

Projekt	Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung Eidelstedt Eisenbahnerviertel
Gegenstand	Protokoll im Rahmen des Stadtteilbeirats am 13.09.2017
Datum	18.10.2017
Verfasser	büro luchterhandt
Arbeitsstand	Endfassung

18.05 Uhr

Frau Jentsch und Frau Kaiser vom büro luchterhandt stellen die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung vor und erläutern die daraus resultierenden Rahmensetzungen für die Aufgabenstellung im anschließenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren. Anschließend besteht die Möglichkeit für Rückfragen und Diskussion.

18.30 Uhr

Rückfragenrunde

Frage: „Wer ist der Bauherr für dieses Projekt?“

Antwort: Vonovia.

Frage: Ist Vonovia der im Grundbuch eingetragene Eigentümer?“

Antwort: Vonovia ist Eigentümer der im Grundbuch eingetragenen Gesellschaften.

Damit ist sie befugt, über die Flächen zu bestimmen.

Frage: „Was genau haben Sie vor, wie sieht die Planung aus?“

Antwort: Es gibt noch keine Planung, diese wird erst von den Planerteams im Wettbewerb erarbeitet. Die Präsentation zeigt Leitlinien, gewissermaßen Rahmensetzungen, die den Planer/innen an die Hand gegeben werden.

Frage: „Wieviele neue Wohnungen sollen gebaut werden?“ Wieviel Wohnfläche soll hinzukommen?“

Antwort: Vonovia will den grünen Charakter mit den bestehenden Grünbereichen auf jeden Fall erhalten. Theoretisch möglich wäre eine Größenordnung von maximal 40.000 qm BGF, d.h. bei durchschnittlich 100 qm großen Wohnungen würde sich eine Zahl von 400 neuen Wohneinheiten ergeben. Im jetzt folgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb soll geprüft werden, wie eine verträgliche Neubebauung im Kontext eines qualitativ vollen Freiraums erfolgen kann.

Frage: „Es wird bezweifelt, dass der Wert von 40.000 qm BGF Neubau erreicht werden kann, das würde bedeuten, dass zu den jetzigen Wohnungen noch einmal 2/3 hinzukämen. Vielleicht sollte für den Wettbewerb eher ein Minimum anstatt ein Maximum angegeben werden.“

Anmerkung der Redaktion:

Im Quartier soll in erster Linie eine hohe freiraumplanerische Qualität erzeugt werden. Im Zuge der Preisrichtervorbesprechung am 17.10.2017 wurde beschlossen, dass sich die Planerteams bezüglich der städtebaulichen Verdichtung an einer BGF von 25.000 qm orientieren. Vor dem Hintergrund des Erhalts des grünen Charakters der Siedlung sollte der tatsächlich verträgliche und vertretbare Umfang des Wohnungsneubaus im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens durch die Planerteams ermittelt werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens werden im Stadtteilbeirat vorgestellt und diskutiert.

Frage: „Was für Wohnungen sollen gebaut werden?“ Die Frage richtet sich insbesondere an den Bezirk.

Antwort: Es ist angestrebt, die Nachverdichtung in dem durch sozialen Wohnungsbau geprägten Eisenbahnerviertel, mit einem Mix aus 2/3 freifinanziertem Mietwohnungsbau mit bezahlbaren Mieten und 1/3 öffentlich geförderten Wohnungsbau, zu realisieren.

Frage: „Wollen Sie 10 Hochhäuser bauen?“

Antwort: Im folgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb werden zunächst städtebauliche Kubaturen überprüft und somit geschaut, wie eine verträgliche Neubebauung im Kontext eines qualitativ vollen Freiraums erfolgen kann.

Frage: „Was bedeutet der rote Punkt an den Bäumen im Plangebiet?“

Antwort: Das können wir an dieser Stelle leider nicht direkt beantworten. Für die 855 Bäume im Plangebiet wurde ein Baumgutachten beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die Bäume anhand eines Punktesystems verschiedenen Wertigkeitsstufen von „unbedeutenden“ Bäumen bis hin zu „besonders wertvollen“ Bäumen zugeordnet.

Frage: „Wenn die Wohnungen im Bestand saniert oder modernisiert werden, mit welchen Mieterhöhungen ist zu rechnen?“ Die Frage richtet sich insbesondere an Vonovia.

Antwort: Es kommt auf die Modernisierung und den Umfang an. Eine Instandsetzung wird nicht auf die Miete umgelegt. Bei einer Modernisierung kann mit einem Wert von durchschnittlich 1,50 Euro/qm gerechnet werden.

Frage: „Sie haben den Bolzplatz im Norden angesprochen, nicht aber den Platz am Christrosenweg. Wird dieser auch erhalten?“

Antwort: Der Punkt wird gerne aufgenommen. Generell sind die Planer/innen aufgefordert, ausreichend Spiel- und Sportflächen in ihrer Planung vorzusehen. Wenn dieser Platz nicht erhalten wird, ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Frage: „Wie groß sollen die neuen Wohnungen werden?“

Antwort: Die einzelnen Wohnungen werden erst im weiteren Verlauf, nach dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb, geplant. Zunächst geht es um die Kubaturen und Massen der Gebäude und die Gestaltung und Aufenthaltsqualitäten der Freiflächen. Generell besteht jedoch größtenteils ein Bedarf an kleineren Wohnungen unter 50 qm und größeren Wohnungen über 70 qm.

Frage: „Es geht um innerstädtische Nachverdichtung. Gibt es keinen Bebauungsplan für dieses Gebiet? Die Frage richtet sich insbesondere an den Bezirk.“

Antwort: Das Plangebiet unterteilt sich in drei Bereiche, für die ein „Baustufenplan Eidelstedt“ aus dem Jahr 1952 (Norden) sowie der Bebauungsplan „Eidelstedt 52“ von 1989 (Mitte) und der Bebauungsplan „Eidelstedt 39“ von 1969 (Süden) vorliegen. Die rechtlichen Grundlagen zur möglichen Genehmigungsfähigkeit von Wohngebäuden werden im weiteren Verlauf geprüft.

Frage: „Wenn durch die Nachverdichtung mehr Familien mit Kindern einziehen werden, reichen dann die Schulen und Kitas aus?“

Antwort: Laut Schulbehörde werden die Plätze in Schulen ausreichen, dazu gibt es einen gesonderten Vortrag, am 30.10.2017 im Regionalausschuss Stellingen. Der Neubau einer Kita mit 80 Plätzen ist vorgesehen und würde von Vonovia realisiert werden.

Frage: „Bereits jetzt sind die Schulen komplett überlastet, es kann also nicht sein, dass die existierenden Schulen für noch mehr Kinder ausreichen sollen.“

Antwort: Diese Sorge wird gern mit aufgenommen, bisher wurde sich auf die Auskunft der Schulbehörde verlassen. Aber der Bezirk versichert, noch einmal das Gespräch zu suchen.

Frage: „Bei einer Nachverdichtung geht der Vorteil des Wohnens in grüner Umgebung verloren. Was bekommen wir Bewohner/innen dafür?“

Antwort: Der grüne gartenstadtähnliche Charakter des Viertels soll auf jeden Fall erhalten bleiben. Eine Neustrukturierung wird eine Aufwertung des Freiraums mit sich bringen und neue Aufenthaltsqualitäten schaffen. Im besten Fall wird die Aufwertung auch wieder für mehr Lebendigkeit im Viertel sorgen.

Frage: „Wird es weiterhin einen Supermarkt geben? Wie ist es mit dem gewünschten sozialen Raum? Wie hoch werden die neuen Gebäude sein?“

Antwort: Dem Wunsch der Bewohnerschaft nachkommend, ist ein Quartiersmittelpunkt mit Versorgungszentrum in die Planung zu integrieren. Ein Ort für Aufenthalt und Begegnung, Veranstaltungen und Versorgung könnte einen Mittelpunkt schaffen. Auch die Planung der Kita mit einem Standortvorschlag ist zu berücksichtigen. Das Versorgungszentrum gilt es auf einer Gesamtfläche von 400 qm BGF zu planen und sollte zusätzlich eine Außenfläche oder zumindest einen Außenraumbezug erhalten.

Zur Geschosshöhe können derzeit keine Angaben gemacht werden. Diese werden sich in den Entwürfen zum Wettbewerb zeigen und es gilt, neben Kubaturen und Massen auch die Höhen im Kontext der Umgebung zu prüfen.

Frage: „Sind die zusätzlich notwendigen Parkplätze in der Planung berücksichtigt? Wird es Tiefgaragen geben?“

Antwort: Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung ist eine grundlegende Neuorganisation des Parkkonzepts zu erwarten, mit dem nicht nur für evtl. überplante Stellplätze Ersatz nachgewiesen werden muss, sondern auch für die neuen Wohneinheiten 0,4 Stellplätze/WE nachzuweisen sind. Es ist ein Parkkonzept zu entwickeln, das von der Mieterschaft angenommen werden kann und da sind Tiefgaragenstellplätze vermutlich zu teuer. Halbeingegrabene Garagen wären zu prüfen, ansonsten sind Sammelparkplätze in Form von Parkdecks zu prüfen. Zusätzlich zu den Bewohnerparkplätzen sind auch für Besucher- und Lieferverkehr im öffentlichen Straßenraum Parkstände vorzusehen.

Frage: „Kann das Viertel zum allgemeinen Wohngebiet erklärt werden?“ Die Frage richtet sich insbesondere an den Bezirk.

Antwort: Der betreffende Bereich der Eisenbahnersiedlung südlich Jaarsmoor/Alpenrosenweg bzw. östlich und westlich des Redingskamps ist bereits planungsrechtlich als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der Nutzung ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Frage: „Wie werden die Gebäude aussehen?“

Antwort: Das kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Im folgenden Wettbewerb wird über den Städtebau entschieden, anschließend wird weiter geplant.

Frage: „Wir können uns nicht vorstellen, dass es noch keine Planungen gibt. Es gibt einen B-Plan und Bäume wurden bewertet, wie können Sie noch nicht wissen, wie die Planung aussehen wird?“

Antwort: Die Bürgerbeteiligung wurde ganz an den Beginn des Planungsprozesses gestellt, um Anforderungen und Vorschläge der Mieterschaft in die weitere Planung einzubeziehen. Nun folgt der Wettbewerb und die Planerteams sind aufgerufen, ihre Entwürfe einzureichen. Im Dezember tagt das Preisgericht und wird zu einer Entscheidung kommen.

Frage: „Wird der Mietspiegel in Hamburg mit einer Neubebauung angehoben?“ Gemeint ist, werden die Mieten steigen und zu einer Erhöhung des Mietspiegels in der Gegend führen?“

Antwort: Vonovia ist nicht verantwortlich für den Mietspiegel, aber die Mieten sollen nicht erheblich steigen.

Im Anschluss zu den Rückfragen, wurden die im Planungsgebiet wohnenden Mieter dazu aufgerufen, am weiteren Wettbewerbsverfahren als Gäste teilzunehmen. Es meldeten sich vier Bewohner, die als Vertreter der Mieterschaft, der Preisrichtervorbesprechung, dem Rückfragenkolloquium sowie dem Preisgericht beiwohnen werden.