

Beitrag der Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“ auf dem Stadtteilforum des Bürgertreffs Altona-Nord am 10. Oktober 2023

Worum geht es:

Die meisten hier im Saal werden es wissen: Es geht um das ehemalige Gelände der Holstenbrauerei zwischen Haubachstraße und Harkortstraße im unmittelbaren Anschluss an die neue Mitte Altona. Das Areal ist 8,6 Hektar groß. Hier sollten 1.240 Wohnungen für ca. 2.500 Menschen entstehen, die längst hätten fertig sein sollen. Geschehen ist außer Abrissarbeiten bislang nichts. Es handelt sich um eine Brache.

Unsere Initiative:

Unsere Initiative hat sich vor drei Jahren im Sommer 2020 gegründet. Sie besteht aus Mitgliedern von Baugemeinschaften, Bewohner*innen der Bestandshäuser sowie Menschen aus dem angrenzenden Stadtteil. Wir haben breite Unterstützung durch Initiativen aus dem Recht-auf-Stadt-Kontext – wie z.B. der fux eG – erfahren, ebenso seitens fast aller Baugemeinschaften der Mitte Altona. Wir haben mehrere Veranstaltungen durchgeführt, zahlreiche Kundgebungen abgehalten, ein Flaschenballett erfunden und eine Investorensonate aufgeführt. Und ganz wichtig: Wir haben uns mit anderen Initiativen vor allem in Altona und St. Pauli wie z.B. der Sternbrücken-Initiative vernetzt, unsere jeweilige Expertise geteilt und uns bei Aktionen geschwisterlich und solidarisch unterstützt.

Der Investor:

– Das Gelände ist seit 2016, als Olaf Scholz auf das Vorkaufsrecht der Stadt verzichtete, vier Mal verkauft worden, zuletzt an die berüchtigte Adler Group. Das Grundstück erfuhr dabei eine Wertsteigerung von ca. 45 Mio. Verkehrswert Gewerbegebiet auf zeitweise 364 Mio. im Geschäftsbericht von Adler – ohne die geringste Bautätigkeit.

– Die Adler Group ist spätestens seit den Enthüllungen des britischen Managers Fraser Perring im Oktober 2021 völlig in Misskredit geraten. Die Vorwürfe lauten auf Bilanzbetrug, Scheingeschäfte und individuelle Bereicherung zu Lasten der Aktionäre. Staatsanwaltschaft und Bafin ermitteln. Die Aktie ist ins

Bodenlose gefallen (auf 1 Prozent des einstigen Höchstwertes), der Konzern wandelt am Rande der Insolvenz.

– Am 30. April 2022 geriet Adler durch die Verweigerung des Testats der Wirtschaftsprüfungsfirma KPMG für den Jahresabschluss 2021 endgültig in die Krise.

– Im buchstäblich letzten Augenblick zog der Bezirk am 31. Mai 2022 die Unterschrift unter den bereits fertig ausgehandelten städtebaulichen Vertrag zurück und legte alle Planungen auf Eis. Eine erste Forderung von uns war erfüllt.

– Die Adler Group ist damit aus dem Spiel, auch das Holstenareal steht nun – entgegen früherer Beteuerungen – zum Verkauf. Aktuell bewerben sich die SAGA, der Projektentwickler Quantum und der Hamburger Immobilienunternehmer Dieter Becken auf das Areal, ohne dass absehbar wäre, dass sie mit ihrem Begehren Erfolg haben könnten.

Wichtig ist aus unserer Sicht: Das Problem liegt – wie der Parallellfall Bayerische Hausbau / Essohäuser zeigt – im System. Wir haben es mit einem Geschäftsmodell zu tun, das auf eine Wertsteigerung des Grundstücks zielt, ohne real zu bauen. Grundsätzlich ist aus unserer Sicht die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum mit Immobilienkonzernen, deren Primat maximaler Profit ist, nicht zu haben. Wir brauchen Alternativen, wie sie z.B. aktuell unter dem Stichwort der Neuen Wohngemeinnützigkeit diskutiert werden, d.h. die Stärkung von Genossenschaften, kommunalen Wohnungsbauunternehmen und Projekten wie dem Mietshäusersyndikat.

Die politische Ebene:

Wir konstatieren auf politischer Ebene ein mehrfaches Versagen. Olaf Scholz hatte 2016 auf Vorkaufsrecht verzichtet, dieses wurde erst nachträglich 2019 eingetragen, gilt jedoch nicht bei sog. Sharedeals.

Ein Politikversagen sehen wir jedoch auch auf der Ebene der grünen Minderheitsregierung in Altona bzw. dem aktuellen rot-grünen Senat auf Hamburg-Ebene. Auf den ersten Schritt – die Nichtunterzeichnung des städtebaulichen Vertrages mit Adler - folgte nicht der notwendige zweite Schritt, um dem Investor das Grundstück aktiv zu entziehen und die Entwicklung selbst in die Hand zu nehmen. Das Baugesetzbuch bietet dafür Instrumente wie z.B. eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die der

Stadt weitreichende Möglichkeiten an die Hand geben und ihr erlauben würde, das Gelände selbst zu entwickeln. Die Grünen hatten dies 2014/15 noch selbst in der Bürgerschaft gefordert. Im Jahr 2022 lehnten sie dies plötzlich – ebenso wie die SPD – unter fadenscheinigen Gründen ab.

Auch Art. 15 GG, die Vergesellschaftung, wäre eine Möglichkeit. Eine Expertenkommission in Berlin unter Vorsitz der ehemaligen SPD-Justizministerin Herta Däubler-Gmelin hat dies erst kürzlich explizit für verfassungskonform und rechtlich zulässig erklärt, wenn keine mildereren Mittel greifen.

Keines dieser Instrumente und keine dieser rechtlichen Möglichkeiten wurden von Bezirk und Senat in Anwendung gebracht. Seit anderthalb Jahren ist auf politischer Ebene buchstäblich gar nichts mehr passiert. Stattdessen setzte man passiv auf das Prinzip Hoffnung, dass Adler schon an einen der Stadt genehmen Investor verkaufen würde.

Unsere Kritik am städtebaulichen Vertrag:

Am städtebaulichen Vertrag, der weiter unterschiftsreif in der Schublade liegt, haben wir eine detaillierte Kritik ausgearbeitet. Hier nur als Stichworte: Der in Hamburg übliche Drittelmix ist nicht ausreichend, wir brauchen mindestens 50 Prozent geförderte Wohnungen. Ein sog. preisgedämpftes Segment soll nur bei Erstvermietung gelten. Wir kritisieren weiterhin eine zu dichte Bebauung, massive Versiegelung, zu klein bemessene Grünflächen, fehlendes stadtteilorientiertes, kleinteiliges Gewerbe.

Zum Bebauungsplan:

Ganz zentral: Es gibt keinen beschlossenen Bebauungsplan, der alte Entwurf war in weiten Teilen auf die Interessen des Investors zugeschnitten. Dies beinhaltet aber auch eine Chance und bietet die Möglichkeit für einen Neustart und eine Neuplanung, um ein wirklich soziales, diverses, inklusives und klimagerechtes Holstenquartier zu schaffen, das im positiven Sinn Strahlkraft weit über Hamburg hinaus haben könnte. Insbesondere gehören alle Pläne für das zukünftige Holstenquartier auf den Prüfstand, was CO₂-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima angeht. Schon jetzt ist z.B. der Norden der benachbarten Mitte Altona bei Starkregen Überschwemmungsgebiet. Der Bebauungsplanentwurf müsste hier mit Sicherheit nachjustiert werden. Dazu

braucht es jedoch den politischen Mut für eine Wende in der Bau- und Wohnungspolitik.

Bürgerbeteiligung:

Wie viele stadtpolitisch aktive Basis- oder Bürger*innen-Initiativen haben wir die Erfahrung gemacht, dass Beteiligung nur auf dem Papier bzw. in leeren und ritualisierten Formaten stattfindet, es sich also um eine Scheinpartizipation handelt. Wir haben bereits bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs offiziell Einwendungen eingebracht, auf die wir bisher – weil das Verfahren auf Eis liegt – keine Antwort erhalten haben. Zudem hat die Kreismitgliederversammlung der Grünen in Altona bereits im Juni letzten Jahres gegen ein Minderheitsvotum aus den eigenen Reihen beschlossen, diese Einwendungen nicht zu berücksichtigen. Ein Tiefpunkt war die öffentliche Anhörung zum Holstenareal im Planungsausschuss des Bezirks Altona am 17. Mai dieses Jahres. Wir hatten dazu vorab detaillierte Fragen schriftlich eingereicht, ohne auf eine einzige dieser Fragen eine Antwort erhalten zu haben.

Unsere zentrale Forderung für die Zukunft ist, nach dem Bruch mit Adler auch den alten städtebaulichen Vertrag und Bebauungsplanentwurf ad acta zu legen und einen wirklichen Neubeginn zu wagen, der den aktuellen sozialen und Klimaschutzpolitischen Herausforderungen genügt.

Theo Bruns