



Protokoll der 69. Sitzung des Quartiersbeirats Münzviertel

Montag, 25. September 2019, 19:00 bis 21:30 Uhr
"Treffpunkt Münzburg" der alsterdorf assistenz ost, Münzweg 8

TAGESORDNUNG

- TOP 1: Formalitäten
- TOP 2: Bauvorhaben im Münzviertel
- TOP 3: Aktuelle (halbe) Stunde
- TOP 4: Austausch und Berichte
- TOP 5: Verfügungsfonds
- TOP 6: Verschiedenes / Termine

Sitzungsleitung: Volker von Garnier

Zu TOP 1: Formalitäten und Rückmeldung aus politischen Ausschüssen

Michael Gobbert eröffnet die 69. Sitzung des Quartiersbeirats Münzviertel. Der Quartiersbeirat ist zu Beginn mit 11 Stimmen beschlussfähig.

Die Tagesordnung wird in der vorgelegten Form angenommen:

Das Protokoll der 68. Sitzung vom 5.9.2019 wird angenommen.

Abstimmung	Ja	Nein	Enthaltungen
Quartiersbeirat	10	0	1
davon Politik	2	0	0

Als Gäste zum TOP 2 nehmen an der Sitzung teil:

- Jürgen Paul, Lars Pulvermacher, NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH
- Peter Ogon, Diakonisches Werk Hamburg
- Tobias Behrens, STATTAU Hamburg GmbH

Rückmeldung zu Beschlüssen des Quartiersbeirats

Aktuelle Rückmeldungen aus politischen Ausschüssen liegen nicht vor.

- Der Quartiersbeirat hatte bei der 67. Sitzung die Empfehlung „3 Container im Münzgarten ...“ beschlossen. Herr Borgwardt erklärt hierzu, das Bezirksamt Hamburg-Mitte stehe in Kontakt mit der Initiative. Diese müsse nun entscheiden, ob die Aufstellung der Container über einen Bauantrag oder einen Vorbescheid in die Wege geleitet werden soll. Das Bezirksamt leiste bei der Antragstellung Hilfestellung.
- Zum „Informationsbedarf über laufende Planungen und Vorhaben im Münzviertel bzw. in dessen Umfeld“ sowie „Informationsbedarf über Entwicklungen am Högerdamm (am Bahngelände)“ kann bei der heutigen Sitzung aufgrund paralleler Termine keine Berichterstattung aus dem zuständigen Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung erfolgen. Herr Borgwardt regt an, für eine der beiden kommenden Sitzungen eine Vertretung des Fachamts einzuladen. In diesem Zusammenhang kann auch über den Stand der Herstellung eines öffentlichen Zugangs zum Soninkanal berichtet werden.



Bezirksamt Hamburg-Mitte

- Herr Borgwardt gibt eine Rückmeldung zur Genehmigungspraxis bei öffentlichen Festen. Bei der letzten Sitzung war die Frage aufgekommen, warum das diesjährige Straßenfest Münzviertel um 22 Uhr hatte enden müssen. Herr Borgwardt informiert, es sei die Regel, dass Feste im öffentlichen Raum bis max. 22 Uhr genehmigt würden. Nur in Ausnahmefällen könne mit besonderer Begründung z.B. bei überörtlich bedeutenden Festen eine Verlängerung des Zeitrahmens bis 23 Uhr beantragt und genehmigt werden. Ab 22 Uhr würden zudem besondere Lärmvorschriften in Kraft treten, weshalb bei später endenden Festen besondere Lärmschutzaufgaben gelten würden. Herr Borgwardt berichtet, dass im Antrag beim diesjährigen Straßenfest Münzviertel keine Begründung für ein späteres Ende um 22:30 Uhr genannt worden sei. Allerdings hätten ihm die Kolleg*innen auch mitgeteilt, dass es in Zukunft eher weniger Ausnahmefälle geben sollte, da es generell bei Festen zunehmend Beschwerden aus der Anwohnerschaft geben würde.
- Auf Nachfrage informiert Herr Borgwardt, dass noch kein Protokoll von der Sitzung des Arbeitskreises Soziales und Sicherheit am Hauptbahnhof der Hoffnungsorte am 2.10.2019 vorliege.

Herr Westphal bittet um Gelegenheit für ein persönliches Wort, um in der Runde das Verständnis in der Gemeinschaft im Münzviertel für den Umgang und die Kommunikation miteinander zu verdeutlichen. Seit nunmehr 19 Jahren engagieren sich Münzviertler*innen für ihr Viertel. Dieses Engagement sei von der Überzeugung getragen, dass alle Menschen mit ihren individuellen Stärken und Schwächen einzigartig sind. Alle seien gleichgestellt und würden auf Augenhöhe miteinander sprechen, „egal ob wir Steine in das Quartier setzen oder miteinander handeln“. Das Werkhaus Münzviertel spiegele das Verständnis vom Zusammenwirken im Viertel wider. Hier werden Kunst und Soziales zusammengebracht.

Herr Westphal weist darauf hin, er habe erfahren, dass die Bezirkspolitik eine Entscheidung über die Mittelvergabe an Projekte aus dem Quartiersfonds getroffen habe. Demzufolge würde das Werkhaus Münzviertel im kommenden Jahr nicht finanziell unterstützt, um Künstler in das Projekt einzubinden. Herr Westphal bemängelt, dass eine solche Entscheidung den Aktiven vor Ort nicht vermittelt oder auch nur direkt mitgeteilt worden sei. Dies sei ein Beispiel für fehlende Kommunikation auf Augenhöhe.

Frau Böcker weist bei dieser Gelegenheit auf die Geschäftsordnung des Quartiersbeirats Münzviertel, die mit Stand 2014 in Teilen überholt sei. Eine Aktualisierung würde die Gelegenheit bieten, das von Herrn Westphal skizzierte Verständnis für den Umgang miteinander hier stärker zu verankern.

Beschlussfassung: Fortsetzung der Arbeit des Quartiersbeirats Münzviertel

Der Quartiersbeirat Münzviertel beschließt, seine Arbeit im Jahr 2020 fortzusetzen.

Der Quartiersbeirat erwartet, dass für die Fortführung seiner Arbeit mindestens die erforderlichen Mittel für die externe Geschäftsführung und für den Verfügungsfonds wie in 2019 bereitgestellt werden.

Der Quartiersbeirat fordert darüberhinausgehend, die Zahl der jährlichen Sitzungen auf sechs Sitzungen aufzustocken. Vier Sitzungen pro Jahr reichen nicht aus, um die laufenden Themen zu erörtern. Aus den Entwicklungen am Schultzweg resultieren verschiedene Ansätze zur Kooperation und Vernetzung, die gestaltet werden müssen. Vielfältige bauliche Veränderungen im Umfeld des Münzviertels führen auch zu Belastungen im Viertel, die Gegenstand des Austausches sind. Der Quartiersbeirat ist eine für das Münzviertel notwendige Plattform für den direkten Austausch auch mit der Politik. Außerdem bestehen bei einer geringen Sitzungszahl zu wenig Gelegenheiten für die Menschen im Münzviertel, sich in die Quartiersbeirat einzubringen.

Abstimmung	Ja	Nein	Enthaltungen
Meinungsbild	24	0	3
Quartiersbeirat	10	0	1
davon Politik	1	0	1

Beiratsbesetzung

Joshua Buttkus (Stellvertreter in der Gruppe der Bewohner) wird aus dem Münzviertel wegziehen. Es stellt sich die Frage, ob er noch weiterhin Stellvertreter im Beirat sein könnte, zumindest bis eine neue Stellvertretung aus dem Kreis der Anwohnerschaft gefunden wurde. Herr Buttkus wäre bereit dazu. In der Geschäftsordnung aus dem Jahr 2014 steht keine gegenteilige Aussage. Da Herr Buttkus selbst an dieser Sitzung wg. Krankheit nicht teilnehmen kann, wird das Thema auf die nächste Sitzung vertagt.

TOP 2: Bauvorhaben im Münzviertel

Information der Firma NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH über die Vorhaben am Schultzweg (Wohnen) und an der Spaldingstraße (Hotel)

Jürgen Paul, Lars Pulvermacher, NORD PROJECT Immobilien

Herr Paul und Herr Pulvermacher stellen die beiden Vorhaben des Unternehmens im Münzviertel vor. Bezüglich des Vorhabens am Schultzweg ergänzt Patrick Fronczek, Stiftung Azubiwerk, teilweise die Schilderungen, da z.B. die Realisierung der öffentlich gewidmeten Flächen im Innenhof in der Hauptverantwortung seiner Stiftung liegen.

Die Präsentation zum Vortrag steht im Anhang zur Verfügung.

Bauvorhaben auf dem Gelände am Schultzweg/Norderstraße (ehem. Gelände Schule für Hörgeschädigte)

Auf dem Gelände entstehen durch mehrere Vorhabenträger insgesamt 450 Wohneinheiten für etwa 650 Bewohner*innen. 60% der Wohnungen werden als geförderter Wohnungsbau (1. Förderweg) erstellt. NORD PROJECT Immobilien ist 2014 in das Projekt eingestiegen und übernimmt den freifinanzierten Teil:

- Studentenwohnheim mit 174 Wohnungen am Schultzweg
- 66 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im südlichen Abschnitt des Schultzwegs

Herr Paul erläutert die Zeitschiene im Projekt:

- Kaufverträge Stadt Hamburg Dez. 2014
- **Architektenwettbewerb** mit 6 Teilnehmern Aug. 2015 bis Juni 2016
Preisgerichtssitzung Nov. 2015
Werkstattverfahren zur Fassadengestaltung Mai 2016
- **Bauvoranfrage** Jul. 2016
Bauvorbescheid Feb. 2017
- **Bauantrag** 29. Jul. 2018
Abschluss Städtebaulicher Vertrag Jul. 2019
- **Teilbaugenehmigung** Aug. 2019
Baugenehmigung Sep. 2019
- **geplante Fertigstellung** voraussichtlich 1. Quartal 2022

MÜNZVIERTEL, HAMBURG - BAUFELD 1

Adresse	Schulzweg/ Norderstraße, 20097 Hamburg
Geplante Nutzung	Studentenwohnheim mit 174 Apartments
Grundstücksgröße	ca. 1.757 m²
Geschosse	VII
BGF	Ca. 5.700 m²



NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH

Abbildung: Ansicht vom Schulzweg aus und Lageplan (Quelle: NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH)

Das neue Studentenwohnheim soll sowie das bereits vorhandene Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus gemeinschaftlich durch die FDS gemeinnützige Stiftung betrieben werden und einen gemeinsamen Gemeinschaftsbereich erhalten. Im Neubau wird es ca. 15 barrierefreie Wohnungen geben. Fahrradabstellplätze werden im EG und in den Freianlagen untergebracht.

Das gesamte Vorhaben aller Projektträger umfasst ca. 26.000 qm BGF (BGF = Bruttogrundfläche).

Das Studentenwohnheim wird Einzelapartments anbieten. Das Haus wird von der FDS gemeinnützige Stiftung betrieben, die bundesweit Anlagen für Studierende und Personen in Ausbildung betreibt. Sie betreibt bereits zwei Häuser in Hamburg, das Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus am Hühnerposten und das Ebba Simon Haus Hamburg-Berliner Tor. Die Stiftung ist gemeinnützig und hat keine Gewinnerzielungsabsicht und darf also auch keine Risiken eingehen. Das Objekt wird für 20 Jahre an die Stiftung verpachtet. Die Immobilie selbst wird verkauft.

Ziel ist, trotz der höheren Baukosten, die Mieten in den Häusern am Hühnerposten, in der Borgfelder Allee und am Schulzweg zum Zeitpunkt der Eröffnung in 2022 ohne große zusätzliche Anpassungen in etwa in der dann gleichen Höhe zu belassen. Die Mieten liegen aktuell bei 500 bis 575 € inkl. aller Kosten, einschließlich Einrichtung und Internet. Die Fläche des Apartments beträgt ca. 18 qm. Zu berücksichtigen sind aber auch die Gemeinschaftsflächen, die angeboten werden und damit auch in der Miete enthalten sind. Herr Pulvermacher erläutert ergänzend auf Nachfrage, dass beim Projekt am Hühnerposten die Erfahrung gemacht worden sei, dass Gemeinschaftsküchen und auch gemeinsame Lernräume gewünscht und dann auch sehr gut angenommen würden. Seinerzeit hatte man das anders gesehen, aber hier werde nachgesteuert. Herr Paul informiert, es werde ein Tutorenprogramm angeboten, um den Austausch der Studierenden zu fördern.

Das Wohngebäude im südlichen Abschnitt und das Studentenwohnheim werden voraussichtlich jeweils an einen institutionellen Investor verkauft. Diese sind üblicherweise deutsche Kapitalsammelstellen wie Pensionskassen, Versicherungen, Fondsgesellschaften oder ähnliche.

Im Rahmen des Vortrags erfolgt auch der Austausch mit den Anwesenden.

- Im Austausch wird die Miethöhe kritisch in Frage gestellt mit Blick auf die verfügbaren 18 qm Wohnfläche. Herr Fronczek vergleicht, in Wandsbek müssen schon 740 € für ein Mikroapartment gezahlt werden, im Schanzenviertel noch mehr. Die Mieten für ein Zimmer in einer 2er WG des Azubiwerks würden bei 350 € liegen, diese seien aber gefördert und nicht freifinanziert. Die Projektträger würden unter den Baukosten leiden. Gemeinschaftsflächen seien nicht zu vernachlässigen, die seien beim Azubiwerk immer schon ein Thema gewesen. Damit funktioniere die Hausgemeinschaft, dann funktioniere das Haus auch sehr gut.

Herr Paul berichtet, den Mieter*innen würde für drei Jahre eine feste Miete angeboten, damit sie eine Sicherheit haben. Dies beinhaltet auch eine feste Nebenkostenpauschale. Steigende Nebenkosten würden in diesem Zeitraum den Mieter*innen nicht auferlegt.

- Herr Müller befürchtet, die Bewohner*innen solcher Apartments hätten mit dem Viertel nichts zu tun. Es sei ein Objekt mit einem sehr schnellen Durchsatz von Leuten. Für das Quartier seien die Flächen vergeudet. Er hinterfragt, ob es eine Verpflichtung gebe, dass die Menschen, die dort einziehen, studieren oder in der Ausbildung stehen? Beim Gebäude gegenüber sei das offenbar nicht der Fall.

Herr Paul bestätigt, die FDS dürfe nur an Personen in Ausbildung Wohnungen vergeben, das seien Schüler*innen, Studierende und Auszubildende. Es würden voraussichtlich zu 50-80% Studierende sein und ein kleinerer Anteil Auszubildende. Der Stiftungszweck werde erfüllt. Es müsse natürlich kontrolliert werden, damit kein Missbrauch durch Untervermietung vorkommt. In einem solchen Fall werde der Mietvertrag sofort gekündigt. Eine höhere Fluktuation als in normalen Wohnungen sei zu erwarten: „Das sind junge Leute!“ Deshalb sei die Vermietung auch sehr betreuungsintensiv. Auf der Kostenseite sei auch eine hohe Abnutzungsquote zu berücksichtigen.

MÜNZVIERTEL, HAMBURG - INNENHOF

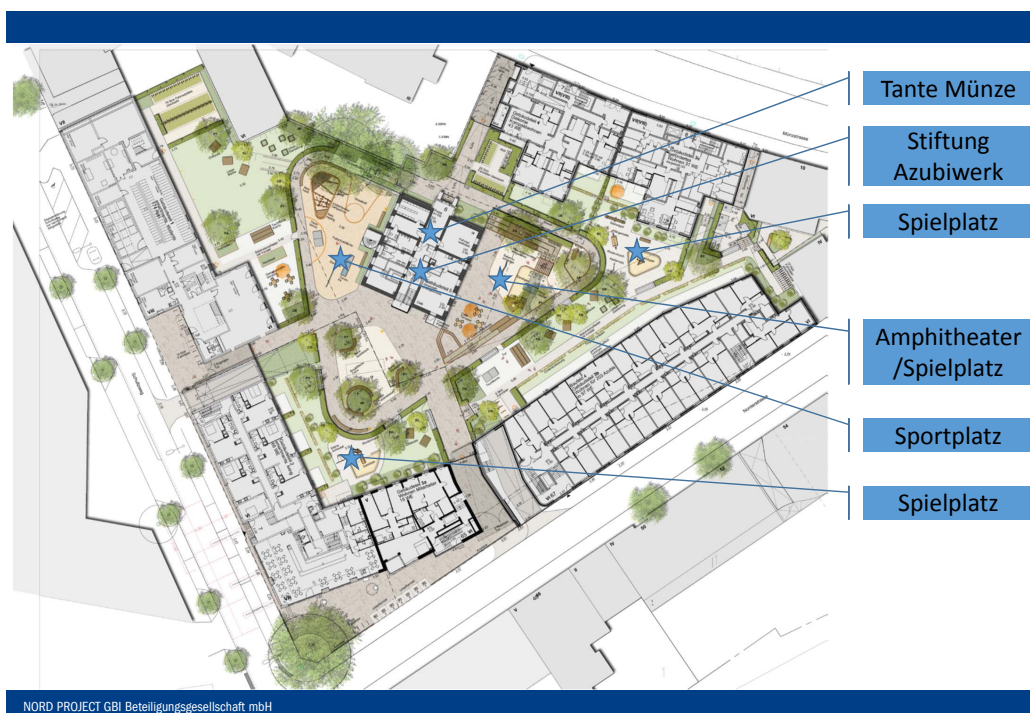


Abbildung: Lageplan mit Nutzungen im Innenhof (Quelle: NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH)

- Hinterfragt werden die Verbindungen im Innenhof: „Kann man von einem Innenhof in den anderen gehen?“ Herr Fronczek erläutert, es gebe Flächen, die privat seien und den Mieter*innen der Wohnungen (gemeinschaftlich) zur Verfügung stünden, der zentrale Innenhof sei aber öffentlich zugänglich. Direkt am Altbau werde der öffentlich zugängliche Sportplatz platziert, es gebe eine Fläche für Boule und für den Außenbereich des Cafés. Hier gebe es endlich eine Grünanlage im Viertel, wo sich alle treffen können. Die Hecke zwischen den öffentlich zugänglichen und den privaten Bereichen sei nur hüfthoch. So seien Sichtverbindungen, aber auch eine soziale Kontrolle möglich. Es werde einen Austausch geben. In der Hecke seien Öffnungen mit Türen vorgesehen, so dass die Bewohner*innen aus ihren privaten Bereichen direkt in den Innenhof gelangen können. Im Innenhof sei der Höhenversatz zu berücksichtigen, so dass die Hecke nicht immer die gleiche Höhe haben werde. Der Aufwand für die Gestaltung des Innenhofs sei sehr hoch.

Auf Nachfrage präzisiert Herr Fronczek, die Fläche im Innenhof sei öffentlich gewidmete Fläche auf privatem Grund. Der Hof werde nachts geschlossen. Im städtebaulichen Vertrag sei geregelt, dass der Innenhof zwischen 8 bis 21 Uhr offengehalten werden muss.

- Herr Westphal kritisiert die äußere Fassade, die sich nicht lebendig zum öffentlichen Raum hin öffne. Es gebe bodentiefe Fenster in Wohnungen, direkt an der Straße zum belebten öffentlichen Raum. Diese würden i.d.R. mit Vorhängen zugemacht. Es sollten eher gemeinschaftliche Nutzungen zur Straßenfront hin angeordnet werden. Herr Haberlandt weist auf das Beispiel der Wohnbebauung am Soninkanal hin: Hier würden viele Leute wohnen, aber es gebe viele tote Ecken. Der Straßenraum in Schultzweg sei kein Boulevard, wie es in den Ansichten gerne suggeriert würde.

Herr Fronczek stellt heraus, das öffentliche Leben werde sich eher im Innenhof als im schmalen Straßenraum abspielen. Die Münzstraße sei mit der Lärmbelastung kein guter Aufenthaltsraum.

Herr Pulvermacher weist darauf hin, dass am Schultzweg aufgrund des Gefälles lediglich drei Fenster einsehbar seien. Am Schultzweg liegen auch die Zugänge zu den Gemeinschaftsflächen. Hier springt das Gebäude zurück, so dass mehr Platz im Außenraum vorhanden ist.

Herr Müller weist darauf hin, dass trotz des Lärms und der Verkehrsbelastungen Münzplatz und Repsoldstraße wichtige Identifikationsorte und Aufenthaltsorte im Münzviertel seien und auch bleiben werden.

Herr Fronczek bezweifelt, dass die Straßenzüge im Längsverlauf sehr belebt werden könnten. „Bestimmte Räume werden nicht bespielt.“ Das sei anders an der südlichen Ecke mit der Gewerbeeinheit, am Platz gegenüber der geplanten Villa Viva von Vivaconagua. Hier könnten Aufenthaltsräume entstehen.

Aus dem Teilnehmerkreis wird hierzu angemerkt, dass die Möglichkeit, Räume zu bespielen, schließlich auch vom Preis abhängen würde. „Die kleine Bude neben der Baustelle kostet 800 € im Monat.“

- Herr Bueb, Alsterdorf Assistenz Ost, fragt nach der geplanten Nutzung in der Gewerbeeinheit. Bestünde die Möglichkeit für das Viertel, sich hier einzubringen, sich zu bewerben? Könnte hier eine Verbindung in den Innenhof geschaffen werden? Hier besteht der Wunsch, das Viertel in die Vergabe der Fläche einzubeziehen.

Herr Pulvermacher erläutert, hier stünden 214 qm zur Verfügung. Die Fläche ist mit der Nutzung Bäcker und Backshop beantragt und mit der entsprechenden Betriebsbeschreibung hinterlegt. Herr Fronczek sieht als Beispiel einen Campus Suite als geeignet an.

- Herr Haberlandt kritisiert den Verkauf der Wohnungen im südlichen Bereich an eine Fondsgesellschaft und führt Beispiele dänischer Fondsgesellschaften an, die im Viertel Häuser gekauft haben. Die Gesellschaften würden sozialverträglich einsteigen und dann immer teurer vermieten.

Herr Korndörfer widerspricht, die Pensionskasse sei zwar nicht gut ansprechbar, sei aber auch nicht an Fluktuation interessiert.

Herr Fronczek ergänzt, dass auch das Azubiwerk zwei Bereiche mit Wohnungen außerhalb der Angebote für Auszubildende habe. Hier würden geförderte Wohnungen mit einer Miete von 6,50 € pro qm angeboten, darunter auch große Wohnungen für 6 Personenhaushalte, also für große Familien.

Bauvorhaben auf dem bisherigen Parkplatz an der Spaldingstraße

Herr Paul stellt das Vorhaben eines Hotelneubaus an der Spaldingstraße vor. NORD PROJECT Immobilien habe sich zusammen mit einem Betreiber für ein 4-Sterne-Hotel im Rahmen einer Konzeptausschreibung des Landesbetriebs für Immobilienmanagement und Grundvermögen beworben und den Zuschlag bekommen.

Geplante Zeitschiene:

- **Konzeptausschreibung Grundstück** durch LIG (Landesbetrieb Immobilien-management und Grundvermögen) Apr. 2016
- **Zuschlag/ Anhandgabe** Dez. 2017
- **Architektenwettbewerb** mit 4 Teilnehmern Okt. 2017 bis Jan. 2018, 1. Preis: Winking – Froh – Architekten
- **Abstimmung Bezirk/ Bauvoranfrage** Apr. 2019, **Bauvorbescheid** Jul. 2019
- **Bauantrag** ca. I. Quartal 2020
Baugenehmigung ca. IV. Quartal 2020
- Fertigstellung voraussichtlich 2023

SPALDINGSTRASSE HAMBURG

Adresse	Spaldingstraße/Repsoldstraße, 20097 Hamburg
Geplante Nutzung	4-Sterne-Hotel mit ca. 264 Zimmern, Restaurant, Sky-Bar und Konferenzbereich
Grundstücksgröße	ca. 1.348 m²
Geschosse	X + Doppel-Staffel
BGF	ca. 11.858 m² zzgl. 2 Tiefgaragenebenen mit ca. 2.388 m²



NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH

Abbildung: Ansichten aus der Repsoldstraße aus (rechts) und aus der Amsinckstraße (Quelle: NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH)

Nachtrag von Herrn Paul: Bei der Bewertung zum Zuschlag war mit 60% die Konzeptqualität ausschlaggebend. Hier wurden wirtschaftspolitische Aspekte (Arbeits- und Ausbildungsplätze der Nutzer, Zugehörigkeit zu einem Cluster, Hotel, Bedeutung des Unternehmens für die Wirtschaftsstruktur), Nutzungskonzept und Flächeneffizienz, Nachhaltigkeits- und Energiestandards (DGNB) sowie das städtebauliche Konzept bewertet.

Geplant sind ca. 264 Zimmer in einem 10-geschossigen Hotel mit Doppel-Staffelgeschoss. Herr Paul berichtet auf Nachfrage, das Gebäude sei niedriger als das Hyperion-Hotel auf der anderen Seite der Nordkanalbrücke. Entsprechende Zahlen werden im Protokoll nachgetragen. Herr Paul informiert, dass das Hotel die Abstandsflächen im Rahmen des aktuellen Bauvorentscheides einhält. Das Gebäude werde bzgl. Nachhaltigkeit gemäß DGNB gebaut und erhalte hierfür eine DGNB-Zertifizierung.

Nachtrag von Herrn Paul zur Gebäudehöhe:

- *Hotelgebäude an der Spaldingstraße:
35,76 m üNN. Attika letztes Vollgeschoss
41,60m üNN Attika zurückgesetzte Staffel inkl. Technikflächen (Diese sind auflagenbedingt in der Fassade mit berücksichtigt.)*
- *Gebäude gegenüber in der Repsoldstraße:
36,13 m üNN zzgl. Technikaufbauten von ca. 3-4 m und somit ebenfalls ca. 40 m üN.N.*

Daraus folgt, dass das Vollgeschoss des Hotels um ca. 37 cm niedriger als das Gebäude gegenüber in der Repsoldstraße ist, unter Berücksichtigung der Staffel sind beide Gebäude in etwa gleich.

- *Gebäude Hyperion:
49,03 üNN – d.h. das Hyperion ist 7,43 m höher, als unser Gebäude.*

Die Angaben sind ü.N.N. Die Geländefläche liegt aktuell bei ca. 3,40 m ü.N.N.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Spaldingstraße aus über das kurze Teilstück der Repsoldstraße direkt am Grundstück. Es ist eine Tiefgarage mit zwei Untergeschossen als wasserundurchlässige Konstruktion vorgesehen.

In den Erdgeschossflächen ist der Empfang des Hotels vorgesehen. Restaurant- und Konferenzflächen werden im 1. Stock eingerichtet. Im Staffelgeschoss wird die Hotelbar eingerichtet.

Im Austausch werden aus dem Teilnehmerkreis einige Befürchtungen laut. Es wird befürchtet, dass die Belastungen des Viertels durch Lärm und Verkehr deutlich zunehmen werden, da hier ein Schalltrichter entstehen würde. In Frage gestellt wird, ob die Auswirkungen untersucht worden seien. „Hier entsteht ein Kanal und es zieht einem die Mütze vom Kopf.“ Auch die Verschattung wird als Problem gesehen, die Gebäudehöhe wird kritisiert. Weiter wird bemerkt, dass es schon viel zu viele Hotels im direkten Umfeld gebe. Auf Kosten der Wohnqualität würden immer weitere Investitionen durchgezogen. „Es geht nur ums Geld!“ Herr Westphal äußert sich sehr empört, dass dem Viertel wieder einmal etwas vorgesetzt werde: „Der Parkplatz war Teil des Fördergebiets. Und jetzt wurde das Quartier nicht gefragt und nicht beteiligt.“

Herr Paul weist darauf hin, dass der Senat das Projekt mit den entsprechenden Rahmenbedingungen ausgeschrieben habe.

Im Teilnehmerkreis wird bestätigt, dass die Politik und Verwaltung auf Senatsebene, in Teilen aber auch auf Bezirksebene die Verantwortung tragen. Allerdings wüsste auch der Projektträger von dem Engagement im Viertel. Er sei aber nicht bereit gewesen das Projekt frühzeitiger vorzustellen, als noch Gestaltungsspielräume bestanden hätten.

Herr Müller erläutert, dass das Viertel seit 1,5 Jahren darauf hinweisen würde, dass weitere Hotels nicht mehr verträglich seien. Das Münzviertel sei zugestellt mit Autos von Touristen, die die Parkgaragen nicht nutzen. Es gebe gefährliche Situationen, weil betrunkene Touristen über die viel und schnell befahrenen Ausfallstraßen rennen. Herr Müller wiederholt die Forderung, die auch mit einer Unterschriftensammlung dokumentiert ist: „Wir erwarten, dass der Bebauungsplan Klostertor 11 / St. Georg 41 dahingehend geändert wird, dass hier die Nutzung von Beherbergungsgewerbe ausgeschlossen wird und ausschließlich Büronutzungen sowie bevorzugt Wohnen bzw. soziale Einrichtungen zugelassen werden.“ Im direkten Umfeld des Münzviertels gebe es bereits weit über 2.000 Zimmer, nicht Betten. Im Münzviertel wohnen ca. 1.200 Menschen. Die Touristen, die hierher kommen würden, wollen mit dem Stadtviertel nichts zu tun haben. Es sei ein Problem für das Viertel, wenn ein weiteres Hotel hinzukomme. Wenn nun schon nichts mehr geändert werden könne, müsse mindestens die Erdgeschossnutzung so gestaltet werden, dass hier keine tote Wand zum öffentlichen Raum entstehe. Das Münzviertel bestehe aus zwei Teilen, um in den südlichen Teil in der Woltmanstraße zu kommen, führe der Weg am Parkplatz, also am Hotel vorbei.

Herr Korndörfer weist darauf hin, dass die Kritik bei der Bezirkspolitik sehr wohl ankomme, deshalb werde ja ein Hotelentwicklungsplan erarbeitet, um im Rahmen des Möglichen zu steuern. Es bleibt die Kritik, dass hier mit dem Verkauf eines städtischen Grundstücks der Gestaltungsspielraum der öffentlichen Hand ohne Not aus der Hand gegeben wurde.

Herr Fronczek gibt zu bedenken, dass ein 4-Sterne-Hotel nicht mit einem A&O-Hostel zu vergleich sei. Das sei eine andere Kundschaft. Wäre die Alternative, ein Bürohaus denn aus Sicht des Viertels besser, wenn um 19 Uhr das Licht ausgeht? Herr Müller widerspricht, es handele sich um ein städtisches Grundstück im Kerngebiet. Hier sei alles möglich, es hätte auch Einzelhandel im Erdgeschoss vorgesehen werden können. Herr Paul berichtet, das Hotel werde auch abends belebt sein durch u.a. Rezeptionsbesetzung, Lobby etc. im EG und durch das im 1. OG vorgesehene öffentliche Restaurant.

Im Vergleich zum Hyperion weist eine Bewohnerin aus der Spaldingstraße darauf hin, dass das neue Hotel gegenüber von Wohnungen gebaut werde, die künftig verschattet werden. „Hier wohnen eine Menge Leute, die nicht gefragt wurden.“

Bezüglich des Themas der Lärmbelastungen aufgrund einer weiteren Trichterwirkung weist Herr Paul darauf hin, dass sich die Spaldingstraße bei dem Hotelgebäude aufweite, weil das Gebäude deutlich aus der Gebäudestraßenflucht zurückweiche.

Der Quartiersbeirat fasst folgenden Beschluss.

Beschluss: Lärmbelastung durch Neubau

Der Quartiersbeirat bittet um Information, ob im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben eines 4-Sterne-Hotels auf dem ehemaligen Parkplatz Spaldingstraße/Repsoldstraße eine Schallmessung und Beurteilung der künftigen Lärmbelastung der anliegenden Wohngebäude einschließlich der Innenhöfe durchgeführt wurde. Der Quartiersbeirat fordert, dass ihm die Ergebnisse einer solchen Messung und Beurteilung zur Verfügung gestellt werden. Für den Fall, dass keine Untersuchungen durchgeführt wurden, fordert der Quartiersbeirat, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen von Vattenfall an der Spaldingstraße, entsprechende Messungen und Untersuchungen erfolgen und die Ergebnisse vorgelegt werden.

Abstimmung	Ja	Nein	Enthaltungen
Meinungsbild	19	0	3
Quartiersbeirat	9	0	2
davon Politik	2	0	0

Auf die Frage nach gestaltbaren Nutzungen im Erdgeschoss kann Herr Paul keine Angebote machen. Der Hotelbetreiber werde die gesamte Fläche nutzen. Die Pachtverträge seien abgeschlossen.

- Nachgefragt wird, ob der Projektträger zu Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Grün verpflichtet sei? Herr Borgwardt wird eine Antwort recherchieren.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Nordkanalbrücke baufällig sei. Wäre künftig die Führung der Straße in einem Tunnel denkbar? Das erscheint im Teilnehmerkreis als kaum realistisch.

Information des Diakonischen Werks Hamburg über das Vorhaben Münzstraße 7 - Wohnhauses mit 43 öffentlich geförderten Wohnungen für Obdachlose mit Arztpraxis

Peter Ogon, Diakonisches Werk Hamburg

Dr. Tobias Behrens, STATTAU Hamburg GmbH

Peter Ogon informiert über den geplanten Neubau des Diakonischen Werks in der Münzstraße 7 mit 43 sozialgeförderten Wohnungen für Menschen, die bisher nicht mit Wohnraum versorgt sind. Es werde eine Förderung mit einer 40-jährigen Bindung in Anspruch genommen. Die Miethöhe ist entsprechend gebunden (Programm Wohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende. Es gebe in Hamburg 12.000 Wohnungssuchende mit Dringlichkeitsschein. Das besondere Angebot sei die integrierte gesundheitliche Versorgung.

Geplant sind:

- Wohnraum für obdachlose Menschen
1.- 4. Stock: 28 Wohnungen
Eigener Mietvertrag mit vollen Mieterschutzrechten
Pflegemöglichkeit durch ambulante Dienste
- Betreuungsangebote
EG: Begegnungsstätte / Ansprechpartner
3 Notwohnungen
- weitere geförderte Wohnungen
5. Stock: 7 Wohnungen für Auszubildende des Diakonie-Klinikums (unbefristete Mietverträge)
6. Stock/DG: 5 Wohnungen für Wohngruppe des Rauhen Hauses
- Arztpraxis AnDOcken
Souterrain: hausärztliche Praxis für Menschen ohne Papiere
Es handelt sich um die Notfallpraxis aus der Stresemannstraße, die hierhin verlegt werde.

Noch nicht geklärt sei die Finanzierung des Betreuungskonzepts. Die Fachbehörde sei zurückhaltend mit der Förderung.

Herr Ogon berichtet, die Konzepte für die Wohnraumversorgung wohnungsloser Menschen hätten sich deutlich gewandelt. Statt der Stufenkonzepte würde heute die Wohnraumversorgung als erster und wichtigster Schritt angesehen. Es gebe viele solcher Projekte. Er rechne nicht mit hoher Fluktuation. Und: Die Bewohner*innen hätten eher selten ein Auto. Geplant sind barrierefreie Wohnungen, so dass auch eine ambulante Pflege möglich sei. (Nicht rollstuhlgerecht.)

Das Diakonische Werk ist Eigentümer des Gebäudes. Das Haus wird unabhängig von den anderen Gebäuden erstellt. Der Baubeginn dieses Gebäudes kann wie auch bei der Münzstraße Nr. 8 erst zum Schluss erfolgen, da hier die Zufahrt für die Baufahrzeuge liegt. Der Bau kann frühestens im Mai 2023 fertiggestellt werden.

Das Projekt findet viel Anklang im Teilnehmerkreis. Herr Westphal knüpft an das Werkhaus Münzviertel an, bei dem Obdachlose mit Künstler*innen zusammenarbeiten.

Herr Ogon ergänzt, es werde auch einen Gemeinschaftsbereich geben, der auch für das Viertel geöffnet werde. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 31-50 qm. Die geförderte Miete betrage derzeit 6,60 € pro qm.

Herr Westphal verweist in diesem Zusammenhang auf eine geplante Veranstaltung für ein Gespräch mit der Politik zum Thema „Housing First – jetzt sofort“. (S. TOP 5 Verfügungsfondsantrag). Es gehe darum, dass grundsätzlich bei Neubauvorhaben anteilig Wohnungen dauerhaft an Obdachlose vergeben werden, auch um eine Konzentration von Problemlagen zu vermeiden.

TOP 3: Aktuelle halbe Stunde

Vernetzung mit der Villa Viva

Frau Böcker berichtet, dass Herr Adrion, Vivaconagua de St. Pauli e.V., angeboten habe, im Sommer 2020 einen Workshop zum Ideenaustausch für die Vernetzung der Villa Viva mit dem Viertel durchzuführen. Die KW 23-25 wären perfekt. Angesichts der fortgeschrittenen Zeit schlägt Frau Böcker vor, bei der ersten Sitzung im Jahr 2020 Terminvorschläge abzustimmen.

TOP 4: Berichte und Austausch

Ergebnisse der Begehung vom 25. Oktober 2019

Am Freitag, 25. Oktober 2019, fand eine Begehung im Münzviertel mit Vertretern des Fachamts Management des öffentlichen Raums im Bezirk Hamburg-Mitte, Herr Hinz und Herr Ries, statt. In diesem Zusammenhang hat Frau Böcker einige Vorschläge für Beiratsbeschlüsse vorbereitet. Die meisten Beschlüssen hat der Beirat in ähnlicher Form schon in zurückliegenden Jahren gefasst. Es kam aber die Empfehlung vom Fachamt Management des öffentlichen Raums, die Beschlüsse zu erneuern. (S. Anlage)

Da der Beirat nicht mehr beschlussfähig ist, schlägt Frau Böcker vor, das Thema auf die nächste Sitzung zu vertagen. Dringend und neu sei allerdings der Erhalt des Lebensraums für eine Spatzenkolonie in der Münzstraße. Hier müsse kurzfristig sichergestellt werden, dass das vorhandene Grün für die Spatzen erhalten bleiben könnte bzw. dass bei einer Wegnahme vorher in direkter Nähe ein Ersatz geschaffen werde.

Herr Borgwardt sagt zu, das Anliegen im Bezirksamt mit Dringlichkeit an die richtigen Stellen zu tragen.

TOP 5: Verfügungsfondsanträge

Da der Beirat nach Ende des TOP 2 um 21:30 Uhr nicht mehr beschlussfähig ist, wird für den Verfügungsfondsantrag von KuNaGe e.V. ein Online-Beschluss verabredet. Herr Westphal stellt das Projekt dennoch vor und die Anwesenden stimmen pro Forma über den Antrag ab.

Im Verfügungsfonds stehen noch 400 € zur Vergabe bereit. Ein Antrag liegt vor.

Antrag 1/2019 Öffentliche Wahlbefragung: „Housing First: Jetzt sofort“
Antragsteller: KuNaGe e.V. Günter Westphal
Antragssumme: 400 €
Gesamtkosten: 400 €

Mit einer Veranstaltung soll das Prinzip „Housing First“ zur langfristigen Vermeidung von Obdach- und Wohnungslosigkeit in Hamburg zum Thema und mit den Fachsprecher*innen für Soziales der jeweiligen Bürgerschaftsfraktionen diskutiert werden. Gemäß diesem Ansatz werden in Neubauten grundsätzlich anteilig Wohnungen für Obdachlose vorgesehen. Erste Bausteine könnten die Neubebauung im City Hof und die städtische Brachfläche Ecke Norderstraße/Schulzweg im Münzviertel sein. Vorstellbar wären 2 Wohnungen bzw. 15-20% pro Haus.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hält sich bisher zurück. Deshalb möchte die Stadtteilinitiative Münzviertel im Verbund mit dem Bündnis Stadtherz hierzu vor der Bürgerschaftswahl am 11.12.19 im „Herz As“ um 19:00 Uhr die Fachsprecher*innen für Soziales der jeweiligen Bürgerschaftsfraktionen befragen:

Ksenija Bekeris (SPD), Mareike Engels (Bündnis 90 / Die Grünen), Andreas Grutzeck (CDU Bezirksfraktion HH Altona) und Cansu Özdemir (DIE LINKE).

Als Input sind Stefan Laurer von "Housing First Berlin" eingeladen und Friederike Gräff (taz) wird die Befragung moderieren.

Ziel der Wahlbefragung ist es, die geladenen Politiker*innen zu befragen, was nötig ist, damit das „Housing First“ Prinzip in Hamburg umgesetzt werden kann. Die Mittel werden verwendet für Reisekosten, Moderation und Öffentlichkeitsarbeit.

Abstimmung vor Ort.

Abstimmung	Ja	Nein	Enthaltungen
Meinungsbild	8		2
Quartiersbeirat	7	0	0
davon Politik	1		

Abstimmung online

Abstimmung	Ja	Nein	Enthaltungen
Quartiersbeirat	10	2	1
davon Politik	3	1	0

Bei der Abstimmung des Verfügungsfondsantrag wird einmal angemerkt, dass ein Wahlhearing nicht mit Mitteln aus dem Verfügungsfonds finanziert werden könne.

TOP 5: Termine / Vorbereitung der nächsten Sitzung

Die nächste Beiratssitzung findet, vorbehaltlich der Bestätigung der Fortsetzung der Arbeit des Quartiersbeirats Münzviertel, am 16. Januar 2020 statt.

- 16. Januar 2019

Protokoll: Mone Böcker, TOLLERORT, in Abstimmung mit Ingo Borgwardt, Regionalbeauftragter im Bezirk Hamburg-Mitte.

Veranstalter:

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Regionalbeauftragter

Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Tel.: 040-42854 2449

Fax: 040-42790 8778

Ingo.borgwardt@hamburg-mitte.hamburg.de

Geschäftsführung:

TOLLERORT

entwickeln & beteiligen

mone böcker & anette quast gbr

Kontakt: Mone Böcker

Tel.: 040 – 3861 5595

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Email: mail@tollerort-hamburg.de

QUARTIERSBEIRAT 25.11.2019



MÜNZVIERTEL, HAMBURG – GESAMTPROJEKT ÜBERSICHT



Projekt	Neubau Wohnquartier Münzviertel
Adresse	Schulzweg/Norderstraße, 20097 Hamburg
BGF gesamt	Ca. 26.000m² (oberirdisch)
Nutzung	Wohnen (Studenten, Azubis, Familien, Singles etc.), Gewerbe im EG
Fertigstellung	2022

MÜNZVIERTEL, HAMBURG – ZEITSCHIENE



MÜNZVIERTEL, HAMBURG - BAUFELD 1

Adresse	Schulzweg/ Norderstraße, 20097 Hamburg
Geplante Nutzung	Studentenwohnheim mit 174 Apartments
Grundstücksgröße	ca. 1.757 m²
Geschosse	VII
BGF	Ca. 5.700 m²



MÜNZVIERTEL, HAMBURG – FDS UND SMARTMENTS STUDENT



MÜNZVIERTEL, HAMBURG – BAUFELD 2

Adresse	Schulzweg/ Norderstraße, 20097 Hamburg
Geplante Nutzung	66 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit (ca. 214m²)
Grundstücksgröße	ca. 1.632 m²
Geschosse	VIII
BGF	ca. 5.100 m² zzgl. Kellergeschoss und Tiefgarage mit ca. 1.486 m²



MÜNZVIERTEL, HAMBURG - INNENHOF



MÜNZVIERTEL, HAMBURG - INNENHOF



SPALDINGSTRAÙE, HAMBURG - LAGEPLAN



SPALDINGSTRASSE, HAMBURG - ZEITSCHIENE



SPALDINGSTRASSE, HAMBURG

Adresse	Spaldingstraße/Repsoldstraße, 20097 Hamburg
Geplante Nutzung	4-Sterne-Hotel mit ca. 264 Zimmern, Restaurant, Sky-Bar und Konferenzbereich
Grundstücksgröße	ca. 1.348 m ²
Geschosse	X + Doppel-Staffel
BGF	ca. 11.858 m ² zzgl. 2 Tiefgaragenebenen mit ca. 2.388 m ²



SPALDINGSTRASSE, HAMBURG - VISUALISIERUNG



SPALDINGSTRASSE, HAMBURG - VISUALISIERUNG



QUARTIERSBEIRAT 25.11.2019



KONTAKT

NORD PROJECT GBI Beteiligungsgesellschaft mbH

Herrengraben 1, 20459 Hamburg

Tel.: 040.41 43 345-70

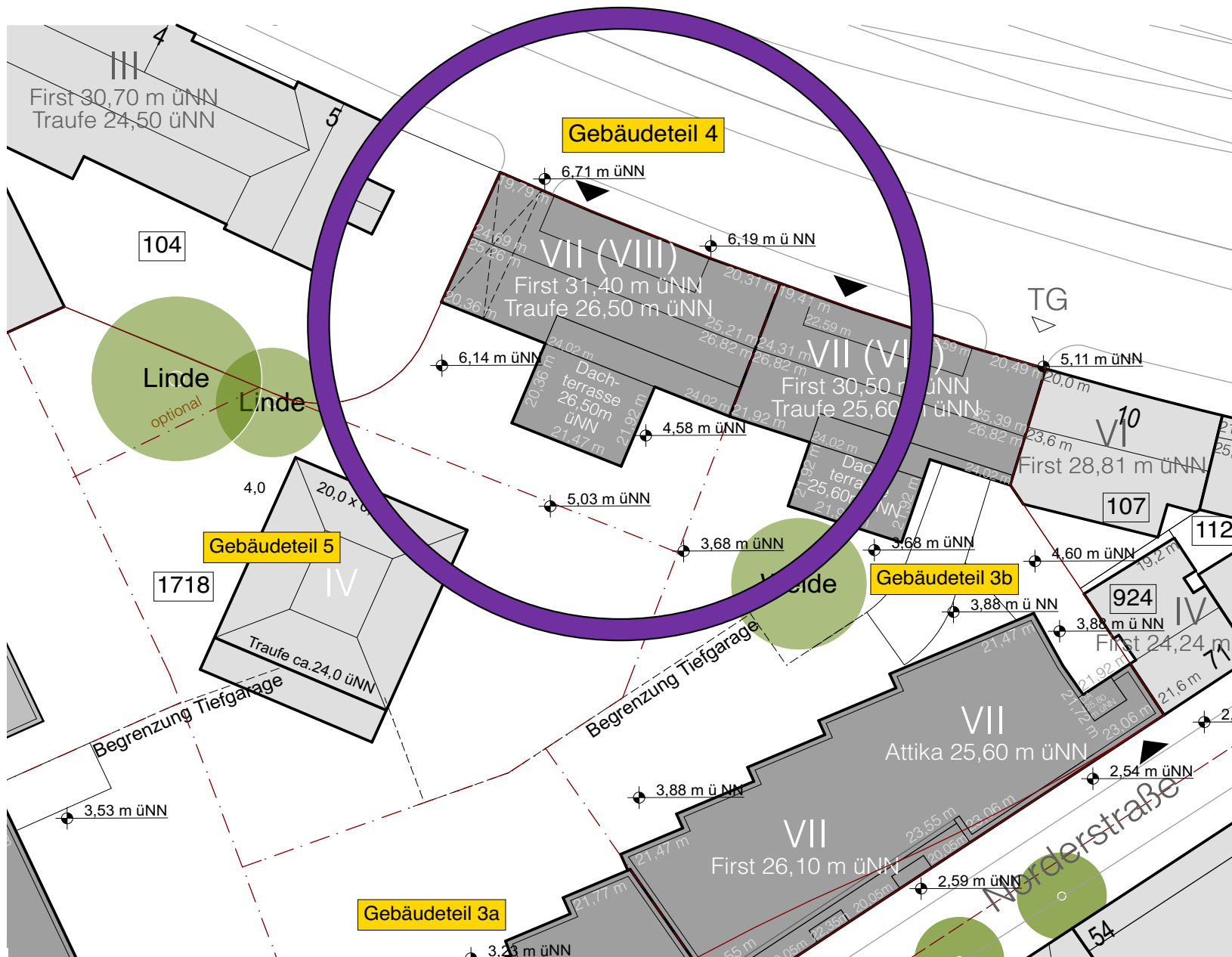
E-Mail: info@np-immobilien.de

Diakonie-Zentrum City

Wohn- und Pflegehaus für
obdachlose Menschen

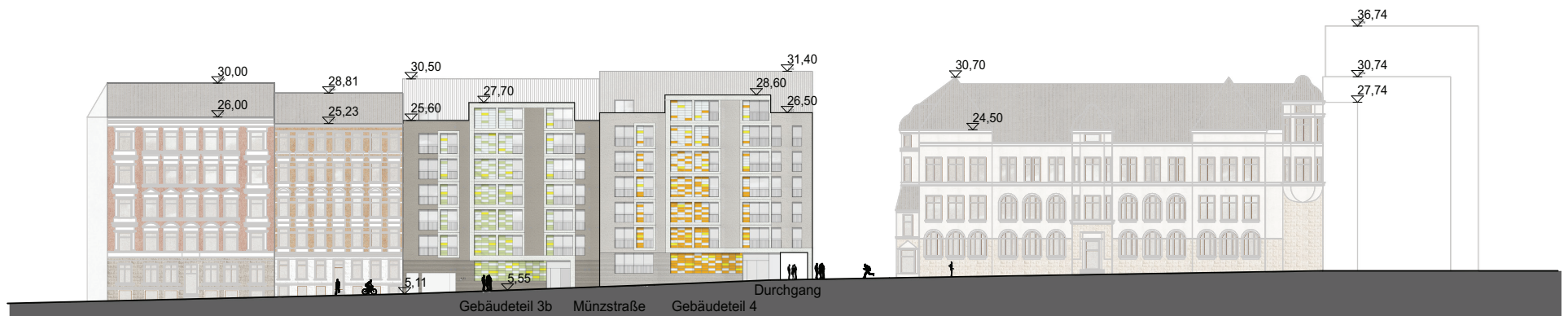
Münzstraße







Ansicht Hofseite



Ansicht Münzstraße

Höhenangaben = Höhen üNN

Nutzung:

	Wohnungen
• Wohnraum für obdachlose Menschen • Eigener Mietvertrag • Pflegemöglichkeit durch ambulante Dienste • 1.- 4. Stock	28
• Betreuungsangebote • EG: Begegnungsstätte / Ansprechpartner • Notwohnungen	3
• weitere geförderte Wohnungen • 5. Stock: Auszubildende des Diakonie-Klinikums	7
• 6. Stock/DG: Wohngruppe des Rauhen Hauses	5
• Arztpraxis AnDocken • Souterrain: hausärztliche Praxis für Menschen ohne Papiere	

Baubeginn: 5/2021