



Protokoll des 5. Runden Tisches „Innenhofbebauung Ottensen 60“ am 10.02.2016

TeilnehmerInnen:

Henrik Strate, SPD, Leitung

Verwaltung:

Frau Frauenlob und Herr Koschützke, Vertreter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona, Bauleitplanung

Politik:

Herr Capar, SPD

Herr Trede, Grüne

Frau Boehlich, Grüne

Herr Bielfeldt, Linke

Herr Szczesny, CDU

Investorensseite:

Herr Wulff, Fa. Wulff

Herr Seitler, Fa. Wulff

Herr Gloe, Eigentümer

Herr Rüschoff, LRW Architekten

Frau Loosen, LRW Architekten

Bürgerinitiative:

Hannes Classen, Otte 60

Martin Vorhauer, Otte 60

Peter Heinbockel, Otte 60

Detlef Brunkhorst, Otte 60

Dieter Schrader, Otte 60

Strate benennt die Tagesordnungspunkte:

1. Erwartungen formulieren
2. Erläuterung der Beschlüsse der Bezirksversammlung
3. Analyse der Blockrandbebauung
4. Weiteres Verfahren

Brunkhorst bittet um Herstellung von Öffentlichkeit und erklärt, dass durch die kurzfristige Terminanberaumung keine Absprache mit dem Plenum möglich war. Erwartung: Information über den Stand der Dinge. Beantwortung unserer Fragen.

Szczesny: Die Situation hat sich geändert. Bisher war ganz normaler Whgsbau geplant, jetzt Flüchtlingsunterbringung. In Altona mussten bis zum 31.1.2016 800 Wohneinheiten an den Senat benannt werden. Der Plan sieht 400 davon in Rissen vor. Die anderen 400 werden auf Ottensen 60, Gaußstraße und Baurstraße verteilt. Es wird einen moderierten Dialog für alle Flächen geben, so dass zügig ein Ergebnis erzielt werden kann.

Strate: Ein Bürgerdialog in allen 4 Bereichen. Für Rissen ist am 1.3. der Kick off für den Dialog angepeilt. Durchführung durch das Sozialraummanagement.

Boehlich: SPD und Grüne haben Herrn Gloe angesprochen. Die Bezirksamtsleiterin stand unter Druck bis zum 31.1.16 weitere Flächen zur Flüchtlingsunterbringung zu benennen nach der Reduzierung in Rissen.

Bielfeldt: Warum scheiden andere, seit Jahren brachliegende, Flächen aus (z.B. an der Stresemannstraße, im ehemaligen sog. Bahrenfelder Rotlichtviertel, etc.)? Die bieten sich doch auch an.

Boehlich: Wir können nur fragen, ob Bereitschaft zur Flüchtlingsunterbringung besteht. Die Flächen werden nicht alle freigeschaltet. Wir haben gesucht.

Szczesny: Es werden weitere Flächen benannt, aber noch nicht öffentlich. Erst wenn sich Eigentümer, Fachbehörde und Politik einig sind.

Bielfeldt: Sehr hohe Bebauungsdichte für so eine kleine Fläche (Ottensen 60).

Gloe schließt sich in seinen Erwartungen Szczesny an. Für ihn ist es wichtig eine Zeitschiene und Klarheit über das Verfahren zu haben. Er betont, dass es ein Gespräch mit Frau Melzer gab.

Wulff betont, dass es darum geht Flüchtlinge unterzubringen und nicht um Rendite. Er hat schon Erfahrung in anderen Projekten (in Wandsbek, Rissen etc. involviert). Es ist ein gesamtgesellschaftliches Thema, in dem er seinen Teil beitragen möchte.

Seitler: Es wird eine langfristige Bebauung sein über 15 Jahre. Die Initiative sollte aufgeschlossener sein.

Heinbockel: Wir begrüßen selbstverständlich jede Maßnahme zum Bau von Flüchtlingsunterkünften. ABER Integration muss funktionieren. Dafür ist Durchmischung nötig. Bei einer ausschließlichen Belegung mit Flüchtlingen ist Integration sehr schwierig. Beispiele hierfür gibt es genug.

Trede verweist auf seinen Brief an Michael Peter. Selbstverständlich soll gemischt werden, nach 15 Jahren. Z.Zt. pro Monat 3000 Flüchtlinge in Hamburg. Es sollen im Durchschnitt 4 Personen, statt 5, pro Wohnung untergebracht werden. Die Menschen, die in den Innenhof kommen werden, sind schon länger in Deutschland und haben Bleiberecht.

Gloe: Es gibt keine Gettoisierung, da eine Durchmischung mit den Anwohnern stattfinden wird.

Vorhauer: In der Vergangenheit wurden viele unterschiedliche Aussagen über die Pläne für die Innenhofbebauung gemacht. Das führt zu Verunsicherung. Nochmal die Bitte die Fragen zu beantworten. Information zum Sachstand.

Classen: Fragen zum Projekt. Vorweg: Ist geplant, Alternativflächen durch Beschlagnahme von Leerstand zu schaffen? Nach dem SOG (Sicherheits- und Ordnungsgesetz) ist das möglich.

Szczesny: Das ist die Ultima-Ratio. Also nein.

Classen: Wie viele Wohnungen sollen im Innenhof gebaut werden?

Szczesny: Es gibt noch keine Planung, der Dialog soll es festlegen.

Trede verweist auf die Pläne von 2009 und 2012 und jetzt ganz neu. Es wird einen Dialog geben und wenn der scheitert wird die Bezirksversammlung einen Beschluss fassen. Expresswohnungen bedeuten nur eine schnellere Bebauung, keine schlechtere Qualität.

Brunkhorst: Wir reden von einer Beschließung nach §246?

Politiker, Gloe, Wulff: Es werden richtige Wohnungen gebaut werden, keine Billigbauwohnungen.

Wulff: Wir bauen frei finanzierte Wohnungen, wir wollen keine geförderten Wohnungen...So haben wir das mit Frau Dr. Melzer vereinbart..

Trede: Frage an Wulff: Sie bauen keine geförderten Wohnungen sondern klassisch frei finanzierte Wohnungen, die nach 15 Jahren wieder neu vermietet werden?

Wulff: Wir vermieten die Wohnungen 15 Jahre an Fördern und Wohnen. Wir gehen davon aus, dass die Flüchtlinge nach ein paar Jahren integriert sind und dann auch mehr als 6,20 Euro pro m² zahlen können.

Trede: 15 Jahre über Fördern und Wohnen
15 Jahre sozialer Wohnungsbau

Brunkhorst: Können die Flüchtlinge auch nach Abschluss des Verfahrens dort wohnen bleiben?

Boehlich: Nach 3 Jahren erhalten Flüchtlinge einen Wohnberechtigungsschein. Damit haben sie Anspruch auf eine Sozialwohnung. Es gibt aber sehr große Unterschiede in der Vorgehensweise.

Classen: Haben sie (die Flüchtlinge) das Recht zu bleiben?

Wulff: 15 Jahre Fördern und Wohnen, danach frei finanziert. Also keine Sozialwohnungen mehr. Falls der Flüchtling nicht zahlen kann, muss er raus.

Brunkhorst: Es gibt 2 zentrale Punkte für die Initiative:

1. Baumasse
2. Flüchtlinge / Integration

Trede und Ini wollen Wohnungen auf dem ersten Förderweg, d.h. Umwandlung in Sozialwohnungen.

Szczesny: Die Bürgerschaft diskutiert die Senatsdrucksache.

Seitler: Es gibt schon diverse Verträge mit Fördern und Wohnen im Freien Wohnungsbau und im geförderten Wohnungsbau. Fördern und Wohnen schließen Nutzungsverträge mit den Flüchtlingen ab, keine Mietverträge.

Capar: Das Verfahren ist wichtig. Die Drucksache des Senats wurde in der Bürgerschaft nur als Prüfauftrag behandelt.

Brunkhorst: Wie ist der Sachstand mit Herrn Rumohr (Miteigentümer Innenhof)?

Gloe: Es gibt Vereinbarungen mit Herrn Rumohr. Er bleibt bis zum Abriss da. Er bleibt Eigentümer.

Szczesny: Herr Rumohr sagt, bisher hat noch niemand mit ihm gesprochen.

Frauenlob referiert kurz über die Dichte der Blockrandbebauung und dass verschiedene Bebauungen vorliegen (Gewerbe, Innenhof, Zeilenhaus). Sie verweist auf ihre Tabelle.

Der Architekt **Rüschhoff** erklärt seinen Entwurf zur Innenhofbebauung:

1. Hof mit Durchwegung
2. 2 Baukörper mit einem öffentlichen Platz in der Mitte. Drumherum private Gärten.
3. Höhe: 4 Geschosse plus Staffel, dh. incl. Staffel ca. 15,50 m Höhe
4. BGF: 15.000m² entspricht 140 – 160 Wohnungen
5. GFZ: 1,61 (Vergleichsblock 17 hat 2,2)
6. Tiefgarage Zufahrt Hohenzollernring 94, Ausfahrt Große Brunnenstraße

Bielfeldt: Wieviel BGF hat ein Geschoss?

Rüschhoff: 3100 m², das Staffelgeschoss ca. 2300 m²

Bielfeldt: Block 17 (Innenhof: Große Brunnenstr.-Friedensallee-Behringstr., siehe Anlage von Trede an Michael Peter: OT_60_Karte Dichte Blöcke_2015-12-15.pdf + OT_60_Tabelle Dichte Blöcke_2015-12-15.docx) als Vergleich zu Block 15 (Ottensen 60) ist unseriös, da Gewerbegebiet. BGF gibt es im Baurecht nicht. Was beinhaltet die genannte BGF? Z.B. Spielplätze, Loggien etc.

Rüschhoff: Das Staffelgeschoss ist mit drin.

Bielfeldt: Wie groß ist die GFZ (Grundflächenzahl)? Die Zufahrten müssen mit einberechnet werden. Wie groß soll die Tiefgarage sein? Wie weit ist sie auf die GFZ anzurechnen? Pro Wohnung müssen 10m² Spielfläche bereitgestellt werden. Wo soll das sein?

Capar: Wie viele Wohneinheiten pro BGF? Bei einer Größe von 100m² pro Wohneinheit sind das 31 Wohnungen pro BGF (Größe 80m² netto).

Brunkhorst: Kommt die Haustechnik noch obendrauf (siehe Behringstraße)? Also 15,50 m + ?

Rüschhoff, Wulff: Noch nicht festgelegt. 1,34 ist die derzeit bebaute Fläche des Innenhofs, 1,61 soll die neue bebaute Fläche sein.

Vorhauer: Wie sind die Versorgungs- und Entsorgungswege? Feuerwehreinfahrt?

Rüschhoff: Die Feuerwehr kommt durch die Große Brunnenstraße. Das passt.

Günter: Gibt es eine Planungsalternative?

Rüschhoff: Die gab es, ist aber vom Tisch, weil sie städtebaulich nicht passte.

Bielfeldt: Wo kommt der Spielplatz hin?

Rüschhoff: In die Mitte.

Strate: Weiteres Vorgehen?

Classen: Wir möchten die Fortsetzung des RT in einem Raum, wo Öffentlichkeit möglich ist. 15.000m² geht gar nicht. Das ist mehr als das Doppelte dessen, was wir als Eckpunkt vereinbart hatten. Es kann ein Entgegenkommen geben, aber nicht so weit. Auch einen Verzicht auf die 30-jährige Sozialbindung werden wir keinesfalls akzeptieren. Wir sind fassungslos.

Capar: Die Politik wird die Entscheidung treffen.

Szczeny: Wenn der Dialog nicht zu einem Ergebnis kommt, entscheidet das Bezirksamt bzw. der Senat.

Gloe hält ein Verteidigungsstatement direkt an die anwesenden Anwohner mit dem Angebot zum Direktkontakt mit ihm.

Rüschhoff: reagiert auf einen Einwurf aus dem Publikum, dass Ottensen schon eine sehr hohe Bevölkerungsdichte hat (an 6. Stelle von 104 Stadtteilen) mit dem Satz: wir würden doch alle dort wohnen eben weil es so dicht sei und es kurze Wege gäbe.

Strate: Wie machen wir mit dem RT weiter? Es gibt neues Format, den moderierten Bürgerdialog.

Brunkhorst: Wir möchten den RT fortsetzen und bitten um Informationen auch zwischendurch.

Classen bittet die Politiker um mehr Transparenz, dass auch Meinungsänderungen kommuniziert werden.

Strate führt den Zeitdruck als Erklärung für den Informationsmangel an.

Vorhauer: Fazit ist, dass es nur voran geht, wenn mehr Transparenz besteht. Dazu gehört:

1. Austausch der Protokolle
2. Wir brauchen Zeit, um uns im Plenum auszutauschen.
3. Sorgsamkeit mit den Terminen (Zeitvorlauf)

Strate hält ein kleines Schlusswort, in dem er nochmal auf den moderierten Bürgerdialog hinweist, auf den auch noch RT folgen könne. Die Fortsetzung ist jedoch nicht sicher.

Protokoll, 11.02.2016
Ruth Fryen

Anhang



Fragen für den 5. Runden Tisch am Mittwoch 10.02.16, Rathaus Altona, Raum 124

1. Wieviel Wohnungen mit wieviel Baugeschossfläche und wieviel Stockwerken plant der Bezirk im Innenhof Ottensen 60? Bisher wurden unterschiedlichste Zahlen genannt. Wir bitten um Aufklärung.
2. Was genau sind die Unterschiede zwischen „Expresswohnungen“ und regulären Wohnungen?
3. Handelt es sich bei den geplanten Wohnungen um echte Wohnungen nach den für Wohnungen auch sonst verbindlichen Standards, incl. privater Koch- und Sanitärbereiche? Oder handelt es sich um „Gemeinschaftsunterkünfte“ im Sinne des § 53 Asylgesetz?
4. Haben die ggf. dort wohnenden Geflüchteten die rechtliche Sicherheit, nach erfolgreich mit Anerkennung oder Duldung abgeschlossenem Asylverfahren weiterhin in Ihrer Wohnung bleiben zu können, wenn sie dies wollen?
5. Wie wird die angekündigte 30jährige Sozialbindung rechtlich abgesichert? Sind die entsprechenden Verträge zwischen FHH / Fördern und Wohnen / Investor öffentlich einsehbar?
6. Welche Maßnahmen sind geplant, um eine spätere Umwandlung der Sozialwohnungen in Luxuswohnungen zu verhindern?
7. Das überplante Gelände gehört unseres Wissens unterschiedlichen Grundeigentümern. Wie stehen diese zu den Plänen?

Ausschnitt aus der Datei OT_60_Karte Dichte Blöcke_2015-12-15.pdf abbilden:

