

Protokoll

Arbeitsgruppe Wohnungsbau der Planungskonferenz Groß Borstel am 29.3.2011,
19.00h – 20.35 im Stavenhagenhaus

Zentrales Thema der Sitzung war das Mitte Februar von den Gutachtern vorgelegte Zwischenergebnis zum ‚Handlungskonzept Wohnen Groß Borstel‘. Hinterfragt wurden zunächst die Daten zum Bevölkerungsschwund. Die Gutachter führen ihn im Wesentlichen auf zwei Ursachen zurück: 1. die Räumung der Pflegestationen hinter dem Altersheim Borsteler Chaussee 301 und 2. die Herausnahme der nur zeitweiligen Bewohner der Sportallee 70 (Asylbewerber bzw. Obdachlose) aus der Statistik. Beides hätte zu einem eher punktuellen Rückgang der Einwohnerzahl führen müssen, doch lässt sich aus den Daten ein relativ kontinuierlicher Schwund ableiten. Als mögliche weitere Ursache wurden die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der SAGA in Beerboomstücken genannt, die mit einem längeren Leerstand in den betroffenen Häuserblocks verbunden waren. Als positiv wurde ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl von 2008 auf 2009 vermerkt. Trotz des dadurch reduzierten Schwunds gegenüber 2000 von 8,1 % auf 6,3 % bleibt als Fazit die Notwendigkeit, mit verstärktem Wohnungsbau die Einwohnerzahl Groß Borstels zu erhöhen.

Neben der auch in anderen Stadtteilen zu beobachtenden Tendenz zur Reduzierung der Einzelhandelsgeschäfte zugunsten der Filialen großer Ketten ist wohl neben der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auch der relativ hohe Anteil älterer Mitbürger für diese Schwundtendenz in Groß Borstel verantwortlich. Die Arbeitsgruppe hält deswegen den Zuzug junger Familien mit deutlich höherer Kaufkraft für dringend erforderlich. Erschwert wird dies allerdings trotz starker Nachfrage nach Wohnraum durch über dem Hamburger Durchschnitt liegende Mieten und steigende Preise für Einfamilienhäuser. Hinzu kommt, dass ein beträchtlicher Anteil des Wohnungsbestandes aus kleinen Einheiten mit weniger als 60 qm besteht (z.B. im Brödermannsweg und in den Kallmorgen-Bauten östlich der Borsteler Chaussee), die den gestiegenen Ansprüchen gerade junger Familien nicht mehr genügen. Diese nicht nachfragegerechten Bestände reduzieren offensichtlich auch die moderat erscheinenden Durchschnittsmieten zwischen 9 und 10 €/qm, denn in den anderen Quartieren liegen die Mieten deutlich höher. Im Stadtteil wird zwar gelegentlich noch neuer Wohnraum auf privaten Flächen geschaffen, aber in der Regel nur in Form hochpreisiger Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen.

Die Gutachter formulierten eine ganze Reihe von positiven Aussagen über Groß Borstel: sie hoben die Kombination aus innenstadtnaher Lage und Begrünung des Stadtteils hervor und betonten die gute soziale Infrastruktur. Auch die Übersichtlichkeit der „(Klein-)stadt in der Stadt“ mit ihren guten sozialen Kontaktmöglichkeiten wurde genannt und das Engagement der Bewohner lobend erwähnt. Der Ausschuss nahm dies bereitwillig zur Kenntnis und konnte auch den im Gutachten dargelegten Schwächen aus städtebaulicher Sicht zustimmen: das Fehlen eines sozialen und kulturellen Zentrums, die Trennung des Stadtteils durch die vielbefahrene Borsteler Chaussee, die wenig einladenden „Eingänge“ sowie die nicht vorhandene Schienenanbindung beim ÖPNV. Alle diese wertenden Urteile waren seit Jahren in der öffentlichen Diskussion virulent und wurden zuletzt umfassend auf der Planungskonferenz im Juni 2010 thematisiert.

Zum Ende der Sitzung betrachtete der Ausschuss deshalb eingehender die Vorstellungen der Gutachter über ‚Vorrangige Innenentwicklungsprojekte zur Stärkung der Wohnfunktion‘. Sie entsprachen im Wesentlichen den bereits bei der ersten

Sitzung der Arbeitsgruppe genannten und diskutierten Einzelmaßnahmen. Mit Ausnahme einer denkbaren diversifizierenden Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Lokstedt (Bebauungsplan Groß Borstel 25) handelt es sich dabei um eher kleinere Flächen. Diese sind in Streulage über ganz Groß Borstel verteilt und tangieren zahlreiche Bebauungspläne. Für den Ausschuss war nicht ersichtlich, welche B-Pläne mit den vorgeschlagenen Wohnungsbaumaßnahmen kompatibel sind und welche gegebenenfalls in einem zeitaufwändigen Verfahren geändert oder mit Hilfe von Ausnahmegenehmigungen partiell außer Kraft gesetzt werden müssten. Zur Klärung dieser Fragen bedarf es der Fachkompetenz der zuständigen Experten aus Politik und Verwaltung.

Sinnvoll erschien es dem Ausschuss, zunächst eine Gesamtplanung unter Einbeziehung aller Einzelmaßnahmen vorzunehmen. Ein solches Verfahren, das in der Öffentlichkeit mit dem Ziel eines allgemeinen Konsenses kommuniziert werden müsste, könnte wohl auch dazu beitragen, Widerstände gegen einzelne Projekte zu relativieren. Flankierend sollten Aktionen und Kampagnen zur Stärkung eines stadtteilbezogenen Gemeinschaftsgefühls initiiert werden, wie sie in Ansätzen mit dem jährlichen Stadtteilstfest, Rabattaktionen u.a.m. bereits vorhanden sind.

Die abschließend angeschnittene Frage, auf welche Zielgruppe künftige Wohnungsbauprojekte ausgerichtet sein sollten, konnte nur näherungsweise beantwortet werden. Natürlich sollte bezahlbarer Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt werden, um die demographische Zukunft des Stadtteils zu sichern, doch ist andererseits wohl ein „gesunder Mix“ erforderlich, um die Kaufkraft zu stärken und die bisherige gute Sozialstruktur Groß Borstels zu bewahren.

Wolf Wieters

Teilnehmer

Gerd Dierks

Michael Werner-Boelz

Uwe Jahrmärcker

Uwe Schröder

Wolf Wieters

Bedauerlicherweise konnte Frau Maike Müller aus dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, die wegen ihrer fachlichen Kompetenz bei der ersten Sitzung so hilfreich gewesen war, an dieser Sitzung nicht teilnehmen.