Neubebauung „Doppeleiche“

Protokoll der Bürger-Info-Veranstaltung 31. Januar 2019, 19.00 Uhr
Gebäude Bahnhofstraße 73 (ehem. Geschäftsstelle Stadtsparkasse Wedel)

Podium: Niels Schmidt (Bürgermeister), Gisela Sinz (Leiterin Fachbereich Bauen und Umwelt), Marc Cybulski (Vorstandsvorsitzender Stadtsparkasse Wedel), Heiko Westphal (Vorstandsmitglied Stadtsparkasse Wedel), Daniel Luchterhandt (Büro Luchterhandt, 20457 Hamburg)

Öffentliche Einladung über die Medien und die Internet-Seiten von Stadt und Stadtsparkasse. Ferner Verteilung von Hinweiskarten auf die Info-Veranstaltung im engeren Umfeld der Doppeleiche.
Anwesend: ca. 70 Anlieger*Innen, Interessierte und Gäste

Einführende Beiträge:

Niels Schmidt: Dank für zahlreiches Erscheinen. Erwähnung des Workshop für den Theaterplatz. Beim Neubau an der Doppeleiche gehe es um ein anderes Verfahren; das Grundstück gehöre im Wesentlichen der Stadtsparkasse Wedel, die nicht der Stadt gehöre. Realisiert werden solle eine „städtebaulich passende Lösung“ (NS)

Gisela Sinz: Erläutert anhand eines Folien-Vortrags die besondere städtebauliche Rolle des Grundstücks am Ende der Bahnhofstraße und als „Scharnier“ (GS) in die umliegenden Straßen sowie Richtung Hafen.

- Nicht veränderbare Konstanten der Planung seien das Denkmal Doppeleiche und der „markante Achtgeschosser“ (GS) Bahnhofstraße 71 sowie die verkehrliche Situation mit sechs Straßen-Abzweigen im weiteren Bereich und der Rad-/Fußweg-Anbindung des Innenstadt-Bereichs.
- Es gehe an dieser Stelle darum, „nicht einfach eine Bebauung“ (GS) zu realisieren; entstehen solle vielmehr „ein qualitätsvoller Bau“ (GS), dessen Details in einem Wettbewerb geklärt werden sollen.
- Ein Teil der für die Bebauung erforderlichen Grundstücke sei im Besitz der Stadt, angestrebt werde also ein Verkauf der Flächen an die Immobiliengesellschaft der Stadtsparkasse.
- Die schon vor der Veranstaltung öffentlich erörterte Möglichkeit eines Kreisverkehrs werde zurzeit nicht weiter verfolgt.
- Im Hinblick auf den Wettbewerb: „Wir wünschen uns dieses Verfahren.“ (GS)

Marc Cybulski: Ausgangspunkt aller Überlegungen sei die fehlende Nutzungsfrequenz: „Die Attraktivität des Platzes hat gelitten.“ (MC) Bei einer Weitervermietung des vorhandenen Gebäudes auf dem eigenen Grundstück gebe es keinen Einfluss auf Nutzung und Gestaltung des Platzes ⇨ keine wirtschaftlich oder städtebaulich sinnvolle Option

- Eine „kleine Lösung“ in Form von Wohnbebauung sei planerisch so aufwändig wie eine größere Bebauung und schließe zudem die Schaffung von Gewerbeflächen aus.

- Deutlich bevorzugt wird die „große Lösung“, die den Kauf der städtischen Fläche beinhalte. „Das ist aufwändig, aber wir glauben, dass es der richtige Weg ist“: (MC)
- Gedacht werde an „attraktives Gewerbe“ (ca. 400 qm), um mehr Kaufkraft in diesen Bereich der Bahnhofstraße zu ziehen („Wiederbelebung der Doppeleiche“), sowie eine Wohnbebauung: Eigentumswohnungen und 30% sozialer Wohnungsbau (auf der Basis des 2. Förderwegs).
- Ein erster Plan sei an Frau Sinz gegangen; die habe sich einen Architektenwettbewerb für diese markante Stelle gewünscht.
- Angestrebt wird eine Gesamtnutzfläche von bis zu 3.300 qm.
- Zum Planungsumfang sollen auch moderne Mobilitätskonzepte wie Car-Sharing und Fahrrad-Aufladestationen gehören

Gibt dem Wunsch nach reger Beteiligung Ausdruck: „Wir wollen möglichst viele Anregungen mitnehmen und freuen uns auf Ihre Ideen.“ (MC)

Daniel Luchterhandt: Erläutert die Expertise des Büros Luchterhandt – das bereits mehr als 200 Wettbewerbe und Verfahren begleitet habe – und die besondere Situation an der Doppeleiche: Hier sollen städtebauliche Aspekte auf Jahrzehnte befriedigend gelöst werden.

- „Der Neubau soll sich einfügen und etwas mit dem Standort zu tun haben.“ (DL) Im Hinblick auf Proportionen, Abstände und verfügbarem Raum sei die Herausforderung also „behutsam“ (DL) zu lösen.
- Städtebauliche Fragen, ästhetische Fragen, energetische Aspekte und auch die innere Gestaltung müssten zusammenpassen, um eine effiziente Nutzung des Baukörpers zu erreichen.
- Am Beispiel des Wettbewerbs für das Marktplatzhäuschen Blankenese wird deutlich, wie unterschiedlich die Lösungen ausfallen können (die sehr unterschiedlichen Sichtweisen werden deutlich bei einer spontanen Abstimmung durch das Publikum, das sich für einen anderen als den Sieger-Entwurf entscheidet).
- Das Teilnehmerfeld soll aus maximal vier Architekten bestehen, die über städtebauliche Expertise verfügen und aus der Region kommen (hier wäre auch Dänemark denkbar).
- Zeitpfeil:
  März: Auslobung des Wettbewerbs,
  Mai: Zwischenpräsentation mit eingehender Erörterung mit allen beteiligten Büros
  Juni: Abgabe der Entwürfe und Preisgericht
  Der Gewinner des Wettbewerbs solle den Auftrag zur Durchplanung erhalten.
- Das Preisgericht: bestehe aus stimmberechtigten und stellvertretenden Fachpreisrichter*Innen sowie stimmberechtigten und stellvertretenden Sachpreisrichter*Innen (vgl. Folien-Vortrag). Zwei Bürger*Innen der Stadt als Gäste, die „eine andere Perspektive in die Diskussion hineinbringen“ (DL) und per Los bestimmt werden sollen.
- Einladung zur Jury-Beteiligung; verbunden mit Bitte darum, dass anwesende Politik-Vertreter*Innen sich bei der Bewerbung um einen Juryplatz zurückhalten mögen.

Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum:

1. Wie hoch soll das Gebäude werden? **Sinz:** „Das wissen wir noch nicht“, die Jury solle die Verträglichkeit prüfen.
2. (Anschlussfrage) Was erlaubt denn der B-Plan? Wie hoch darf gebaut werden? **Sinz:** Nach dem Wettbewerb solle ein B-Plan-Verfahren eingeleitet werden, weil der geltende B-Plan für die aktuelle Situation nicht mehr relevant sei (sehe u.a. straßenseitige Bebauung vor).
3. (Einwand) Höhe des Gebäudes könne sich nachteilig auf die Einstrahlung der Sonne auf das Gebäude und die freie Sicht seiner Bewohner auswirken.
4. Wie groß ist die städtische Fläche, die dazugekauft werden soll? **Sinz:** Das sei noch nicht klar. Die Gesamtfläche der Stadt sei etwas kleiner als die der Stadtsparkasse. [Vgl. Punkt 22.]
5. Warum soll der Platz nicht unbebaut als Entree in die Bahnhofstraße genutzt werden bzw. als Zwischenstation für Fußgänger auf dem Weg vom S-Bahnhof zu Hafen/Elbe. **Cybulski:** Es handele sich um eine Wirtschaftsfläche, die auch künftig als solche genutzt werden solle, weil eine reine Platzgestaltung für ein Wirtschaftsunternehmen nicht wirtschaftlich sei.
   (Anschlussfrage) Warum wird nicht die Fläche der Stadtsparkasse von der Stadt gekauft?
6. Wann ist mit Baubeginn zu rechnen? **Cybulski:** Wenn im Sommer ein Entwurf vorliege und danach der B-Plan neu aufgestellt werde, sei mit einem Baubeginn nicht vor 2021 zu rechnen. **Schmidt:** Ein Kauf des Sparkassen-Grundstücks durch die Stadt sei nicht realistisch. Der Stadt gehe es um die Stärkung der Kaufkraft und um Wohnungsbau. Anzustreben sei ausgleichsweise eine Aufwertung der Fläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite [i.e. Umfeld Doppeleiche].
7. Wie und wo sollen Parkplätze für die Nutzfläche von 3.300 qm entstehen? **Sinz:** Eine Tiefgarage sei vorgesehen, außerdem sollte Car-sharing gefördert werden, so dass eine Kompensation durch wenige Plätze möglich werde. Die Größe der TG lege der Wettbewerb fest.
8. (Einwand) Warum überhaupt Eigentumswohnungen? Die Lärmbelastung durch Auto- und Motorradfahrer sei an dieser Stelle erheblich. **Luchterhandt:** Der Schallschutz müsse bedacht werden.
9. Bleibt der vorhandene Durchgang (zwischen den Nummern 71 und 73) erhalten? **Luchterhandt:** Der Neubau werde kein Anbau an den Bestand sein, sondern solle eine ansprechende Ergänzung sein; von einem Erhalt des Durchgangs sei auszugehen.
10. Muss es nicht um eine grundsätzliche Betrachtung der Bahnhofstraße im Hinblick auf Attraktivität und Aufenthaltsqualität gehen? Eine Gestaltung als „Eingangstor“ wäre zu begrüßen. Ist der Zukauf der Flächen erforderlich, um bauen zu können? **Cybulski:** Ein wirtschaftlicher Neubau sei nur mit dem Zukauf der Fläche zu realisieren. Das Ziel müsse doch sehr sein, mehr Menschen in die Bahnhofstraße zu bekommen. Schmidt: Die Freiflächen hinten zu vergrößern und vorn zu verkleinern, müsse nicht schlecht sein. Das Thema Shared Space müsse – wenn gewollt – die Stadt organisieren, allerdinge gebe es keinen finanziellen Spielraum für solche Überlegungen. „Wir behalten die Verkehrsgestaltung auch bei einem Verkauf von Flächen im Blick.“

11. (Einwand) Erforderlich sei ein nachhaltiges Konzept für die Bahnhofstraße. Hinweis auf den Leerstand in der Straße; nach Aussagen der vergangenen Jahre sei die Bahnhofstraße „zu lang“ für eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung.
12. (Einwand) Zu begrüßen wäre eine Art „Leuchtturm“, der städtebaulich und touristisch attraktiv sei. Dass Leute in den Neubau einziehen, die die Kaufkraft stärken, sei zu bezweifeln. **Cybulski:** Im Fokus seien geförderte Wohnungen der 2. Stufe für Menschen, die sich sonst eine Wohnung in Wedel nicht leisten könnten. Bei der Gestaltung des Baus sei wichtig, dass man nicht erkennen können werde, welche Wohnungen gefördert seien.
13. (Einwand) Im Hinblick auf die Verlagerung der Kaufkraft in das Internet sei es unbedingt erforderlich, die Bahnhofstraße nicht auto-frei zu machen. **Schmidt:** Die Länge sei in der Tat eine Herausforderung; es gehe darum, auf der Grundlage der vorhandenen Struktur eine gute Mischung herzustellen, um die Belebung zu sichern. Zudem könnten die Bürger*Innen mit ihrem Kauf-Verhalten direkt zur Belebung der Bahnhofstraße beitragen.
14. (Einwand) Es müsse erst einmal darum gehen, den vorhandenen Leerstand zu beseitigen. Wichtig sei auch eine Lösung für den Parkdruck, der durch das neue Gebäude noch zunehmen werde, wie die Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser am Lohhof zeige; Fahrradverkehr sei bereits schwierig. Ein Drittel der Mitbürger sei über 65 Jahre alt, das Auto sei hier als Mittel der Mobilität wichtig, aber für Jüngere werde die Verkehrssituationen unattraktiv und obendrein gefährlich.
15. (Einwand) Hat Gewerbe überhaupt Sinn? Ist es nicht sinnvoller, nur Wohnraum zu schaffen, um auf einen Teil des Gebäudes zu verzichten?
16. Die Bahnhofstraße sei prädestiniert zum Wohnen insbesondere für Ältere, weil die Geschäfte fußläufig zu erreichen seien. Die Neu-Realisierung von Gewerbe sei ja durchaus fraglich. **Luchterhandt:** Im Rahmen des Wettbewerbs werden wir eine realistische Einschätzung der Möglichkeiten bekommen; Wohnen im EG ist an dieser Stelle für Mieter sicherlich nicht attraktiv. Es geht hier um den Rahmen für die Entwicklung des gesamten Bereichs im Laufe der kommenden 10 bis 15 Jahre. „Es gilt, eine Planung zu schaffen, die langfristig robust ist. Zudem ist es anspruchsvoll, bei Wohnnutzung im Erdgeschoss für Privatheit zu sorgen.“ (DL).
17. Lässt sich der EG-Bereich nicht für öffentliches Parken nutzen? **Cybulski:** Das haben wir noch nicht bedacht, aber es gibt ja beispielsweise auch Parkraum (z.B. unter der alten Passage und in den Welau-Arkaden), der weniger intensiv genutzt werde; Parkraum sei also vorhanden. Aber die Frage lasse sich ja in den Wettbewerb aufnehmen. **Schmidt:** Läden sind sicherlich attraktiver, aber der Wettbewerb wird uns „schlauer machen“ (NS). Es gebe zudem keinen Mangel an Parkraum, sondern nur einen Mangel an Dauerparkplätzen. Beim Thema Wohnen im Erdgeschoss müsse man wieder Angst haben, dass Zäume und Hecken als Sichtschutz errichtet würden.
18. Wird der Preis für das zu verkaufende Grundstück öffentlich gemacht? **Cybulski:** Die Preis-Gestaltung richtet sich nach den Marktpreisen. **Schmidt:** Wir dürfen als Stadt mit dem Verkauf schließlich kein Stadtsparkasse-Sponsoring betreiben.
19. (Einwand) Die Bauherren haben ja keinen Einfluss auf die Vergabe der Geschäftsansiedlungen, das werde ja ausschließlich über Preise/Vermieter geregelt. Die Situation in der Bahnhofstraße zeige, dass die aufgerufenen Qm-Preise mittlerweile zu hoch seien.

20. Kann die Stadt ihr Grundstück auch an andere Interessenten verkaufen? Sollte nicht die Frage eines Verkehrskonzeptes noch einmal aufgegriffen werden? **Sinz:** Theoretisch sei ein Verkauf an andere denkbar, aber Bebauung gehe nicht ohne das Grundstück der Stadtsparkasse. Die letzte Verkehrszählung habe ergeben, dass die „Zahlen nicht besonders auffällig“ (GS) seien. **Cybulski:** Wichtig sei die Schaffung kleinerer Wohnungen; wir gehen derzeit von max. 30 Wohnungen, eher weniger aus, zu denen auch nicht immer zwei Autos gehörten, sondern meistens weniger..
21. Bleiben die öffentlichen Parkplätze erhalten? **Sinz:** Öffentliche Parkplätze bleiben erhalten, hinzu kommen E-Parkplätze, aber die Entwürfe schlagen möglicherweise eine Verlegung der Parkplätze vor.
22. Wie groß ist denn die Fläche der Stadt? Zu bedenken sei auch, dass der Parkdruck in der Bahnhofstraße durch die Erhebung von Gebühren erheblich gestiegen sei. Sinz: Die städtische Fläche umfasse etwa 450, die Fläche der Stadtsparkasse 500 qm. Schmidt: Parkdruck in der Bahnhofstraße sei doch entstanden durch die Dauerparker.
23. Lohnt sich das angestrebte Car-sharing? **Schmidt:** Das wird der Wettbewerb ergeben, aber auf jeden Fall soll diese Lösung von den Planern mitgedacht werden.
24. Kann nicht vielleicht die Stadt die Fläche von der Stadtsparkasse erwerben? **Schmidt:** Die Stadtsparkasse müsste verkaufen wollen, die Stadt müsste zahlen, aber die Stadt habe die finanzielle Möglichkeit dazu nicht. Zudem müsse auch der Rat zustimmen.
25. Der aktuell vorhandene Raum lasse sich doch auch anders nutzen, beispielsweise durch ein Kino? **Sinz:** Von Kinobetreibern wissen wir, dass sie deutlich größere Flächen erwarten. Und derStandort wäre wohl auch nicht der richtige.
26. Warum nicht mehr Sozialwohnungen, z.B. 50% **Sinz:** Die Stadt finanziert das Projekt nicht, sie verkauft nur das Grundstück. Die 30% leiten sich von einem Ratsbeschluss her. **Cybulski:** Eine Mindestwirtschaftlichkeit muss gegeben sein. Wir können uns vorstellen, die Gewerbefläche im Eigenbestand zu halten, aber wir haben auch ein „Interesse an möglichst viel gefördertem Wohnraum“ (MC).
27. Warum wird das Grundstück nicht für eine Kindertagesstätte genutzt, denn der Bedarf ist ja nach wie vor sehr hoch?
28. Weiß man, wie es in der Tiefe aussieht? Denkbar seien Bunkerreste im Boden. **Sinz:** Bei der Planung einer Kita würden wir über die Genehmigungsbehörde gar nicht hinauskommen, weil die Freiflächen nicht ausreichend sind; in Hamburg sind die Vorschriften dazu weniger streng. Der Hinweis auf Bunkerreste sei sehr wichtig.
29. Warum gibt es keinen Bürgerentscheid über die Entwürfe; das würde doch besser ankommen in der Bevölkerung? **Luchterhandt:** Die Diskussion vorher ist deutlich wichtiger als die Abstimmung. Die Entscheidung fällt unter Berücksichtigung ganz verschiedener Blickwinkel: Die Potenziale für eine Fläche oder einen Bau sind nicht unbedingt über eine Abstimmung aufzufangen. Hier möge man der Jury einen Vertrauensvorschuss mitgeben. Im Fall einer Abstimmung fehle möglicherweise hier und da das Detailwissen über die Potenziale für Gegenwart und Zukunft.

Auslosung der Jury-Gäste (durch Gisela Sinz) ergibt: Barbara Irrgang-Rüdiger, Carsten Uhl. Als zweites Los wird zunächst ein Politiker gezogen, das aber nach Rücksprache mit dem Plenum Als zweites Los wird zunächst das eines Politikers gezogen, dieses wird aber nach Rücksprache mit dem Plenum nicht berücksichtig, sodass in der dritten Ziehung dann Carsten Uhl zum Zuge kommt.

20.29 Uhr: **Luchterhandt** schließt die Veranstaltung mit Dank für die vielen wichtigen Hinweise.
20.50 Uhr: Kundenraum geräumt

Dr. Carsten Dürkob
(Protokollführung Stadtsparkasse Wedel)
05. Februar 2019

Sven Kamin
(Protokollführung Stadt Wedel)

Anlage:
Folienvorträge Sinz, Cybulski