



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Integrierte Stadtteilentwicklung  
20.08.2014/SL42

## **Ergebnisvermerk**

**Wettbewerb (Auslobung) Gehörlosenschule Münzviertel, Schultzweg**  
**Gespräch am: 11.08.2014 im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

### **Teilnehmer:**

M/SLL, Herr Mathe

M/SL42, Fr. Winch

M/SL12, H. Decker

Linke, Herr Leipnitz

Grüne, Frau Kleßmann

SPD, Herr Piekatz

CDU, Herr Raube

BSU/Wok, Frau Dierken

FB/LIG, Herr Lorenzen

Raum + prozess, Frau Böcker

HBK, Herr von Stemm

HBK, Frau Litschke

Quartiersbeirat, Herr Lösekann

Quartiersbeirat, Herr Westphal

Quartiersbeirat, Fr. Raddatz

### **TOP 1 Begrüßung / Anlass des Termins**

Herr Mathe begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 9:15 Uhr. Er erläutert die Sachlage wie folgt:

Neben intensiven Befassungen im Quartiersbeirat seit Dezember 2013 seien mit dem heutigen Gespräch insgesamt drei Gespräche (08.05.2014, 14.07.2014, 11.08.2014) mit den Grundstückseigentümer (LIG), dem Investors (HBK), der Kommunalpolitik, den Quartiersvertretern und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung geführt worden, ohne dass es bislang zu einer Einigung in Bezug auf die zentralen Grundlagen der Wettbewerbsauslobung gekommen sei.

Herr Mathe stellt klar, dass das heutige Gespräch die letzte Möglichkeit sei, hier ein Einvernehmen zwischen den Hauptbeteiligten nach diesem sehr aufwändigen, zeitintensiven Abstimmungsprozess herzustellen. Sollte dies nicht gelingen, werde das Projekt auf die sogenannte Konfliktliste für Wohnungsbauvorhaben der Senatskommission für Stadtteilentwicklung genommen werden. Die entsprechende Entscheidung werde dann auf Senatsebene gefällt.

Herr Mathe plädiert dafür, diese Entscheidungsspielräume nicht aus der Hand zu geben und appelliert an alle Beteiligten, sich heute zu einigen, und Kompromisse aktiv zu unterstützen.

**TOP 2 Erörterung der neuen Sachstände**

Sowohl HBK als auch die Quartiersvertreter stellen jeweils Ihr neues Positionspapier vor:

HBK/Positionspapier:

- statt 18.500 m<sup>2</sup> Gesamt-BGF, Erhöhung auf 25.000 m<sup>2</sup> Gesamt-BGF
- Erhöhung des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen auf insgesamt 60% statt bisher 50%
- Verringerung des Anteils frei finanzierter Wohnungen auf 40% statt vormals 50%
- Öffentlich gefördertes Wohnen (60 %)
  - 30% 1,5-2-Zi.Wohnungen f. Senioren/Mutter u. Kind
  - 30% 2-4-Pers.-Haushalte
- Frei finanziertes Wohnen
  - 14 % Studenten
  - 14 % Auszubildende
  - 12 % 1-Zi, 1,5-Zi- und 2-Zi-Wohnungen

Quartier/Arbeitspapier-Forderungskatalog 2:

- Anteil öffentlich gefördertes Wohnung = 50 %
  - 15 % 3-4-Pers.-Haushalte, WGs, Familien
  - 15 % 1-2-Pers.-Haushalte
  - 20% 1-2-Pers.-Haushalte, Sonderwohnformen
- Frei finanziert = 50 %
  - 20 % Studenten (davon 5 % WGs à 3-4 Personen)
  - 20% Familien, Paare, WGs
  - 10 % Wohnprojekt, Baugemeinschaft
- 800 m<sup>2</sup> BGF (Nutzfläche = 600 m<sup>2</sup>) als Flächenanteile für sozio-kulturelle, stadtteilbezogene Nutzungen/Übernahme durch einen Quartiersträger
- Atelierwohnungen für Künstler und Kulturschaffende
- Qualifizierte Grün- und Freiraumplanung
- Sonderwohnformen (Jugendliche, Obdachlose, Asylbewerber, ...)

Die beiden aktuellen Positionierungen wurden eingehend hinsichtlich Mengengerüst, Wohnformen, Finanzierungssituation erörtert und die inhaltliche Klärung vorgenommen.

Anschließend erfolgte auf dieser Basis eine fachliche Einschätzung und Positionierung der Kommunalpolitik, des LIG, des Wok und des Fachamts SL:

Die Vertreter der SPD, der Grünen, der CDU und der Linken begrüßen die Erhöhung des Anteils von öffentlich gefördertem Wohnen von 50% auf 60% mit der Gesamtverteilung 60% öffentlich gefördertes Wohnung und 40 % frei finanziertes Wohnen und akzeptieren den von der HBK vorgeschlagenen Wohnungsmix. Die Erhöhung der Gesamt-BGF von 18.500 m<sup>2</sup> auf 25.000 m<sup>2</sup> wird von allen politischen Vertretern dezidiert abgelehnt.

Der LIG verweist auf Vorlage und Beschluss der Kommission für Bodenordnung vom Mai 2013 mit einem Mengengerüst von 18.500 m<sup>2</sup> Gesamt-BGF und einem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnen von 50 %.

Weiterhin wird auf den Beschluss der Senatskommission für Stadtteilentwicklung vom September 2013 hingewiesen, die den Bezirk seinerzeit gebeten hat, eine Erhöhung der Gesamt-BGF zu prüfen.

Frau Dierken unterstreicht, dass es Aufgabe der Wohnungsbaukoordination sei, bei Konfliktfällen zu unterstützen, weist aber auch darauf hin, dass neben allen Quartiersbelangen auch die Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit gesichert sein muss.

Herr Mathe, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung betont, dass der von HBK vorgeschlagene Wohnungsmix auch im Bezirksamt und seitens seines Fachamts ausdrücklich Zustimmung findet, die Erhöhung der Gesamt-BGF jedoch nicht mitgetragen wird.

Dem Prüfauftrag der Senatskommission, eine Erhöhung der Gesamt-BGF zu prüfen sei man im Herbst 2013 nachgekommen. Im Ergebnis ist man aus fachlichen Gründen beim abgestimmten Mengengerüst geblieben. Dies wurde so auch mit dem Oberbaudirektor, HBK und Herrn Mathe abschließend und einvernehmlich verhandelt.

Sollte sich im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens eine Erhöhung der Gesamt-BGF als städtebaulich verträglich und vertretbar herausstellen und dies zwischen allen Wettbewerbsbeteiligten konsensfähig sein, so werde sich das Fachamt einer solchen Lösung gegenüber nicht verschließen.

Bezugnehmend auf den aktuellen Quartiersvorschlag, trägt Herr Mathe an HBK die Bitte heran, zu prüfen, ob es im Altbau Möglichkeiten gibt, den Belangen des Quartiers entgegen zu kommen.

## TOP 3 Finale Ergebnisse und Vereinbarungen

### 3.1 Gesamt-BGF:

Mind. 18.500 m<sup>2</sup> Gesamt-BGF (davon 1000 bis 1500 m<sup>2</sup> BGF für Einzelhandel und Dienstleistung) bleibt die Basis für den Auslobungstext. Eine sich aus dem Wettbewerb ggf. ergebende Erhöhung der Gesamt-BGF wird gemeinsam mit allen Wettbewerbsbeteiligten geprüft und über das Preisgericht entschieden.

### 3.2 Anteile öffentlich gefördertes und frei finanziertes Wohnen:

Öffentlich gefördert: 60 % - frei finanziert: 40 %

### 3.3 Wohnungsmix gefördertes Wohnen/Vorschlag HBK:

- 30% - 1,5-2-Zi. Wohnungen f. Senioren/Mutter u. Kind
- 30% - 2-4-Pers.-Haushalte

### 3.4 Wohnungsmix frei finanziertes Wohnen/Vorschlag HBK

- 14 % - Studenten
- 14 % - Auszubildende
- 12 % - 1-Zi, 1,5-Zi- und 2-Zi-Wohnungen

### 3.5 Baugemeinschaft / Wohngruppe aus dem Quartier/Angebot HBK

#### 1. Verkauf des kompletten Altbaus durch HBK an die Baugruppe. Alternativ:

##### a) als öffentlich geförderte Baugemeinschaft

Voraussetzung: Ausschreibung und Vergabe durch die Agentur für Baugemeinschaften und entsprechende dortige Bewerbung der Baugruppe.

Vergabe nach den bestehenden Vergabekriterien der Agentur für Baugemeinschaften. Eine freihändige Vergabe an die Baugruppe aus dem Münzviertel kann aus vergaberechtlichen Gründen nicht erfolgen.

b) als sich frei finanzierende Baugemeinschaft im Rahmen eines privatrechtlichen Grundstücksgeschäfts.

#### 2. Verkauf eines in sich abgeschlossenen Teils (Gebäudescheibe) im Rahmen des Neubaus. Alternativ:

##### a) als öffentlich geförderte Baugemeinschaft

Bedingungen wie 3.5.1 a)

b) als sich frei finanzierende Baugemeinschaft im Rahmen eines privatrechtlichen Grundstücksgeschäfts.

### **3.6 Sozio-kulturelles Zentrum unter Quartiersverwaltung**

(800 m<sup>2</sup> BGF/600 m<sup>2</sup> Nutzfläche / zentrale Forderung aus dem Quartier)

a) Projektentwicklung mit ggf. Kauf durch einen Quartiersträger soll im Quartier geprüft werden. HBK erklärt sich bereit, bis zum Ende der Anhandgabefrist im Mai 2015, dem Quartier diese Option zu sichern. Der LIG stimmt dem zu. HBK weist darauf hin, dass eine Realteilung möglich sein muss und nur eine geschossweise Teilung verfolgt werden kann. Die Quartiersvertreter sagen eine Prüfung unter Klärung der Finanzierung und Trägerschaft verbindlich zu.

b) Sollte das Quartier eine Projektentwicklung nicht realisieren können und ein Erwerb der Flächen nicht möglich sein, stellt HBK seinerseits dem Quartier die Fläche im Rahmen einer langjährigen Anmietung zu einem moderaten Mietzins (2,- € netto kalt plus Neben- und Betriebskosten mit ca. 3,- - 3,50 €/m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

### **3.7 Sonderwohnformen**

(obdachlose Jugendliche, Auszubildende und Asylbewerber-/innen)

Müssten im öffentlich geförderten Segment abgebildet werden und sind abhängig davon, ob ein entsprechender Träger gefunden werden kann. Das Quartier bietet hier an, zu vermitteln.

Es wird vereinbart, dass es einen Gesprächstermin zwischen HBK, Quartiersvertretern und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu Bearbeitung und Finalisierung dieses Themas zeitnah geben wird (Nachrichtlich: Der Termin ist für den 22. August 2014 im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bestätigt).

### **3.8 Freiraumplanung**

Ein Freiraumplaner wird in das Wettbewerbsverfahren eingebunden. Das Quartier selbst wird im Rahmen des Wettbewerbs beteiligt.

### **3.9 Atelierwohnungen für Künstler und Kulturschaffende**

HBK prüft, ob im Dachgeschoss des Altbaus Möglichkeiten der Realisierung bestehen.

Diese Wohnform wird durch die IFB nicht unterstützt.

#### 4.0 Kita

HBK strebt die Realisierung einer Kita auf dem Gelände an.

Herr Mathe weist darauf hin, dass dann auch entsprechende Freiflächen zur Verfügung stehen müssen.

#### TOP 4 Weiteres Vorgehen

- Termin HBK/Quartier/Fachamt SL zum Thema Sonderwohnformen  
Anmerkung: Der Termin ist für den 22.8.2014 im Fachamt SL angesetzt
- Überarbeitung des Auslobungstextes durch D + K bis Mitte September 2014, dann Übersendung an das Fachamt SL
- Finale Abstimmung des Auslobungstextes bis Anfang Oktober 2014.
- Ziel: Im IV. Quartal 2014 Start und Durchführung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs mit hochbaulichem Teil.

Herr Mathe dankt allen Teilnehmenden für das konstruktive und im Konsens angelegte Gespräch.

Er stellt fest, dass alle wichtigen Sachfragen einvernehmlich gelöst werden konnten und auf dieser Basis nun das Wettbewerbsverfahren zügig aufgenommen werden muss. Er bittet abschließend um zeitnahe und seriöse Bearbeitung der jeweiligen Aufträge.

Um 10:40 Uhr beendet er die Sitzung und verabschiedet die Anwesenden.

gez. Winch

Ø

Gesprächsteilnehmer

SLL

B

D4

SVS