

Protokoll

Auftaktveranstaltung

Randbebauung Budapester Straße

Datum: Mittwoch, den 30.09.2015

Zeit: 20:00 bis 22:00 Uhr

Ort: Haus der Familie, Bei der Schilleroper 15

- TOP 1** Einführung Planungshistorie
Dr. Gesa Birnkraut, Moderatorin
- TOP 2** Vorstellung Konzeptidee (Interview)
Peter Jorzick, Hamburg Team
Hans Joachim Rösner, steg Hamburg mbH
Konrad Rothfuchs, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung
- TOP 3** Diskussionsrunde
- TOP 4** Ausblick
Peter Jorzick, Hamburg Team
Hans Joachim Rösner, steg Hamburg mbH

TOP 1 Einführung Planungshistorie

Frau Dr. Gesa Birnkraut (Moderation) begrüßt die Teilnehmer und erläutert das Ziel der Auftaktveranstaltung. Seitens Hamburg Team, steg Hamburg und Argus gibt es die Idee einer Randbebauung an der Budapester Straße auf dem Gelände der Rindermarkthalle zu realisieren. Vor diesem Hintergrund möchten die drei Unternehmen frühzeitig über die Konzeptidee informieren und Hinweise sammeln.

Zum besseren Verständnis wird zunächst die bisherige Planungshistorie der Rindermarkthalle kurz vorgestellt. Inhaltliche Details hierzu können der angehängten Präsentation entnommen werden.

TOP 2 Vorstellung Konzeptidee

Frau Dr. Birnkraut stellt die drei Referenten Hr. Jorzick (Hamburg Team), Hr. Rösner (steg Hamburg) und Hr. Rothfuchs (ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung) vor. Zusammen möchten die drei Unternehmen für die Randbebauung an der Budapester Straße ein gemeinsames Gebäude zur eigenen Nutzung errichten. Zur Vorstellung der Konzeptidee werden in Form eines Interviews von Frau Birnkraut Fragen an die Referenten gestellt.

Was ist die Konzeptidee der gewerblichen Baugemeinschaft? Warum ausgerechnet dieser Standort?

Hr. Jorzick erläutert, dass alle drei Firmen sich entschieden haben aufgrund ähnlicher Tätigkeitsfelder gemeinsam einen neuen Bürostandort zu realisieren. Des Weiteren ist Ziel ein Gebäude zu errichten, in dem in den oberen Geschossen die Büros der drei Firmen unterkommen können und im Erdgeschoss eine Nutzung untergebracht wird, die das Gebäude und die nähere Umgebung belebt. Durch eine gemeinschaftliche Arbeit erhoffen sich die drei Unternehmen ähnliche Effekte wie bei einer Baugemeinschaft. Neben einer Mehrwert für die zukünftige Bürogemeinschaft, soll auch ein Mehrwert für das Quartier generiert werden. Der Standort wurde gewählt, weil alle drei Unternehmen mit dem Stadtteil St. Pauli stark verbunden sind. Im Fall der steg ist es Ziel in diesem Umfeld zu bleiben, da die Wohnung die von der steg betreut werden sich im direkten Umfeld befinden und daher nicht für das Unternehmen sondern auch für die Mieter, aufgrund der kurzen Wege vorteilhaft ist. Weiter erklärt Herr Jorzick, dass aufgrund der fehlenden lärmabgewandten Seite der Standort für Wohnbebauung nicht geeignet ist. Lediglich eine gewerbliche Nutzung kann hier sinnvoll angesiedelt werden.

Der Standort, so Hr. Rösner (steg Hamburg), ist neben der vielbefahrenen Budapester Straße durch den DOM sowie durch das Stadium mit Lärm stark belastet. Vor diesem Hintergrund ist der Standort prädestiniert für eine gewerbliche Nutzung.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund haben sich die drei Unternehmen für einen Bewerbung auf diese Fläche entschieden. Eine Neuordnung dieser Fläche soll jedoch erst dann konkretisiert werden, wenn hier vehemente Widerstände ausgeschlossen werden können. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es noch keine konkreten Vorstellungen. Lediglich eine erste Systemskizze (siehe Präsentation) verdeutlicht eine mögliche Nutzungsverteilung.

Wer ist zukünftig Mieter/Eigentümer der Immobilie?

Hr. Rothfuchs (Argus) führt aus, dass es sich dabei um Eigentum der beteiligten Unternehmen handeln wird. Dabei soll ähnlich wie in einer Baugemeinschaft vorgegangen werden. Insbesondere der Kontakt zu Unternehmen mit ähnlichen Tätigkeitsfeldern könne zu Synergieeffekten führen.

Wie kommt es überhaupt dazu, dass die Baugemeinschaft ein solches Grundstück kaufen kann? Wem gehört das Grundstück?

Hr. Jorzick erklärt, dass die Stadt Hamburg Eigentümerin der Fläche ist, daher würden sich die drei Unternehmen zunächst das Einverständnis der Stadt für das Konzept einholen wollen, um sich im Anschluss für eine Anhandgabe zu bemühen. Bei einer Anhandgabe müssen die zukünftigen Käufer vorzeigen, dass sie ein anerkannter Wirtschaftsförderungsfall sind und in den nächsten Jahren auch weiterhin bestehen bleiben. Die Stadt gibt den Interessenten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb des Anhandgabezeitraums keinem anderen Interessenten angeboten wird. In einem bestimmten Zeitraum wird dann von der Stadt die Bewerbung der drei Käufer geprüft. Der Kaufpreis orientiert sich trotzdem an den üblichen Bodenpreisen.

Bei derzeitigen Ausschreibungen wird nach Konzept entschieden – warum hier nicht? Was ist ein Wirtschaftsförderungsfall?

Hr. Rösner erläutert, dass bei Anerkennung als Wirtschaftsförderungsfall, die drei Unternehmen die Möglichkeit haben die notwendigen Details zur Bebaubarkeit mit den entsprechenden Behörden zu klären. Es ist dann eine Ausschreibung des Grundstückes nicht mehr erforderlich, diese wird dann direkt an die drei Unternehmen anhand gegeben.

Was ist mit den bestehenden Betrieben?

Hr. Jorzick führt aus, dass dies im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag zu klären sei. Gegenwärtig gibt es Mietverträge zwischen der Sprinkenhof AG und den dortigen Nutzern. Aktuell sind drei Mieter in den Gebäudeeinheiten angesiedelt: das Gastronomieunternehmen Feuerstein, Max-Autowerkstatt sowie ein Tonstudio. Im Vorwege der Auftaktveranstaltung wurde mit allen Mietern bereits gesprochen, um festzustellen, welche Vorstellungen ihrerseits bestehen und über die Planungsideen rechtzeitig zu informieren. Die Resonanz der Bestandsmieter war vorwiegend positiv.

Allerdings gilt es eine verträgliche Lösung – auch unter Berücksichtigung der bestehenden Mietvertragslaufzeiten – zu finden und dabei keinen der Betriebe aus dem Quartier zu verdrängen. Im Zweifelsfall wird die gewerbliche Baugemeinschaft für entsprechende Ausgleichsflächen sorgen.

Was passiert mit dem erweiterten Straßenraum zwischen Budapester Straße und Grundstücksgrenze, der sich derzeit größtenteils als Grünfläche mit Wildwuchs und einigen Bäumen zeigt?

Hr. Rösner macht deutlich, dass die Baugemeinschaft mit Ihrer Planung noch ganz am Anfang steht und daher noch keine konkrete Aussage zu den Grünflächen gemacht werden können. Inwieweit Fällungen nötig sind, soll entsprechend bei Fortsetzung des Planungsprozesses geprüft werden.

Bei dem Volumen des Bauvorhabens und der Nutzungsausweisung muss davon ausgegangen werden, dass ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein wird. Wie geht die gewerbliche Baugemeinschaft zukünftig damit um?

Hr. Rothfuchs erläutert, dass die Budapester Straße derzeit ein Verkehrsaufkommen von circa 40.000 Autos am Tag hat. Bei einem Bauvorhaben wie diesem, würde dies zusätzlich 150 Fahrten am Tag bedeuten. Gleichzeitig könnte man sich vorstellen für die Bebauung ein adäquates Mobilitätskonzept zu entwickeln, um dem entgegenzuwirken.

Welche Nutzer kann sich die Baugemeinschaft im Erdgeschoss vorstellen? Und mit welchem Mehrwert können die Bewohner des Quartiers rechnen?

Hr. Rösner erklärt, dass es zu vermeiden gilt, die derzeitige Entwicklung wie sie am Schulterblatt zu beobachten ist, fortzusetzen. Die Erdgeschossnutzung soll sich vornehmlich an der Kleinteiligkeit der Marktstraße/Karolinenviertel orientieren. Start-ups und junge Unternehmen aus St. Pauli sollen im Erdgeschoss zum Selbstkostenpreis unterkommen. Die Vermietung im Erdgeschoss soll somit keine zusätzlichen Gewinnen erwirtschaften, sondern lediglich die laufenden Kosten für die Flächen decken. Es gibt noch keine konkreten Vorstellungen wie die Nutzungen im Erdgeschoss aussehen könnten, jedoch sollen sich diese am Konzept „Built-in-St. Pauli“ orientieren. Discounter oder großen Ketten werden dort nicht angesiedelt. Vielmehr möchte die Baugemeinschaft ein Flächenpotenzial für ortsansässige Unternehmer schaffen.

Hr. Jorzick ergänzt, dass die Raumhöhen im Erdgeschoss – anders als in den restlichen Geschossen – so großzügig sein sollen, dass bspw. eine zweite Ebene eingezogen werden kann.

TOP 3 Diskussionsrunde

Auf die Frage, ob die Fläche nicht wie die Rindermarkthalle unter Denkmalschutz steht, antwortet Hr. Jorzick, dass die Gebäude nach jetzigem Kenntnisstand nicht unter Denkmalschutz stehen.

Ein ByteFM-Mitarbeiter erkundigt sich, ob der Radiosender im Erdgeschoss des Neubaus unterkommen könnte und wie hoch die Miete voraussichtlich dafür ausfallen wird. Hr. Rösner erklärt, dass es derzeit noch keine Preisfestlegungen gibt, aber eine Vermietung an einen Radiosender grundsätzlich möglich wäre. Weiter erklärt er, dass aufgrund des Planungsstandes noch keine Angaben zur Höhe der Miete gemacht werden könne. Hr. Jorzick ergänzt, dass sich die Mieten eher an die Preise einer normalen Büronutzung orientieren sollen und nicht an den Mieten für Einzelhandelsnutzungen. Es soll nicht, wie es sonst der Fall ist, durch die Vermietung des Erdgeschosses, eine Mitfinanzierung der oberen Geschosse erzielt werden.

Der Besitzer vom Gastronomiebetrieb Feuerstein erläutert, dass er einen Vertrag für das Gebäude bis zum Jahr 2022 hat und fragt nach, wie dies in die Planung einbezogen wird. Des Weiteren hat er in einem Gespräch der Sprinkenhof festgestellt, dass noch nicht eindeutig geklärt ist, ob dieses Gebäude unter Denkmalschutz steht. Außerdem seien, nach Aussage seines Ansprechpartners bei der Sprinkenhof, keine Kenntnisse über die Planung der drei Unternehmen vorhanden.

Hr. Rösner antwortet, dass es bereits erste Gespräche mit der Sprinkenhof gab. Dabei wurde signalisiert, dass zunächst die planerische Seite des geplanten Bauvorhabens geklärt werden soll, um weitere Schritte einleiten zu können. Hr. Rösner unterstreicht, dass die Baugemeinschaft von keinem Denkmalschutz hinsichtlich dieses Gebäudeensembles Kenntnis hat. Gerne wird dies erneut geprüft.

Hr. Jorzick erläutert weiter, dass für ein derartiges Bauvorhaben ein Planungshorizont von ca. vier Jahren üblich ist und mit den langen Vertragsfristen entsprechend umgegangen werden soll. Genaueres muss im weiteren Verlauf geprüft werden.

Auf die Frage, ob durch eine 5-Stöckige Bebauung die bestehenden Sichtbeziehungen beeinträchtigen wird, erklärt Hr. Jorzick, dass die Höhe des Neubaus sich an den umliegenden Bestandsgebäuden orientiert. Im weiteren Prozess wird es jedoch Aufgabe der Planer und der zuständigen Ämter sein, genau zu prüfen in wie weit man eine Beeinträchtigung baulich vermeiden kann.

Hr. Rösner erläutert auf die Frage, in wie weit noch offene Wünsche aus dem öffentlichen Beteiligungsprozess zur Rindermarkthalle (2010) in die Planung einfließen können, dass seitens der drei Unternehmen die Bereitschaft dazu besteht.

Eine Mieterin der Schanzenhöfe fragt nach, wie mit den derzeitigen Nutzern umgegangen wird. Hr. Jorzick erörtert, dass mit den Mietern erste Gespräche geführt wurden. Dabei konnte festgestellt werden, dass finanzielle Ablösebeträge oder bessere Räumlichkeiten im Neubau eine gute Alternative darstellen. Hr. Jorzick unterstreicht, dass die Vorstellungen der Bestandsmieter und der zukünftigen

tigen Klientel von der Baugemeinschaft in der Planung Berücksichtigung finden sollen und entsprechend frühzeitig abgestimmt werden müssen.

Dazu wird von der Mieterin kritisch angemerkt, dass der Verkauf von städtischen Flächen an Unternehmen oft mit negativen Folgen (z.B. Mieterhöhung) einhergeht, da die unternehmerische Sicht anders als die städtische Sicht sei. Hr. Rösner merkt daraufhin an, dass die Unternehmen in den vergangenen 25 Jahren vorweisen können, dass in ähnlichen Fällen immer einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten und auch in diesem Fall dies angestrebt wird.

TOP 4 Ausblick

Hr. Grote (Bezirksamtsleiter Hamburg-Mitte) berichtet, dass die drei Unternehmen bereits auf das Bezirksamt und die politischen Vertreter zugekommen seien und ihre Konzeptidee für die Fläche vorgetragen haben. Er stellt fest, dass es sich hierbei um ein Grundstück mit einer hohen Sensibilität und einer gewissen Vorgeschichte handelt. Aufgrund dessen sieht das Bezirksamt eine frühzeitige Beteiligung als zwingend erforderlich, um mit der Nachbarschaft zusammen ein Konsens zu finden. Hr. Grote nimmt an, dass auch nach Ablauf Mietvertragslaufzeit für die Zwischennutzung von 10 Jahren, das Nutzungskonzept für die Rindermarkthalle aufgrund der hohen Investitionssumme, weiterhin bestehen bleiben soll. Zudem steht, anders als vor fünf Jahren, die Rindermarkthalle unter Denkmalschutz, sodass die Planungsgrundlage sich damit verändert hat und die Planungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Folge ist auch, dass die ergänzenden Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt sind.

Vor diesem Hintergrund steht das Bezirksamt dem Bauvorhaben von Hamburg Team, steg Hamburg und Argus offen gegenüber und sieht in dem Konzept Potenzial für den Stadtteil. Hier könnten Flächen im Erdgeschoss zu sehr guten Konditionen in exponierter Lage entstehen, die vielleicht produzierendem/handwerklichen Gewerbe einen Standort böten.

Diese Konzeptidee muss aber zuerst in den Stadtteil getragen sowie über ein offenes Verfahren die Anliegen der Anwohner eingeholt werden. Es besteht mit einem solchen Vorstoß auch die Chance, dass evtl. noch unberücksichtigte Aspekte aus der Beteiligung der Rindermarkthalle in 2010 in diesen aktuellen Planungen einfließen können.

Die in der Veranstaltung angemerkten Punkte werden von der steg Hamburg, Hamburg Team und Argus aufgenommen und sollen im weiteren Planungsprozess Beachtung finden. Auch soll sich intensiver mit dem Angebot und der Nutzung der Erdgeschossflächen auseinandergesetzt werden. Zudem merkt Hr. Rösner an, dass es eine städtebauliche Analyse dieses Grundstückes geben muss, um Fragen wie Fassadengestaltung, Bebauungshöhe sowie Denkmalschutz klären zu können. Der nächste Schritt soll die Ausarbeitung eines ersten Konzepts sein. Zudem sollen parallel Gespräche mit den aktuellen Nutzern geführt werden.