

**Klaus Kaldenberg**  
Dipl. Ing.  
Werderstraße 49 • D - 20144 Hamburg  
Telefon (+49 40) 41 47 68 0 • Telefax (+49 40) 41 47 68 11 • E-Mail: [kkaldenberg@kkaldenberg.de](mailto:kkaldenberg@kkaldenberg.de)

OFFENER BRIEF

Herrn  
Dipl. Ing. Uwe Schmitz  
- Vorsitzender des Vorstandes -  
Frankonia Eurobau AG  
Hübeck 5  
41334 Nettetal

**KOPIEN AN BAUDEZERNAT EIMSBÜTTEL, MITGLIEDER STADTPLANUNGS-AUSSCHUSS EIMSBÜTTEL, BETROFFENE MITBÜRGER, PRÄSES DER BSU DER FHH**

Hamburg, den 14. Januar 2008  
KK/ Wi

**Anregung zum Kompromißversuch** bezüglich Bebauungsplanentwurf Harvestehude 13 versus Erhaltung des historischen Viertels *Sophienterrasse/ Alsterkamp in Harvestehude*

---

Sehr geehrter Herr Schmitz,

Mir liegen 2 Schriftstücke Ihres Unternehmens vor, in welchen die verkehrsmäßige Anbindung der von Ihnen geplanten Bauwerke in Teilfeldern 2,3,4 sowie Teilfeld A (Alte Kommandantur) an die Hauptverkehrsachse Mittelweg angeboten wird, wobei jedoch nach wie vor die Gästeverkehre und täglich 1-2 größere Versorgungs-LKW's (Intercooler um 5:00 morgens ?) für den Beherbergungsbetrieb über die Sophienterrasse geführt werden sollen. Jedoch soll Ihr Angebot nur unter der Bedingung gelten, dass zusätzlich zu einem 90 Einheiten-Boarding House auch ein Hotel mit 70 Betten bewilligt wird, mithin ein Beherbergungskomplex mindestens in der Größenordnung des Hamburger Hotels „Vier Jahreszeiten“.

Ihr Unternehmen begründet diese Bedingung mit erheblichen Mehrkosten dieser Verkehrsanbindung.

Ihr Mehrkostenargument kann ich technisch nicht nachvollziehen, weil bereits in den ersten Planungskonzepten etwa an der Stelle des jetzigen Teilfeldes 3 ein Schulsportplatz mit darunter liegender und vom Mittelweg zu befahrender Tiefgarage vorgesehen war.

Der Entfall dieses Schulsportplatzes zusammen mit anderen Maßnahmen erlaubt Ihnen, gegenüber dem Erwerbszeitpunkt des Grundstückes eine Steigerung der vermarktbaren Bruttogeschosßfläche um annähernd 75% (Quelle: M&O Gutachten). Wenn man günstige kostensenkende Skaleneffekte außer Acht lässt, steigern Sie somit auch Ihren Gewinn um mindestens 75% ( Was das in Geldbeträgen ausmacht, kann man sich an Hand verfügbarer Richtwerte unschwer ausrechnen). Als Preis für diesen stattlichen Gewinnprung zahlen Sie eine Spende für die Renovierung des Wilhelm Gymnasiums und den Schulsportplatz, vielleicht in der Größenordnung von 25-30% des Zusatzgewinns. Angesichts dieser Gegebenheiten fällt mir ebenso schwer, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Ihr Mehrkostenargument zu verstehen.

Besondere Schwierigkeiten habe ich jedoch mit der Gesamtlogik Ihres Angebotes. Es ist doch hinreichend bekannt, dass die BauNVO im WA Gebiet nur in Ausnahmefällen und hier nur mit vielen Auflagen ein kleines Hotel mit ca.50 Zimmern gestattet. Ihre 70 Zimmer Forderung dürfte also nach BauNVO überhaupt nicht realisierbar sein. Wie darf man denn unter diesem Aspekt die Ernsthaftigkeit Ihres Angebotes werten?

**Klaus Kaldenberg**  
Dipl. Ing.

Seite 2 zum Schreiben an Herrn Dipl. Ing. Uwe Schmitz - Vorsitzender des Vorstandes -  
Frankonia Eurobau AG vom 14.01.2008

---

Nach Auskunft des Baudezernates Eimsbüttel ist nunmehr geplant, bei Beschluß der Feststellungsreife durch den dortigen Stadtplanungsausschuß die „Hotelfrage“ auszuklammern und zum Bestandteil des individuellen Bauprüfungsverfahrens auf Basis von einzuholenden Rechtsgutachten zu machen.

In der Sprache des Systemdenkens nennt man das „Problemverschiebung bzw. -verschleppung“ („fixes that fail“). Zur Verdeutlichung: Aufgrund eines rostigen Scharniers hat man eine quietschende, schwergängige Tür. Man versucht das Problem auf schnellste und billigste Art zu beheben und gießt Wasser auf das Scharnier. Die Flüssigkeit scheint das Problem zunächst zu beheben. Das ist ein typischer „fix that fails“; denn es setzt sich umso mehr Rost an. Und wenn man die Prozedur wiederholt, dreht sich bald gar nichts mehr. Die grundlegende und nachhaltige Lösung würde darin bestehen, das richtige Entrostungs- und Gleitmittel einzusetzen.

Der zunehmend angesetzte Rost ist in unserem Fall das ständig gestiegene Misstrauen der Anwohner infolge unglaublicher Verkehrsgutachten, einseitig belastender Verkehrsführung sowie die Vorenthaltung nachprüfbarer Information über Bürger in Ihrer Privatsphäre betreffende Inhalte des städtebaulichen Vertrages.

Ich schließe nicht aus, dass sich gegen die beabsichtigte Problemverschiebung bereits rechtlicher Widerstand formiert, der zwar nicht mehr die Feststellungereife wohl aber die Vorweggenehmigung Ihres Bauvorhaben verzögern kann. Deshalb bin ich überzeugt, dass ein tragfähiger Kompromiss als grundlegende und nachhaltige Lösung im allseitigen Interesse liegt.

Ich rege an, dass sich unter Moderation der zuständigen Behörden und Bezirkspolitiker Sie und Ihre Rechtsexperten sich mit den beauftragten Anwälten der Anwohner, welche Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben haben, baldmöglichst zusammensetzen um Möglichkeiten zum Kompromiß auszuloten, die im Städtebaulichen Vertrag festgelegt werden können.

Da ich mich (noch) nicht anwaltlich vertreten lasse, bin ich bin gerne bereit die betreffenden Anwohner bzw. ihre Anwälte entsprechend anzusprechen und bin in Erwartung Ihrer Antwort

mit freundlichen Grüßen