

Neun Gründe für eine bessere Planung der Mitte Altona

Neun Gründe für ein Moratorium

1 Die Stadt nimmt die Bürgerbeteiligung nicht ernst, sondern verhandelt hinter verschlossenen Türen

Über 560 Bürgerforderungen wurden in den vergangenen 18 Monaten gesammelt, doch wozu? Zentrale Anregungen und Forderungen, die Mehrheiten unter den im „Bürgerdialog“ Beteiligten gefunden haben, hat die Behörde für Stadtentwicklung (BSU) nicht oder kaum aufgegriffen, und zum Teil in schulmeisterlicher Form abgebügelt. Mit den Grundeigentümern dagegen wurden und werden weitreichende Verhandlungen geführt – dies jedoch unter Ausschluss der Bürger.

Wir schlagen vor, dass die Inhalte der Verhandlungen mit den Investoren **öffentlich** gemacht und dass alle Verträge – vor Unterzeichnung – mit den Bürgern diskutiert werden.

2 Planungs-Varianten werden nicht analysiert – sondern ausgeblendet

Der aktuelle Masterplanentwurf Neue Mitte Altona berücksichtigt vor allem die Planungsinteressen der Grundeigentümer. Mögliche Alternativen etwa:

- das Münchner Modell zur teilweisen Abschöpfung der erheblichen Bodenwertgewinne,
- das Mitwirkungs-Modell, wie z.B. vom Stadtplaner Mario Bloem vorgeschlagen,
- ein Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB, für das der Senat vor über vier Jahren vorbereitende Untersuchungen beauftragt hat und auf deren Ergebnisse wir immer noch warten sind bislang nicht erörtert worden (s.a. Punkt 9)

Das Baugesetz sieht vor, dass **Alternativen** ernsthaft gegeneinander abgewogen werden müssen – und wir halten das auch für geboten.

3 Die Investoren realisieren den Gewinn – die Stadt Hamburg übernimmt das Risiko

Im Sommer 2010 hat Hamburg ein nichtöffentliches Eckpunktepapier mit den Investoren unterzeichnet, in dem formuliert wird, dass alle Kosten, die über 30 Mio Euro hinausgehen, nicht von den Investoren, sondern von Hamburg getragen werden sollen. Die möglichen Gewinne der Investoren aus den Bodenwertsteigerungen bleiben dabei ohne Berücksichtigung. Warum soll Hamburg dieses Risiko übernehmen?

Ein Moratorium wird helfen, dieses Missverhältnis aufzuheben.

4 Nur ein Drittel geförderte Wohnungen – kann das eine Lösung sein?

In Hamburg sind 46 Prozent der Haushalte §5-Schein-berechtigt, also aufgrund ihres geringen Einkommens auf geförderte Mietwohnungen angewiesen. Etwa 80 Prozent der Hamburger Haushalte wohnen zur Miete. Der für die Wohnbebauung der Mitte Altona geplante sogenannte „Drittmix“ – ein Drittel Eigentum, ein Drittel frei finanziert und ein Drittel gefördertem Wohnungsbau (der nach 15 Jahren aus der Preisbindung fällt) entspricht daher in keiner Weise dem Bedarf der Hamburger Bevölkerung.

Ein Moratorium wird es ermöglichen, die tatsächlichen Bedarfe zu ermitteln und die **soziale Architektur** des Stadtteils darauf abzustimmen.

5 Für existierendes Gewerbe gibt es in diesem Masterplan keine Perspektive

Auf dem Gelände des ersten Teilabschnitts der Bebauung befinden sich Gebäude, die ca. 230 Gewerbetreibenden und Freiberuflern Arbeitsplätze bieten. Weder für die Gebäude, die zum Teil von historischem Wert sind, noch für die Arbeitsplätze gibt es bei derzeitigem Stand der Planung **eine Perspektive** – eine solche muss während der Moratoriumszeit erarbeitet werden.

6 Kein monotones Wohngebiet – wo bleibt die Altonaer Mischung?

Dass in Hamburg „dringend neue Wohnungen gebraucht“ werden, wie die BSU schreibt, ist richtig. Entsprechende Maßnahmen unterstützen wir, sofern es sich um bezahlbaren Wohnraum handelt, denn für teure Miet- und Eigentumswohnungen sorgt der Immobilienmarkt ohnehin. Die derzeitige Planung sieht lediglich zehn Prozent Gewerbe vor, was nach bisherigen Planungen wohl vor allem Gastronomie und Shopping-Nutzungen bedeutet. Eine solche Wohn- und Konsum-Monokultur jedoch läuft auf eine sozial wie ökologisch verantwortungslose Stadtentwicklung hinaus – sie trägt dem Umstand nicht Rechnung, dass Stadtteile auch **Orte für Bildung, Produktion, Gewerbe und Pflegeeinrichtungen** brauchen. Wir brauchen eine Planung, die auch auf die zunehmend drohende soziale Spaltung der Gesellschaft und auf sich verändernde Arbeitswelten reagiert.

Ein Moratorium eröffnet die Möglichkeit, über verschiedene Nutzungen neu nachzudenken.

7 Weniger Auto – mehr kostengünstige Alternativen

Wer planerische Alternativen zur Automobilität auch im Hinblick auf den Klimawandel sucht, kann sie in diesem Masterplan (noch) nicht finden. Warum nicht achtzig Prozent autofreies Wohnen statt zehn Prozent „autoarm“? Warum keine S-Bahn-Haltestelle im Gebiet? Warum kein Fahrradkonzept? Warum kein Verbot von Tiefgaragen (macht Häuser und Mieten billiger)? Warum nur dünne Stege und Tunnel für Fußgänger, die von Altona nach Ottensen führen? Wie sieht die Verkehrs-Qualität für die aus, die **kein Auto** haben/wollen?

Ein Moratorium kann die Chance eröffnen, für den neuen Stadtteil eine Vision durchzusetzen, die der Entwicklung und der sozialen Heterogenität der Metropolen wirklich Rechnung trägt.

8 Bleibt das Projekt vielleicht auf halber Strecke stecken?

Von den 30 Hektar des in der Planung befindlichen Geländes steht die Realisierung des größeren Teils – der 17 Hektar, die nur nach **Verlagerung des Fernbahnhofs** frei werden – **vollkommen in den Sternen**. Die DB hat bislang weder eine Verlegung des Bahnhofs beschlossen, noch Pläne dafür vorgelegt:

Es könnte also sein,

- dass der 2. Bauabschnitt gar nicht kommt..
- dass ein Shopping-Center inklusive Bahnhof Diebsteich bereits vom ECE Konzern geplant wird, wir aber davon noch nichts wissen sollen

Sollte der Bahnhof Altona am alten Standort bleiben, so lastet eine „hohe Lärmbelastung – auch in der Nacht“ auf dem geplante Wohnviertel, wie die BSU selbst schreibt. Auch der Park ist dem Lärm direkt ausgesetzt. Kann ein Masterplan Neue Mitte Altona funktionieren, der über diese Fragen keine Auskunft gibt? Wird die Planung irgendwann vielleicht deshalb auf halber Strecke hängen bleiben? Oder wird der Lärm im Wohngebiet dazu dienen, dass Hamburg entweder auf seine Kosten einen teuren Lärmschutzwall bauen muss?

9 Das derzeitige Vorgehen der BSU nimmt die Chance auf soziale Stadtentwicklung nicht wahr

Paragraf 165 des Baugesetzbuchs („Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“) räumt der Stadt weitgehende Rechte an in Privatbesitz befindlichen Grundstücken ein – wenn diese „zum Wohl der Allgemeinheit (...), insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen etc.“ gebraucht werden.

Die BSU verhandelt mit den Grundeigentümern derzeit einen Vertrag zur Abwendung einer solchen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB. **Es ist also den politischen Verantwortlichen durchaus bewusst, dass diese Maßnahme sowohl notwendig als auch rechtlich durchsetzbar ist.** Auf dieser Basis halten wir es für unverantwortlich, die politische Verantwortung einfach billig „abzuwenden“ und sie privaten Investoren zu überlassen. Wir sehen die Gefahr, dass durch einen eilig durchgewunkenen Abwendungsvertrag die Chance auf eine echte soziale Stadtentwicklung für immer verbaut wird.

Ein Moratorium ist notwendig, um ein solches Vertragswerk unter Berücksichtigung der zuvor genannten Gesichtspunkte öffentlich zu diskutieren. Dies könnte auch mehr Sicherheit schaffen in Bezug auf die rechtlichen- und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Projekts. Die Verträge der Stadt müssen bei dieser wichtigen Fläche ja so wasserdicht und gut sein, dass sie mehr als 15 Jahre halten.

i Nachbemerkung

Die Forderung nach einem Moratorium ist eine politische und nicht an eine bestimmte Frist geknüpft. Auch wir, die Unterzeichner, sind ungeduldig und wollen unsere Anliegen während des Planungsaufschubs umgesetzt wissen.

Je schneller desto besser.

Für ein Moratorium und eine bessere Planung der Mitte Altona!

Koordinierungsgremium Mitte Altona

Lux & Konsorten

Altopia