Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf Altona-Nord 28 und zum Städtebaulichen Vertrag für das Holstenquartier

Das Team *inklusives Holstenquartier*[1] setzt sich seit 2016 für die inklusive Ausrichtung des Holstenquartiers ein. Seitdem wurden verschiedene Empfehlungen verfasst und veröffentlicht, die unter https://www.q-acht.net/altona/projekte/team-inklusives-holstenquartier.php heruntergeladen und nachgelesen werden können.

In der vorliegenden Stellungnahme listet das Team *inklusives Holstenquartier* die bereits verankerten inklusiven Aspekte und Regelungen auf. Weitergehend werden zusätzliche Anregungen und Stellungnahmen aufgezeigt, die umgesetzt werden müssen, damit das Holstenquartier ein umfassend und nachhaltig inklusiver Stadtteil wird.

Ziel einer inklusiven Stadtentwicklung

Qualität, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit von Stadtteilen beurteilt sich zunehmend danach, ob alle Menschen eines Quartiers selbstverständlich dazugehören und niemand ausgeschlossen wird, ob jeder Mensch die Möglichkeit erhält, vollständig und gleichberechtigt am Leben im Stadtteil teilzunehmen.

In diesem Sinne gewinnt die Berücksichtigung von inklusiven Aspekten in Wohnung, Nachbarschaft, öffentlichem Raum und Gewerbe zunehmend an Bedeutung. Dies schließt auch Angebote für ein gemeinschaftliches Miteinander und handlungsfähige Assistenzstrukturen zum „Dabeisein-können-im-Quartier“ mit ein. Inklusive Stadtentwicklung wird damit ein immer wichtigerer Erfolgsfaktor für die Attraktivität, Marktfähigkeit und Nachhaltigkeit von geplanten Wohnungsbauprojekten.

[1] Das Forum *Eine Mitte für Alle* hat im Herbst 2016 beschlossen, auch für das benachbarte Holstenquartier gemeinsam Vorschläge zu entwickeln, wie Inklusion hier umgesetzt werden kann. Diese Aufgabe wurde dem aus dem Forum heraus gegründeten *Team inklusives Holstenquartier* übertragen.

Inklusion im Holstenquartier –Regelungen, die der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan – Entwurf Altona 28 beinhaltet

Das Team *inklusives Holstenquartier* begrüßt die bereits platzierten Punkte im städtebaulichen Vertrag, die zu einem inklusiveren Leben im Stadtteil beitragen. Die folgenden Stichpunkte sind zum großen Teil auch in den Empfehlungen des Teams *inklusives Holstenquartier* wiederzufinden.

- In der Präambel wird Inklusion als eins der Planungsziele erwähnt (S. 5)
- Die Verteilung zweier oder mehrerer unterschiedlicher Wohnungsnutzungen (Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen, geförderte Mietwohnungen) pro Wohnblock (S. 13)
- Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung von öffentlich geförderten Wohnungen wird 30 Jahren betragen (S.14)
- 10 % der Baugemeinschaftsflächen sollen für inklusive Wohnprojekte zur Verfügung gestellt werden (S. 15)
- Sämtliche Wohnungen, somit auch die frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen werden mit einer barrierereduzierten Grundausstattung gemäß den IFB-Förderrichtlinien für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg (Neubau von Mietwohnungen erster und zweiter Förderweg, s. auch Bauprüfdienst 2019-2, Barrierefreies Bauen, Ziffer 4.4 in der im Zeitpunkt des Abschlusses vorliegenden Vertrages jeweils gültigen Fassung) realisiert (S. 16)
- Es werden 5 Wohnungen nach DIN 18040-R mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 2 bis 5 Zimmern errichtet. Diese sind ausschließlich für Menschen mit Rollstuhl vorbehalten (S. 16)
- Auf insgesamt ca. 7,5 % (ca. 8.385 m²) der für das Wohnen vorgesehenen Fläche werden inklusive Wohnprojekte (ohne Baugemeinschaften) umgesetzt (S. 16)
    - Es wurden bereits Vorvereinbarungen mit entsprechenden Trägern geschlossen. Diese Träger gründeten im Juni 2021 einen Trägerverbund.
- Die Miete für Flächen im Handwerkerhof darf 10,00 EUR pro m² Mietfläche netto kalt pro Monat in den ersten zehn Jahren ab Mietvertragsbeginn nicht überschreiten (S. 20)
- Ab Beginn der Baumaßnahmen soll ein dauerhaftes Quartiersmanagement unter dem Dach eines Quartiervereins (e.V.) eingerichtet werden (S. 32)
    - Prozesse der Quartiersentwicklung, der Nachbarschaftsbildung und der Entwicklung inklusiver Strukturen sollen durch das Quartiersmanagement aktiv gefördert werden.

Inklusion im Holstenquartier – Empfehlungen des TiH für den Städtebaulichen Vertrag, die bisher dort nicht berücksichtig sind und nun in den Bebauungsplan-Entwurf 28 und in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollen

1. Design für Alle

Grundlage für einen inklusiven Stadtteil sind die baulichen Voraussetzungen. Nur durch eine barrierefreie Gestaltung aller Gebäude und öffentlicher Flächen kann gewährleistet werden, dass alle Menschen die Möglichkeit haben, sich frei im Stadtteil zu bewegen. Daher sollte es selbstverständlich sein, dass dies auch in den Ausschreibungen für die hochbaulichen Wettbewerbe explizit benannt ist.

In den jeweiligen Ausschreibungen für die hochbaulichen Wettbewerbe muss daher das Design für Alle (Universal Design) fester Bestandteil sein. Von den teilnehmenden Architekturbüros sollte ein Nachweis über eine Fortbildung zum Thema „Barrierefreiheit" unbedingt vorliegen. Die Checkliste für Barrierefreies Bauen des Teams *inklusives Holstenquartier* sollte der Ausschreibung beiliegen[2].

Das Kompetenzzentrum für ein barrierefreies Hamburg sollte in Planungsprozesse bezüglich Themen wie Wohnen, öffentliche Straßen und Wege, Park- und Freizeitflächen und barrierefreie Kommunikation immer mit einbezogen werden.

2. Stärkere Begrenzung von Mietpreiserhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau

Laut städtebaulichem Vertrag werden 100 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von jeweils 75 m² bei Erstvermietung mietpreisreduziert und unbefristet angeboten[3] (S.13).

Damit eine Mietpreiserhöhung nicht schon ab einer Zweitvermietung zulässig wird und um aktuellen Entwicklungen der Mietwohnungspreise in Hamburg laut Mietenspiegel 2021 entgegenzuwirken, soll die vereinbarte Mietpreisreduzierung auch bei einem Mieter*innenwechsel für die Dauer von mindestens 10 Jahren ab erfolgter Erstvermietung ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit einer Mieterhöhung für Mieter*innen der 100 mietpreisreduzierten freifinanzierten Wohnungen für 10 weitere Jahre außer Kraft gesetzt werden.

[2] Die Checkliste für Barrierefreies Bauen ist abzurufen unter https://www.q-acht.net/altona/projekte/team-inklusives-holstenquartier.php

[3] Die reduzierten Mieten belaufen sich bei 50 Wohnungen auf höchstens 12,90 EUR nettokalt je m² Wohnfläche und bei 50 Wohnungen auf höchstens 14,90 EUR nettokalt je m² Wohnfläche.

3. Nachverhandlungen zur Fortdauer der Bindungen für geförderte Mietwohnungen nach Auslauf der vereinbarten Bindefrist

In Hamburg sind allein in den letzten Jahren in den Förderrichtlinien die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau mehrfach verlängert worden. Diese Entwicklung trägt (wenn auch noch nicht hinreichend) dem zunehmend größeren Anteil der Menschen in Hamburg Rechnung, die aufgrund ihrer Lebens- und Einkommenssituation einen grundsätzlichen Anspruch auf Zugang zu geförderten Mietwohnbedingungen haben.

In § 4, Abs. 4 des Städtebaulichen Vertrags soll daher folgender Absatz ergänzt werden:

Die Vertragsparteien verpflichten sich rechtzeitig vor Ablauf der vereinbarten Bindefristen von 30 Jahren gem. § 4, Abs. 4 Verhandlungen zu führen und Vereinbarungen darüber zu treffen, ob und ggfls. in welchem Umfang die nach 30 Jahren auslaufenden Bindefristen an die zu diesem Zeitpunkt dann in Hamburg allgemein geltenden und angewendeten Bindefristen für geförderte Mietwohnungen angepasst werden.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Öffentlichkeit über die Ergebnisse dieser Verhandlungen und die ggfls. getroffenen Vereinbarungen angemessen zu informieren.

4. Längere Bindungslaufzeit für freifinanzierte Mietwohnungen

Die freifinanzierten Mietwohnungen der Projektgesellschaften sind lediglich für eine Dauer von 20 Jahren als Mietwohnungen anzubieten (Städtebaulicher Vertrag S. 13). Nach Ablauf dieser Frist wird es damit zulässig, diese Wohnungen (ca. 33.500 m² BGF), die immerhin einen vollständigen Anteil des vereinbarten Drittelmixes aus geförderten Mietwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen ausfüllen, aus der Bindung als Mietwohnungen herauszulösen und in Eigentumswohnungen, Sondereigentum oder Teileigentum umzuwandeln.

Mit dieser verkürzten Dauer der verpflichtenden Bereitstellung von freifinanzierten Mietwohnungen im Vergleich mit der Dauer der einzuhaltenden Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren im geförderten Wohnungsbau wird das ausgewogene Verhältnis des Drittelmixes einseitig zu Lasten und zur potentiellen Angebotsreduzierung von Mietwohnungen verändert.

Daher soll die Bindung der Bereitstellung von freifinanzierten Mietwohnungen auf mindestens 30 Jahre erweitert werden und damit die Umwandlung von Mietwohnungsbeständen in Eigentumswohnungen mindestens für diese Dauer ausgeschlossen werden.

5. Barrierefreie öffentliche Wege und Straßen

Die Absicht, ein „inklusives Holstenquartier“ zu errichten, setzt besonders hohe Maßstäbe an die Sicherheit, die Möglichkeiten zu einer selbständigen Mobilitätsteilhabe und den Komfort gerade auch für die schwächsten Verkehrsteilnehmer*innen. Das sind insbesondere Menschen mit Behinderung, Kinder und alte Menschen, die in ihrer Wahrnehmung und/oder Bewegung eingeschränkt sind und oftmals kaum eine Wahl hinsichtlich der Verkehrsmittel haben.

Insbesondere ergeben sich folgende Kritikpunkte[4]:

- Die Anlieferung des Hotels über den „Erschließungsweg H“ lässt eine relativ starke Verkehrsbelastung durch mittlere und große Fahrzeuge erwarten. Eine vom Hotel aus zu bedienende Polleranlage ändert daran nicht viel.
- Die dort geplante Begrenzung des Lieferverkehrs auf den Zeitraum von 6-8 Uhr führt dazu, dass Fahrzeuge dann unterwegs sind, wenn die Anwohner*innen zur Arbeit oder zur Schule etc. unterwegs sind und die Wegeflächen nutzen. Am Wochenende kommt es dagegen zu einer morgendlichen Lärmbelastung, die dann wiederum ungünstig ist.
- Die Zulassung des Radverkehrs in den Fußgängerzonen ist aus „inklusiver“ Sicht äußerst kritisch zu beurteilen. Auf jeden Fall darf die Verpflichtung der Rücksichtnahme (ggf. Schrittgeschwindigkeit), Regulierung des Radverkehrs nicht nur durch die StVO-gemäße Beschilderung erfolgen. Hier sind weitere bauliche und gestalterische Maßnahmen dringend erforderlich (Beschilderung, Material und Farbgebung von Wegeoberflächen etc.). Diese dürfen keinesfalls wiederum zu Barrieren führen.
- Des Weiteren ist eine nachhaltige Mobilitätsbetreuung im Quartier auch nach dessen Fertigstellung angezeigt, um Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmer*innen rechtzeitig zu erkennen und zur Lösung beizutragen. Ebenso ist eine fortlaufende Evaluierung der Verkehrserschließung erforderlich.
- Dass Paket- und Lieferdienste aus dem Gebiet weitgehend herausgenommen werden ist einerseits gut, führt aber ggf. zu Beeinträchtigungen für alle, die auf derartige Dienstleistungen angewiesen sind, beispielsweise aufgrund einer Behinderung. Die Paketstationen („Locker“) sind derzeit nicht barrierefrei. Hier müssen weitere Lösungen gefunden werden.
- Es müssen ausreichend gesicherte Querungen (FGÜ) über die Planstraßen, die Haubachstraße und auch über die Harkortstraße vorhanden sein (Verknüpfung mit Mitte Altona).
- Das taktile Leitsystem muss unter anderem mit dem Kompetenzzentrum für ein barrierefreies Hamburg abgestimmt werden.

[4] Die Punkte wurden in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum für ein barrierefreies Hamburg erarbeitet.

- Darüber hinaus ist ein Gefährdungsgutachten für Menschen mit Behinderungen, für mobilitätseingeschränkte Personen, Kinder, etc. für die Nutzung der Straßen im Holstenquartier zu erstellen.

6. Abstellplätze für Fahrräder sowie für Hilfsmittel für mobilitätseingeschränkte Personen

Von Bewohner*innen, Besucher*innen und im Quartier Mitte Altona arbeitenden Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen wird zunehmend die in den Wohngebäuden weitgehend eingerichteten Regelungen des „ruhenden Verkehrs", soweit dieser mit Fahrrädern, Rollern und mit Hilfsmitteln für mobilitätseingeschränkte Personen (vor allem Handbikes und Rollstühle) zusammenhängt, kritisiert. Die Kritik zielt vor allem auf:

- Nur mühsam überwindbare Höhenunterschiede zwischen Wohnungen, Abstellplätzen in Tiefgaragen und Gebäudezugängen. Damit verbunden sind
    - Steile, nicht barrierefreie Rampen,
    - zahlreiche, nur schwergängig zu öffnende und offen haltbare (Feuerschutz)Türen,
    - begrenztes Platzangebot in Aufzügen.
- Einrichtungen zum Aufhängen von Rädern für Kinder und ältere Menschen nicht barrierefrei,
- Platzangebote (auch für Handbikes, Anhänger und Lastenräder) häufig zu gering,
- keine Lademöglichkeiten für Elektroräder.

Die festgesetzten Regelungen des BP Altona-Nord 28 zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sehen im Wesentlichen vor (Begründung S. 122 - 125), trotz „autoarmer Ausrichtung" und reduziertem Stellplatzschlüssel die privaten (KFZ-)Stellplätze überwiegend in den Tiefgaragengeschossen der Wohngebäude anzuordnen.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Erfahrungen mit den unzureichenden Stellplatzangeboten für den Radverkehr und die Mobilität von Menschen mit eingeschränkter Mobilität ist zu befürchten, dass es im benachbarten Holstenquartier nun ebenfalls zu Lösungen für den „ruhenden Rad-Verkehr" kommt, die den Anforderungen an ein autoarmes, fahrradfreundliches und sich inklusiv verstehendes Quartier der Mobilitätswende nicht wirklich gerecht wird und damit auch den Zielen und Anforderungen gem. Mobilitätskonzept (hier: attraktive, barrierefreie, wohnungsnahe Abstellanlagen, Anlage Nr. 27, S. 28 ff „Radverkehr") zum BP Altona-Nord 28 nicht nachkommt.

Im Bebauungsplan sowie in allen begleitenden und nachfolgenden Planungsebenen und Verträgen sollen daher Regelungen getroffenen werden, die für das Abstellen von Rädern aller Art und von Hilfsmitteln mobilitätseingeschränkter Menschen attraktive, einladende, sichere und geschützte Standorte, Flächen und Räume ermöglichen und zur Folge haben.

Vorrangig sollen dazu Flächen festgesetzt werden, die die oben beschriebenen Mängel vermeiden und sich im Wesentlichen durch folgende Eigenschaften auszeichnen:

- Höhengleiche Lage in den Gebäuden, d.h. weitgehend im EG,
- Anordnung in Form von Fahrradboxen ggfls. auch anstelle von PKW-Parkplätzen im öffentlichen Straßenverkehrsraum,
- Platzangebote auch für Handbikes, Anhänger und Lastenräder,
- Platzangebote ebenerdig für Kinder, Senior*innen, Menschen mit Behinderungen (über Angebote zum Aufhängen von Rädern hinaus),
- Barrierefreie Ausgestaltung und Erreichbarkeit, möglichst keine (steilen) Rampen,
- In der Nähe des Haus- bzw. Hofzugangs,
- Räumliche Lage ggfls. auch anstelle von bisher festgesetzter Wohnnutzung,
- Wettergeschützt, beleuchtet, angemessen umfänglich, ohne Angstraumcharakter.

7. Preisgebundene Mieten für Kitas

Im städtebaulichen Vertrag ist festgelegt, dass drei Kindertageseinrichtungen im Holstenquartier entstehen sollen (S.18). Für den Betrieb einer Kita erhalten Soziale Träger festgelegte Beträge von der Sozialbehörde. Diese richten sich nach der Anzahl der betreuten Kinder und der Anzahl der jeweiligen Betreuungsstunden. Um die Finanzierbarkeit, die damit verbundene Umsetzung und einen auf Dauer gesicherten Betrieb der geplanten Kitas gewährleisten zu können, sind bezahlbare Mieten für die Kita-Flächen unumgänglich.

Analog zu den Mieten im Handwerkerhof (S.19) soll daher auch die Miete der drei Kindertageseinrichtungen 10,00EUR pro m² Mietfläche netto kalt pro Monat in den ersten zehn Jahren ab Mietvertragsbeginn nicht überschreiten. Die Nettokaltmiete soll sich nach Auslaufen der Mietpreisbindung im Rahmen von marktgängigen Index-Miete bewegen.

8. Soziale Vergabekriterien für Aufträge zur Herstellung öffentlicher Anlagen

Bei der baulichen Herstellung von öffentlichen Anlagen im Holstenquartier soll die bereits im Quartier Mitte Altona angewendete Praxis der verpflichtenden Einbeziehung von Menschen mit erschwertem Zugang zum Arbeitsmarkt (z.B. Menschen mit Behinderung/ Handicap, langzeitarbeitslose, etc.) angewendet werden.

Es soll daher in den dafür geeigneten Verträgen, Konzepten und Richtlinien für die Auftragsvergabe (Erschließungsverträge, Städtebaulicher Vertrag, VOB) sichergestellt sein, dass bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen für die Herstellung aller öffentlichen Anlagen soziale Vergabekriterien[5] (wie in Mitte Altona) angewendet werden.

9. Liquiditätsprüfung

Laut städtebaulichem Vertrag wird ADLER Group S.A. die jeweils benötigten Finanzmittel bereitstellen und Hamburg eine Erklärung über ihre Kapitalausstattung abgeben (S. 39). Aufgrund aktueller Presse über mögliche Engpässe einer Liquidität der ADLER Group und gleichzeitig stillstehender Bauprojekte von Consus in anderen Städten und Hamburger Bezirken scheint daher eine einfache Selbterklärung/Selbstauskunft nicht ausreichen zu sein. Um klare Verlässlichkeit zu erlangen, dass die Baumaßnahmen und das damit verbundene inklusive Quartier zeitnah umgesetzt wird, sollte eine förmliche Liquiditätsprüfung durch eine*n unabhängige*n Gutachter*in erfolgen. Das Ergebnis sollte mit der Öffentlichkeit geteilt werden.

Hamburg, den 21. Dezember 2021

Ansprechperson für das Team *inklusives Holstenquartier*:
Christoph Schnetter

Kontakt für den Schriftverkehr:
Team *inklusives Holstenquariter* C/O Q8 altona
Max-Brauer-Allee 50
227765 Hamburg

schnetter.prozessbegleitung@gmail.com
Cc: l.gies@q-acht.net

[5] Nähere Infos zur Umsetzung sozialer Vergabekriterien in Mitte Altona: https://www.q-acht.net/altona/aktuelles/2019/ParkMitteAltona.php