



Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt

Präsentation des städtebaulichen Vertrages –
Abschlussveranstaltung im Infozentrum Harkortstraße, 18. Februar 2014



Ablauf

Begrüßung

Prof. Walter

Zusammenfassung der Ergebnisse

Dr. Heike Opitz, Markus Birzer

Vertragskapitel I-IV und XVII

Vertragskapitel V-X

Vertragskapitel XI-XV

Resümee

Prof. Walter

Ausblick

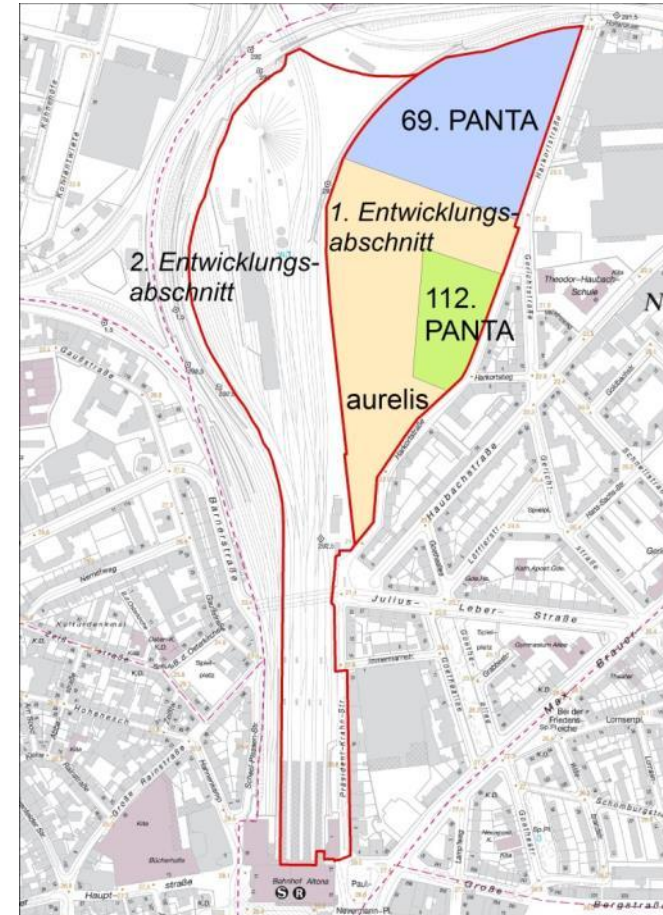
Johannes Gerdemann

Einleitung

- **Stellungnahmen und Forderungen der Veranstaltungen werden in einer „Abwägungstabelle“ gesammelt .**
- **Wenn es Punkte aus den Stellungnahmen zum B-Planverfahren gibt, werden diese ergänzt.**
- **Vertragspartner klären Modifikationen**
- **Ergebnisse werden für die Befassung Senat und Bürgerschaft aufbereitet.**

Private Grundeigentümer / Verhandlungspartner der FHH:

- aurelis Asset GmbH („aurelis“)
- Kommanditgesellschaft PANTA
Neunundsechzigste Grundstücksgesellschaft
SONNE m.b.H. & Co. („69. PANTA“)
- KG PANTA 112 Grundstücksgesellschaft
HARKORTSTRASSE m.b.H. & Co. („112.
PANTA“)



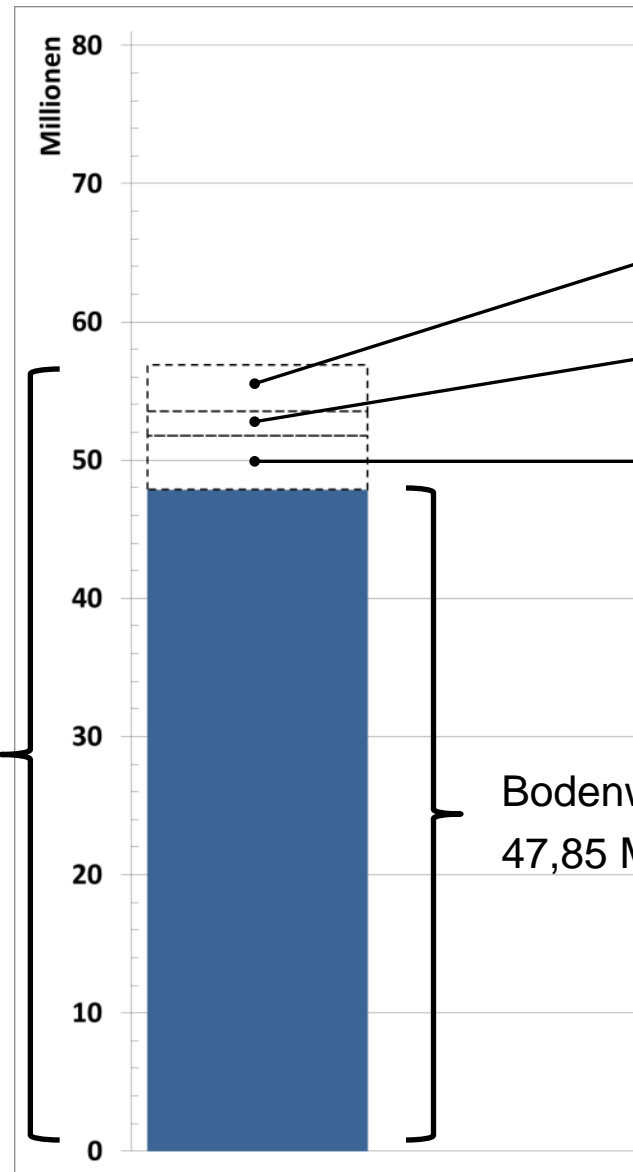
1. Teil:

Zusammenfassung des städtebaulichen Vertrages – Ziffern I. – IV. sowie XVII. – XIX.

Bodenwert- steigerung:

47,85 Mio. Euro

Differenz
aus „Endwert“
und „Anfangswert“
56,9 Mio. Euro

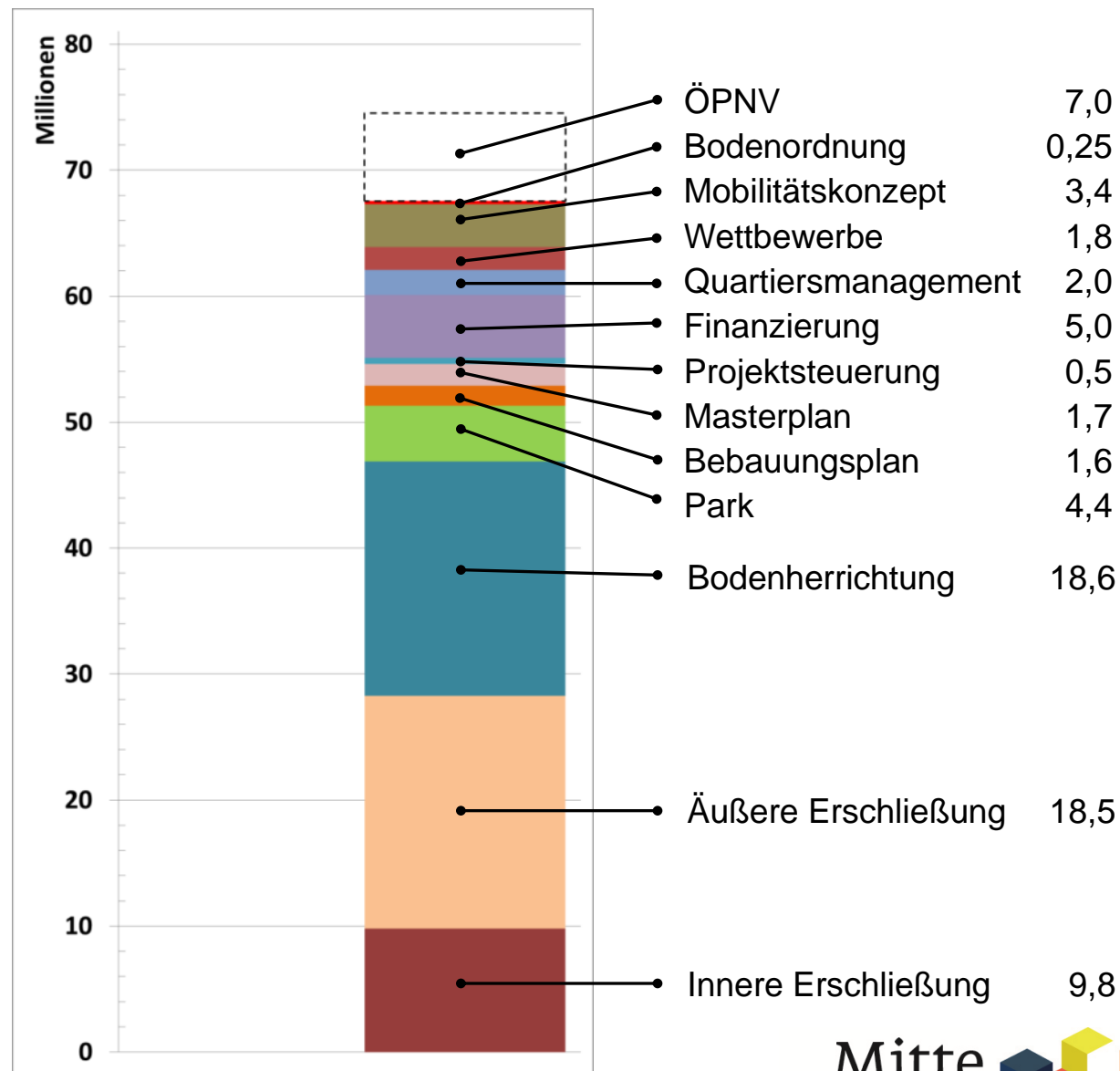


- geförderte Baugemeinschaften -3,35 Mio. Euro
- geförderter Geschosswohnungsbau -1,8 Mio. Euro
- Lärmimmissionen und Erschütterungen -3,9 Mio. Euro

Bodenwertsteigerung
47,85 Mio. Euro

Gesamtkosten:

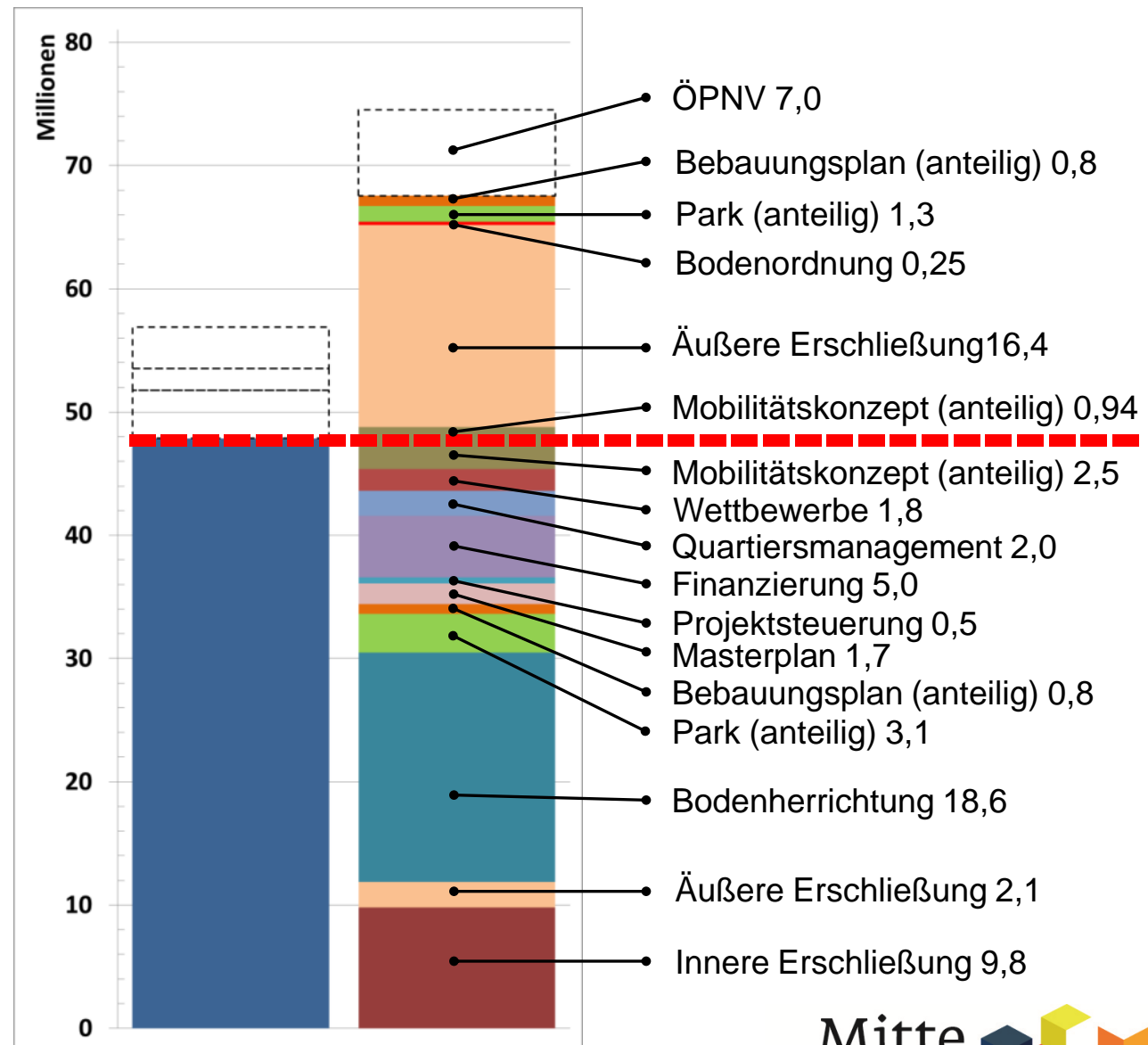
74,5 Mio. Euro



Kostenverteilung und Kostenrisiko:

Grundsatz:

Kostenrisiko trägt die Vertragspartei, die für die Durchführung der jeweiligen Maßnahme zuständig ist



Bauverpflichtungen:

- Verbindliche Fristen für Bauanträge:
für 1/3 der jeweiligen Geschossfläche innerhalb von 2 Jahren zu stellen
- Verbindliche Fristen für Fördermittelanträge:
unverzüglich nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu stellen
- Verbindliche Fristen für den Baubeginn:
 - Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau: spätestens 9 Monate nach Bewilligung der Fördermittel mit dem Bau zu beginnen
 - Freifinanzierter Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen: spätestens 9 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen
- Verpflichtung zur Durchführung von Wettbewerben für Hochbau und private Freiflächen zur Umsetzung der Ziele der Inklusion und der besonderen Qualitätsansprüche

Rechtsnachfolge/ Sicherungen:

- Grundsätze der Rechtsnachfolge:
 - Wesentliche Vertragspflichten müssen durch die jetzigen Eigentümer durchgeführt werden (z.B. Erschließung, Bodenherrichtung); es findet keine Rechtsnachfolge statt
 - Die FHH muss Grundstücksveräußerungen der Eigentümer zur Sicherung der Durchführbarkeit des städtebaulichen Vertrages zustimmen
 - Im Übrigen müssen die Eigentümer die Vertragspflichten bei Veräußerung weitergeben – FHH muss ein direktes Forderungsrecht gegenüber dem Erwerber erhalten
- Grundsätze der Sicherung von Vertragspflichten:
 - Vertragsstrafen bei Forderungen, die keine Geldforderungen sind (Beispiele: Bauanträge stellen, Baubeginn, Fördermittelanträge stellen)
 - Bei Zahlungsverpflichtungen, soweit übertragbar: Bürgschaften, Grundschulden (nur für Grundstücke im Projektareal bzw. in Hamburg zulässig)
- Salvatorische Klausel

Fragen – Anregungen – Forderungen – Hinweise - ... zu:

Allgemeines

- **Entscheidung der DB abwarten – Neuplanung**
- **gesamtes Gebiet autofrei**
- **Bürgerbeteiligung bei der Erschließungsplanung**
- **Bürgerbeteiligung Bestandteil des Vertrags**
- **Geschossigkeit – Höhen – Innenhofgestaltung**
- **Festlegungen mit der 112. Panta**
- **Soziale Vergabekriterien (vgl. IBA) anwenden**
- **Verlängerung Auslage B-Plan**

Fragen – Anregungen – Forderungen – Hinweise - ... zu:

Vertragspunkte I-IV und XVII

- **Warum hat die Stadt auf das Vorkaufsrecht verzichtet**
- **Keine einseitige Kostendeckelung für Investoren**
- **unentgeltliche Überlassung von Grundstücken**
- **Kosten für Masterplan: FHH-Leistung**
- **Fristen für Baufertigstellung (statt Baubeginn)**
- **Verlängerung der Mietpreisbindung auf 30 Jahre**
- **Verkauf der Baugemeinschaftsflächen für max. 400 €**
- **Autofreies Wohnen im Bereich der Schule**
- **Baubeginn innerhalb von 5 Jahren nach Beschluss B-Plan; Vorkaufsrecht FHH (400 €/qm BGF)**

2. Teil:

Zusammenfassung des städtebaulichen Vertrages – Ziffern V. – X.

Drittmix und Baugemeinschaften:

- Realisierung von 1/3 geförderten Mietwohnungsbaus
 - 2/3 im 1. Förderweg (zulässige Anfangsmiete 6,10 €/ m²)
 - 1/3 im 2. Förderweg (zulässige Anfangsmiete 8,20 €/ m²)
 - sichergestellt durch die Veräußerung der dafür vorgesehenen Flächen an SAGA GWG, Altoba und BVE
- Vergabe von 20% der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche an Baugemeinschaften
 - davon 2/3 im geförderten Mietwohnungsbau und 1/3 im Eigentumswohnungsbau, Anrechnung auf Flächen für den geförderten Mietwohnungsbau
 - sichergestellt durch die Veräußerung der dafür vorgesehenen Flächen an die Stadt, Altoba und BVE
 - Vergabeverfahren über Agentur für Baugemeinschaften

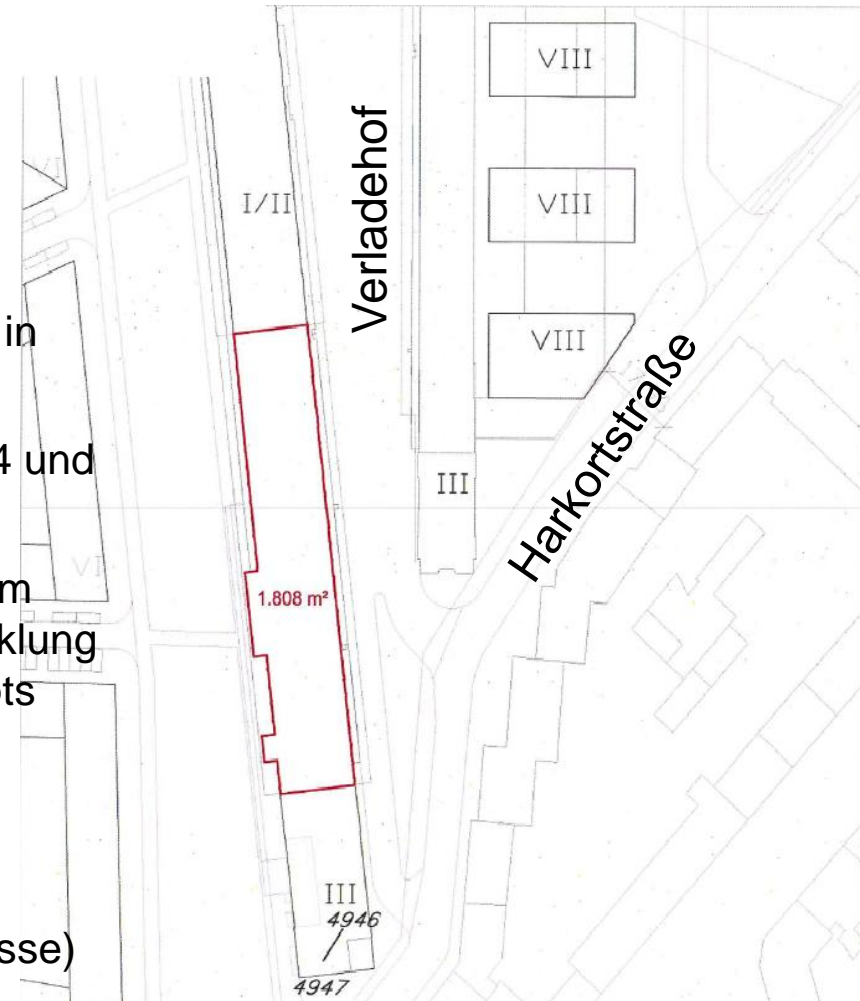


Flächenherrichtung:

- Die Eigentümer tragen zu 100% die Kosten für die Flächenherrichtung
 - der Baufelder,
 - der Erschließungsflächen und
 - des Parks
- Dies umfasst:
 - die Kampfmittelsondierung,
 - die Altlastensanierung,
 - die Abfallentsorgung und
 - die Abbruchmaßnahmen
- Die Eigentümer tragen das Risiko möglicher Kostensteigerungen

Nutzung und Umbaukonzept für die Güterhallen/ Denkmalschutz:

- 1.800 m² Bruttogeschossfläche für Kleingewerbetreibende (insb. bisherige Mieter) in der westlichen Güterhalle
- Anfangsmiete für die Erstanmietung zwischen 4 und 8 Euro pro m² für die Dauer von drei Jahren
- Ansiedelung von Einzelhandelsnutzungen nur im Rahmen eines mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt abzustimmenden Nutzungskonzepts
- Öffentliche Begeh- und Befahrbarkeit des Verladehofs
- Sanierung des historischen Bestandes der denkmalgeschützten Gebäude (insb. Kleiderkasse) unter Erhalt der Denkmalsubstanz



Inklusion:

- Bauliche Maßnahmen

- Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Funktionalität – Eigentümer streben an, möglichst viele Wohneinheiten barrierefrei oder barrierearm herzustellen
- Bei Wettbewerben und Baugenehmigungen hohes Maß an Barrierefreiheit sicherstellen

- Integrationsprojekte

5-10% der Wohnfläche für Integrationsprojekte (z.B. altengerechtes Wohnen, Menschen mit Behinderungen)

- Gestaltung des öffentlichen Raums

Inklusion als Anforderung für Parkgestaltung, Straßenräume, Quartiersplätze

- Quartiersmanagement

–Finanzierung 10 Jahre Quartiersmanagement als Schnittstelle zwischen Eigentümer, Bewohner und Dienststellen der FHH (Kostenschätzung 2 Mio.€)

–Bauphase: Bis zu 3 Jahren Abwicklung durch die Eigentümer, danach durch Verein o.ä. - Einzelheiten dazu müssen noch erarbeitet werden. Inklusion und Nachbarschaftsbildung als zentrale Ziele neben der Mobilitätsberatung.

Kindertagesstätten:

- mindestens vier Kindertagesstätten für eine ganztägige Betreuung von mindestens 300 Kindern:
 - aurelis: ca. 79 Plätze
 - 69. PANTA: ca. 130 Plätze
 - 112. PANTA: ca. 43 Plätze
 - FHH: ca. 48 Plätze (Realisierung durch die Baugemeinschaften)
- die Verpflichtung zur Vermietung beträgt 30 Jahre, soweit
 - geeignete Träger vorhanden sind und
 - Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen besteht



Fragen – Anregungen – Forderungen – Hinweise - ... zu:

Vertragspunkte V-X (1/2)

- **Gewerbehof; 50% EG-Fläche für Gewerbe; 50% aller Gewerbeflächen zu günstigen Konditionen (6-8 €/qm)**
- **Innere Erschließung durch die FHH**
- **Zwei Stockwerke barrierefrei**
- **Alle öffentliche Zugänge und Wege barrierefrei nach DIN 18024-1**
- **Alle Wohn- und Gewerbeeinrichtungen rollstuhlgerecht nach DIN 18040 (Merkmal „R“)**
- **5%-10% aller Flächen für Integrationsprojekte**
- **QM: Mittelübertragung an Bezirk Altona**

Fragen – Anregungen – Forderungen – Hinweise - ... zu:

Vertragspunkte V-X (2/2)

- **Nachbarschaftsräume an den Quartiersplätzen**
- **QM: Aufgabenbeschreibung erweitern (Inklusion)**
- **QM: 2 Mio € erst nach Übergabe an Dritten**
- **Unabhängiges QM ab dem Zeitpunkt, an dem Nutzerinnen und Nutzer feststehen**
- **Einrichtung eines „Inklusionsforums“ (Inklusionsrat)**
- **QM in die Hand von „Eine Mitte für Alle“ und KG**
- **QM: Frühzeitige Evaluation**
- **Inklusive Kitas**
- **Schule als inklusives Bildungszentrum**

3. Teil:

Zusammenfassung des städtebaulichen Vertrages – Ziffern XI. – XVI.

Erschließung/ Entwässerung/ Park:

- Innere Erschließung: Herstellung durch und auf Kosten der Eigentümer – Kostenrisiko: Eigentümer
- Äußere Erschließung: Herstellung durch und auf Kosten der FHH – Kostenanteil der Eigentümer: 2,1 Mio. € – Kostenrisiko: FHH
- Derzeit Verhandlungen zu ergänzenden Verträgen zu Erschließung und Entwässerung
- Errichtung eines öffentlichen Parks mit offener Oberflächenentwässerung und öffentlichen Kinderspielplätzen (ca. 7.000 m²) durch die FHH, Kostentragung: Eigentümer 3,1 Mio./ FHH 1,3 Mio. €
- Freiraumwettbewerb unter Beteiligung der Bürger: Siegerentwurf im September 2013 gekürt

Mobilitätskonzept:

- Modellquartier für ein auto- und verkehrsreduziertes Wohnen
- Reduzierter Stellplatzschlüssel - Abweichungen in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung möglich, ebenso autofreie Baugemeinschaften
- Beteiligung der Eigentümer an der Umsetzung eines Mobilitätskonzepts im Umfang von 2,46 Mio. €, teilweise durch direkte Umsetzung von Maßnahmen, z. B.
 - mindestens 15 Car-Sharing-Fahrzeuge mit Stellplatz
 - zwei StadtRad-Stationen mit jeweils 16 Stellplätzen
 - Einrichtung zweier Anlaufstellen für Mobilitätsberatungteilweise durch finanzielle Beteiligung an Maßnahmen der FHH
- Verpflichtung der FHH
 - zur Verbesserung der Radwegeverbindung zu den S-Bhf Holstenstraße und Altona
 - zur Einrichtung einer Buslinie mit zwei Haltestellen entlang der Harkortstraße

Energiestandards:

Verpflichtung der Eigentümer zur Herstellung einer zentralen Wärmeversorgung nach folgender Maßgabe:

- Anzustreben ist eine Wärmeversorgung über mehrere Baublöcke
- Kleinste zulässige Einheit für eine zentrale Wärmeversorgung: Ein Baublock
- alternativ: Anschluss an das Fernwärmenetz
- Wärmeversorgung muss zu mehr als 50% mit regenerativen Energieträgern durchgeführt werden
- Einhaltung einer CO₂-Kennziffer von unter 120 kg CO₂/ Megawattstunde

Fragen – Anregungen – Forderungen – Hinweise - ... zu:

Vertragspunkte XI-XV (1/2)

- **Forderung nach Quartiersgaragen**
- **80% der Haushalte autofrei**
- **Erstellung der Anlage 6 vor Unterschrift**
- **Sichere Verbindung zwischen Haubachschule und Park**
- **Shared Spaces**
- **Stellplätze für Gewerbe**
- **Spannweite beim Stellplatzschlüssel: warum?**
- **Mehr Car-Sharing-Plätze**

Fragen – Anregungen – Forderungen – Hinweise - ... zu:

Vertragspunkte XI-XV (2/2)

- **Fahrradstellplätze an den S-Bahn-Stationen**
- **Neue S-Bahn-Station im Norden**
- **Höherer Stellplatzschlüssel für Fahrräder**

Weiteres Vorgehen mit den Stellungnahmen und Forderungen

- Stellungnahmen werden ausgewertet
- Abwägung für die Befassung von Senat und Bürgerschaft

Ausblick (Termine werden noch bekannt gegeben)

- Auswertung der Stellungnahmen und Forderungen zu B-Plan und Vertrag im Planungsausschuss Altona
- Berichterstattung zu den Ergebnissen
- Fortsetzung des Kommunikationsprozesses
- Vorstellung der Erschließungsplanung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!