

## **Protokoll des 4. Runden Tisches „Innenhofbebauung Ottensen 60“ am 06.07.2015**

-die Veranstaltung findet in dem Gemeinderaum der Paul-Gerhardt-Kirche statt. Es sind etwa 60 Anwohner als Zuschauer anwesend.

### **Teilnehmer:**

Henrik Strate, SPD, Vorsitzender des Planungsausschusses, Leitung  
Frau Frauenlob, Vertreterin des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona  
Herr Koschützke, Bezirksamt, Bauleitplanung  
Herr Hielscher, CDU  
Herr Capar, SPD  
Herr Trede, Grüne  
Frau Benkert, Linke  
Herr Gloe, Eigentümer / Investor  
Herr Wulff, Fa. Wulff  
Herr Sethe, Fa. Wulff  
Herr Seitler, Fa. Wulff  
Hannes Classen, Otte 60  
Adolf Stolze, Otte 60  
Detlef Brunkhorst, Otte 60  
Martin Vorhauer, Otte 60

An einer Pinnwand sind die Ergebnisse des letzten Runden Tisches zu lesen:

### **ECKPUNKTE FÜR DIE INNENHOFBEBAUUNG OTTENSEN 60**

- ✓ beschlossen vom Runden Tisch am 27.10.14
  - ✓ einstimmig bestätigt vom Planungsausschuss Altona am 19.11.14
1. **Begrenzung der Gebäudehöhe und der Geschosse auf max. drei Geschosse ohne Staffel und Begrenzung der Geschosshöhe auf 9,20 bis 9,50 m**
  2. **Begrenzung des Bauvolumens auf max. 7.332 qm BGF**
  3. **Sozialverträgliche Bebauung mit mind. 30-50% der BGF als öffentlich geförderter Wohnungsbau**
  4. **Intelligente Lösung für die Zufahrten**
  5. **Bevorzugte Umsetzung von autoarmen Wohnen, z.B. in Form von Baugemeinschaften**
  6. **Beteiligung der Anwohner und der Bezirkspolitik an der Wettbewerbsjury**

**Gloe:** fühlte sich ausgeschlossen, hat sich mit der Fa. Wulff als Bauherren zusammengetan und verliert das Antwortschreiben auf eine Anfrage von Otte 60. In diesem Schreiben wird angekündigt, dass ein neuer Architektenwettbewerb gestartet werden soll. Das Schreiben enthält Aussagen wie

- seit 80 Jahren sei das Grundstück in Besitz der Familie Gloe, seit 8 Jahren ist Bebauung geplant
- keine Bebauung der Gärten der Anwohner
- Optimierung der Ein- und Ausfahrten
- Bau einer Tiefgarage
- 30% geförderter Wohnungsbau
- 120 – 140 Wohnungen sollen gebaut werden auf 9400 qm Grundfläche

- vorgeschriebener Abstand zu der Randbebauung soll eingehalten werden  
Das Schreiben enthält keine Aussage zur BGF.

Herr Gloe betont noch einmal, dass er im Viertel aufgewachsen ist und auch einiges für das Viertel getan hat (z.B. Warenwirtschaft angesiedelt, keine lauten Gewerbe in den Innenhof etc.). Er fühlt sich von Otte 60 angegriffen und wie am Nasenring vorgeführt.

**Stolze:** Herr Gloe wurde jedesmal zum Runden Tisch eingeladen. Ini will den Dialog. Es wurde mit den Parteien zusammen eine Lösung gefunden, Vorschlag Szczesny, CDU, und einstimmig verabschiedet in einem demokratischen Prozess. Frage an Herrn Wulff:

- Welche BGF?
- Welche Höhe der Bebauung?

**Strate:** Herr Gloe wollte einen Neustart. Er hat nicht an dem letzten RT teilgenommen, weil für ihn nicht sinnvoll. Wir wollen nicht zurückblicken.

**Stolze:** Eine Richtigstellung muss möglich sein.

**Brunkhorst:** Sie wollen 120 – 140 Wohnungen.

Welche BGF?

Welche Höhe?

Die beschlossenen Vorgaben wurden als maßvoll definiert.

**Vorhauer:** Die Punkte an der Tafel sind die letzte Essenz aus den Besprechungen. Es sind 6 zentrale Vorschläge

**Wulff:** Wir sind seit einem halben Jahr im Projekt. Unsere Philosophie sind ergebnisoffene Wettbewerbe. Wir wollen alle mit einbeziehen, eine gemeinsame Jury bilden. *Er reicht eine Zusammenstellung von Projektbeispielen rum.* Das Grundstück werde nicht über Gebühr bebaut und keiner werde durch die Bebauung vertrieben werden. Die BGF könne keiner werten, da man die Architektur, die dahinter steht, nicht kennt.

**Strate:** Wir wollen auf die 6 Punkte zurückkommen.

**Wulff:** Wir wollen keine Einschränkungen, wollen ganz neu aufsetzen um die besten Ergebnisse zu erzielen. Gedanklich lösen von Geschossigkeit. Wir haben gute Erfahrung damit gemacht.

**Vorhauer:** Die Punkte sind manifeste Wünsche der Parteien und der Anwohner. Was sagen die Parteien dazu?

**Parteien:** Nichts, es ist zu früh.

**Gloe:** Auf einem Grundstück von 10.000 qm ist eine GFZ von 1,7 ortsüblich gewesen. Otte 60 wünscht eine GFZ von 0,74. Die Othmarschen Höfe haben eine GFZ von 2,2 bis 2,4. Er habe bewußt keine Leute eingeladen, die ihn ständig auf Wohnraum ansprechen, das seien mehr als hier sitzen würden.

**Strate:** Wir wollen ein strukturiertes Vorgehen und zuerst auf die Gemeinsamkeiten zielen. Wir fangen mit Punkt 5 an: Autoarmes Wohnen.

**Seitler:** Kann man machen. Es gab schon erste Gespräche mit der Lawaetz-Stiftung.

**Trede:** Es gibt auch viele andere Baugemeinschaften, die man auch ansprechen kann.

**Seitler:** Fest steht, dass eine Tiefgarage gebaut werden soll. Auf dem Gelände soll kein Auto fahren. Ein Verkehrsgutachter soll beauftragt werden, der auch die umliegenden Straßen untersucht.

**Stolze:** Die Punkte sind vom Planungsausschuss verabschiedet. Wie stehen sie jetzt dazu? Wesentliche Punkte sind die Höhe der Geschosse und .. *wird von Strate grob unterbrochen.*

**Strate:** Wir sind bei Punkt 5

**Classen:** Punkt 5 ist aber nicht so wichtig, die 4 anderen sind wichtiger. Punkt 1: alle Parteien waren mit einer Höhenbegrenzung von 9,20 m einverstanden. Vorschlag stammte von Herrn Szczesny, CDU.

**Vorhauer:** Punkt 5. Bisher wurde von Wulff / Gloe noch nichts dazu gesagt. Wie soll das autoarme Wohnen umgesetzt werden. Frühe Zufahrten: Wo und Wie?

**Wulff:** Es soll ein Verkehrsgutachter vorgeschaltet werden, der sagt, was am besten geht. Dann geht die Empfehlung des Gutachters an die Architekten und es wird geprüft, ob diese die Empfehlung in den Entwurf eingearbeitet haben.

**Vorhauer:** Zu- und Abfahrten sind problematisch. Es gibt Risse in der Randbebauung und die Befürchtung, dass sich die Randbebauung absenkt uvm.

**Strate:** Es werden Mehrkosten entstehen. Nächster Knackpunkt: 30-50 % sozialer Wohnungsbau.

**Classen:** In Ottensen findet eine starke Gentrifizierung statt. Migrantenschwund, weil Ottensen zu teuer wird. Die 30 – 50 % sind ein Kompromiss, den auch Herr Szczesny, CDU vorgeschlagen hat. Der Kompromiss entstand unter der Voraussetzung, dass BGF und Höhe wie ausgehandelt bleiben.

**Strate:** Miete oder Eigentum?

**Fa. Wulff:** Wir garantieren 30% geförderten Mietwohnungsbau.

**Strate:** Was ist mit Baugemeinschaften?

**Trede:** Es gibt Mischformen zu Miete und Eigentum bei Baugemeinschaften. Sie dienen dazu, Familien in der Stadt zu halten und die Identität eines Quartiers durch Gemeinschaftsaktionen zu stärken. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaues muss klar sein. Z.B. auch WA-geführte Wohnungen über Wohnungsamt mit Dringlichkeitsschein.

**Gloe:** Es ist eine Mischung vorgesehen konform zum Vertrag für Hamburg

**Stolze:** Punkt 2, BGF, ist ein Essential. Nicht höher als 9,20m.

**Strate** zitiert Herrn Wulff: 30% werden zugesagt, 1. Förderweg. Es gibt den Bebauungsplan 2009  
Bebauungsplan 2012

**Wulff:** Ich lehne beide Entwürfe ab und möchte ein freies Verfahren. Der richtige Entwurf gibt das Maß vor (als Beispiel Entwürfe am Winterhuder Marktplatz mit einem 20 stöckigem Hochhaus statt mehrere Gebäude, sei aber nicht realisiert worden.)

**Strate:** Wie geht ein Wettbewerb ohne Vorgaben?

**Wulff:** Wohnungszahl festlegen, aber ohne BGF. Die Wohnungen haben zwischen 2 und 4 Zimmern. Wir erwarten gute Ergebnisse.

**Brunkhorst:** Ein städtebaulicher Wettbewerb ohne Vorgaben, wie soll das gehen?

**Wulff:** Es gibt gute Erfolge ohne Vorgaben. Wir machen was Neues!

**Strate:** GFZ soll aber vorgeschrieben werden?

**Wulff:** Jede Festlegung limitiert uns.

**Classen:** Der Konflikt beruht auf einem Bebauungsplan, den das Architekturbüro Blauroom uns vorstellte. Die geplanten 120 Wohnungen gehen noch über den damals vorgesehen Rahmen von 12000 BGF hinaus. Wir stehen an einem Wendepunkt. Alle Parteien haben den Eckpunkten zugestimmt.

**Strate:** Bitte beruhigen Sie sich. Wir wollen gemeinsame Interessen finden. *An Herrn Wulff gewandt:* Was sagen Sie dazu?

**Wulff:** Wir wissen doch noch nicht die Wohnungsgröße. Wir können die Wohnungszahl auch rausnehmen.

**Stolze:** Wir sind wahnsinnig enttäuscht und haben das Vertrauen verloren, weil der Kompromiss gekippt wurde. Wir brauchen Essentials. Wir haben Angst, dass die Randgebäude belastet werden. Wir sind nicht gegen eine Bebauung, aber es muss eine Bebauung sein, mit der auch die alten Mieter gut leben können. Ohne Essentials können wir nicht weitermachen. Wir befürchten eine BGF von 13000.

**Hielscher:** Ohne Konsens kein Wettbewerb

**Gloe:** Der Vorschlag bedeutet eine Minimalbebauung. Das ist nichts für Ottensen.

**Classen:** Die Anwohner wollen Eckpunkte. Der Bebauungsplan von 2009 ist für Ottensen gemacht worden. Ein Plan ohne Berücksichtigung der Randbebauung ist Unsinn.

**Strate:** Randbebauung Hohenzollernring: 17,5 m hoch,  
Randbebauung Friedensallee: 22m hoch

**Brunkhorst:** Herr Wulff will ergebnisoffen vorgehen, Otte 60 will definierte Bedingungen. Es ist wohl ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan angedacht. Dafür müssen die Eigentumsverhältnisse geklärt werden. Die Behörde agiert nach Vorgaben der Politik. Ein Einlenken bezüglich der ersten beiden Punkte ist nicht erkennbar.

**Stolze:** *an die Parteien:* wie stehen Sie dazu?

**Hielscher:** Auslobungsbedingungen müssen festgelegt und ein „Korridor“ erstellt werden. Ein Entwurf soll angefertigt werden. Er könne verstehen, dass die Ini Otte60 nicht die Katze im Sack kaufen wolle.

**Strate:** Frage an Otte 60: Ist ein 5. Termin, an dem der Auslobungstext vorliegt, akzeptabel?

**Brunkhorst:** Das ist eine neue Situation. Die Essentials müssen in den Auslobungstext einfließen. Der Auslobungstext muss konkreter sein als die Angabe 120 Wohnungen bauen zu wollen.

**Strate:** Sollen alle Punkte in den Auslobungstext?

**Stolze:** Die beiden ersten sind schon lange diskutiert. Wir sind nicht einverstanden mit dem Entwurf, wenn er völlig konträr ist. Wie sieht der Planungsausschuss das?

**Capar:** Man sollte ein Verschattungsgutachten einholen und möglichst viele Freiheiten für den Architekten lassen.

**Benkert:** Konkrete Vorgaben sind nötig.

**Trede:** Eine Verschattungsstudie macht man erst später, wenn ein Entwurf vorliegt. Bei 120 Wohnungen und einer BGF von 7332m<sup>2</sup> wäre die Wohnungsgröße brutto bei 60m<sup>2</sup>. Eine variable Geschossigkeit ist vorstellbar. Eine Korridorvorgabe ist sinnvoll. Und mehr Transparenz. Frage an Fa. Wulff: Welche Überlegungen gibt es schon?

**Strate:** Kann die Fa. Wulff einen Vorschlag machen?

**Vorhauer:** Was stellen Sie sich als Korridor vor?

**Stolze:** 5% nach oben und unten?

**Seitler, Fa. Wulff:** Auf einen Korridor verständigen wir uns vor dem nächsten Termin.

**Brunkhorst:** Ein paar grundsätzliche Anmerkungen:

- Die Projekte in der Mappe sind Negativbeispiele, wie z.B. das Projekt Arnoldstraße mit 7 Geschossen.
- Wir wollen das nicht als Vergleichsbeispiele.
- Wir brauchen Vorlauf vor dem nächsten RT. Wir wollen konkrete Zahlen beim nächsten Treffen.

**Strate:** Was ist der Maßstab in der Umgebung des Bebauungsvorhabens?

**Frauenlob:** Wir werden Zahlen zur Bebauung ermitteln.

**Classen:** Der Blockrand muss einbezogen werden.

**Trede:** Es ist eine Höhensimulation in Zusammenarbeit mit Herrn Gloe im Innenhof angedacht.

**Stolze:** Punkt 1 und 2 sind harte Essentials. Appell an die Politik: An den Kompromiss halten. Wie sind die Eigentumsverhältnisse?

**Gloe:** Es gibt eine Kaufverhandlung mit dem anderen Eigentümer.

**Strate fasst zusammen:**

- Es wird ein Gutachterverfahren geben
- Die Architekten müssen eine Verschattungsstudie mit einreichen
- Es gibt ein Verkehrsgutachten
- Unterschiedliche Höhen sind vorstellbar
- 30% Wohnungen auf dem 1. Förderweg
- Baugemeinschaften denkbar, jedoch noch nichts verbindlich
- Korridor: Frau Frauenlob legt Zahlen aus dem Umfeld vor

**Classen:** 30% sozialer Wohnungsbau bezogen auf die BGF oder auf die Anzahl der Wohnungen?

**Wulff:** Die 30% beziehen sich auf die Wohneinheiten. Wir bauen für Familien und nicht für Studenten oder betreutes Wohnen.

**Strate:** Es wird höher werden als 7332m<sup>2</sup> BGF. "Sowas ginge vielleicht in Rahlstedt, aber nicht hier. Warum soll denn Herrn Gloe nicht erlaubt sein, seinen Grund und Boden so zu nutzen wie andere das auch dürfen?"

Das nächste Treffen findet nach der Sommerpause Ende September statt.

Protokoll, 07.07.2015

Ruth Fryen i.A. der Anwohnerinitiative Otte60