



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Anfrage nach § 27 BezVG GRÜNE-Fraktion SPD-Fraktion	Drucksachen-Nr.: 21-2156 Datum: 16.06.2016
--	--

Beratungsfolge		Datum
	Gremium	

Antwort: St. Pauli Stadtgarten auf dem Bunker Feldstraße

Fragesteller: Carl Philipp Schöpe, Sabrina Hirche, Arik Willner und Tobias Piekatz (SPD), Dr. Michael Osterburg und Sonja Lattwesen (GRÜNE)

Der Hamburger Flakturm auf dem Heiligengeistfeld im Stadtteil St. Pauli wurde 1942 innerhalb kurzer Zeit als Teil der Verteidigungsstrategie des Dritten Reichs im zweiten Weltkrieg von Zwangsarbeitern erbaut. Nach dem Krieg wurde der Bunker als Wohnraum genutzt, wodurch eine Sprengung verhindert wurde. Im Laufe der Jahrzehnte hat sich der Bunker zu einem Wahrzeichen Hamburgs und zu einem kulturellen Zentrum St. Paulis weiterentwickelt. Wegen seiner Präsenz und Sichtbarkeit ist er gleichzeitig zu einem wichtigen Mahnmal Hamburgs geworden. Der Bunker seit 1993 per Erbbaurechtsvertrag gepachtet. Im Jahr 2014 entstand die Idee, den Bunker durch eine Begrünung des Daches und neue Nutzungen weiterzuentwickeln. Die massive Begrünung und die Aufstockung des Daches führen zu einer großen Veränderung des Mahnmals. Es liegt ein Konzept vor, das bereits viele Fragen beantwortet. Zahlreiche Veranstaltungen vor Ort ergaben, dass es im Stadtteil und darüber hinaus ebenso viele Fürsprecher wie Gegner des Projekts gibt. Um eine abschließende, umfangreiche Meinungsbildung der Koalition im Bezirk Hamburg-Mitte zu ermöglichen, müssen alle offenen Punkte in einem transparenten Verfahren geklärt werden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Baurecht/Denkmalschutz

- 1. Wurde seitens der FHH mit dem Antragsteller die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erörtert? Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, wieso wurde hiervon Abstand genommen?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Im Vorfeld einer Antragstellung prüfte das Bezirksamt die planungsrechtliche Situation mit der Feststellung, dass hier ein Antrag nach § 34 BauGB, Bauen in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, beurteilt werden muss. Vorbehaltlich der konkreten Prüfung in einem Antragsverfahren wurde diese Grundlage als ausreichend angesehen. Ein Bebauungsplanverfahren wurde angesprochen, jedoch wurde die Einschätzung der Genehmigungswahrscheinlichkeit mit der Zeitdauer für ein Verfahren abgewogen. Sollte sich in der Antragsprüfung ergeben, dass der Rahmen von § 34 BauGB überschritten wird, wäre der Antrag abzulehnen oder ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

2. *Welche weiteren Darlegungen, Gutachten, Stellungnahmen, Nachweise etc. müssen vom Antragsteller bis wann nach derzeitigem Stand nachgereicht werden?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Nach derzeitigem Verfahrensstand sind noch folgende Unterlagen nachzureichen:

- Berechnung des Kfz-Stellplatzbedarfs und Nachweis der Kfz-Stellplatzflächen,
- Standortklimatische Standortanalyse,
- detailliertes Pflegekonzept,
- sicheres Personenzahl- und Sicherheitskonzept,
- Verschattungsstudie.

Stellungnahme der Kulturbehörde:

Das Denkmalschutzamt hat keine weiteren Nachweise verlangt.

3. *Ist aus Sicht des Senats eine Aufstockung und Begrünung des Bunkers entsprechend der vorliegenden Planungen mit dem Denkmalschutz vereinbar? Liegt aus der Sicht des Senats ein dem Denkmalschutz überwiegendes öffentliches Interesse an der Realisierung dieses Projektes vor? Welche Erwägungen liegen dieser Einschätzung zu Grunde? Wir bitten hier um Stellungnahme der einzelnen Fachbehörden (Finanzbehörde, Kulturbehörde und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen).*

Stellungnahme der Kulturbehörde:

Das Denkmalschutzamt hat seine Zustimmung erteilt, da andere öffentliche Interessen als dominierend gegenüber den denkmalpflegerischen erachtet werden. Zusätzlich sollen Auflagen gewährleisten, dass die Eingriffe in die historische Substanz relativ gering bleiben.

4. *Bleibt der Mahnmalcharakter des Bunkers trotz der Begrünung und der baulichen Veränderung erhalten? Durch welche Stellen wird dies geprüft und wie gewährleistet?*

Stellungnahme der Kulturbehörde:

Es gibt keine Behörde, die prüft und gewährleistet, ob und wie ein Mahnmalcharakter erhalten bleibt (s. auch Antwort zu 3.) Im Übrigen sehen die Planungen des Erbbauberechtigten vor, dass durch den Verein Hildegarden e.V. mit finanzieller Unterstützung des Erbbauberechtigten an den Investivkosten ein Gedenkraum realisiert wird und hierbei das Museum für Hamburgische Geschichte und die KZ Gedenkstätte Neuengamme beratend tätig werden.

Verkehr und Nutzung

5. *Wie sieht das Parkraum- und Verkehrskonzept im Rahmen der Aufstockung des Bunkers aus? Wie viele Parkplätze müssen hergestellt und wie soll dies realisiert werden?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Es gibt noch kein Parkraum- und Verkehrskonzept (s. auch Antwort zu Ziff. 2.). Überschlüssig ermittelt wird sich voraussichtlich ein Bedarf von 278 Kfz-Stellplätzen ergeben.

6. *Wieviele Personen könnten sich anhand der gegenwärtigen Planungen zulässigerweise gleichzeitig auf dem geplanten Aufbau aufhalten? Kann für diese Anzahl eine Entfluchtung über die Rampe auch bei schwierigen Witterungsverhältnissen (Sturm, Glätteis, etc.) gewährleistet werden?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Es dürfen sich gleichzeitig 5.000 Personen auf dem geplanten Aufbau aufhalten. Die Entfluchtung über die Rampe ist gewährleistet. Allerdings sind am 06.05.2016 neue Unterlagen zur Entfluchtung eingereicht worden, die noch zu prüfen sind.

7. *Wie wird bei einer Begrenzung der Personenanzahl gesteuert, dass Anwohner*innen durchgehend Zugang zu den Flächen erhalten? Wie wird verhindert, dass die Flächen wegen Überfüllung nicht mehr für den Stadtteil nutzbar sind?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Anwohnerinnen und Anwohner können nicht durchgehend Zugang zu den Flächen erhalten, ohne dass eine Berücksichtigung einer Obergrenze für Personen erfolgt. Da der Park für die Allgemeinheit zur Verfügung steht, kann die ausschließliche Nutzung durch den Stadtteil nicht sichergestellt werden. Das bedeutet, dass bei Erreichen der zulässigen Personenzahl, die Flächen auch nicht mehr durch den Stadtteil genutzt werden können.

8. *Ist die barrierefreie Erreichbarkeit aller wesentlichen Räume im „Medienbunker“ und der gemäß Projektdarstellungen nutzbaren Dachflächen aus bauordnungsrechtlicher Hinsicht voraussichtlich gewährleistet?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Ja.

9. *Gibt es bereits Vereinbarungen und/oder Zusicherungen mit potenziellen Mietern über eine Nutzung des geplanten Sport- und Freizeitsaals?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Dies ist dem Bezirksamt nicht bekannt. Hier wäre der Investor zu befragen.

10. *In welchem Maß ist eine Hotelnutzung geplant? Wie viele für den Tourismus verfügbare Hotelzimmer sind vorgesehen? Wie viele Zimmer sind für mehr als zwei Personen ausgelegt?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Die Hotelnutzung soll sich über 5 Geschosse erstrecken. Es sind insgesamt 154 Hotelzimmer geplant, von denen 6 Zimmer für mehr als 2 Personen ausgelegt sind. In der Genehmigung wird nicht danach unterschieden, wer diese Zimmer nutzen soll. Die Nutzerinnen und Nutzer der Zimmer sind bauordnungsrechtlich nicht relevant. Den Unterlagen entsprechend sind 6 Zimmer für „Künstlernutzung“ vorgesehen.

Grün

11. *Wie erfolgte ein schlüssiger Nachweis einer dauerhaften Begrünungsmöglichkeit mit der geplanten Intensität an diesem besonderen Standort? Wie schätzt die zuständige Behörde die Aussicht auf den dauerhaften Erfolg einer Begrünung ein?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Der Nachweis einer dauerhaften Begrünung ist vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Unterlagen hierzu liegen noch nicht vollständig vor. Aus Sicht des Dezernates Wirtschaft, Bauen und Umwelt ist eine dauerhafte Begrünung machbar. Sie ist abhängig von einer soliden Bauweise und fachgerechter Pflege.

Die technischen Voraussetzungen der Umsetzung der Pflege und Neubepflanzung werden im Genehmigungsverfahren festgelegt. Bei deren Umsetzung werden nicht unerhebliche Kosten entstehen. Die dauerhafte Sicherung, dass diese Gelder dem Antragsteller auch tatsächlich immer zur Verfügung stehen, kann nicht durch die Baugenehmigung festgelegt und abgesichert werden.

12. *Wie soll der „Stadtteilgarten“ dauerhaft gesichert finanziert werden?*

Stellungnahme der Finanzbehörde:

Die Finanzierung erfolgt durch den privaten Erbbaurechtsnehmer und wird durch den Erbbaurechtsvertrag gesichert.

13. *Welche Vorschriften und Restriktionen bestehen für die Dachbegrünung vor zur ordnungsgemäßen Belichtung notwendigen Fenstern der projektierten Büroräume, Hotelzimmer etc.?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Die Begrünung vor Fenstern ist bauordnungsrechtlich nicht geregelt.

Anlieger / Bestandsmieter

14. *Der Aufbau, insbesondere das Anbringen der Rampe an der Außenwand des Bunkers ist nach den gegenwärtigen Planungen mit intensiven Bohr- und/oder Rammarbeiten verbunden. Inwieweit ist hierdurch für die teilweise lärmempfindlichen Bestandsmieter (u.a. Tonstudios, Musikschule, Webradio-Sender) mit Einschränkungen zu rechnen? Gibt es Planungen seitens des Investors oder der FHH, diese Einschränkungen durch anderweitige Unterstützung zu kompensieren?*

Stellungnahme der Kulturbehörde:

Nach Auskunft des Erbbauberechtigten, wird davon ausgegangen, dass Grad und Dauer von Beeinträchtigungen geringer ausfallen werden als bei in jüngster Zeit erfolgten Ausbauten, da der bestehende Baukörper durch die festgelegte statische Konzeption nur begrenzter Eingriffe bedarf. Zudem hat der Erbbauberechtigte gegenüber den Bestandsmietern schriftlich zugesichert, drei Monate vor Beginn der Baumaßnahmen die Bestandsmieter in Form eines Bauzeitenplans zu informieren, damit kritische Projektpfade frühzeitig identifiziert werden und bestenfalls auf akustisch sensible Betriebszeiten der Mieter Rücksicht genommen werden kann. Dieser Bauzeitenplan soll kontinuierlich fortgeschrieben und kommuniziert werden, so dass wesentliche Beeinträchtigungen, sofern sie vorhersehbar sind, dann mit einem zeitlichen Vorlauf von vier Monaten erkennbar werden.

Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen:

Detailplanungen zur Durchführung des Bunkerumbaus liegen der für den Immissionsschutz auf Baustellen zuständigen Behörde bisher nicht vor.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass die nach dem Stand der Technik unvermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind (§ 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)). Als wesentliche Maßnahme der Vermeidung von schädlichem und unzumutbarem Baulärm sind die Bauarbeiten nur werktags, d. h. Montag bis Samstag in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr, durchzuführen. Unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzung sind während der Bauausführung ggf. besonders lärmintensive Tätigkeiten in Zeiten zu legen, an denen die Nutzer nicht beeinträchtigt werden. Gegebenfalls ist ein Lärminderungskonzept erforderlich.

Während der Bauausführung sind lärmarme Bautechniken und Arbeitsweisen sowie der Einsatz von geräuscharmen Baumaschinen vorzusehen. Die im Rahmen der Baumaßnahmen zum Einsatz kommenden Anlagen, Anlagenteile und Nebeneinrichtungen, wie z.B. Maschinen, Geräte, Lüftungs-, Ver- und Entsorgungs-, Transport- und Beschickungsanlagen sind unter Beachtung des Standes der Technik zur Lärminderung und Reduzierung von Erschütterungen zu errichten und zu betreiben.

Insbesondere sind bei der Beschaffung und Inbetriebnahme von Maschinen und Geräten sind besonders lärmarme Ausführungen und Konstruktionen zu berücksichtigen. Beim Betrieb von Baumaschinen sind die Vorgaben des BImSchG in Verbindung mit der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) zu beachten. Die geltenden Immissionsrichtwerte der AVV-Baulärm sind dabei grundsätzlich einzuhalten.

15. *Wie werden die Bestandsmieter an den Kosten für den Umbau beteiligt? Wie wird die heutige Nutzung des Bunkers langfristig für kulturelle Nutzungen sichergestellt?*

Stellungnahme der Finanzbehörde:

Nach den vorliegenden Planungen sollen die Bestandsmieter nicht an den Umbaukosten beteiligt werden und sollen eine bis zu zehnjährige Verlängerung der Anmietung ihrer Mietflächen verlangen können.

16. *Welche Auswirkungen sind auf den „Hamburger Dom“ zu erwarten und welche Rechte können die dort tätigen Schausteller/innen (bzw. ggf. ihre Verbände/ rechtlichen Interessenvertretungen) geltend machen?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Hierzu kann keine Einschätzung abgegeben werden.

Rechte, die seitens der Schausteller geltend gemacht werden können, sind hier nicht bekannt.

Stellungnahme der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation:

Bewirtschafterin des Heiligengeistfeldes sowie Veranstalterin der dreimal jährlich stattfindenden DOM-Veranstaltungen ist die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI). Eigentümer des Heiligengeistfeldes ist die Finanzbehörde/Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). Die BWVI ist Ansprechpartnerin für die Belange des Hamburger DOMs, sie informiert und beteiligt die Schaustellerverbände.

Als zuständige Behörde hat die BWVI am 27. November 2014 im Rahmen des Drucksachenentwurfs der Kulturbehörde (KB) zur „Verlängerung des Erbbaurechts für den Medienbunker Feldstraße zur Schaffung eines öffentlichen Parks auf dem Dach des Gebäudes“ wie folgt Stellung genommen (Auszug):

„...In den kommenden acht Jahren werden auf dem Heiligengeistfeld umfangreiche Bauarbeiten stattfinden (Kampfmittelsondierungen, Oberflächen-/Infrastruktursanierungen). Dies vorausgeschickt haben wir folgende Anmerkungen/Fragen zum Vorhaben:

- *Der Eingang an der U-Bahn-Station Feldstraße ist neben dem Eingang an der U-Bahn-Station St. Pauli einer der Haupteingänge zu den Veranstaltungen auf dem Heiligengeistfeld, vor allem für den Hamburger DOM. Die Besucherführung erfolgt hier durch Buden-Aufbauten. An Besucherintensiven Tagen verkehren hier mehrere zehntausend Menschen.*
- *Es ist zu gewährleisten, dass unter keinen Umständen die Aufbauten des Hamburger Dom oder die Eingangssituation beeinträchtigt werden. Das gleiche gilt für die Zeit der Bauarbeiten.*
- *Die Betreuung des öffentlichen Parks bzw. die zusätzlichen kulturellen Angeboten dürfen nicht dazu führen, dass viele Menschen das Heiligengeistfeld queren. Das Heiligengeistfeld ist keine öffentlich gewidmete Wegefläche.*
- *Es dürfen keine Äste o.ä. aufgrund der neuen Begrünung auf das Heiligengeistfeld fliegen.*
- *Es dürfen sich keine für den Veranstaltungsort Heiligengeistfeld negativen grundstücksrechtlichen Auswirkungen ergeben.*

Die BWVI bat um Einbeziehung in das Baugenehmigungsverfahren. Mit Schreiben vom 22. März 2016 wurde die BWVI vom Bezirksamt Hamburg-Mitte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 62 Hamburgische Bauordnung (HBauO) zur Stellungnahme aufgefordert.

Darin stimmte die BWVI dem Baugenehmigungsverfahren nicht zu, da die Bauherren einen erheblichen und zuvor nicht mit der BWVI kommunizierten Flächenbedarf für Parkplätze auf dem Heiligengeistfeld vorgesehen hatten.

Zugleich gab es Gespräche zwischen der BWVI und der Projektplanung hinsichtlich der Ableitung und Wegführung von Besucherinnen und Besuchern zu Veranstaltungen in der dort geplanten Veranstaltungshalle, die - sofern die Fläche verfügbar ist - aus Gründen des Anwohnerschutzes in geringen Teilen über ein kleines Teilstück des Heiligengeistfeldes zum Ausgang Feldstraße geleitet werden sollen. Auswirkungen auf die DOM-Veranstaltungen werden dabei nicht gesehen.

Darüber hinaus ist die BWVI in keinen weiteren Planungen involviert bzw. beteiligt worden.

17. *Erfolgt bei niedrigen Sonnenständen durch die geplanten zusätzlichen Geschosse eine Verschattung der nördlich der Feldstraße gelegenen Wohngebäude? Liegt hierzu ein unabhängiges Gutachten vor?*

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Eine Verschattungsstudie liegt bisher nicht vor, wird aber noch nachgefordert.

Erbbaurecht / Städtebaulicher Vertrag

18. *Welche Inhalte soll der Städtebauliche Vertrag haben? Was wird durch ihn vertraglich gesichert?*

Welche Ahndungsmöglichkeiten werden vertraglich vereinbart? Welche Rücktrittsmöglichkeiten soll es geben?

Stellungnahme des Bezirksamtes Hamburg-Mitte:

Der städtebauliche Vertrag soll neben den üblichen Formalien Regelungen zu folgenden Punkten enthalten:

- antragsgemäße Umsetzung der Grünanlage
- Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Grünanlage
- Sicherung des Betriebs und der Pflege der Grünanlage
- Nutzungsordnung und Öffnungszeiten der Grünanlage
- Regelungen zur Nutzung der Sport- und Freizeithalle für den Breitensport und eingeschränkt für Veranstaltungsnutzungen
- Nutzung der stadtteilbezogenen Flächen
- Regelungen zu den möglichen Lärmemissionen und ihre Kontrolle
- Regelungen zur Weitergabe der vertraglichen Verpflichtungen bei Veräußerung des Erbbau-rechts
- Vertragsstrafen zu Verzögerungen der Fertigstellung des Bauvorhabens, der Verletzung der Pflichten zu Pflege und Betrieb des Parks, der ungleichzeitigen Inbetriebnahme von öffentli-chen und privaten Nutzungen und der stadtteilbezogenen Nutzungen
- Weitere Ahndungsmöglichkeiten ergeben sich obligatorisch aus den Regelungen zum Ver-waltungszwang gemäß Verwaltungsvollstreckungsgesetz (Zwangsgeld, unmittelbarer Zwang und/oder Ersatzvornahme).

19. Wie genau sind die Konditionen für die Verlängerung des Erbpachtvertrages? Wir bitten hier um Stellungnahme der beteiligten Fachbehörden (Finanzbehörde, Kulturbehörde und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen).

Stellungnahme der Finanzbehörde:

Die Konditionen stehen noch unter dem Vorbehalt des Vertragsabschlusses sowie der Zustimmung der zu beteiligenden Gremien und insoweit noch nicht endgültig fest. Im Übrigen siehe Antworten zu 4., 10., 12. und 21.

20. Über welchen Zeitraum und zu welchen Bedingungen wurde der bestehende Vertrag geschlossen? Insbesondere geht es um den Erbbauzins und die Instandhaltungspflichten.

Stellungnahme der Finanzbehörde:

Siehe <http://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/erbbaurechtsvertrag-nebst-ersten-und-zweiten-nachtragsvertrag-ueber-den-medienbunker-feldstrass>

21. Welche Räume, werden für welche Stadtteilnutzung, zu welchen Konditionen ermöglicht? Wie wird das dauerhaft über die Laufzeit des Erbpachtvertrags gesichert?

Stellungnahme der Finanzbehörde:

Es ist vorgesehen, dass 475m² der vorhandenen Flächen für stadtteilbezogene Nutzungen mietfrei zur Verfügung gestellt werden.