

Stellungnahme zur Brammerfläche

Hamburg, den 18.07.2013

Das Projekt Inter.Aktion auf der sogenannten Brammerfläche im Schanzenviertel basiert auf den Ideen eines Bürgerbegehrens und ist ein durch ein laufendes Beteiligungsverfahren an den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen im Stadtteil orientiertes Bauvorhaben, das im Rahmen eines slow-grow Prozesses ständig weiter entwickelt wird. Neben günstigem Wohnraum und Gewerbeflächen sollen Bereiche für soziale, kulturelle und gemeinnützige Nutzer entstehen.

Im Zuge der Konkretisierung des Vorhabens hat das Projekt eine breite Unterstützung seitens der Bewohner im Viertel, durch die Politik, Initiativen und Vereine erfahren. Und droht nun doch durch eine einzige städtische Instanz ausgebremst zu werden und zu scheitern.

Der Grundstückskauf

Inhaber der Brammerfläche ist die Stadt Hamburg, vertreten durch die in diesem Jahr neugegründeten Landesbetriebe Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). Die LIG verwaltet öffentliche Immobilien und Grundstücke und wickelt auch deren Verkäufe ab.

Dies geschieht normalerweise auf 3 unterschiedlichen Wegen. Durch einen direkten Verkauf, über eine ausgiebige vorherige Prüfung (Anhandgabe) oder mittels einer Ausschreibung.

Der in unseren Augen vernünftigste Weg für eine viertelgerechte Beplanung der Brammerfläche und auch anderer für die Stadtentwicklung zentraler Areale ist eine Anhandgabe. Nur durch dieses Verfahren kann eine dringend benötigte Planungssicherheit hergestellt und eine fortlaufende Beteiligung der AnwohnerInnen sinnvoll abgebildet werden.

Im Zuge einer solchen Anhandgabe verpflichtet sich die LIG, die entsprechende Immobilie vorerst nicht weiter zu vermarkten. Ziel ist ein Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt. Der potentielle Käufer soll die Möglichkeit bekommen, baurechtliche und finanzielle Aspekte seines Vorhabens zu prüfen. Dafür wird ein Anhandgabeentgelt fällig. Die LIG hat das Recht, die Anhandgabe zu erteilen und jederzeit ohne Nennung von Gründen zu widerrufen. Ebenfalls ist sie in diesem Verfahren zu keinem Zeitpunkt verpflichtet, das entsprechende Grundstück zu verkaufen.

Vergabekriterien für eine Anhandgabe

Die Kriterien für eine Anhandgabe werden seitens der LIG oftmals als „harte“ Kriterien bezeichnet. Tatsächlich ist es so, dass diese Kriterien weicher nicht sein könnten. Sie sind schlicht nicht belastbar definiert und haben somit keine nachvollziehbare rechtliche Basis.

Die Vergabe von Grundstücken wird durch verschiedene Gesetze und Verordnungen geregelt.

Im Wesentlichen gilt es einen Punkt zu beachten: Städtische Grundstücke müssen zu Marktpreisen verkauft werden. Mehr wird vom Gesetzgeber erst einmal nicht direkt gefordert. Auch europäisches Vergaberecht spielt in diesem Prozess keine Rolle.

Unser Ziel ist es, den Grundstückspreis durch einen vereidigten und von der Stadt bestellten Gutachter ermitteln zu lassen. Dies ist bei Grundstücksgeschäften auch gängige Praxis und unbestritten ein Weg, dieses Kriterium abzubilden.

Die Brammerfläche selber sollte beispielsweise im Laufe der letzten Jahre schon mehrfach veräußert werden. Mindestens bei den letzten beiden Verhandlungen ging es dabei um den Weg der direkten Anhandgabe. Begründet wurden diese Anhandgaben durch die Unterbringung eines privaten Rettungsdienstunternehmens beziehungsweise im letzten Versuch dem Bau einer Dönerfabrik und den jeweils daraus resultierenden Arbeitsplätzen.

Gerade jüngst wurden darüber hinaus mehrere Grundstücke durch die LIG direkt vergeben. Im Rahmen eines Ideenwettbewerbes war es möglich, bereits durch die Nennung eines städtischen Grundstückes und einer konkreten Nutzungsidee eine Anhandgabe zu erwirken.

Auf diesem Wege wurde beispielsweise vor einigen Wochen ein großes Areal an der Sternbrücke (150m von der Brammerfläche entfernt) vergeben. Dort sind nun neben Fundbureau, Waagenbau, Astratube und Wasserschaden auch noch die Bars MXB und 227 sowie der Sterngarten und einige andere Mieter vom Abriss bedroht. Grund für die ausgesprochene Anhandgabe ist eine „gute Nutzungsidee“.

Als positives Beispiel ist der avisierte direkte Verkauf der Viktoria-Kaserne zu nennen. Diese wird derzeit dem Verein Frappant zum Kauf angeboten.

Im Falle der von uns vorgeschlagenen Planung für die Brammerfläche hat sich die Bezirksversammlung Altona per Beschluss vom 24..01.2013 nach ausführlicher Prüfung und öffentlichen Anhörungen einstimmig für eine direkte Anhandgabe ausgesprochen. Die Senatskanzlei unterstützt diese Entscheidung genauso wie die Kulturbehörde und fast 10.000 Menschen, die sich im Rahmen eines Bürgerbegehrens engagiert haben.

Neben etwa 200 dringend benötigter Mietwohnungen (davon über die Hälfte öffentlich gefördert) für konkrete Nutzer aus dem Stadtteil ist es uns gelungen, ein Hospiz, eine Kita, Flächen für die Freiwillige Feuerwehr, die Sternbrückenclubs, den CentralPark, über 20 Bandprobenräume, ein Mobilitätszentrum für die Anwohner und viele weitere Ideen aus dem Stadtteil gemeinsam in einem Gebäude unter zu bringen.

Zusätzlich zu geplanten Bereichen für Existenzgründer und zur Sicherung von Läden aus dem Stadtteil bestünde sogar die Möglichkeit, einen Wirtschaftsförderungsfall mit einzubeziehen. Auch wenn es dafür offensichtlich wenig akuten Bedarf gibt. Zumindest scheint weder der LIG noch der Hamburger Wirtschaftsförderung derzeit ein Unternehmen bekannt, für den der Standort sinnvoll scheint.

Kein Alleinstellungsmerkmal

In einem Schreiben vom 20.06.2013 teilt uns die LIG nun mit, das sie, anders als alle anderen an dem Verfahren beteiligten Parteien, „kein Alleinstellungsmerkmal“ erkennen kann und aufgrund „äußerst strenger Maßstäbe“ einer Anhandgabe nicht zustimmen wird. Diese Haltung war uns bereits durch eine vorangegangene Mitteilung an die Bezirksversammlung bekannt. Nachvollziehen können wir sie nicht.

Stattdessen bereitet die LIG eine Ausschreibung vor, in der einige Eckpunkte unserer Planung als Grundgerüst dienen sollen. Ursprünglich war es unserem Wissen nach geplant, diese Ausschreibung bei der internationalen Immobilienmesse ExpoReal in München vorzustellen. Vermutlich auf der Suche nach einer optimalen, viertelgerechten Bebauungsidee.

Durch einen weiteren Beschluss der Bezirksversammlung wurde die LIG nun jüngst aufgefordert, eine mögliche Ausschreibung zumindest vorzuziehen, um dies zu verhindern.

Ziel der LIG ist nun eine Konzeptausschreibung. Ein Gebotsverfahren, an der wir uns mit beteiligen können. Als einzige Teilnehmer, die ihre Pläne bereits öffentlich vorgestellt haben. Vermutlich gegen gleich mehrere etablierte Firmen und Konzerne. Und in einem Verfahren, in dem der Kaufpreis mindestens zu 30% in die Bewertung einfließt. Unsere Chancen sind dabei ganz offensichtlich nicht als besonders hoch zu bezeichnen.

Ziel einer Ausschreibung sollte es sein, einen fairen Wettbewerb zu ermöglichen. Hier ist sie sicherlich nicht gerade der beste Weg, um dieses Ziel zu erreichen.

Nach nun mehr etwa 20 Jahren, in denen das Areal verkauft werden soll, würden wir uns freuen, wenn wir zumindest für einige Monate eine echte und ernst gemeinte Möglichkeit bekommen zu beweisen, das man gemeinsam mit den Menschen vor Ort eine viertelgerechte Bebauung nicht nur entwickeln, sondern auch realisieren kann.

Nicht nur unsere Baustelle

Wer die Beteiligung der Menschen dieser Stadt an ihrer Entwicklung ernst meint, kann schwerlich den von der LIG als nahezu alternativlos dargestellten Weg der Ausschreibung befürworten. Dieses Verfahren ist sicherlich an vielen Stellen tauglich und sinnvoll. Aber eben nicht überall. Und auch nur, sofern sie transparent, fair und wirklich öffentlich stattfinden. Wir sind der festen Überzeugung, dass hier einer der Schlüssel für viele Konflikte in der Entwicklung unserer Stadt liegt.

Es ist nicht öffentlich ersichtlich, welche städtischen Grundstücke zum Verkauf stehen. Nicht einmal, welche Grundstücke überhaupt der FHH gehören. Es gibt zwar eine Website, auf denen öffentliche Immobilien angeboten werden. Hierbei handelt es sich aber im Wesentlichen um sogenannte Ladenhüter. Und vor allem nur um einen kleinen Ausschnitt. Gerade sehr lukrative Flächen werden oftmals ausgewählten Unternehmenskreisen direkt angeboten.

Werden Grundstücke vergeben, so bekommt die Öffentlichkeit davon in der Regel erst einmal nichts mit. Egal ob es sich um eine Ausschreibung, eine Anhandgabe oder einen direkten Verkauf handelt.

Hat dann ein Unternehmen den Zuschlag bekommen, indem es einen Kaufpreis geboten und bereits ein nicht öffentliches Konzept eingereicht hat, beginnt die „Beteiligung“ der Bürger. Ein Verfahren, das die meisten Unternehmen als unnötigen Ballast empfinden und probieren, mit minimalen Widerständen zu durchlaufen. Im Endeffekt handelt es sich also daher eher um ein Informationsverfahren als um eine echte Beteiligung. Viele der wichtigsten Planungsparameter sind zu diesem Zeitpunkt lange festgelegt.

Daher bitten wir die LIG und alle anderen zuständigen Stellen neben einer direkten Anhandgabe der Brammerfläche um folgendes:

- Die Erstellung einer Website mit allen städtischen Flächen, gleichgültig ob sie von der LIG oder anderen Trägerschaften wie den Bezirken oder der Sprinkenhof AG verwaltet werden.
- Die frühzeitige und öffentliche Ankündigung der Verkaufsabsicht bei allen kommunalen Flächen.
- Die Offenlegung und Überarbeitung der Kriterien für eine Anhandgabe.
- Die Schaffung von Strukturen für eine ernst gemeinte und transparente Bürgerbeteiligung

Liebe Grüße

Leon und John