



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Bezirksversammlung

<b>Kleine Anfrage nach § 24 BezVG</b>	<b>Drucksachen-Nr.: 23-1335</b> Datum: 23.01.2026
---------------------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum

**Antwort: Nachfrage zum Neubauvorhaben "An der Alster 65-67" (Anfrage der Fraktion DIE LINKE)**

**Fragestellerinnen und Fragesteller:** Antonia-Luise Ivankovic, Theresa Jakob, Steffen Leipzig, Susanne Morgenstern, Maureen Schwalke, Nora Stärz, Marinus Stehmeier, Ronald Wilken

**Einleitung für die Fragen:**

Aus den Antworten auf unsere Anfrage Drucksache 23-1256 (nachfolgend a) genannt) und die die Anfrage der Linksfraktion Drucksache 23/2368 (nachfolgend b) genannt) in der Hamburger Bürgerschaft haben sich weitere Fragen ergeben. Es geht dabei um Konkretisierungen zu dem geplanten Neubau, den Angaben zu den geplanten Wohneinheiten und dem Bebauungsplan „St. Georg 18“ (siehe Anlage), auf dessen Gebiet das aktuelle Wohnhaus An der Alster 65-67 steht.

Wir bitten das Bezirksamt daher folgende Fragen zu beantworten:

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte beantwortet die Anfrage wie folgt:

1. Ist der B-Plan „St. Georg 18“ vom 30. November 1976 noch aktiv und bildet die Grundlage zur Bebauung des Grundstücks?

Ja. Der Bebauungsplan St. Georg 18 ist geltendes Planrecht für die Belegenheit An der Alster 65-67.

2. Wie aus b) hervorgeht, sind für den Neubau 76 WE in einem 9-geschossigen Wohnhochhaus mit Staffelgeschoss beantragt. Was genau ist unter der Bezeichnung „mit Staffelgeschoss“ zu verstehen? Ist das Staffelgeschoss in den 9 Stockwerken enthalten oder kommt es obendrauf?

Die eingereichte Planung umfasst neun Vollgeschosse (EG bis 8. OG) und ein Staffelgeschoss als Nicht-vollgeschoss (9. OG).

3. Ist eine Befreiung des B-Plans „St. Georg 18“ bezüglich der dort festgeschriebenen maximalen 7 Vollgeschossen vorgesehen?

Eine Entscheidung über den Bauantrag und folglich über beantragte Befreiungen steht weiterhin aus und ist derzeit auch nicht absehbar.

4. *Ist davon auszugehen, dass sonstige Vorgaben aus dem B-Plan „St. Georg 18“, wie z.B. Baulinien und -grenzen für den geplanten Neubau eingehalten werden oder gibt es auch hier Abweichungen?*

Art und Umfang eventueller Abweichungen stehen bislang nicht abschließend fest.

5. *Werden auch die Leitsätze für die bauliche Gestaltung der Innenstadt bei der Prüfung der Anträge berücksichtigt?*

Die schlüssige städtebauliche und hochbauliche Einfügung – insbesondere im Kontext der Regelungen der Außenalster-Verordnung – ist zentrale Voraussetzung für die Genehmigung aller Vorhaben entlang der Außenalster.

6. *Aus b) geht hervor, dass das Bezirksamt Hamburg-Mitte die Eigentümergesellschaft u.a. auf den Vertrag für Hamburg und den damit verbundenen Drittmix hingewiesen hat. Gibt es von Seiten der Eigentümergesellschaft Zugeständnisse bezüglich des Drittmixes? Wenn ja, wie viele WE sind im 1. Förderweg (7,25 Euro/qm), im 2. Förderweg (9,35 Euro/qm) oder im 3. Förderweg (12,25 Euro/qm) geplant? Bitte einzeln aufschlüsseln.*

Der Vorhabenträger hat sich hierzu bislang nicht erklärt.

7. *Auf die Antwort auf a) beziehend: Bis zu welcher Miethöhe (Euro/qm) ist Ersatzwohnraum im Gebiet St. Georg, wo auch der Neubau an der Alster 65-67 entstehen soll, nicht als Luxuswohnraum gemäß § 10 Abs. 2 HmbWoSchG zu sehen?*

Mietpreishöhen führen isoliert betrachtet noch nicht zur Annahme von Luxuswohnraum im Sinne der Vorschrift, da diese dem Wohnraum nicht unmittelbar objektiv anhaften. In der Gesamtschau mit den übrigen Ausstattungsmerkmalen bilden diese lediglich ergänzende Indikatoren. Daher kann keine Miethöhe im Sinne der Fragestellung benannt werden.

8. *Für das Neubauprojekt war ein Hochbauliches Qualifizierungsverfahren in enger Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vorgesehen (siehe Bericht des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Stadtplanungsausschuss Nord am 23.04.2025). Wann hat das Qualifizierungsverfahren stattgefunden, was wurde bei diesem Verfahren besprochen und auch beschlossen?*

Das im vorliegenden Fall für den Vorhabenträger zwingend notwendige Qualifizierungsverfahren wurde zwischen dem 2. Juli 2025 (Auftakt- und Rückfragenkolloquium) und dem 28. Oktober 2025 (abschließende Jurysitzung) durchgeführt. Die Jury empfahl einstimmig, die Verfasser der mit dem 1. Rang ausgezeichneten Arbeit mit der Weiterbearbeitung des Entwurfs der Fassade zu beauftragen. Die weitere Konkretisierung der Planung soll in enger Abstimmung mit der BSW/Oberbaudirektor und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte auf Grundlage der von der Jury formulierten Überarbeitungs- und Prüfaufträge erfolgen.

9. *Wo können die Ergebnisse aus dem Hochbaulichen Qualifizierungsverfahren eingesehen werden?*

Das Recht auf Erstveröffentlichung liegt beim Vorhabenträger. Nach Kenntnis des Bezirksamtes Hamburg-Mitte wurde das Ergebnis bislang noch nicht veröffentlicht.

10. *Ist dem Bezirksamt bekannt, welches Architekturbüro für die Realisierung des Neubaus beauftragt ist? Wenn ja, welches?*

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat keine Kenntnisse, ob bereits eine formelle Beauftragung eines Architekturbüros erfolgt ist. Die Bekanntgabe der Verfasser unterliegt dem Erstveröffentlichungsrecht des Vorhabenträgers.