

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Bodo Hafke, Dezernent

Pressekonferenz Paloma-Viertel

Ergebnisse der Verhandlungsrunden Bayerische Hausbau - PlanBude - Bezirksamt Hamburg-Mitte - Bezirkspolitik

Worum ging es?

Ziel der Verhandlungen war die Aushandlung und Regelung derjenigen Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum ehemaligen „Esso-Häuser“-Grundstück am Spielbudenplatz in St.-Pauli, die nicht in den Wettbewerben bzw. Gutachterverfahren und der Überarbeitung der baulichen Entwürfe dargestellt werden konnten, wie die Laufzeiten von gefördertem Wohnungsbau.

In welchem Zeitraum wurde verhandelt?

Seit Ende 2016 in verschiedener Intensität, parallel zur Ausarbeitung der Entwürfe und zur Arbeit am Bebauungsplan.

Wer war beteiligt?

Die Bayerische Hausbau als Eigentümerin und Bauherrin, PlanBude als Interessenvertreterin des Stadtteils und das Bezirksamt Hamburg-Mitte als Plangeber, seit diesem Jahr ergänzt um politische Vertreter der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte. Dies deshalb, weil auch die politische Seite Anforderungen an die Neuplanung gestellt hatte und die Bezirksversammlung bzw. ihre Ausschüsse über den Bebauungsplan entscheiden. Parallel wurde regelmäßig der Projektrat, bestehend aus Vertreter/innen aus dem Stadtteil sowie Vertreter/innen der politischen

Parteien aus der Bezirksversammlung bzw. den regionalen Gliederungen der Parteien, informiert und Ergebnisse erörtert.

Wie fügen sich die Verhandlungen in das Verfahren ein?

Die Verhandlungen sind einer der Aufgabenbereiche im komplexen Planungsverfahren des Paloma-Viertels:

- Die bauliche Gestaltung wurde in einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren und einem folgenden hochbaulichen Gutachterverfahren ermittelt und durch die Architekten, die in den Verfahren ausgesucht wurden, in einen baubaren Entwurf umgesetzt. Die Gestaltung und die Einhaltung des aus der Bürgerbeteiligung entwickelten „St.-Pauli-Codes“ wird seitdem durch einen Gestaltungsbeirat überprüft, der u. a. aus Vertreter/innen des Preisgerichts gebildet wird.
- Der Bebauungsplan wird vom Bezirksamt Hamburg-Mitte aufgestellt und durch ein von der Bauherrin beauftragtes Büro erarbeitet.
- Ein städtebaulicher Vertrag wird zwischen der Bauherrin und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte geschlossen, um die Regelungen zu ergänzen, die ein Bebauungsplan nicht darstellen kann, also z.B. Laufzeiten der Förderung von Wohnungsbau, die konkrete Nutzung von Dächern, die Sicherung der stadtteilbezogenen, miet- bzw. kaufpreislich subventionierten Nutzungen.
- Dinge, die juristisch nicht im städtebaulichen Vertrag geregelt werden können, sollen in einen Letter of Intent aufgenommen werden.
- Die den städtebaulichen Vertrag, aber auch den Letter of Intent betreffenden Themen, die sich aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren und den politischen Anforderungen ergeben, waren in einem größeren Kreis, nämlich unter Einbeziehung der PlanBude als Anwältin und Interessenvertreterin des Stadtteils, zu ermitteln - und um die Ergebnisse dieses Verfahrens geht es in dieser Pressekonferenz.

Welche Themen wurden verhandelt?

- Wohnungsbau: geförderter Wohnungsbau, freifinanzierter Wohnungsbau und Baugemeinschaft
- Nachbarschaftscluster mit dem Musikclub Molotow und dem Rockhotel Kogge
- Gewerbe sonstiger Art
- Dachlandschaften und ihre Nutzung
- Öffentliche Räume
- Inklusives Quartiersmanagement

Die wichtigsten Ergebnisse zu den Themen

Wohnungsbau: geförderter Wohnungsbau, freifinanzierter Wohnungsbau und Baugemeinschaft

- Rückkehrrecht für diejenigen ehemaligen Mieterinnen und Mieter der „Esso-Häuser“ zu den alten Konditionen, die im Rahmen ihrer Mietvertragsaufhebungen für eine Rückkehr optiert hatten
- Geförderter Wohnungsbau im ersten Förderweg mit einer Bindungsfrist sowie Aufteilungsverbot für 25 Jahre (üblich zur Zeit 15 Jahre)
- Besondere Anteile von Wohnungen im geförderten Wohnungsbau: 15 % Dringlichkeitsschein, Belegungskonzept mit 5 Wohnungen für Jugendliche in Ausbildung
- Freifinanzierter Wohnungsbau: 25 Jahre Aufteilungsverbot, hoher Anteil an Kleinwohnungen (damit auch bei Kostenmiete aufgrund der geringen Flächen noch bezahlbare Mieten)
- Baugemeinschaft: Vergabe an eine selbstorganisierte Baugruppe nach Konzeptqualität, gemeinsames Auswahlgremium der Beteiligten, Verkauf des Grundstücks für den förderfähigen Preis von EUR 800,00 pro qm Wohnfläche zzgl. anteiliger Planungs- und Baukosten für Kellerräume (Baugemeinschaft kann dann auf einer erschlossenen und hergestellten Grundfläche mit fertigen Kellern bauen)
- Rückfallposition, falls sich keine Baugemeinschaft findet: Fläche mit 70 % gefördertem Wohnen im 2. Förderweg, 30 % freifinanzierte Mietwohnungen nach den dafür ausgehandelten Konditionen

Nachbarschaftscluster mit dem Musikclub Molotow und dem Rockhotel Kogge

- Nachbarschaftscluster: Basis ist eine von der Bayerischen Hausbau subventionierte Miete von durchschnittlich EUR 12,50 pro qm Nutzfläche (fest für 5 Jahre, dann indexiert) für dieses sowie für die Kogge. Es wird für das Nachbarschaftscluster ein Verkauf z. B. an eine Stiftung angestrebt, die das Gebäude (sog. veredelter Rohbau) in Erbpacht an die Nutzer übergibt, hochgerechneter Verkaufspreis: EUR 3500,00 EUR pro m² (Berechnung nach gif).
- Bereitstellung von ca. 100 qm Fläche im Untergeschoss für ein Musikcluster (Proberäume usw.)
- Bindungsfrist 23 Jahre
- Rückfallposition: Falls keine Betreibergruppe des Clusters zusammenkommt, Vergabe an die Hamburg-Kreativgesellschaft in Verbindung mit einer sozialen Einrichtung, die Mieter im Sinne der Ziele des Nachbarschaftsclusters suchen
- Bereitstellung von Hotel- und Gaststättenflächen für das Hostel Kogge (Einzelverhandlungen mit dieser laufen).
- Sicherstellung der Rückkehr des Live-Musik-Clubs Molotow in nach heutigen Maßstäben und heutigen Sicherheitsanforderungen sowie der Wirtschaftlichkeit des Clubs angemessene Räume (veredelter Rohbau), der gegenüber dem vorherigen fast 3mal so groß ist; günstige Grundmiete mit Anteil an umsatzbezogener Miete (grundsätzliche Einigung zwischen Molotow und Bayerischer Hausbau unter Vermittlung von Fachleuten aus der Musikszene und der

kommunalen Politik; Mietverhandlungen stehen konkret an). Mietdauer 10 Jahre mit Verlängerungsoption um 5 Jahre.

Gewerbe sonstiger Art

- Rückkehrmöglichkeiten für die ehemaligen Gewerbemieter werden nach aktuellen Konditionen angeboten und verhandelt
- Kleinteiliges Gewerbe, möglichst viele kleinere Betriebe aus Gastronomie oder sonstigen St.-Pauli-affinen Nutzungen, um Vielfalt zu gewährleisten
- Tages- und Nachnutzungen, um das lebendige Bild zu gewährleisten
- Keine alleinstehenden Büronutzungen
- Vorschlagsrecht von Gewerbemieter für die PlanBude und - falls Interessent es wünscht - Teilnahme PlanBude an Gesprächen
- Zwei größere Nutzer (Nahversorger, Drogerie) im Erdgeschoss, Lage Bereich Kastanienallee; Eckladen Taubenstraße / Kastanienallee, um Kleinteiligkeit zu gewährleisten
- Kritischer Punkt: Hotel: nach wie vor ca. 150 Zimmer, jedoch durch notwendige Rettungswege, Erschließungsflächen, Gastronomie und Nebennutzungen wie Fitness o. ä. Vergrößerung der Gesamtfläche, was der Stadtteil kritisch sieht. Öffnung der Nebennutzungen auch für den Stadtteil (z. B. Vermietung von für Konferenzen genutzte Räume auch an Feiern aus dem Stadtteil; Öffnung der Fitness-Einrichtungen für diesen u. ä.; außerdem wird eine Kooperation mit dem St.-Pauli-Museum angestrebt)
- „Tankstellenersatz“: der Treffpunkt soll in der Taubenstraße wieder als „24-Stunden-Shop“ geschaffen werden, allerdings soll zwischen 22:00 und 6:00 kein Alkohol dort verkauft werden.

Dachlandschaften und ihre Nutzung

- Einigung über die Einführung öffentlich nutzbarer Dächer: Urbanes Dach („Park Fiction 2.0“), Kletterwand am Hotel mit Zugang über ein Dach, Skate-Dach mit Zugang über eine Brücke vom Kletterwand-Dach aus, Kunstspielfeld
- Restaurant-Dach als Teil des Hotels
- Gemeinschaftsdächer mit Spielflächen und Freizeitflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner

Öffentliche Räume

- Öffentlicher Stadtbalkon, teils als Gastronomie-Außenfläche, teils konsumfreier Zugang; kontrollierter Zugang nur bei besonderen Großveranstaltungen (Sicherheitsgründe)
- Quartiersgasse bzw. Passage mit anliegendem Nachbarschaftscluster und St.-Pauli-bezogenem Gewerbe
- Die öffentlichen Räume werden immer mit Beteiligungsverfahren unter Einbindung der anliegenden Nutzerinnen und Nutzer und der PlanBude gestaltet.

Inklusives Quartiersmanagement

- Es ist Konsens, dass ein besonderes Quartiersmanagement, das den Betrieb der öffentlichen Räume und der Gemeinschaftsflächen nicht allein technisch, sondern auch inhaltlich sicherstellt, geschaffen werden soll.
- Finanzierung soll über Einnahmen aus nur dafür durchgeführten kommerziellen Veranstaltungen (deutlich mengenmäßig begrenzt) erfolgen.

Wie geht es jetzt weiter?

Nächste Verfahrensschritte:

- Bebauungsplan: Beteiligung der sog. Träger öffentlicher Belange (Fachbehörden, Versorgungsunternehmen usw.)
- Städtebauliche Vertrag: Erstellung und Abstimmung des Entwurfs auf Basis der Verhandlungsergebnisse bis zur Unterschriftsreife
- Baulicher Entwurf: Weitere Bearbeitung der Entwurfspläne, Klärung besonderer bauordnungsrechtlicher Fragen zum Brandschutz, Rettungswegen, Erschließung und Andienung über Vorbescheidsverfahren
- Umsetzung und zukünftiger Betrieb: weitere Bearbeitung der Aufgabenpakete in Arbeitsgruppen

Zeitplan:

- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans soll im Herbst d. J. erfolgen, Erreichung der sog. Vorweggenehmigungsreife Anfang 2019 (der Zeitpunkt, ab dem Baugenehmigungen auf Basis des neuen Bebauungsplans erteilt werden können, auch wenn dieser noch nicht abschließend festgestellt ist), parallel könnte der Bauantrag bearbeitet werden, sodass direkt folgend eine Baugenehmigung erteilt werden könnte. Der Baubeginn kann dann folgen.