

# Nachbarn gegen Investoren

**Bebauungsplanentwurf** Wer in Ottensen bauen will, muss entweder bestehende Gebäude abreißen oder Grundstücke „nachverdichten“. Eine solche Verdichtung soll im Innenhof des Gebäudeensembles Friedensallee/Hohenzollernring/Behringstraße/Große Brunnenstraße stattfinden. Über 100 Anwohner wehren sich gegen die geplante Baumasse

Text: Holmer Stahncke, Fotos: Initiative

**N**och sind die Standpunkte des Investors und der Anwohnerinitiative unvereinbar. „Wir bestehen drauf, dass die 2009 im Bauausschuss formulierte Vereinbarung eingehalten wird“, sagt Hannes Classen von der Anwohner-Initiative „Otte 60“. Damals hätten die Parteien der schwarz-grünen Koalition im Altonaer Rathaus ihnen „in die Hand versprochen“, dass sie dem Bebauungsplanentwurf „Ottensen 60“ nur zustimmen würden, wenn die Gebäude maximal neun Meter hoch gebaut und die Geschossfläche nicht mehr als 7.300 Quadratmeter umfassen würde. Uwe Szczesny, CDU-Fraktionsvorsitzender in der Bezirksversammlung, steht zu diesem Wort: „Unsere Maßzahlen sind neun Meter Höhe und eine Geschossfläche deutlich unter 8.000 Quadratmetern.“ Dass die Altonaer SPD nach dem Regierungswechsel 2013 ganze 12.000 Quadratmeter Geschossfläche genehmigen will, hält er für falsch. Das sieht der Investor, die Otto Wulff Projektentwicklung, anders. „Wir gehen von einer Geschossfläche von 12.000 Quadratmetern aus, das sind ungefähr 120 Wohnungen, die dort entstehen könnten“, sagt Geschäftsführer Andreas Seithe. Die ließen sich in Gebäuden von zwölf Meter Höhe



Anwohnerinitiative „Otte 60“: Der Charakter des Viertels darf nicht zerstört und die Mieten nicht in die Höhe getrieben werden

– „drei Geschosse plus Staffelgeschoss.“ – unterbringen. Das sei ein „humanes Maß“, denn in anderen vergleichbaren Innenhöfen würden Geschossflächen von 18-19.000 Quadratmeter gebaut. „Mit den geplanten 12.000 Quadratmetern bewegt man sich in einem sehr niedrigen Rahmen. Aber damit könnten wir noch gut umgehen.“ Ein Drittel der Wohnungen würde mit öffentlicher Förderung gebaut. Auch würde man Baugemeinschaften in die Planungen einbeziehen. „Da haben wir mit der Lawaetz-Stiftung bereits gute Erfahrungen gemacht.“ Bei den übrigen Wohnungen stehe im derzeitigen Planungsstadium noch nicht fest, ob ein Mix aus Eigentums- und frei finanzierten Mietwohnungen gebaut oder man sich ausschließlich auf Eigentums- oder Mietwohnungen fokussieren werde.

Das sei mit den Anwohnern nicht zu machen, betont Hannes Classen. „Wir sind nicht gegen eine Bebauung im Innenhof, wohl aber gegen eine solche Baumasse.“ Noch habe er von seinem Balkon aus einen wunderbaren Blick über die vielen Bäume im Innenhof, die die dort stehenden Garagen und niedrigen Gewerbebauten verdeckten. Und dann seien dort auch 36 Vogelarten beheimatet. Das wolle man sich nicht durch eine fünfgeschossige Bebauung zerstören lassen, wie er 2013 in einem Entwurf des Altonaer Architekturbüros „blauraum“ vorgeschla-

gen worden sei. „Auch ‚blauraum‘ ging seinerzeit von 12.000 Quadratmetern Geschossfläche aus“, so Classen. Dem hält Carsten Venus, Partner bei „blauraum“, entgegen, dass ihr Entwurf verschiedene Gebäudetypologien enthielt – vom niedrigen Townhaus bis zum fünfgeschossigen Haus. „Nur so konnten wir eine Verschattung der Wohnungen in den unteren Etagen der Gebäude an der Friedensallee vermeiden.“

Der blauraum-Entwurf steht aktuell nicht mehr zur Debatte. Otto Wulff Projektentwicklung will, wenn man sich im Dezember mit der Politik und den Anwohnern bei einem Runden Tisch einigen sollte, einen Architekturwettbewerb ausschreiben. „Dazu wird es nur kommen, wenn die CDU und die anderen Oppositionsparteien ihr Wort brechen und einem Bebauungsplan mit einer Geschossfläche von 12.000 Quadratmetern zustimmen“, sagt Classen. Er ist zuversichtlich, dass das nicht geschehen wird. Aber auch Andreas Seithe von Otto Wulff hofft, dass man sich einigen wird: „Wir müssen mit der Politik und der Verwaltung einen Weg finden, das Ganze in einen geordneten Prozess zu bringen, in dem nicht nur einseitig Initiativen durch dringen, sondern in dem alle Seiten gehört werden.“

Noch argumentieren beide Lager auf verschiedenen Ebenen. Die Initiative nimmt für sich in Anspruch, mit ihrem Widerstand nicht nur

persönliche Interessen zu vertreten, sondern sich gleichzeitig der Gentrifizierung im Quartier entgegenzustemmen. „Der Charakter des Viertels darf nicht zerstört und die Mieten nicht in die Höhe getrieben werden“, sagt Classen. Außerdem wünscht er sich, dass nicht ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert wird, sondern ein Drittel der Geschossfläche. Die Befürworter einer höheren Verdichtung verweisen dagegen auch auf die Zwänge, die sich aus der Wohnungsbaupolitik des Hamburger Senats ergeben. Oberbaudirektor Jörn Walter gibt zum Thema Nachverdichtung zu bedenken, dass man sich neu orientieren müsse. „Angesichts der Aufgabe, vor der wir stehen, wegen der Flüchtlingskrise nicht nur 6.000, sondern 12.000 Wohnungen jedes Jahr bauen zu müssen, bekommt die ganze Nachverdichtungsthematik eine gravierende Bedeutung.“ Natürlich seien die Rahmenbedingungen in den einzelnen Stadtteilen verschieden, aber wenn man nicht eine gewisse Mindestdichte nutze, mache man einen großen Fehler. „Letztlich müssten wir dann auch unsere prominenten Landschaftsachsen besiedeln. Und das würde die Lebensqualität für viele Menschen, den Charakter der ganzen Stadt sehr verändern.“ Die Debatte zu diesem Thema ist entbrannt. Längst sind Themen wie das Bauen auf der grünen Wiese kein Tabu mehr.

# ALTONA MAGAZIN

Herausgegeben von der **altonale** Reportagen aus Hamburgs Westen

5,- Euro Winter 2015/2016