

Herr Bloem

Ich wundere mich, wie es jetzt trotz des Preises von 66 € pro qm, den die Stadt gezahlt hat, zu so teuren Wohnungen kommt. Wer hat was davon, die Stadt?

Herr Weishuhn

Nein. Mit zusätzlichen Kosten (Erschließung etc.) kommt man dann auf einen Preis von ca. 350 € pro qm, für Passivhausstandard kommen nochmal ca. 2.000 € dazu. Da sehen Sie, welche große Gewinnspanne darin steckt.

Fragen aus dem Plenum

Teilnehmerin

Ich habe eine Rückfrage zum Preis und Wertgutachten. Was war da erhöht?

Herr Weishuhn

Ursprünglich, wenn man in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gekauft hätte, hätte man 45 € bezahlt und so waren es eben 66 € pro qm.

Teilnehmerin

Ist das der Angstpreis?

Herr Weishuhn

Nein, Anfangswert und Endwert (Verkaufspreis, Baufeld für Baufeld, da kann dann auch nicht mehr gefordert werden) werden festgelegt. Man hat aber nicht bedacht, dass man damit auch keine flexiblere Spanne bekommt. Der Beginn der Verhandlung mit der Entwicklungsgesellschaft war ja die Risikoabnahme. Im Vertrag standen dann 50 Millionen Euro für Erschließungsmaßnahmen etc. Man weiß aber nicht, wie sich diese Kosten tatsächlich entwickeln.

Teilnehmer

Wir haben ja hier eine ähnliche Situation. Was müsste Hamburg machen, um nicht den gleichen Fehler zu machen wie Heidelberg? Wie könnte das für uns besser laufen? Wir sind jetzt bei 80 € pro qm.

Herr Weishuhn

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gibt der Stadt die Möglichkeit, die Grundstücke zu enteignen. Es geht jetzt darum, gemeinsam in den Ring zu steigen. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann man dem Gegenüber immer sagen ‚Du bist nicht mitwirkungsbereit und jetzt machen wir das selber‘. Die Lage hier ist ja sehr attraktiv. Da braucht man keine Angst zu haben, dass da niemand Interesse hat, diese Flächen zu kaufen und zu entwickeln.

Teilnehmer

Die Stadt hat ja heftig unter der Überschrift ‚die Stadt darf auf keinen Fall kaufen müssen‘ verhandelt. Ich bin elektrisiert von dem Vortrag. Wir stehen an einem wichtigen Punkt. Die Abwendungsvereinbarungen sind noch nicht geschlossen. Was wir erreichen können, müssen wir jetzt mit allen Mitteln einfordern und versuchen durchzusetzen. Danke für den Vortrag.

Herr Weishuhn

In Heidelberg stand auch wie hier Zeitdruck als Faktor im Raum und wir haben dem auch nachgegeben. Lassen sie das Argument nicht gelten. Jedes Jahr, das es länger dauert, ist ihr Vorteil. In Heidelberg sollten die Leute eigentlich 2010 einziehen, jetzt ziehen die ersten Menschen 2012 ein.

Vortrag II Vauban, Freiburg

Herr Sperling

Herr Sperling stellt sich vor. Er hat von 1995-2006 in Vauban verantwortlich in der Bürgerbeteiligung mitgearbeitet. Von Beruf ist er Umweltingenieur und Publizist.

[Herr Sperling zeigt zu Beginn Bilder des Quartiers]

Herr Sperling weist daraufhin, dass man bei den Bildern von Vauban eine Vielfalt in der Bauweise erkennen kann.

Es gibt viele Baugruppenprojekte, kein Haus sieht aus wie das andere. Es gibt auch Reihenhäuser, viel Grün und Grünflächen. Es gibt einige alte Kasernen, die alternativ umgebaut wurden.

Freiburg-Vauban ist der kinderreichste Stadtteil geworden und zudem erschlossen durch die Stadtbahn.

Im Jahr 1992 räumten die französischen Streitkräfte im Zuge der Wiedervereinigung das am südlichen Stadtrand gelegene Areal. Freiburg hatte Anfang der 1990er Jahre mit großer Wohnungsknappheit zu kämpfen. Schon früh entstand die Idee, auf dem Gelände einen neuen Stadtteil zu schaffen.

Der Gemeinderat wurde aktiv, die Stadt kaufte das Gelände und beschloss Ende 1993 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Vauban. Im Jahr 1999 wurde bereits der erste Bauabschnitt fertiggestellt.

Der entscheidende Aspekt ist die lernende Planung. Man ging Schritt für Schritt in drei Bauabschnitten vor. So konnte man aus den vorigen Bebauungen lernen und auch den B-Plan noch ändern.

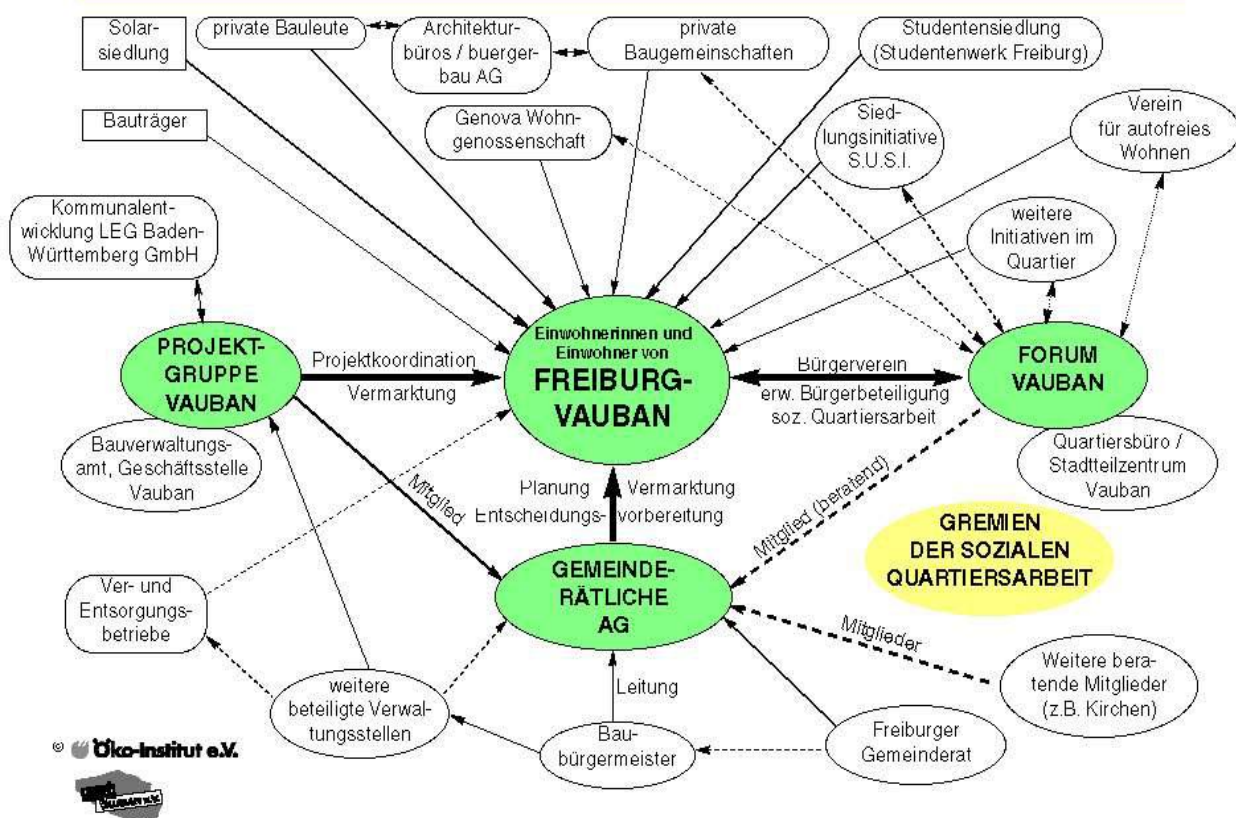
Die alte Struktur, etwa bereits gewachsene Bäume, wurden mit integriert.

Es gibt jetzt zwei zentrale Parkhäuser, ein Nachbarschaftshaus, einen Kindergarten, eine Grundschule, Kleingewerbe, eben eine Vielfalt.

Es gibt Wohnhenkel und kleine Stichstraßen, die als Spielstraßen gestaltet sind. Das zeigt, was eine kleinteilige Parzellierung bringt. Insgesamt gibt es 60 Baugruppen, der Vorteil daran ist auch, dass eine Gemeinschaft entsteht, die sich nicht erst nach dem Einzug kennenlernt.

Herr Sperling stellt den Anwesenden eine Akteursanalyse vor (Öko-Institut e.V.)

Nachhaltiger Stadtteil Freiburg - Vauban: Projektstrukturen und Hauptakteure



Die Projektgruppe Vauban war die zentrale Projektgruppe in der Verwaltung. Die Politik war vertreten durch eine

gemeinderätliche AG, wobei die Entscheidungen natürlich der Gemeinderat getroffen hat. Die Arbeitsgruppe hat aber die Entscheidungen vorbereitet und sich intensiv mit der Materie beschäftigt. Das Forum Vauban (Bürger) war auch in der gemeinderätlichen AG dabei.

Wichtig in der Betrachtung ist das Dreieck aus Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft.

Die Bürgerbeteiligung war als Verein ganz gut eingebunden, ausgehend von der Stadt Freiburg, die den Verein im Zusammenhang mit der erweiterten Bürgerbeteiligung anerkannt und gefördert hat. Der Verein besteht noch und hat später auch andere Aufgaben übernommen. Ziel des Vereins war ein neues, soziales, ökologisches Quartier zu schaffen.

Ziel der Stadt war eine kleinteilige Parzellierung und die Schaffung von ca. 200 Wohneinheiten. Es sollte hochwertiges urbanes Wohnen und Diversität entstehen.

Das Forum Vauban wollte eine B-Plan-Änderung zur Ermöglichung von Passivhausprojekten, Holz-BHKW und ein autofreies Konzept, Car-Sharing-Optionen, dadurch Kosteneinsparung beim Parkraum und stellplatzfreie Wohnstraßen.

Man konnte tatsächlich einiges durch die Bürgerbeteiligung verändern, es gab Änderungen im B-Plan. Im Endeffekt war es ein Aushandlungsprozess. Die engagierten BürgerInnen waren wichtig. Es gab damals für den Verein auch finanzielle Förderung in geringem Maße. Man konnte dann auch als Verein noch weitere Mittel von Bürgerseite für fachliche Begleitung einwerben.

Herr Sperling unterteilt die Bürgerbeteiligung in vier Phasen:

1. 1995 Phase Start/Ideenphase
2. 1996 Kampagnen/Konzeptphase
3. 1996-1999 Realisierungs- und Bauprojektphase von
4. 1998 Spezielle Beteiligungsverfahren zu Einzelaspekten

1996 wurde zusammen mit der Stadt eine gemeinsame Werbekampagne gemacht und man hat den Menschen unterbreitet, was man sich für das Quartier vorstellt. Der Verein gründete ein Stadtteilmagazin, um die Leute weiter zu informieren. Dafür braucht es aber auch Ressourcen und Kompetenzen in der Bürgerbeteiligung.

Durch die Baugruppen konnte es gelingen, tatsächlich auch die Dinge aus der Ideenphase zu realisieren. Wichtig waren ein klares Grundstücksvergabeverfahren und die Kaufoption.

Besonders an Vauban ist auch das Mobilitätskonzept: Straße als Lebensraum, keine Tiefgaragen, sondern am Rande liegende Parkhäuser. Dies ist auch durch den B-Plan geregelt, welcher die Errichtung von Parkplätzen im „Stellplatzfrei-Gebiet“ untersagt.

Es war ein harter Kampf, das Gebäude des selbstverwalteten Stadtteilzentrums zu erhalten. Die Stadt hat davon sicher auch profitiert, ebenso die Bürger.

Herr Sperling sieht besondere Erfolgsfaktoren im Projektmanagement. Dies ist zunächst der Eigentumsfaktor. Die Kommune selbst entwickelte und vermarktete nach Umweltstandards die Fläche. Ein weiterer wichtiger Faktor war der Zeitfaktor. Die lernende Planung konnte an Stelle eines fertigen, starren Konzepts die Bedürfnisse und Ideen

besser realisieren. Der dritte einfache, aber sehr wichtige Faktor, war die Transparenz. Es gab klare Strukturen und Ansprechpartner. Und zu guter Letzt gibt es einen Synergiefaktor, wenn Bürgerbewegung als eigene Kraft und „kreatives Potenzial“ in einem Prozess etabliert ist, anstatt dass Bürgerbeteiligung nur zugelassen wird. Das war ein entscheidender Punkt bei Vauban.

Weitere Bilder und Infos finden Sie unter:

www.vauban.de

www.carstensperling.de

Interview II

Herr Dohse (Koordinierungsgremium)

Vielen Dank für den spannenden Vortrag. Ich habe mir selbst vor einigen Jahren Vauban angeschaut, da war es noch Baustelle. Wenn ich mir in Hamburg oder anderswo Flächen anschau, hat mir immer gefehlt, dass es nicht diese Vielfalt gegeben hat wie in Vauban, die man schon auf der Baustelle sehen konnte. Heute ist nochmal klar geworden, welche große Rolle die Bürgerbeteiligung da gespielt hat. Wie kam es zu dieser Selbständigkeit der Bürger in Vauban? Wie war die Zusammenarbeit? Wie kam es, dass die Verwaltung den Prozess so geöffnet hat? Hatte die Stadt nicht selbst schon so viele Ideen und eigene Planer?

Herr Sperling

Man hat die erweiterte Bürgerbeteiligung in Freiburg auch schon mal am Rieselfeld gemacht. Da ist auch so verfahren worden, es gab aber nicht so das Interesse von Seiten der Bürger. Da hat das nicht so gut geklappt. Die Idee, dass die Bürgerbeteiligung sich selbst organisiert in Form eines Vereins kam von der Stadt.

Herr Dohse

Da können die Stadt Hamburg und die Politik vielleicht auch noch draus lernen. Einer ihrer Erfolgsfaktoren war ja auch die Synergie, auch das kreative Potential zu nutzen. Die bisherige Bürgerbeteiligung hatte den Beigeschmack, das kann ja eigentlich nichts Tolles werden. Die Verwaltung hat sich Ihnen gegenüber geöffnet. War der Verein wirklich unabhängig?

Herr Sperling

Das war ein unabhängiger Verein, eine ganz normale NGO; natürlich für dieses spezielle Gebiet. Wir waren einfach BürgerInnen und haben das selbst gestaltet.

Herr Dohse

Die Politik saß von Beginn an mit am Tisch, wie sah denn das aus, dass alle Akteure Politik, Bürger und Verwaltung, zusammenkamen?

Herr Sperling

Die wurden in die gemeinderätliche AG eingeladen und da kamen alle wesentlichen Fragen auf den Tisch. Damit man auch später dann eine politische Entscheidung treffen kann.

Herr Dohse

Wie wurde die Parzellierung und Aufteilung der Flächen organisiert? Das war Sache der Verwaltung?

Herr Sperling

Das hat die Verwaltung gemacht. Das Forum hatte genug andere Themen zu bewältigen. Die Verwaltung hat aber auch aus dem ersten Bauabschnitt gelernt. Man hat Transparenz bei der Vergabe hergestellt, vorher die Kriterien diskutiert. Das Konzept war für die Vergabe ganz wesentlich.

Herr Dohse

Wie groß waren die Grundstücke in etwa?

Herr Sperling

Die kleinste Baugruppe waren zwei Einheiten, das war aber eine Ausnahme. Die kleineren hatten so zwischen 4-6 und die anderen 20-40 Wohneinheiten.

Herr Birzer bittet jetzt, das Gespräch für Fragen aus dem Plenum zu öffnen.

Herr Dohse

Ich hab noch zwei Fragen. Gibt es Empfehlungen was anders zu machen, für eine nächste Quartiersentwicklung? Was könnte auf Hamburg übertragen werden?

Herr Sperling

Ich kenne Hamburg jetzt nicht so gut. Wichtig sind sicher die vier Erfolgsfaktoren. Für Teile des hier zur Debatte stehenden Quartiers wäre sicher einer kleinteilige Vermarktung gut und dass die Stadt es selbst in die Hand nimmt.

Fragen aus dem Plenum II

Teilnehmer

War Rieselfeld vor Vauban?

Herr Sperling

Ja.

Teilnehmer

Ich hab keine Preise gehört? Wie ist es mit den Preisen?

Herr Sperling

Das war ja eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die Preise liegen üblicherweise bei einem erschlossenen Baugrundstück zwischen 300-400 € pro qm, auch abhängig vom Standard. Es ist viel im Eigentum, es gibt aber auch Mieten um die 5-6 € pro qm.

Teilnehmer

Ich habe eine Frage zur Vergabe. Häufig können größere Unternehmen mehr zahlen, deshalb können Baugemeinschaften nicht immer zum Zuge kommen. Wurde das vorher festgelegt?

Wie wichtig war der Preis?

Herr Sperling

Ziel war es, die Kosten zu decken. In der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gibt es nicht den Druck Gewinne einzufahren. Im zweiten Bauabschnitt war im Vorfeld geklärt, welche Grundstücke sich für Baugemeinschaften eignen und welche für Bauträger und welche für Einzelbauherren. Politischer Wille war, die Bauträger nicht zu stark zum Zug kommen zu lassen.

Teilnehmer

Hat die Stadt auch überlegt, Grundstücke in Erbpacht zu vergeben oder ist alles verkauft worden?
Wurde alles im Eigentum gebaut?

Herr Sperling

Die Stadt hat die Grundstücke alle verkauft und es ist überwiegend Eigentum. Es gibt nur wenige, genossenschaftliche Wohnungen. Man hat aus dem Forum heraus eine Genossenschaft gegründet, weil man noch mehr als Eigentum anbieten wollte.

Teilnehmer

Wie wurde die Nutzungsmischung sichergestellt? Vor allem bezüglich des Kleingewerbes?

Herr Sperling

Im Mischgebiet waren die Grundstückspreise etwas niedriger. Eine alte Kaserne wurde auch an Kleingewerbe verkauft. Die Auflage war auch, dass sich alle Bauträger an der Vauban-Allee mit kleinen Gewerbeflächen unten in den Gebäuden beteiligen.

Herr Dohse

Hört sich aus unserer Sicht wunderbar an. Die Stadt hat Ziele von denen sie hier noch weit entfernt ist. Was sind die besonderen Faktoren, die in Freiburg ermöglicht haben, was wir uns hier wünschen?

Herr Sperling

Freiburg ist immer anders. Es hat alles begonnen mit dem Widerstand gegen ein AKW. Viele Faktoren, auch menschliche Faktoren, haben da rein gespielt. Die Stadtverwaltung hatte Mut, sich darauf einzulassen und Vertrauen in die BürgerInnen. Wir haben als Forum aber auch ganz schön viel Dampf gemacht.

Wir haben uns damals an der Stadt vorbei in Istanbul bei der UN-Weltsiedlungskonferenz Habitat II beworben und sind auch als „Best Practice Beitrag“ ausgewählt worden. Die internationale Schiene war gar nicht unwesentlich. Man ist heute auch unterschiedlicher Meinung darüber, wer welchen Anteil hat.

Vortrag III Kronsberg, Hannover

Frau Kaul

Antje Kaul stellt sich vor. Sie stellt klar, dass die Expo-Siedlung „Am Kronsberg“ nicht auf dem Expo-Gelände entstanden ist, sondern in der Nachbarschaft des Expo-Geländes.

Durch die Expo fand man damals auch Investoren, die mit staatlicher Unterstützung da bauen wollten.

Man brauchte im Rahmen der Expo 1.500 neue Wohnungen und wollte die aber verteilt haben und nicht die Fehler anderer Städte wiederholen. Die Stadt Hannover wollte eine nachhaltige Stadtentwicklung verwirklichen. Es sollte

ein sozial- und umweltverträglicher Stadtteil mit einem lebendigen und tragfähigen lokalen Gemeinwesen entstehen. Ziel war die Erhaltung als Naherholungsgebiet und die Anbindung an den Nahverkehr durch eine neue Stadtbahnlinie.

Es wurde frühzeitig ein Finanzregelkreis eingerichtet. Die sogenannten Planungsgewinne flossen da rein. Damit wurde unmittelbar die Infrastruktur im Neubaugebiet finanziert. Über die Umlegungsregelung und die städtebaulichen Verträge wurden die privaten Grundstückseigentümer verpflichtet, auch einen Beitrag zur Schaffung dieser Infrastruktur zu leisten.

[Frau Kaul zeigt einen Plan der Stadt Hannover mit dem eingezeichneten Gebiet]

Man sieht, dass damals beispielsweise nur drei Kitas geplant waren. Man hat nicht damit gerechnet, dass so viele Familien an den Kronsberg ziehen würden.

Inzwischen leben hier 7.200 Menschen, ursprünglich plante man mal für 15.000 Menschen. Das hat man aber wieder zurückgefahren, um Familien in Hannover halten zu können. Die Stadt wollte auch für eine gute Mischung sorgen. Man hat mit den Investoren vereinbart, dass eine gute Mischung in den Quarrees stattfindet. 30% von problematischen Gruppen sollten immer integriert werden. Die Quarrees die problematisch waren, waren von Investoren getragen, die nicht aus der Region kamen.

Alle beteiligten Fachbereiche, alle Planungsgruppen haben sich an einen Tisch gesetzt.

1996 fanden erste Info-Picknicks auf dem Acker statt. Durch Presse und Veröffentlichungen wurden die Menschen an den Kronsberg geholt; das klappte von Beginn an. 1996 war der erste Spatenstich.

Gleich zu Beginn wurde ein Anwaltsplaner als Sprecher der Bürger eingesetzt. Er hat innerhalb kürzester Zeit ein Bürgerforum als Verein mit verschiedenen Arbeitsgruppen gegründet.

Die Stadt hat auch noch einen Stadtteilkoordinator eingesetzt, sowie einen Kronsberg-Beirat bestehend aus 5 Uni-professoren aus 4 verschiedenen Universitäten und Fachbereichen, der den Prozess mit begleitet hat.

Man ist über die formale Bürgerbeteiligung hinausgegangen. Es gab auch manchmal Zoff. Die Bürger wollten auch im Vorfeld schon mehr gefragt werden. An einzelnen Stellen, z.B. anhand eines Platzes, machte sich viel Unmut breit.

Der Anwaltsplaner hat auf Bezirksamtsebene die Bürgeranliegen vorgetragen und hat auch Sprechstunde für die Bürger angeboten. Es gab vor allem regelmäßige Stadtteilinformationsveranstaltungen.

Das Stadtteilzentrum konnte nur im Rahmen der Expo realisiert werden. Sonst wäre kein Geld dafür da gewesen.

Behindertengerechtes Wohnen ist auch möglich im Gebiet.

KroKuS soll auch Synergieeffekte bringen, es gibt keine hierarchische Struktur. Die oberste Prämisse ist die Beteiligung. KroKuS ist für 3 Stadtteile zuständig, nicht nur für den Kronsberg. Es gibt auch ein Spielhaus, das nutzen Eltern und Kinder, es gibt aber auch 10 Hortplätze. Der Kronsberg ist die zweithöchste Erhebung Hannovers.

Die Entwicklung geht noch weiter mit Passivhäusern am Kronshof. Überall findet man Niedrigenergiebauweise. Der BUND war bei der Bebauung stark eingebunden. Man hatte auch Sorge um den Stadtwald und dessen Wasserversorgung, deshalb hat man hier mit speziellen Systemen gearbeitet.

Interview III

Herr Birzer

Wie funktioniert das mit der sozialen Mischung? Wie sieht das momentan aus?

Frau Kaul

Wenn man nur die Zahlen sieht, würde man sagen nein. Aber wenn man die konkreten Menschen anschaut, sieht man, dass die Mischung gut ist. Armut bedeutet eben nicht immer Bildungsarmut. Der Pioniergeist am Kronsberg ist ganz wesentlich und verbindet noch heute. Es herrscht Lebendigkeit und eine hohe Identifikation mit dem Wohngebiet. Ich weiß nicht, ob man es anders machen kann. Hannover braucht günstigen Wohnraum.

Herr Birzer

Was macht ein Anwaltsplaner und in welchem Verhältnis stand er zum Bürgerforum?

Frau Kaul

Der Anwaltsplaner hat die Interessen der Bürger vertreten und die Bürgerbeteiligung organisiert.

Herr Birzer

Und was der Anwaltsplaner von Beruf?

Frau Kaul

Der war Landschaftsarchitekt.

Fragen aus dem Plenum III

Teilnehmerin

Wirkt sich so eine intensive Bürgerbeteiligung nicht auch langfristig positiv auf die Menschen, das Zusammenleben und die Stadt aus?

Frau Kaul

Ja. Eine Frau sagte mal, da wo sie sich engagiert, schlägt sie Wurzeln.

Herr Weishuhn

Man sieht auf jeden Fall, dass man da wo man es nicht macht, mit den Stadtteilen große Probleme hat.

Herr Sperling

Grundsätzlich schon. Bei Vauban gab es schon eine selektive Bürgerbeteiligung, geprägt von ökologischem Denken den Menschen und die haben sich da schon auch ihr Quartier geschaffen. Bürgerbeteiligung alleine braucht eine Ergänzung durch soziale Quartiersarbeit.

Teilnehmer

Frau Kaul, sie sprachen von 30 % problematischen Bewohnern, wie sieht es denn mit den anderen 66% aus?

Frau Kaul

Wir haben ein Migrantenanteil von über 40%, das ist erst mal nicht schlimm, wir finden das gut. Wir haben einen überdurchschnittlichen Anteil von Transferempfängern und über 30% Familien. Wir brauchen aber mehr große Wohnungen. Es gibt 6 Eigentumswohnungen und 400 Reihenhäuser, jetzt kommen nochmal 50 Reihenhäuser dazu, die nicht gefördert werden. Es gab auch Wohnungen die damals mit 19 DM angeboten wurden, die mussten auf 15 DM runter, weil die Wohnungen nicht vermietet werden konnten.

Teilnehmer

Was haben die Investoren gutes für das Quartier getan?

Frau Kaul

Wir haben Investorenversammlungen gemacht, um zu gucken was sie beitragen können. Einige Investoren haben sich von Beginn an zusammengetan um beispielsweise die Garteninnenflächen, das ist alles durchlässig, zu gestalten. Die haben sich dann abgesprochen, wer welches Spielgeräteangebot für Kinder anbietet. Das wurde gut gefördert. Die, die sich versucht haben sich rumzuschlingeln, mussten die Förderung zurückzahlen.

Viele Investoren unterstützen uns auch, weil sie es wichtig finden. Die Vernetzung von Politik und Bürgern ist wichtig; immer wieder wird eingeladen um im Gespräch zu bleiben. Ohne Vernetzung geht es nicht.

Teilnehmer

Wir sind auf Heidelberg gekommen, weil wir den Eindruck hatten, dass die vorbereitende Untersuchung dort anders gelaufen ist, mit einem klaren Ergebnis. So erscheint es uns bisher vorbildlich. Jetzt haben Sie aber gesagt Herr Weishuhn, dass der Eigentümer Aurelis die Stadt unter Druck gesetzt hat?

Herr Weishuhn

Man hatte ja schon viele Jahre verhandelt und die Ergebnisse sind auch in die Planungen eingeflossen. Man kam aber nicht voran. Deshalb hat man das Mittel der vorbereitenden Untersuchung als Drohgebärde angewendet. Als die Aurelis mit Rechtsstreit gedroht hat, hat einen der Mut ja dann auch gleich wieder verlassen und man hat dann andere Partner gesucht. Dann war die Aurelis zum Verkauf bereit und man hat sich dann auf einen relativ hohen Preis geeinigt. Am Ende haben wir zwar eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gehabt, aber nicht mit den gewünschten Ergebnissen.

Teilnehmer

Können Sie nochmal sagen was KroKuS eigentlich heißt? Und was das ist? Arbeiten Sie bei der Stadt?

Frau Kaul

KroKuS ist aus einem Namenswettbewerb heraus entstanden. Man wollte einen neuen Weg beschreiten, man ist aus der normalen Verwaltungsstruktur rausgegangen. Das Stadtteilzentrum KroKuS verfolgt das Konzept der vernetzten Stadtteilarbeit. Es ist ein dezernats- und fachbereichsübergreifendes Organisationsmodell. Beteiligt sind das Kultur- und Schuldezernat und Jugend- und Sozialdezernat, sowie die Fachbereiche Bibliothek und Schulen, Bildung und Qualifizierung und Jugend und Familie. Ich bin in der Tat angestellt bei der Stadt. Wir fühlen uns allerdings als Anwalt der Bürger.

Teilnehmer

Herr Sperling, sie sagten, dass sie 30.000 DM gehabt haben damals. Wir müssen ja bisher mit 0 auskommen.

Wenn Geld ins Spiel kommt, kann es aber auch schwierig werden. Wer entscheidet?

Herr Sperling

Klassisch entscheiden der Vereinsvorstand und die Mitgliederversammlung. Es ging ja aber auch viel Geld für Sachmittel weg, z.B. für die Zeitung. Es gibt natürlich immer unterschiedliche Meinungen und dann ist die Frage, wie man das bewertet. Die Mittel wurden zweckgebunden für die Bürgerbeteiligung eingesetzt. Expertenworkshops und ähnliches wurden ja auch davon bezahlt.

Teilnehmer

Da möchte ich mal die BSU und die anwesenden Bürgerschaftsabgeordneten fragen, ob Sie sich nicht dafür einsetzen können, dass die Referenten die Kosten von der Stadt erstattet bekommen. Dann bleibt das Koordinierungsgremium nicht auf den Kosten sitzen.

Herr Gerdelmann

Wir haben das im Vorwege als gemeinsame Veranstaltung beschlossen und übernehmen auch die Kosten.

Teilnehmer

Hamburg hat ja das Ziel 6.000 Wohnungen im Jahr zu bauen. In allen vorgestellten Projekten gab es irgendwann die Notwendigkeit, auf die Bremse zu treten. Können sie sich vorstellen, dass ein so großes Projekt in einem Masterplan untergebracht werden kann? Ist das möglicherweise ein Hindernis?

Herr Sperling

In Freiburg hat das durchaus Sinn gemacht. Das Baugruppenmodell hätte es nicht in diesem Umfang gegeben, wenn man nicht die Erfahrungen aus dem ersten Bauabschnitt gehabt hätte.

Herr Weishuhn

Die Zeit die man sich jetzt nimmt, kann man später wieder reinholen. Als erstes muss die Verkehrsfrage gelöst werden. Letztlich bestimmt der Grundstückseigentümer, an wen er verkauft und wer welche Projekte realisieren kann. Durch die Verträge, die man schließen kann, werden Sie da keinen Einfluss drauf haben. Wenn man das als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme macht, bleibt man Herr des Verfahrens und entscheidet eben selbst. Mir gefällt der Begriff der lernenden Planung gut und das ließe sich damit dann auch leichter realisieren. Wenn man sieht, dass die kleinen Schritte laufen, kann man ja auch größere machen.

Frau Kaul

Dem kann ich zustimmen. Es fehlen im Kronsberg Räume für Feierlichkeiten. Ein Budget ist ganz wichtig, damit nicht alles groß beantragt werden muss.

Herr Birzer übergibt an Herrn Hofmann

Herrn Hofmann

Als Fazit ziehe ich, dass es offenbar gut ist, wenn die Stadt selbst die Flächen übernimmt und dann die Grundstücke zu niedrigen Preisen an die Baugemeinschaften vergibt. Bürger müssen nicht nur passiv informiert werden, sondern aktiv werden. Auch eine kleinteilige Parzellierung ist anscheinend ein ganz wichtiger Faktor. Wir bleiben dran, noch ist nichts verloren.

Herr Gerdelmann

Ich bedanke mich herzlich bei allen TeilnehmerInnen und ReferentInnen für die gute Veranstaltung und wünsche Ihnen noch einen guten Abend.