

# Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Stephan Jersch (DIE LINKE) vom 24.06.2024

## und Antwort des Senats

- Drucksache 22/15602 -

**Betr.: Oberbillwerder – Stimmen die Planungszahlen und das Bauinteresse noch?**

### **Einleitung für die Fragen:**

*Das Gebiet zwischen Neuallermöhe West im Süden und dem Billwerder Billdeich im Norden, dem Mittleren Landweg im Westen und Bergedorf West im Osten, war schon lange als mögliche Baufläche ausgewiesen. Seit Beginn der politischen Planung für eine tatsächliche Nutzung des Geländes wurden eine Vielzahl von Plan-, Ziel- und Kennzahlen in den Diskussionsprozess eingeführt um verschiedene Aspekte der Planung Oberbillwerders zu stützen.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf Grundlage von Auskünften der IBA Hamburg GmbH (IBA) wie folgt:

**Frage 1:** *Welche Informations- und Beteiligungsveranstaltungen in Bezug auf die Realisierung Oberbillwerders wurden seit 2016 durchgeführt? Bitte tabellarisch aufführen mit Datum, Veranstalter, Veranstaltungsort, Zielgruppe der Veranstaltung, Anzahl der Besucherinnen und Besucher, ob und durch wen eine externe Moderation durchgeführt wurde und zu welchen Kosten sowie die Gesamtkosten der jeweiligen Veranstaltung.*

Seit Dezember 2016 hat es die in Anlage aufgeführten Informations- und Beteiligungsveranstaltungen in Bezug auf die Realisierung von Oberbillwerder gegeben.

Darüber hinaus gab es zahlreiche weitere Informations-, Kommunikations- und Beteiligungsangebote, wie Online-Beteiligungen, die Beteiligung von Schülerinnen und Schülern, Ausstellungen sowie aufsuchende Beteiligungen mit dem Dialogbike Oberbillwerder. Seit Dezember 2023 gibt es zudem einen temporären Infopoint Oberbillwerder in der Filiale Allermöhe der Hamburger Sparkasse. Das Angebot an öffentlichen Informations- und Beteiligungsformaten wird kontinuierlich fortgesetzt.

**Frage 2:** *Welche Änderungen in der Planung Oberbillwerders haben sich durch die Beteiligungsveranstaltungen ergeben?*

Die Meinungen von Bürgerinnen und Bürgern im Masterplanungsprozess von 2016 bis 2019 sind dokumentiert und an verschiedenen Stellen in den Prozess eingeflossen:

- In die Aufgabenstellung zum Masterplan
- In die Jurysitzungen (Bürger:innenvertreter)
- Im direkten Austausch mit Planerinnen und Planern in der Ideenwerkstatt, den zwei Planungswerkstätten sowie den Zwischenpräsentationen. Dadurch waren die Planungsteams im Wettbewerblichen Dialog laufend dazu angehalten, sich mit den Beiträgen von Bürgerinnen und Bürgern auseinanderzusetzen und diese für ihre Entwürfe zu bewerten. Die von der Öffentlichkeit eingebrachten Themen wurden von den Planungsteams und Fachexperten im Rahmen der Entwicklung des Masterplans diskutiert. Die Spielräume der

Beteiligungsmöglichkeit und der Einflussnahme wurden dabei transparent kommuniziert.

Die Hinweise aus der Online-Veranstaltung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahrens „Billwerder 30 / Bergedorf120 / Neuallermöhe 2 / Lohbrügge 95“ wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Insbesondere finden sich folgende Anregungen aus der Öffentlichkeit im Masterplan wieder bzw. wurden in der nachfolgenden Konkretisierung der Planung und dem Bebauungsplanverfahren „Billwerder 30 / Bergedorf120 / Neuallermöhe 2 / Lohbrügge 95“ berücksichtigt:

- Die Größe von Oberbillwerder wurde von 124 ha auf 118 ha verkleinert.
- Die Planungsberechnungen zur Entwässerung werden für 100-jähriges Regenereignis durchgeführt.
- Es sind ein Schwimmbad, religiöse Zentren und Einrichtungen für Jugendliche vorgesehen.
- Es wurden Strategien zur räumlichen und funktionalen Verbindung mit den angrenzenden Stadtteilen entwickelt. Dabei sind u. a. Versorgungseinrichtungen vorgesehen, die auch Neuallermöhe und Bergedorf-West zugutekommen.
- Es werden die planerischen Voraussetzungen für ein Wohnungsangebote für breite Bevölkerungsschichten und eine Vielfalt in der Bebauung geschaffen.
- Die Verkehrsanbindungen wurden, insbesondere nach Hinweisen aus der Bevölkerung und den angrenzenden Stadtteilen, umfassend geprüft. Die Vermeidung von Schleichverkehr in angrenzende Stadtteile wurde in der Planung berücksichtigt.
- Die Zahl der Wege zum Billwerder Billdeich bzw. in die Boberger Niederung wurde reduziert.

**Vorbemerkung:** Im Rahmen der Einzelhandelsplanung für Oberbillwerder wurden den Vorschlägen zur Realisierung Rahmenparameter zugrunde gelegt. Dazu gehörten die Definition von Einzugsgebieten, deren Einwohnerzahl und ein Kaufkraftindex. Laut einer Präsentation der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) vom 9. August 2021 wurden knapp 46.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Marktgebiet zugrunde gelegt, davon ca. 1/3 (15.050) aus dem zukünftigen Oberbillwerder und die übrigen aus Neuallermöhe, dem Gleisdreieck und Bergedorf-West. Die Planungen beruhen laut Auskunft in der Onlinesitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.06.2021 auf einem Kaufkraftindex von 107,7 (d.h. die Kaufkraft liegt im Durchschnitt 7,7% über dem Hamburger Durchschnitt) und einem Marktvolumen von 290 Mio. Euro für den Einzugsraum des Einzelhandels.

**Frage 3:** Wie hoch ist der Kaufkraftindex für Neuallermöhe, das Gleisdreieck und Bergedorf-West jeweils im Einzelnen?

Die in der Präsentation angegebene Kaufkraftkennziffer von 107,7 bezieht sich auf die Freie und Hansestadt Hamburg, der Wert von 100,0 ist der Bundesdurchschnitt. Das Marktgebiet wird mit ca. 44.700 Personen angegeben.

Für den Bereich des Gleisdreiecks und der Siedlung Bergedorf-West liegt der Kaufkraftindex nach gutachterlicher Aussage bei 104,1, für Neuallermöhe bei 107,3.

**Frage 4:** Falls nicht zu allen Einzelgebieten sozialräumliche Daten für die Kaufkraft vorliegen: Wie hoch ist in diesen Gebieten jeweils der Anteil der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger?

Leistungsempfang nach SGB II im Dezember 2023		
Gebiet	Bezugsrahmen	Anteil der Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger nach SGB II an der Bevölkerung in %
Neuallermöhe	Stadtteil Neuallermöhe	14,7
Bergedorf West	Statistisches Gebiet 76001	12,4
	Statistisches Gebiet 76002	27,1
	Statistisches Gebiet 76003	24,2
Gleisdreieck	Statistisches Gebiet 84002	48,7

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bundesagentur für Arbeit und Melderegister.

**Frage 5:** *Haben sich die Rahmenparameter bezüglich der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner, des zugrunde gelegten Kaufkraftindex und des Einzugsraums zwischenzeitlich geändert? Wenn ja, wie?*

Die Änderungen hinsichtlich des Kaufkraftindexes sind minimal. Für den Bereich des Gleisdreiecks und der Siedlung Bergedorf-West ist der Index seit 2021 von 102,8 auf 104,1 gestiegen, für Neuallermöhe von 106,2 auf 107,3. Die Rahmenparameter haben sich damit nicht wesentlich verändert.

**Vorbemerkung:** *Laut der GMA-Präsentation soll mit Oberbillwerder die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet um 1/3 von 30.537 auf 45.617 steigen. Die Einzelhandelsfläche soll für den kurzfristigen Bedarf um 199 Prozent auf 9330m<sup>2</sup> steigen, für den mittelfristigen Bedarf von 0 auf 745m<sup>2</sup> und für den langfristigen Bedarf um 9.333 Prozent auf 2830m<sup>2</sup>, die Gesamteinzelhandelsfläche steigt demnach von 3145m<sup>2</sup> auf 9760m<sup>2</sup> um 210 Prozent.*

**Frage 6:** *Sind diese Daten weiterhin Planungsgrundlage für die Einzelhandelsentwicklung in einem Stadtteil Oberbillwerder und wenn nein, welche Daten werden derzeit der Planung zugrunde gelegt?*

Ja.

**Frage 7:** *Welche, im Rahmen der Einzelhandelsplanung Oberbillwerder geplanten ‚stabilisierenden Maßnahmen‘ für Bergedorf West, den Grachtenplatz und den Edith-Stein-Platz sind derzeit definiert und wann wird bzw. wurde mit deren Umsetzung begonnen?*

Unabhängig von der Einzelhandelsplanung für Oberbillwerder sind für das Quartierszentrum bzw. den Einzelhandelsstandort Bergedorf-West konkrete Veränderungs- und Aufwertungsmaßnahmen geplant. Der dortige Grundeigentümer plant den Abriss und die Neuerrichtung eines Quartierszentrums mit entsprechenden Einzelhandelsflächen, die den Standort Bergedorf-West stärken werden. Hierfür wurde entsprechend zunächst ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt und in der Folge die Funktionsplanung weiter ausgearbeitet. Ein Bebauungsplanverfahren befindet sich in Vorbereitung.

Für den Edith-Stein-Platz und den Grachtenplatz sind derzeit keine Maßnahme geplant.

**Vorbemerkung:** *Das Verkehrskonzept für Oberbillwerder hängt eng mit dem Ausbau der Leistungsfähigkeit der einzigen schienengebundenen ÖPNV-Anbindung durch die S2 zusammen. Der Ausbau der Infrastruktur für eine Taktverkürzung einerseits und den Einsatz von Langzügen andererseits ist projektiert.*

**Frage 8:** *Welche Infrastrukturmaßnahmen zur Taktverkürzung und/oder dem Einsatz von Langzügen sind bisher umgesetzt und die Realisierung welcher Maßnahmen fehlt derzeit noch? Bitte einzeln auflisten und das geplante Realisierungsdatum, den geplanten Kostenrahmen und den Maßnahmenträger auflisten.*

Siehe Drs. 22/13295.

**Vorbemerkung:** *Die Kostensteigerungen im Bausektor haben in den letzten Jahren zu einem Kollaps bei der Realisierung neuer Bauprojekte in Hamburg geführt. Gleichzeitig ist geplant das Gelände zur Entwässerung mit Sand aufzuschütten, damit sich der Baugrund verfestigt. Mit dem Aufschütten wird die Flora und Fauna auf dem Projektgelände zerstört. In Neuland wurde diese Aufschüttung für ein Gewerbegebiet im Vorgriff auf eine rechtlich verbindliche Nutzung des so ‚hergerichteten‘ Geländes durchgeführt. Das Gelände, vorher Teil eines Landschaftsschutzgebiets, ist jetzt seit rund sechs Jahren eine Sandwüste die auf Nachfragen beim Senat allerdings seit Jahren eine Reihe von Nutzungsinteressenten hat.*

**Frage 9:** *Wird die Aufschüttung des Geländes Oberbillwerder von rechtlich verbindlichen Zusagen zum Bau von, vor allem bezahlbaren, Wohnungen abhängig gemacht? Wenn nein, warum nicht?*

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Stadtteils Oberbillwerder werden mit einem Angebots-Bebauungsplan geschaffen. Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur inkl. Aufhöhung ist rechtlich nicht mit dem Bau von Wohnungen gekoppelt. Die IBA

Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG (IPEG) ist jedoch in der Grundstücksvermarktung an die Vorgaben der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) (u. a. Drittmix) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf städtische Flächen gebunden.

**Frage 10:** *Welche Zusagen über den Bau wie vieler Wohnungen auf dem Gelände Oberbillwerders liegen derzeit vor und nach welchem Drittel des Drittmixes (öffentlich gefördert, frei finanziert, Eigentum) sollen diese errichtet werden?*

Es liegen noch keine Zusagen vor, weil bislang noch keine Grundstücke für den Wohnungsbau ausgeschrieben wurden.

**Frage 11:** *Von welcher Steigerung des Baupreises je Quadratmeter seit 2016 geht der Senat derzeit aus und was davon ist auf höhere Baustandards und was auf allgemeine Kostensteigerungen im Bausektor zurückzuführen?*

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. hat im Auftrag der FHH in den vergangenen Jahren die Baupreis- und Baukostenentwicklung in Hamburg gutachterlich ermittelt und zuletzt im dritten Quartal 2023 fortgeschrieben. Das Gutachten und die Fortschreibungen sind im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht.

In das erste Gutachten flossen dabei Daten von Bauvorhaben aus den Jahren 2014 bis 2016 ein. Demnach ergaben sich für 2016 Herstellungskosten im Wohnungsbau von 2.727,87 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Median. Im 3. Quartal 2023 wurden 4.487,45 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Median ermittelt. Die Herstellungskosten sind die Summe aller Aufwendungen, die zur gebrauchsfähigen Errichtung eines Gebäudes aufgewandt werden müssen.

Eine monetäre Erfassung bzw. differenzierte Betrachtung der Auswirkungen von höheren Baustandards auf die Baupreise erfolgt nicht. Entsprechende Daten liegen nicht vor und eine grundsätzliche Aussage ist aufgrund der Vielzahl an baurelevanten Normen nicht möglich.

**Frage 12:** *Haben die gestiegenen Baukosten nach Auffassung des Senats etwas an der Grundlage der bisherigen Planungen, dem Interesse an Baugrund oder der Vermarktung Oberbillwerders geändert? Wenn ja, was?*

Nein.

**Frage 13:** *Hat sich am Zeitrahmen für die Realisierung Oberbillwerders gegenüber der ursprünglichen Planung etwas geändert? Wenn ja, inwieweit und in welcher Form?*

Gegenüber dem 2019 zum Abschluss des Masterplanprozesses angenommenen Zeitrahmen für die Realisierung von Oberbillwerder haben sich durch Verzögerungen in den laufenden Planverfahren Verschiebung der Meilensteine für die Realisierung, wie die Flächenherrichtung und den Beginn des Hochbaues, ergeben. Die Realisierung wird sich voraussichtlich bis in die 2040er Jahre erstrecken.

**Vorbemerkung:** *Oberbillwerder soll Heimat für 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze werden. Nach der Entscheidung der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) aus dem Stadtteil Lohbrügge nach Oberbillwerder umzuziehen scheint auch die Frage des jahrelang diskutierten Ankerarbeitgebers mit 1.500 Arbeitsplätzen entschieden. Die eigentlich entstandene Erwartung war zwar, dass es sich um neue Arbeitsplätze für Bergedorf und Hamburg handelt, aber tatsächlich war dies so nie formuliert worden.*

**Frage 14:** *Wie viele und welche Arbeitsplätze sollen in Oberbillwerder entstehen und in welchen Bereichen und wie viele davon sind der HAW zuzuordnen?*

In Oberbillwerder können 4.000 – 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Darin ist die Annahme enthalten, dass die HAW ca. 1.500 Arbeitsplätze in Oberbillwerder schafft. Weitere Arbeitsplätze sollen u. a. in den Bereichen Erziehung, Gesundheit und Soziales sowie im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor und im Handwerk entstehen.

**Frage 15:** *Gibt es bereits Absichtserklärungen über die Schaffung weiterer Arbeitsplätze und wenn ja, wie viele in welchen Bereichen?*

Es liegen noch keine Absichtserklärungen vor, weil bislang noch keine gewerblichen Grundstücke

ausgeschrieben wurden.

**Frage 16:** *Wie viele der 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze in Oberbillwerder sind Homeofficeplätze, also Betrieben zuzuordnen, die in Oberbillwerder keine Betriebsstätte haben werden?*

In der Zahl von 4.000 – 5.000 Arbeitsplätzen ist die Annahme enthalten, dass ca. 10-15 % als Home-Office-Arbeitsplätze entstehen. Ob diese Betrieben zuzuordnen sein werden, die nicht in Oberbillwerder liegen, ist noch offen.

**Frage 17:** *Von welcher Homeofficequote wird durchschnittlich für die Homeofficeplätze in Oberbillwerder ausgegangen, d.h. an wie vielen Arbeitstagen werden die Beschäftigten trotz Homeoffice aus- und einpendeln?*

Welche Homeofficequote sich in Realität einstellen wird, ist aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen schwer abschätzbar. In den maßgeblichen Verkehrsgutachten im Rahmen der Bebauungsplanung wird die Möglichkeit einer sehr geringen Homeofficequote berücksichtigt.

**Frage 18:** *Wie ist der derzeitige Stand zur Nachnutzung des HAW-Grundstücks in Lohbrügge und des etwaigen Denkmalschutzes für das Hauptgebäude?*

Das HAW-Gebäude steht seit Ende 2019 als Teil des Hochschulkomplexes mit seinen Freiflächen und der Freiflächengestaltung unter Denkmalschutz. Konkrete Pläne zu einer denkmalgerechte Nachnutzung des Ensembles liegen bislang nicht vor.