



Entwurf vom 13.11.2014

mit Ergänzungen des Beirates vom 19.11.2014

Areal Robert-Koch-Straße | Resümee des Faktenchecks

1. Ausgangslage

Mit den Beschlüssen der Bezirksversammlung Hamburg-Nord (16.02.2012) und der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau (25.04.2013) wurde die Grundlage für die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs gelegt. Dieser wurde im Mai 2014 mit der Beurteilung der 26 eingereichten Beiträge abgeschlossen. Entsprechend der zwei geforderten Varianten hat die Jury jeweils einen ersten Preis vergeben und sah in den prämierten Entwürfen „eine gute, konstruktive Grundlage für die weitere Diskussion“.

Die Wettbewerbsbeiträge wurden im Juni 2014 im Großen Sitzungssaal des Bezirksamtes Hamburg-Nord für zwei Wochen öffentlich ausgestellt und damit im Stadtteil bekannt gemacht.

2. Auftrag des Senats

Mit der Zustimmung zur Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs gab die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau den Auftrag, mögliche Bebauungsvarianten für das Areal Robert-Koch-Straße zu überprüfen: „Der erste Bürgermeister fasst die Diskussion dahingehend zusammen, dass die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs zur Prüfung möglicher Bebauungsvarianten zum jetzigen Zeitpunkt vertretbar erscheine. Das Ergebnis müsse jedoch so überzeugend ausfallen, dass die erkennbar gewordenen Bedenken dahinter zurücktreten können.“

Anschließend sollte das Wettbewerbsergebnis im Bezirk und in Eppendorf diskutiert und bewertet werden, um im Senat eine abschließende Entscheidung zum weiteren Vorgehen treffen zu können.

3. Methodik des Faktenchecks

Das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde aus verschiedenen Blickwinkeln sehr unterschiedlich bewertet, wodurch eine tragfähige Entscheidungsgrundlage nicht bestand.

In der Vorbereitungskonferenz am 10.09.2014 haben sich daher der Planungsbeirat, die Grundstückseigentümer und die beteiligten Behörden auf einen mehrstufigen und transparenten „Faktencheck“ verständigt, der – unter Beisein der Öffentlichkeit – die Themen Schule, Bezirksamt, Wohnungsneubau, Städtebau und Denkmalschutz fokussieren und in jeder Variante durchleuchten sollte. Am 1.10.2014 fand der Faktencheck zur Schule statt, am 05.11.2014 folgte der Faktencheck zu Bezirksamt und Wohnungsbau. Die übergreifenden Themen Denkmalschutz und Städtebau kamen in beiden Veranstaltungen zum Tragen.

In diesem kompakten Prozess wurden alle entscheidungsrelevanten Fakten und Argumente der vier Planungsvarianten diskutiert. Der nun vorgelegte Abschlussbericht unterbreitet einen Bewertungsvorschlag.

Im Faktencheck standen vier Planungsvarianten zur Diskussion:

- Variante 1: 1.Preis des Wettbewerbs für Variante 1 (ohne Berücksichtigung Grundstücksgrenzen)
- Variante 2: 1.Preis des Wettbewerbs für Variante 2 (mit Berücksichtigung Grundstücksgrenzen)
- Variante 3: Erhalt des Bestands sowie Sanierung und Erweiterungsbau für die Grundschule
- Variante 4: 3.Preis des Wettbewerbs für Variante 2 (mit Berücksichtigung Grundstücksgrenzen)

Diskussionsgrundlage bildete der von der Verwaltung erstellte Faktencheck, der – bezogen auf abwägungsrelevante Kriterien – einen wertungsfreien Vergleich der einzelnen Varianten darstellt.

Da es sich um Ergebnisse eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs (Varianten 1,2 und 4) und einer groben Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schule (Variante 3) handelt, ist der Detaillierungsgrad der Pläne entsprechend des Bearbeitungsmaßstabes einzuordnen. D.h. einige detaillierte Fragen können belastbar erst im Rahmen weiterer Planungsschritte untersucht und geklärt werden.

4. Entscheidungsrelevante Kriterien

In der Faktencheck-Diskussion kristallisierten sich mehrere Themen heraus, die bei der Bewertung der Varianten im Vordergrund stehen und ausschlaggebend für eine grundlegende Entscheidung zum weiteren Vorgehen sind:

- Baustruktur

Die bestehende städtebauliche Grundstruktur aus den 50er Jahren sowie deren bauliche Erweiterungen sind eine architektonische Grundhaltung der damaligen Zeit und vor diesem Hintergrund unter Denkmalschutz gestellt worden.

In den drei Neubauvarianten werden zeitgemäße, überwiegend blockrandorientierte Lösungen angeboten, bei denen in Variante 1 und 2 die klaren Raumkanten sowie neu geschaffene Wegeführungen und Freiräume überzeugen.

Alle Neubauvarianten sind in ihrer städtebaulichen Grundstruktur variabel, wobei durch eine Grundstücksneuordnung (Variante 1) eine größere Flexibilität bestünde.

Ein Teilerhalt von bestehenden Gebäuden auf dem Gesamtareal – wie in Variante 4 – und eine damit einhergehende Mischung unterschiedlicher Bautypologien ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend, auch wenn einzelne Mitglieder des Planungsbeirats dies als eine mögliche Entwicklungsvariante betrachten.

- Schule – Lage im Plangebiet und Funktionalität

Die Schulfläche stand im Mittelpunkt der Diskussionen.

Vorteilhaft in Variante 2 und 4 ist die Lage der Schule auf dem eigenen Grundstück, die vorgeschlagenen Schulbaukörper wurden im Beirat sowohl funktional als auch freiraumbezogen negativ bewertet.

Der in Variante 1 zwischen Lenhartzstraße und Robert-Koch-Straße befindliche Schulbaukörper wurde kontrovers diskutiert. Auf der einen Seite bietet sich die Möglichkeit eines komplett neu orientierten Schulgrundstücks mit wirtschaftlich und funktional optimierter Gebäudekonfiguration. Auf der anderen Seite entsteht ein flächenoptimiertes Grundstück, dem eine grundsätzlich andere Philosophie zugrunde liegt, als dem bestehenden Ensemble. In der Diskussion wurden vor allem die architektonischen und freiraumbezogenen Qualitäten der bestehenden Schule (Variante 3) hervorgehoben. Diese seien in keiner Neubauvariante annähernd vergleichbar.

- Schule - Pausenhofflächen

Die bestehenden Freiflächen sind wesentlicher Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles sowie ein Alleinstellungsmerkmal und Attraktivitätsfaktor der Grundschule St. Nikolai.

Die Qualität der Pausenhofflächen, die durch verschiedenartige Aufenthaltsbereiche, großzügige Grünflächen und hochwertigen Baumbestand geprägt ist, wird in keinem der Wettbewerbsbeiträge annäherungsweise ersetzt. In der Wettbewerbsauslobung war für die neue Pausenhoffläche eine Mindestgröße von 2.300m² gefordert. Trotz weitestgehender Einhaltung dieser Vorgabe und z.T. Integration des wesentlichen Baumbestandes würden die Varianten 1, 2 und 4 die bestehende Situation durch dann jeweils nur einen Schulhof maßgeblich verändern und zudem die derzeit verfügbare Fläche entscheidend reduzieren. *In Variante 3 würde bei einer 4-Zügigkeit die Pausenhoffläche ebenfalls reduziert.* Die vom Elternrat gewünschte, jedoch kaum dargestellte Diversifi-

zierung der Pausenhofflächen wäre zwar in allen Neubauvarianten grundsätzlich möglich, jedoch mit dem Bestand nicht vergleichbar.

- Bezirksamt – Funktionalität

Die in den Varianten 1 und 2 vorgeschlagene Lage des Bezirksamtes an der Lenhartzstraße wurde im Beirat kritisch diskutiert, da der direkte Bezug zum Marie-Jonas-Platz und zum Zentrum Eppendorfs eingeschränkt wird. Gleichwohl stellt ein Bürogebäude eine geeignete Nutzung an einer Hauptverkehrsstraße dar. In Variante 1 weist der kompakte Baukörper erhebliche Funktionalitäts- und Belichtungsprobleme auf, sodass das Bezirksamt in der dargestellten Form nicht umsetzbar wäre.

Auch in Variante 2 verursacht der Erhalt des bestehenden Hauptgebäudes einen erheblichen Aufwand bei der baulichen Integration in den Neubau. Der Teil-Abriss und -Neubau in Variante 4 ist unter dem Aspekt des Denkmalschutzes positiv zu beurteilen, obgleich die denkmalgeschützte ehemalige Bücherhalle durch einen zu hohen Bezirksamtsanbau ersetzt würde.

Alle Neubauvarianten verlangen einen erheblichen Überarbeitungsbedarf, *wobei auf eine diesbezügliche Optimierungsfähigkeit im nachgeordneten Hochbauwettbewerb bereits im Wettbewerbspreisgericht hingewiesen wurde.*

Die bestehenden Gebäude des Bezirksamtes Hamburg-Nord (Variante 3) weisen keine baulichen oder erheblichen funktionalen Mängel auf, sodass mit den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen der Dienstbetrieb für die nächsten Jahrzehnte nicht eingeschränkt ist.

- Wohnungsneubau

Der Wettbewerb hat gezeigt, dass eine Neuordnung der Grundstücke (Variante 1) das größte Potenzial für neuen Wohnraum bietet (ca. 280 WE). Die Grundstruktur der Wohnblöcke ist städtebaulich schlüssig.

In Variante 2 würde durch die Einschränkung der bestehenden Grundstücksgrenzen zwar weniger Wohnraum entstehen (ca. 200 WE), als in Variante 1, es könnten jedoch zusätzliche öffentliche Freiräume für ein attraktives Wohnumfeld entstehen.

In Variante 3 ist kein Wohnungsneubau möglich. Die Schaffung von Wohnraum und insbesondere auch gefördertem Wohnraum ist nur mit einer kompletten Überplanung des Areals möglich.

Variante 4 (ca. 180 WE) kann aufgrund der teilweisen Überlagerung mit Schulnutzungen sowie der damit verbundenen baulichen Dichte an der Robert-Koch-Straße nicht überzeugen. Wohnungsneubau entlang der Lenhartzstraße wäre nur mit erheblichen Schallschutzmaßnahmen möglich. Durch neuen Wohnungsbau würden zusätzliche Anforderungen an die Infrastruktur entstehen. Einerseits werden Flächen für eine Kita benötigt, eine Einbindung ist in keiner Neubauvariante überzeugend angeboten. Andererseits würden weitere Bewohner die Schülerzahl der Grundschule St. Nikolai erhöhen, sodass bei einem Schulneubau ein erhöhter Flächenbedarf entstünde.

- Baumbestand

In den Neubauvarianten würde wertvoller Baumbestand gefällt werden müssen, wobei in Variante 1 immerhin 14 von 20 wertvollen Bäumen erhalten blieben, darunter auch die drei prägenden Kastanien, die weiterhin Teil des Schulhofes sein würden.

Die bestandserhaltende Variante 3 erhält den wertvollen Baumbestand bis auf einen Baum.

- Umsetzung und Bauablauf

Da die Wettbewerbsarbeiten und die Machbarkeitsstudie nur erste grobe Konzepte darstellen, kann kein detaillierter Bauablaufplan vorliegen, der die Umzugsketten und Zwischenstadien verlässlich abbilden könnte.

In den Neubauvarianten müssten sowohl das Bezirksamt (komplett) als auch die Schule (teilweise) temporär umziehen. Während für das Bezirksamt ein komplett neuer Standort gefunden werden müsste, könnte die Schule in allen Neubauvarianten größtenteils am Standort bleiben – in bestehenden oder mobilen Klassenräumen. Wo Standorte für weitere mobile Klassenräume in der Um-

gebung möglich wären, kann erst in späteren Planungsphasen konkretisiert werden, wenn die genaue Neubaukonfiguration gefunden ist.

In Variante 3 wäre die Schulnutzung voraussichtlich auch in der Bauphase (Erweiterung + Sanierung) dauerhaft auf dem Grundstück möglich.

Während der Bauphase – egal ob Neubau oder Erweiterung / Sanierung – ist mit Einschränkungen des Schulbetriebs zu rechnen. Der genaue Beeinträchtigungsgrad (Baustellenlärm, Größe und Nutzbarkeit der Freiflächen, Wegebeziehungen, ...) ist wiederum erst in späteren Planungsphasen präzisier- bzw. steuerbar.

- Wirtschaftlichkeit

Eine umfassende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der einzelnen Varianten bedarf ebenfalls eines detaillierteren Planungsstandes. Gleichwohl wurde festgehalten, dass die Investitionen in einen vierzügigen Schulbau bei Erweiterung / Sanierung oder Neubau ähnlich hoch seien.

Die in Variante 1, 2 und 4 angebotenen Wohnbauflächen generieren für die Grundeigentümer einen erheblichen Erlös, wobei die Erlöse auf der Schulfläche in das Sondervermögen Schulbau einfließen und weiteren Schulbaumaßnahmen zugutekämen. Dieses entfällt in Variante 3.

Die städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung – u.a. sparsamer Umgang mit Grund und Boden – werden in den Neubauvarianten berücksichtigt. Die Flächeneffizienz ist höher als im Bestand.

- Zeit

Der größte Entwicklungsdruck auf dem Areal liegt bei der Grundschule. Notwendige Investitionen können aufgrund des bisher offenen Planungsprozesses nicht getätigt werden. Je zügiger eine Entscheidung fällt, umso schneller können an der Schule die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Alle Varianten könnten einen Schulneubau oder einen Erweiterungsbau bis zum Jahr 2018 ermöglichen, sofern der Senat zügig (Anfang 2015) über das weitere Vorgehen entscheidet. Bei Variante 1 bestünde die Auflage eines notwendigen Grundstückstauschgeschäftes. Zeitlichen Auswirkungen sind derzeit nicht bekannt, eine Einigung der Grundeigentümer müsste noch herbeigeführt werden.

5. Weitere relevante Kriterien

Die weiteren Fakten sind zwar von Bedeutung, können bei einer grundsätzlichen Entscheidung jedoch eher nachrangig betrachtet werden:

- Grundstücksgrenzen

Die Unabhängigkeit der Grundstücke und somit die getrennt mögliche Entwicklung der Neubauten ist wesentlich für die zügigen Erweiterungsabsichten der Schule. In den Varianten 2, 3 und 4 kann der bestehende Grundstückszuschnitt erhalten bleiben. Die Schule würde unabhängig erweitert bzw. auf dem städtischem Grundstück an der Robert-Koch-Straße neu errichtet werden können.

- Höhenentwicklung

Die Hochpunkte an der Lenhartzstraße, die in Variante 1 für das Bezirksamt und in Variante 4 für Wohnen vorgesehen sind, bilden städtebaulich sinnvolle Akzente. Hingegen sind die Gebäudehöhen an der Robert-Koch-Straße teilweise zu hoch, z.B. die siebengeschossige Wohnbebauung in Variante 1. Der Grundschulneubau soll entsprechend der Auslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb maximal dreigeschossig sein. Dies ist in Variante 4 nicht berücksichtigt.

- Verkehr und Erschließung

Die Verkehrssituation wurde im Faktencheck kaum diskutiert. Dennoch wurde auf die durch den Wohnungsbau resultierenden zusätzlichen Verkehrsströme hingewiesen. Insbesondere die Ver-

träglichkeit in der Robert-Koch-Straße, von wo aus die meisten Wohngebäude in den Varianten 1, 2 und 4 erschlossen würden und wo die Zufahrt der Schule liegt, müsste geprüft werden.

- Freiraum und Wege

Die Baustruktur der Schul- und Bezirksamtsbebauung wird auch durch die teils dicht begrünten Zwischenräume geprägt, die typischerweise mit einer 50er Jahre-Bebauung einhergehen. Öffentliche Durchwegungen zwischen der Lenhartzstraße und der Robert-Koch-Straße gibt es im Bestand nicht. Diese werden jedoch in allen 3 Neubauvarianten vorgeschlagen und sorgen für eine bessere fußläufige Vernetzung der bestehenden und neuen Quartiere. Ergänzend werden in den Entwürfen Teile der bestehenden Grünstrukturen integriert und sinnvoll mit öffentlichen Freiräumen kombiniert.

- Schule – Kleinspielfeld

Das Kleinspielfeld wird in Variante 1 und 4 auf dem Schulhof untergebracht, wodurch eine Erhöhung des Lärmpegels auf dem Schulhof zu erwarten ist. Zudem wurde eine Lage unter den Kastanien als nicht umsetzbar eingestuft. In Variante 2 ist das Spielfeld durch die Sporthalle vom Schulhof getrennt und somit auch für den Stadtteil nutzbar.

- Nachhaltigkeit und Ressourcen

Im Beirat wurde außerdem die Nachhaltigkeit der einzelnen Varianten thematisiert. Der Ressourcenverbrauch würde in Variante 3 voraussichtlich geringer ausfallen, da der Bestand erhalten bliebe und wenig neue Ressourcen für Abbruch und Neubau benötigt würden. *Eine Detailbewertung auf Grundlage des Ideenwettbewerbes ist noch nicht möglich. Zudem ist nicht nur eine Abwägung von Sanierung und Neubau, sondern auch im Kontext des Lebenszyklus von Gebäuden erforderlich.*

- Lärm

Die vorliegenden Pläne geben nur grobe Anhaltspunkte für eine Beurteilung der Lärmentwicklung. Es kann jedoch festgehalten werden, dass der in allen Neubauvarianten angebotene Wohnungsbau an der Lenhartzstraße zu Problemen mit dem Straßenlärm auf der einen und dem Pausenhoflärm im Blockinnenbereich führt. Insofern müssten im Wohnungsbau – mangels lärmabgewandter Seite – bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

In Variante 4 wird zusätzlich eine Öffnung zur Lenhartzstraße vorgesehen, die weiteren Lärmeintrag auf die Schulfläche bringt.

Im Übrigen muss die Lärmentwicklung der Schulhofnutzungen detailliert überprüft werden, da vor allem in den Varianten 1 und 2 der Pausenhof allseitig von Baukörpern umschlossen wird, sodass eine verstärkte Lärmbelastung – auch durch Reflexion an den Fassaden - anzunehmen ist.

In Variante 3 bleibt die Lärmsituation unverändert.

In der Bauzeit ist mit Baustellenlärm zu rechnen, sowohl in der Bau- oder Sanierungsphase der Schule als auch bei der Errichtung des Wohnungsbaus.

6. Denkmalschutz

Da die Schule und der überwiegende Teil des Bezirksamtes denkmalgeschützt sind, steht über allen Themen und Kriterien der Aspekt des Denkmalschutzes. Der Faktencheck kann lediglich prüfen, welche Belange in der Bewertung der Neubauvorschläge eine Rolle spielen. Die abschließende Entscheidung trifft der Senat.

Eine „Aufhebung des Denkmalschutzes“ sieht das Denkmalschutzgesetz nicht vor. Voraussetzungen für die Zustimmung zum Abbruch eines Denkmals können Fragen der materiellen Erhaltensfähigkeit, Verlust der Denkmaleigenschaft durch Veränderung, die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung (gilt nicht für die FHH) oder das Ergebnis eines Abwägungsprozesses unterschiedlicher öffentlicher Interessen, bei dem andere Interessen die denkmalfachlichen überwiegen, sein. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gelten für alle Denkmaleigentümer. Darüber hinaus hat sich

Hamburg aber in § 1 DSchG eine besondere Vorbildfunktion für Erhaltungsmaßnahmen an Denkmälern und das Eintreten für den Wert des kulturellen Erbes in der Öffentlichkeit auferlegt. Auch dies gilt es im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

In diesem Fall kommt nur der Weg über eine Abwägung mit überwiegenden anderen öffentlichen Interessen als Grund für eine Abbruchgenehmigung in Betracht. Hier wäre vorrangig der Belang des Wohnungsbaus zu prüfen. Dabei müsste das öffentliche Interesse an dem hier möglichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung in Hamburg den Denkmalschutz aber so überwiegen, dass es einen Abriss des Denkmals verlangt.

Hinsichtlich des Bezirksamtes gab es kontroverse Diskussionen bezüglich der Qualität der in den 80er Jahren durchgeführten energetischen Sanierung und ihrer beeinträchtigenden Wirkung auf konstitutive Elemente der Denkmaleigenschaft.

7. Bewertung nach den Eindrücken aus den drei Sitzungen:

Empfehlung des Beirats

Die planerischen Anforderungen an die Teilnehmer des städtebaulichen Wettbewerbs waren sehr komplex. Es mussten u.a. die Belange der Nutzer, beider Grundstückseigentümer, der Anwohner und zukünftigen Bewohner sowie die Bedürfnisse des Stadtteils zusammengeführt werden. Im Faktencheck wurden die einzelnen Varianten hinsichtlich der relevanten Themen und Kriterien umfassend betrachtet und ausführlich diskutiert.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine der prämierten Wettbewerbsarbeiten die an sie gestellten Anforderungen in Gänze erfüllt, sie damit der Anforderung aus der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau - dass das Ergebnis so überzeugend ausfallen müsse, dass die erkennbaren Bedenken dahinter zurücktreten können - nicht gerecht werden und im Ergebnis einen Abbruch der Denkmäler nicht rechtfertigen würden.

Es bestand überwiegend Einigkeit darüber, dass die Belange der Grundschule St. Nikolai insbesondere bezüglich ihres besonderen pädagogischen Konzepts und ihrer freiräumlichen sowie architektonischen Qualitäten in der Variante 3 – denkmalgerechte Sanierung und Zubau – am besten berücksichtigt werden können.

Eine Mehrheit der Mitglieder des Planungsbeirats Robert-Koch-Straße empfiehlt der Bezirksversammlung Hamburg-Nord und dem Senat der Freien und Hansestadt Hamburg daher die denkmalgerechte Sanierung und Erweiterung der Schule umzusetzen sowie den Denkmalschutz für Schule und Bezirksamt aufrecht zu erhalten.

Anlagen:

- Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord vom 16.02.2012
- Protokoll der Sitzung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 25.04.2013
- Lageplan Variante 1
- Lageplan Variante 2
- Lageplan Variante 3
- Lageplan Variante 4
- Faktencheck (Stand 26.09.2014)
- Protokoll der Vorbereitungskonferenz am 10.09.2014
- Protokoll des Faktenchecks „Schule“ am 01.10.2014
- Protokoll des Faktenchecks „Bezirksamt und Wohnungsbau“ am 05.11.2014