

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 25.06.21

und Antwort des Senats

Betr.: Werden die im Kaufvertrag mit der Stadt festgelegten Nutzungen am Saseler Weg auch umgesetzt? (4)

Einleitung für die Fragen:

Am 17. Juli 2017 hat die Freie und Hansestadt Hamburg das Grundstück Saseler Weg 11 verkauft. Damit verbunden waren Fristen für die Bauantragstellung und die Umsetzung der Bebauung (siehe Drs. 21/10154). Dabei wurden im Kaufvertrag auch die von der Stadt geforderten Nutzungen auf dieser Fläche (Kita, Wohngemeinschaft für junge Menschen mit Behinderungen, Demenz-Wohngemeinschaft) festgelegt.

Während inzwischen der frei finanzierte Wohnungsbau an dieser Stelle fast vollständig fertiggestellt ist, wurde mit der Bautätigkeit auf Baufeld 1 noch gar nicht begonnen. Auf diesem Baufeld sind die oben angeführten Nutzungen vorgesehen. Zuletzt wurde in der Drs. 22/2989 ausgeführt, dass der Baubeginn erfolgt, sobald die Baugenehmigung vorliegt. Die Baugenehmigung wurde laut Transparenzregister am 16. Februar 2021 erteilt.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Frage 1: *Wie ist der genaue Sachstand für die Umsetzung der Planungen auf Baufeld 1? Wann erfolgt der Baubeginn?*

Antwort zu Frage 1:

Wann der Investor mit dem Bauvorhaben beginnt, ist dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) nicht bekannt. Laut Kaufvertrag ist er verpflichtet, mit dem Bau spätestens sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.

Frage 2: *Bis wann genau werden jeweils die Kita, die Demenz-Wohngemeinschaft sowie die neun rollstuhlgerechten Wohnungen an dieser Stelle fertiggestellt?*

Antwort zu Frage 2:

Im Kaufvertrag ist geregelt, dass die Baufertigstellung 18 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen muss.

Frage 3: *In der Drs. 22/2989 hatte der Senat im Januar 2021 noch ausgeführt, dass eine Kita mit 170 Plätzen beantragt wurde. Warum wurde in der Baugenehmigung im Februar 2021 dann eine Kita mit 100 Plätzen genehmigt?*

Frage 4: *Wann genau erfolgte aus welchen Gründen die Reduzierung der Kita-Größe im Bauantragsverfahren und welche Auswirkungen hat dies auf das Bauvorhaben?*

Antwort zu Fragen 3 und 4:

Nach dem von der Bezirksversammlung Wandsbek beauftragten Masterplan Wohnungsbaupotenzial Saseler Weg 11 aus dem Jahr 2013 waren circa 60 Kita-Plätze vorgesehen (siehe Anlage). Beantragt wurden 170 Plätze. Im Genehmigungsverfahren wurden im Rahmen der Abwägungsentscheidung unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörde 100 Kita-Plätze genehmigt.

Frage 5: *Wer übernimmt jeweils die Trägerschaft sowie das Belegungsrecht für die Demenz-Wohngemeinschaft und die rollstuhlgerechten Wohnungen?*

Antwort zu Frage 5:

Nach Kenntnis des LIG war der Investor noch mit verschiedenen Trägern in Gesprächen. Die Martha Stiftung erhält ein Erstbenennungsrecht für mindestens vier der behindertengerechten Wohnungen.

Frage 6: *Sind die aufschiebenden Bedingungen für die Baugenehmigung erfüllt?*

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 6:

Nein. Die notwendigen Unterlagen zur Standsicherheit sowie zum Wärmeschutz müssen noch vom Bauherrn erarbeitet sowie anschließend vom zuständigen Bezirksamt geprüft werden.

Frage 7: *Welche genauen Fristen, Vertragsstrafen, Sicherheitsleistungen und ähnliche Regelungen wurden zur Umsetzung der von der Stadt für den Saseler Weg 11 vorgegebenen Nutzungen vereinbart?*

Antwort zu Frage 7:

Im Kaufvertrag sind die Einhaltung sowohl der genannten Fristen als auch des Nutzungskonzeptes mit Vertragsstrafen belegt. Darüber hinaus ist das Wiederkaufsrecht der Freien und Hansestadt Hamburg vereinbart, sollten die genannten Fristen nicht eingehalten werden. Im Übrigen siehe Antworten zu 1 und 2.



Wohnungsbaupotential Saseler Weg 11 Masterplanung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



Wohnungsbaupotential Saseler Weg 11 Masterplanung

Auftraggeber:

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Gutachter:

petersen jörksen partner
architekten + stadtplaner | bda
www.ppp-architekten.de

arbos Freiraumplanung GmbH & Co. KG
www.arbos-online.de

Hamburg, im Juni 2013

| | |
|------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis | |
| Teil 1 Einführung in die Aufgabe | 03 |
| Anlass und Ziel | |
| Aufgabenstellung | |
| Methodik/ Vorgehensweise | |
| Teil 2 Masterplanung | 06 |
| Räumlich- strukturelles Konzept | |
| Bau- und Nutzungskonzept | |
| Freiraum- und Entwässerungskonzept | |
| Erschließungs- und Parkraumkonzept | |
| Flächenbilanz | |
| Teil 3 Vertiefung | 17 |
| Grundrisse | |
| Schnitte und Ansichten | |
| Baumassenmodell | |

Teil 1 | Einführung in die Aufgabe
Anlass und Ziel
Aufgabenstellung
Methodik/ Vorgehensweise



Teil 1 | Einführung in die Aufgabe

Anlass und Ziel

Das Flurstück 2034 mit der Belegenheit Saseler Weg 11 in Volkstorf soll nach Aufgabe als Zweigstelle der Schule an den Teichwiesen inklusive der dort zur Zeit noch genutzten Gymnastikhalle, für die an anderer Stelle ein Neubau vorgesehen ist dem Wohnungsbau zugeführt werden. Die Bezirksversammlung Wandsbek hat mit der Drucksache 19/1650 die Verwaltung beauftragt die Fläche in das bezirkliche Wohnungsbauprogramm aufzunehmen und zu prüfen, ob dort neben gefördertem Wohnungsbau eine öffentliche Unterbringung sowie weitere soziale Einrichtungen des Stadtteils untergebracht werden können.

Das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Wandsbek hat gemeinsam mit den zuständigen Dienststellen der Stadt Hamburg die Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Grundstück im Sinne des Beschlusses der Bezirksversammlung mit dem Ergebnis erörtert, dass eine Umnutzung im Sinne des Antrags realisierbar scheint.

Die Fläche wurde als Wohnungsbaupotentialfläche in den Entwurf der Aktualisierung des bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2013 aufgenommen. Die Masterplanung stellt die Grundlage für eine folgende Konzeptausschreibung der Finanzbehörde dar.

Aufgabenstellung

Gegenstand des Gutachtens war es ein Masterplankonzept zu entwerfen, dessen angestrebte Bebauung sich in die bestehende Umgebung einfügt und Rücksicht auf den in Teilen sehr hochwertigen Baumbestand des Geländes nimmt. Dieser soll mit seiner teilweise waldartigen Struktur hinsichtlich der „herausragenden“ bzw. „sehr wertvollen“ Bäume möglichst erhalten werden. Es soll eine gemischte Baustruktur, die sowohl Geschosswohnungsbau als auch eine verdichtete Einfamilienhausbebauung bzw. Reihenhäuser ermöglicht, entstehen. Der Geschosswohnungsbau soll zu einem Drittel öffentlich gefördert sein.

Ergänzt werden soll die Wohnbebauung um ca. 20 Wohneinheiten der öffentlichen Unterbringung im Geschosswohnungsbau sowie eine Einrichtung der Kindertagesbetreuung.

Methodik/ Vorgehensweise

Phase 1: Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse

- Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen
- Bestandserfassung und Bewertung durch Ortsbegehung und fotografische Erfassung
- Auftaktgespräch mit dem Auftraggeber

Phase 2: Masterplankonzeption in 3 Varianten (jeweils mit Untervarianten)

- Erarbeitung eines Masterplanentwurfs mit 3 städtebaulichen Varianten, Untervarianten hierzu mit einer Einrichtung zur Kindertagesbetreuung
- Erarbeitung eines ersten Freiflächenkonzeptes zu jeder Variante unter Beachtung des schützenswerten Grünbestandes, seiner Einbindung in die Landschaft und Beachtung belastbarer Ansätze wässerung
- Abstimmung zwischen Gutachter und Auftraggeber sowie Darstellung der Untersuchungsergebnisse; Vorstellung und Diskussion im Planungsausschuss

Phase 3: Ausarbeitung des Masterplans

Ausarbeitung der endgültigen Masterplanvarianten inklusive aller notwendigen ergänzenden Unterlagen.

- Städtebaulich-landschaftsplanerischer Entwurf im Maßstab 1:500 dargestellt als Funktionsplan
- Visualisierung der Masterplanung als dreidimensionales Baubestandsmodell
- Darstellung einer Flächenbilanz mit Nachweis und Aufteilung der einzelnen Nutzungseinheiten

Phase 4: Endpräsentation und Dokumentation

- Abstimmung zwischen Gutachter und Auftraggeber sowie Vorstellung der Ergebnisse im Planungsausschuss
- Erstellung einer Dokumentation



Luftbild M 1:2000



Restriktionen M 1:2000

Teil 2 | Masterplanung

Räumlich- strukturelles Konzept
Bau- und Nutzungskonzept
Freiraum- und Entwässerungskonzept
Erschließungs- und Parkraumkonzept
Flächenbilanz



Teil 2 | Masterplanung

Räumlich- strukturelles Konzept

Das Planungsgebiet gliedert sich in vier Baufelder, die sich um einen zentralen Quartiersplatz gruppieren. Die Anordnung der Erschließungs- und Baufeldern erfolgt unter Berücksichtigung des erhaltenen Baumbestandes. Für die beiden nördlichen Baufelder sind dreigeschossige, L-förmige Baukörper mit Geschosswohnung geplant, die zum Saseler Weg eine räumliche Kante mit markanten Gebäudeköpfen ausformulieren.

Der westliche dieser beiden Baukörper wird leicht versetzt angeordnet, um eine separate Erschließung der im Erdgeschoss vorgesehenen Kindertageseinrichtung zu ermöglichen. Für die südlichen Baufelder sind dreigeschossige Baukörper in versetzter Anordnung vorgesehen, die mit ihrer Lage und Abstufung der südlichen Waldkante folgen. Die vier Baukörper bilden somit eine robuste, aber dennoch durchlässige räumliche Struktur, die sich gut mit den angrenzenden Baum- und Freiraumstrukturen vernetzt. Es sind Flachdächer vorgesehen. Die abschnittsweise Bebauung der Baufelder ermöglicht eine weitere Nutzung der vorhandenen Sporthalle.

Bau- und Nutzungskonzept

Die beiden nördlichen Baukörper sind in einer Mischform von öffentlich geförderten und frei finanzierten Geschosswohnungsbauten konzipiert. Die Wohneinheiten für die öffentliche Unterbringung entsprechen den öffentlich geförderten Wohnungen. Im Erdgeschoss des nordwestlichen Baukörpers ist eine Kindertageseinrichtung mit ca. 60 Plätzen berücksichtigt.

Für die vorgesehenen Einfamilienhäuser wird eine verdichtete Bebauungsform vorgeschlagen, die die Qualitäten dieser Wohnform bietet (z.B. eigener Eingang, Wohnen über mehrere Ebenen, eigener Außenbereich), aber auf eine „klassische“ Parzellierung des parkartigen Plangebietes zugunsten einer freiräumlichen Großzügigkeit verzichtet. Geplant sind zweigeschossige „Strachthäuser“ sowie „Penthäuser“ mit großen Dachterrassen. Durch die Integration von Wohneinheiten der öffentlichen Unterbringung und einer Kindertagesstätte begünstigt der Masterplan die Entwicklung einer gemischten Bewohnerstruktur.

Freiraum- und Entwässerungskonzept

Mit der Aufgabe des Schulstandortes am Klopferpark sollte im Rahmen dieses Gutachtens geprüft werden, wie aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht der Standort am Saseler Weg für eine Wohnbebauung entwickelt werden kann. Zentrale Fragen aus freiraumplanerischer Sicht waren in diesem Zusammenhang, wie der prägende Baumbestand auf dem Grundstück integriert werden kann, wie die privat und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen im waldartigen Umfeld des Klopferparks gestaltet werden können, wie Spielflächen im Freiraum integriert werden können, wie eine dezentrale, nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung an diesem Standort aussehen kann und wie die Erschließung des Grundstücks in das Wohnumfeld integriert werden kann.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt in seiner Gebäudestellung den auffälligen Baumbestand. Sowohl die Solitärbäume auf den ohmaligen Schulhöfen als auch die im südlichen Grundstücksteil stehenden Bäume, die schon im Waldzusammenhang stehen, können mit der vorgeschlagenen Baukörperstellung erhalten werden. Teilweise können sogar die Standortbedingungen im Wurzelbereich durch Entsiegelungen verbessert werden. Lediglich im Nordwesten des Grundstücks, im Bereich des geplanten KITA-Standortes kann ein Baum nicht gehalten werden.

Das ehemalige Schulgrundstück wird mit dem Masterplan in vier mögliche Bauabschnitte bzw. Baufelder geteilt. Im Nordwesten wird der Standort für eine KITA vorgesehen. Die zugeordnete Freifläche wird gegenüber dem westlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz mit einer Hecke abgegrenzt. Die Wohnbebauung im Nordosten erhält ihre privat nutzbaren Freiräume zum Quartiersplatz. Da der Quartiersplatz auch Erschließungsaufgaben übernimmt sollten auch hier die Gärten durch Hecken eingefriedet werden. Die beiden südlichen Bauabschnitte mit der reihenhausähnlichen Baustruktur erhalten privat nutzbare Freiräume und Terrassen auf der Südseite zum waldartigen Baumbestand des Klopferparks. Um den landschaftlichen Zusammenhang nicht zu zerstören, sollte hier auf eine Parzellierung der Grundstücke verzichtet werden.

Spielflächen werden den jeweiligen Baufeldern bzw. den Wohngebäuden unmittelbar zugeordnet. Durch den Bestandsbaumschutz bleiben ausreichend bemessene, private Grünflächen erhalten, so dass die nach Hamburger Bauordnung nachzuweisenden 10 m² Spielfläche pro Wohneinheit gut integriert werden können.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt dezentral durch Rückhalteflächen bzw. Versickerungsmulden. Jedem der vier Baufelder werden entsprechend dimensionierte Rückhalteflächen zugeordnet. Über Rasenmulden kann das Regenwasser von den Dachflächen und den versiegelten Flächen zu diesen Rückhalteflächen abgeleitet werden. Notüberläufe an den Rückhalteflächen sichern die Ableitung des Oberflächenwassers auch im Falle von Starkregenereignissen.

Erschließungs- und Parkraumkonzept

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt vom Saseler Weg über eine öffentliche Zuwegung und einen Quartiersplatz, die als Mischverkehrsflächen ausgelegt sind. Die heutige Zufahrt zum Schulgrundstück wird um wenige Meter nach Westen verlegt und führt auf eine hofartige Platzfläche im Zentrum des Grundstücks. Über diese Zufahrt und den Wohnhof werden zum einen 12 oberirdische Anwohner- und 11 Besucherparkplätze erschlossen, zum anderen wird eine Wendemöglichkeit für Notfall- und Müllfahrzeuge geschaffen. Die Stellplätze am Quartiersplatz sollten mit 11 Lecken gegenüber den privat nutzbaren Gartenflächen abgegrenzt werden.

Neben den oberirdisch angeordneten Stellplätzen werden in zwei möglichen Tiefgaragen insgesamt 45 private Stellplätze nachgewiesen. Fahrradstellplätze werden an den jeweiligen Hauseingängen vorgesehen. Insgesamt werden im Masterplan 76 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Müllsammelplätze werden dezentral am Quartiersplatz bzw. an Knotenpunkten des Fußwegenetzes angeordnet.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt die konflikthafte Andienung der KITA durch eine vom Wohnhof unabhängige Vorfahrt mit vier gesondert ausgewiesenen Stellplätzen. An der Nordwestecke des Grundstücks wird eine zweite Zufahrt vom Saseler Weg vorgeschlagen, die eine

Vorfahrtssituation vor der KITA ermöglicht.

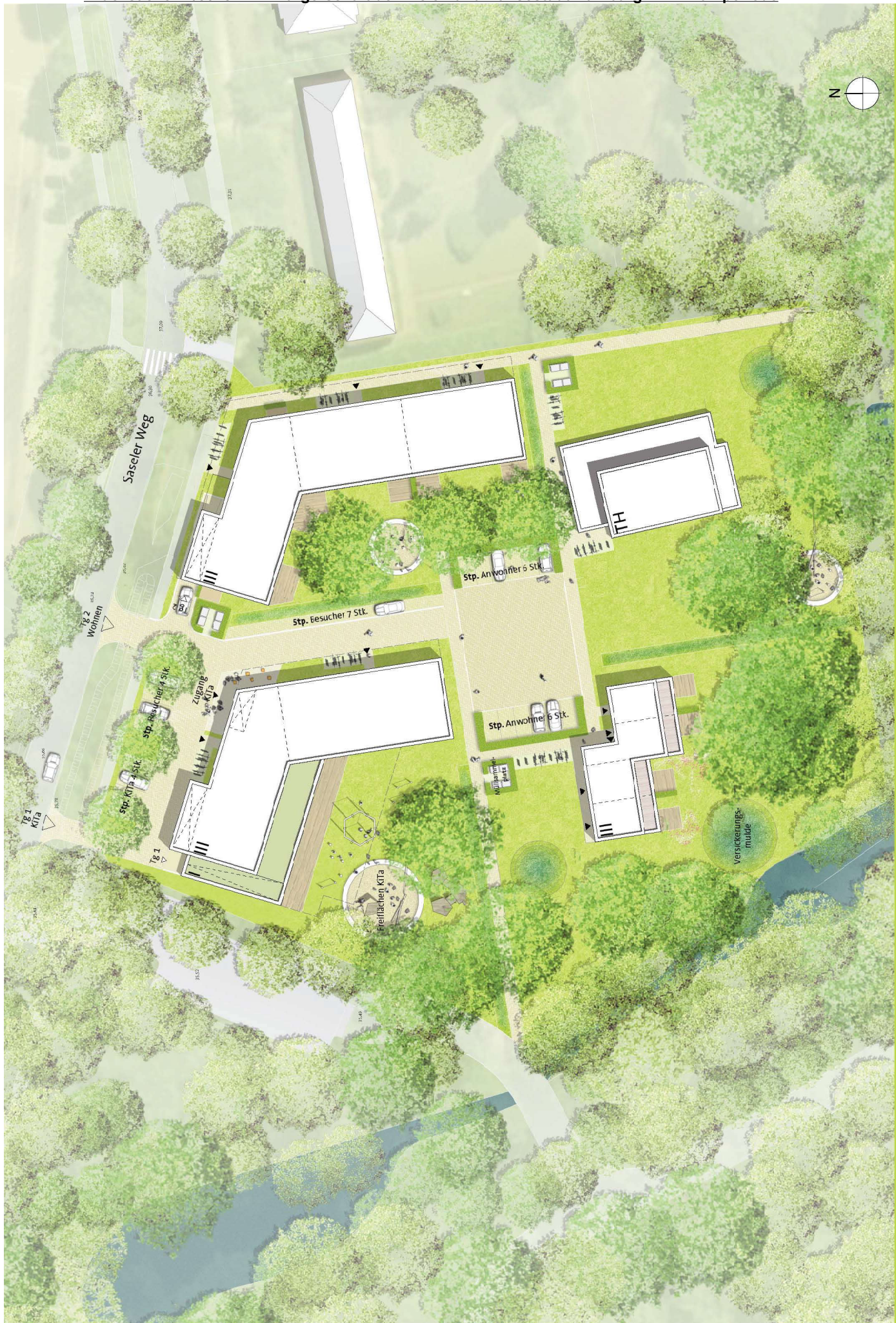
Die Fahrschließung wird durch Fußwege ergänzt, die die Wohnbebauung und den Quartiersplatz mit dem Umfeld bzw. dem Klopferpark vernetzen. Gleichzeitig dienen die Fußwege der Erschließung der Wohnhäuser.

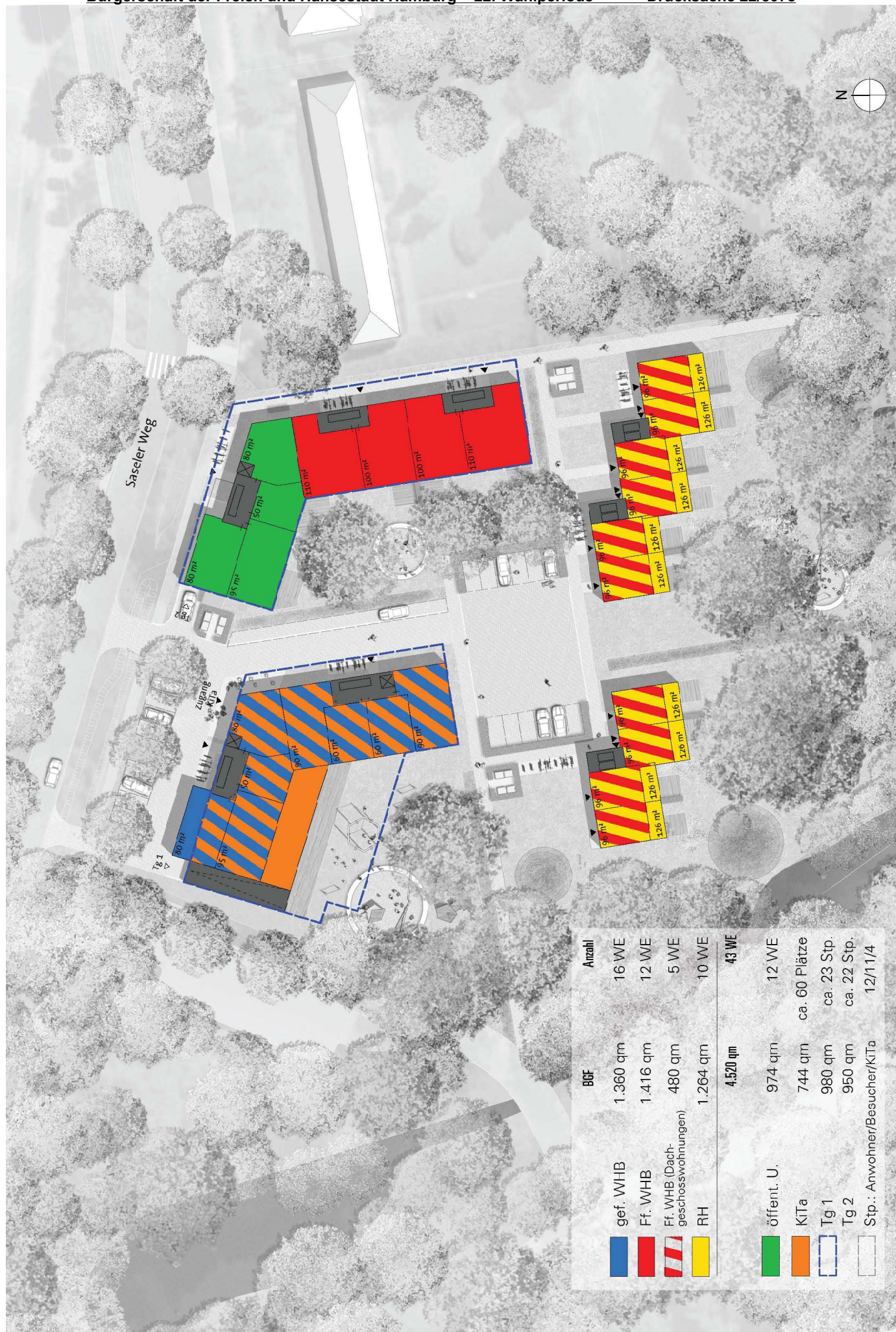
Insgesamt kann es durch die vorgeschlagene Bau- und Erschließungsstruktur gelingen, die neue Wohnbebauung in den freiräumlich geprägten Zusammenhang zu integrieren. Der Erhalt des wertvollen Baumbestands ist dabei von besonderer Bedeutung, da der Klopferpark als Irrtstein zwischen dem Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen und dem Volksdorfer Wald wichtige Aufgaben im Freiraumverbund übernimmt.

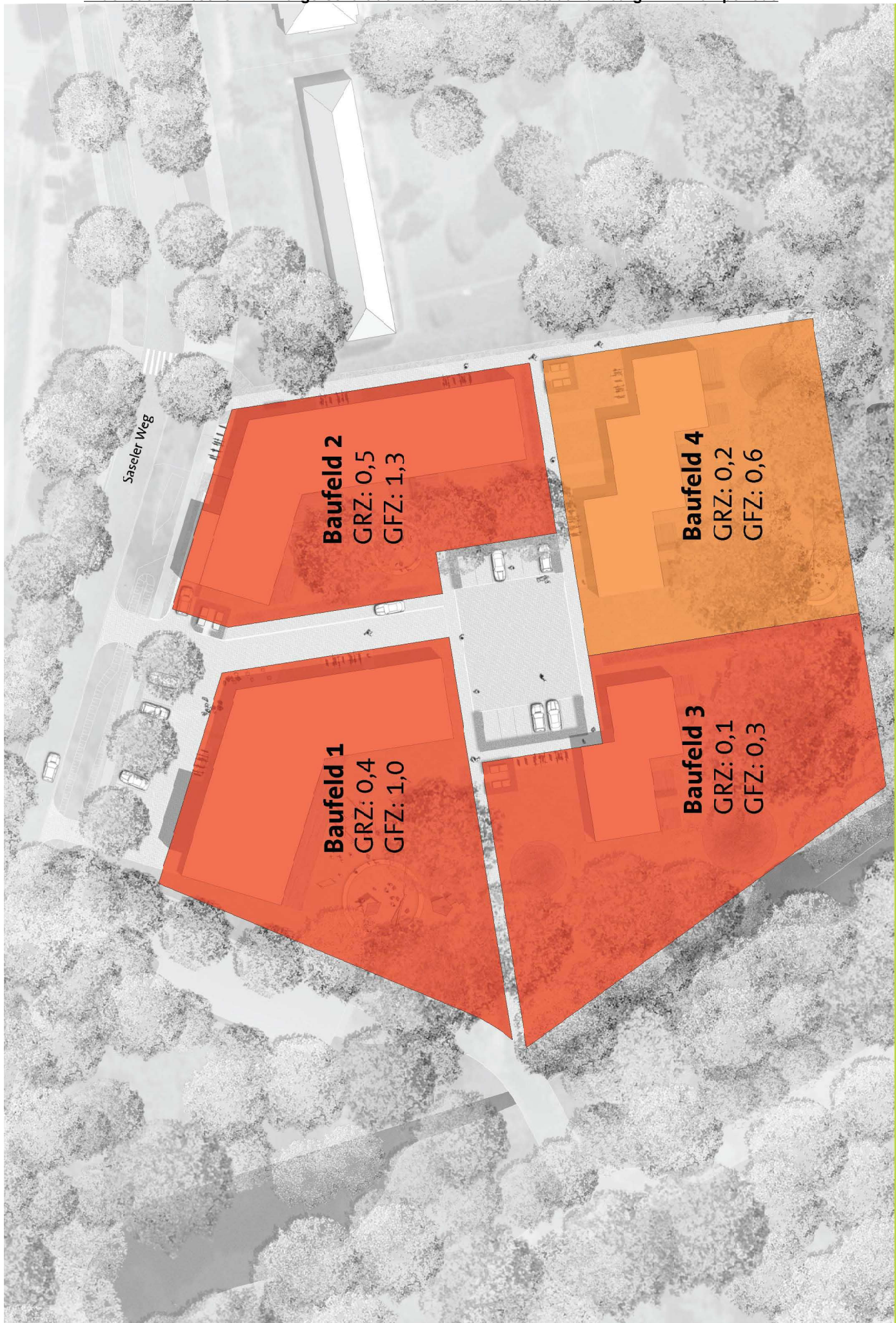
Flächenbilanz

| Größe Geltungsbereich 10.400 m² | | | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--|
| 1. Wohnbauflächen | GR | BGF | WE | |
| Freifinanzierter Wohnungsbau (GWB) | 952 m² | 1.896 m² | 17 | |
| geförderter Wohnungsbau (GWB) | 680 m² | 1.360 m² | 16 | |
| Reihenhäuser | 632 m² | 1.264 m² | 10 | |
| Öffentliche Unterbringung (GWB) | 324 m² | 974 m² | 12 | |
| Gesamt | 2.588 m² | 5.494 m² | 55 | |
| 2. Soziale Einrichtungen | GR | BGF | Kita Plätze | |
| Kindertagesstätte | 744 m² | 744 m² | ca. 60 | |
| 3. Frei- und Entwässerungsflächen | | | Fläche | |
| private Grünflächen | | | 4.649 m² | |
| Freiflächen Kita | | | 1.500 m² | |
| Quartiersplatz | | | 348 m² | |
| Entwässerungsmulden | | | 530 m² | |
| Müllsammelplätze | | | 70 m² | |
| Gesamt | | | 7.097 m² | |
| 4. Verkehrs- und Erschließungsflächen | | | Fläche | |
| privat | | | 649 m² | |
| privat (optional) | | | 87 m² | |
| öffentlich | | | 753 m² | |
| Gesamt | | | 1.402 m² | |
| 5. ruhender Verkehr | | Fläche | Anzahl | |
| Anwohner-Stellplätze | | 150 m² | 12 | |
| Besucher-Stellplätze | | 137,5 m² | 11 | |
| Kita-Stellplätze | | 50 m² | 4 | |
| Tiefgaragen -Stellplätze | | 1.930 m² | 46 | |
| Gesamt | | 2.267,5 m² | 72 | |
| 6. städtebauliche Kennziffern | Grundstücksfläche | GRZ | GFZ | |
| Baufeld 1 | 2.203 m² | 0,4 | 1,0 | |
| Baufeld 2 | 1.752 m² | 0,5 | 1,3 | |
| Baufeld 3 | 2.475 m² | 0,1 | 0,3 | |
| Baufeld 4 | 2.053 m² | 0,2 | 0,6 | |
| Gesamt | 8.483 m² | 0,3 | 0,7 | |



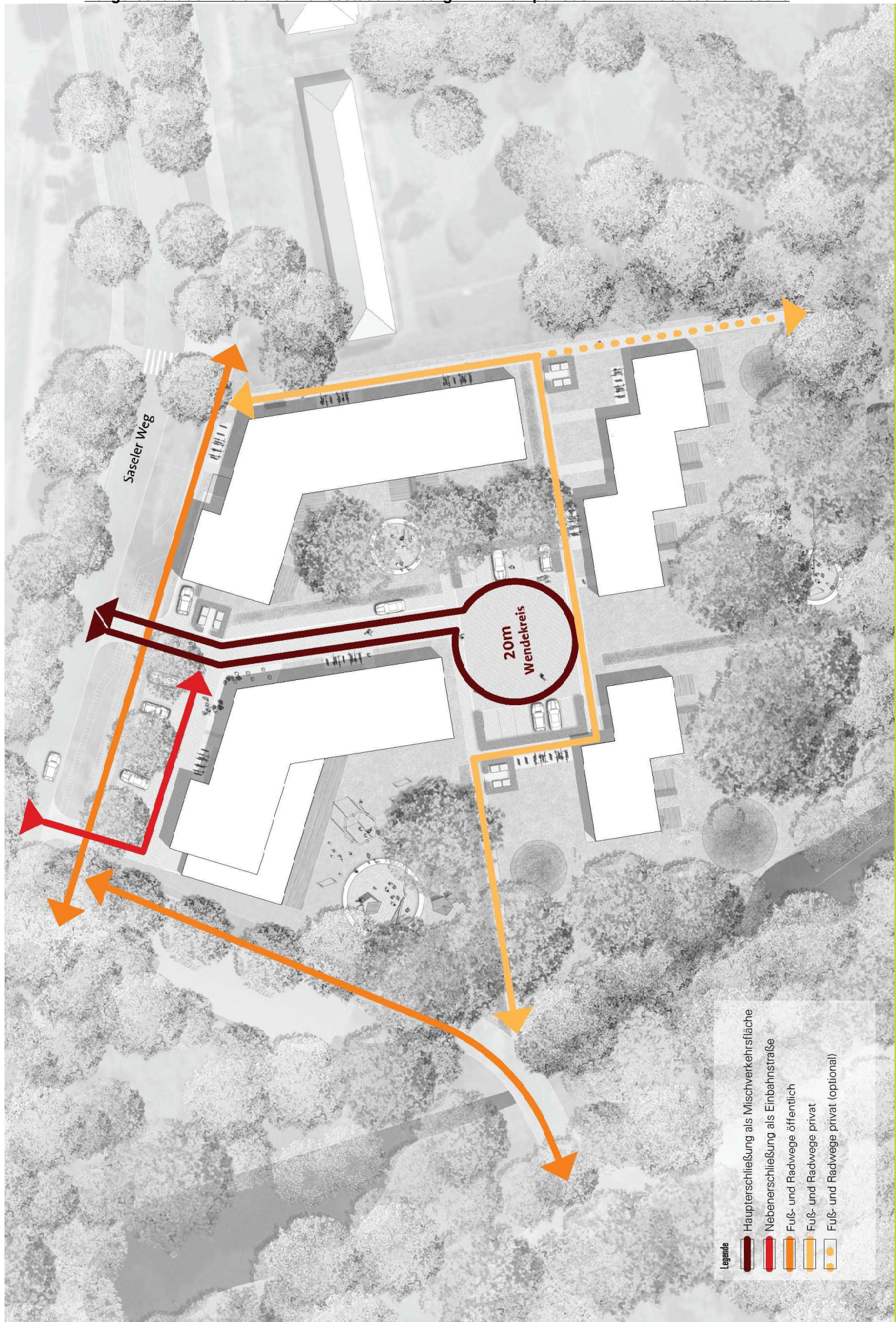




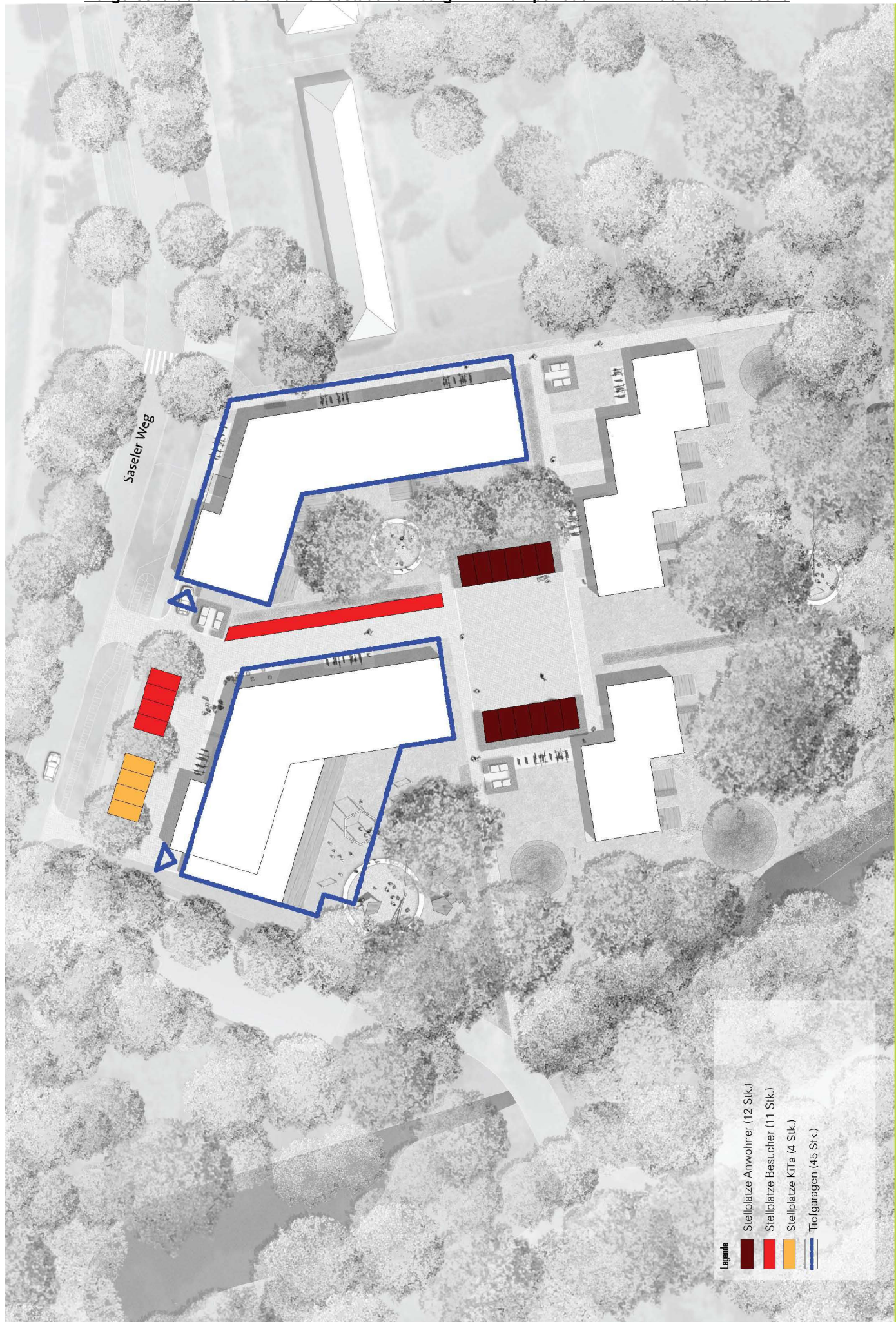












Teil 3 | Vertiefung
Grundrisse
Schnitte und Ansichten
Baumassenmodell



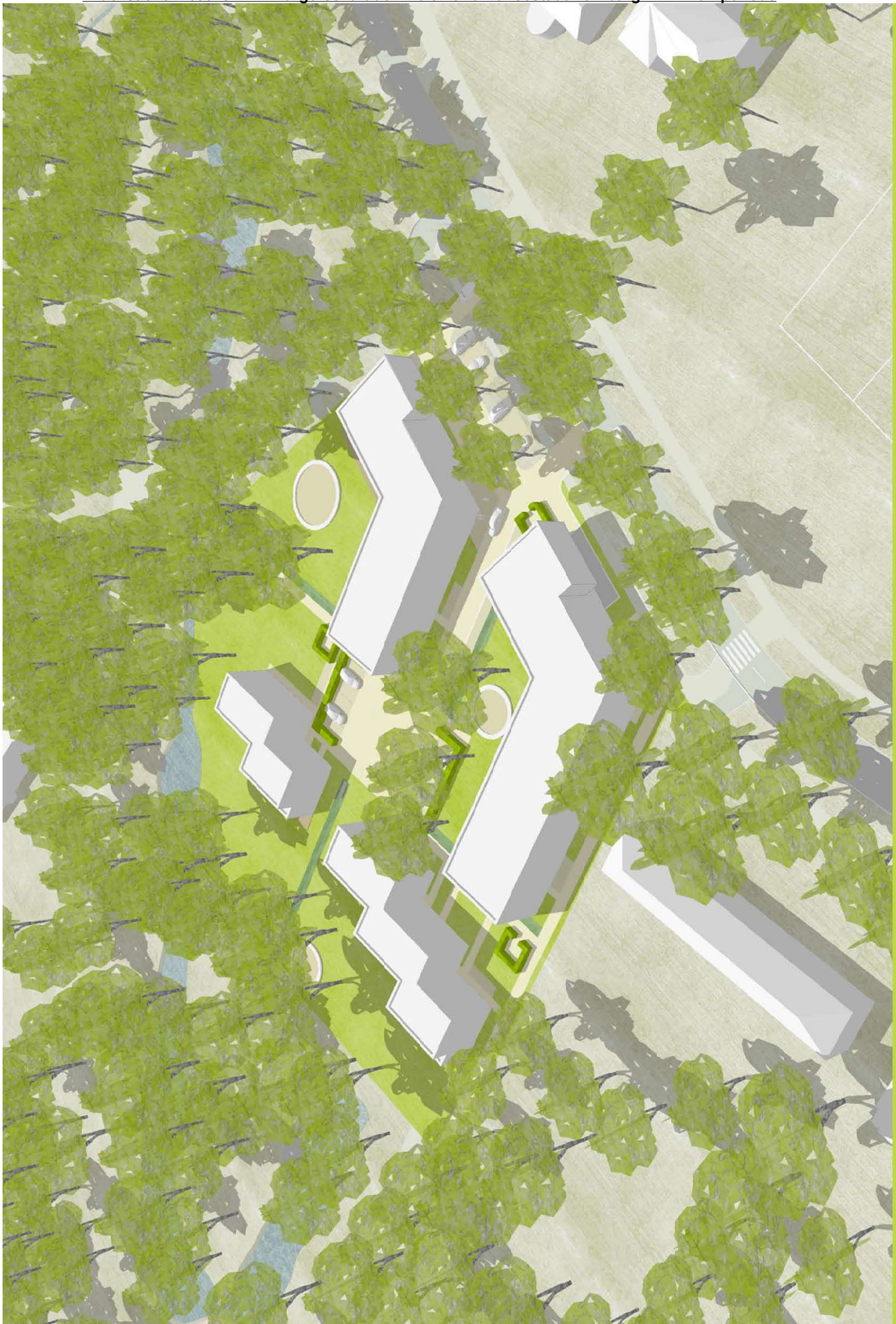












Impressum

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
Am Alten Posthaus 2
22041 Hamburg

Bearbeitung:

petersen pörksen partner
architekten + stadtplaner | bda
www.ppp-architekten.de

arbos Freiraumplanung GmbH & Co. KG
www.arbos-online.de

Hamburg, im Juni 2013

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

