

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### **Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen und Haushaltsplan 2015/2016 Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung**

#### **1. Anlass und Ziele**

Hamburg verfügt derzeit über gut 30.000 Plätze in der Zentralen Erstaufnahme und der öffentlich-rechtlichen Unterbringung. Auf Grund des anhaltenden Flüchtlingsstroms werden zum Ende des nächsten Jahres nach den derzeit möglichen Prognosen bis zu 60.000 Plätze in der Zentralen Erstaufnahme und der öffentlich-rechtlichen Unterbringung erforderlich sein. Die Plätze entstehen im Moment in sehr kurzer Frist, viele provisorisch mit unterschiedlich langen Laufzeiten.

Die bisherigen Anstrengungen zur Schaffung ausreichender Kapazitäten zur Unterbringung der hohen Zahl von schutzsuchenden Menschen in Hamburg haben deutlich gemacht, dass es dringend erforderlich ist, die bisherigen Maßnahmen durch weitere Ansätze zu ergänzen. Die bisher gewählten Unterbringungsformen stoßen auch in der Verfügbarkeit von Kapazitäten, z.B. für geeignete Containeranlagen, auf Grenzen. Es ist daher notwendig, weitere Unterbringungsformen zu ergänzen, die durch Diversifizierung weitere verfügbare Kapazitäten erschließen. In der Lenkungsgruppe zur Flüchtlingsunterbringung wurde daher zwischen den beteiligten Staatsräten und allen Bezirksamtsleitern vereinbart, dass auch die BSW einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von nachhaltig verwertbaren Unterbringungskapazitäten

leisten wird. Zielvorgabe ist dabei, bis Ende 2016 rund 20.000 neue zusätzliche Unterkunftsplätze für Flüchtlinge mit der Perspektive Wohnen zu schaffen.

Da auf diesem Weg Kapazitäten in nennenswertem Umfang entstehen sollen, kann es nicht um kleine Flächen gehen, die bereits erschlossen sind. Diese werden in erster Linie von der BIS und BASFI im bisherigen Verfahren kurzfristig und teilweise für einen begrenzten Zeitraum für die Flüchtlingsunterbringung aktiviert.

Es geht in diesem neuen und zusätzlichen Segment der Flüchtlingsunterbringung um neue, großflächige und dauerhafte Siedlungsflächen und damit um Stadtentwicklung und die langfristige Schaffung von dauerhaften Wohnquartieren, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen und die von Investoren im Vertrauen auf eine dauerhafte Nachfrage errichtet werden. Alle Erfahrungen der Stadt- und Stadtteilentwicklung zur Vermeidung von überforderten Nachbarschaften und Segregation sind einzubeziehen.

Jedes Bezirksamt wurde gebeten, eine Fläche von ca. 8 ha zu benennen, auf der bis Ende 2016 bezugsfertige Unterkünfte für Flüchtlinge mit der Perspektive Wohnen errichtet werden können. Die BSW koordiniert die Entwicklung dieser Flächen. Ansonsten bleiben die Zuständigkeiten der betei-

lichten Dienststellen unberührt. Dies gilt insbesondere für die Zuständigkeiten der Bezirksämter in Bezug etwa auf Baugenehmigungen und Planrechtschaffung. Die betroffenen Umweltbelange sind im Zusammenhang und mit Unterstützung der BUE im Planungsprozess abzustimmen.

## 2. Wohnungsbau/Wohnungsbaustandards

Ziel ist es, die geplanten öffentlichen Unterkünfte im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus grundsätzlich durch private Investoren errichten zu lassen. Dabei wird nicht verkannt, dass jede Fläche individuell und quartiersbezogen betrachtet werden muss, sodass im Ergebnis auch andere Lösungen möglich sind. Als Kernelement der Strategie wird Wohnungsbau im Quartierszusammenhang vorgesehen. Die Wohnungen werden mit eigenen Bädern und Küchen ohne Abstriche vom aktuellen Baustandard errichtet. Maßstab in Bezug auf Wohnungsgrößen und -ausstattung sind die geltenden Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Eine Mischung von Wohnungsgrößen führt dabei zu einer Vielfalt des Angebots und begünstigt eine Mischung der Bewohnerschaft.

Untersucht werden in der BSW auch Bauten, die geringere Standards aufweisen. Denkbar wäre dabei u.a. ein späteres Nachrüsten von nicht zwingend für die Unterbringung erforderlichen Bauteilen wie z.B. Balkonen oder Aufzügen. Gespräche mit Investoren und Bauträgern führten allerdings zu der Einschätzung, dass eine derartige zweistufige Errichtung in der Gesamtrechnung deutlich aufwändiger und somit auch kostenintensiver wäre.

Vorgesehen sind zwei Nutzungsphasen:

- Die Wohnungen werden zunächst als Flüchtlingsunterkünfte genutzt, d.h. mit deutlich mehr Personen belegt als in regulären Wohnungen üblich.
- Anschließend erfolgt eine Nutzung als Wohnungen, die weiten Kreisen der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Zugrunde liegt der reguläre Wohnungsschlüssel öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit unterschiedlichen Größen von 1,5-Zimmer- bis 4-Zimmerwohnungen. Dennoch sind bei bis zu 800 Wohnungen je Fläche und einer sehr engen Belegung mit durchschnittlich mindestens fünf Personen pro Wohnung für die Dauer der öffentlich-rechtlichen Unterbringung pro Bezirk jeweils mindestens 4.000 Flüchtlingsplätze vorgesehen. Später bei regulärer Wohnnutzung werden es jeweils eher 2.000 Bewohnerinnen und Bewohner sein.

## 3. Belegungssteuerung

Ausdrückliches Ziel ist eine Entlastung der öffentlichen Unterbringung und insbesondere der vorübergehenden Unterbringungen in Zelten, Hallen und Containern. Fördern und wohnen AÖR (f&w) würde für einen Zeitraum regelmäßig von 15 Jahren mit dem Eigentümer/Vermieter einen Pacht- oder Generalmietvertrag abschließen und die errichteten Wohngebäude als öffentliche Unterkunft selbständig betreiben. Nach Ablauf der 15 Jahre stehen die Wohnungen entweder als öffentlich geförderte oder im Einzelfall auch als freifinanzierte Wohnungen dauerhaft dem Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Während der Phase der öffentlich-rechtlichen Unterbringung entscheidet f&w über die Belegung. Hierbei wird f&w insbesondere darauf achten müssen, dass im Schwerpunkt Haushalte mit Bleibeperspektive oder bereits erfolgter bzw. eingeleiteter Integration in den ersten Arbeitsmarkt in die zukünftigen Wohnungen ziehen.

In dieser Phase ist die Nutzung der zukünftigen Wohnungen als öffentlich-rechtliche Unterkunft vorrangig, auch weil für die Flächen zunächst kein Planrecht für Wohnungsbau besteht. Anzustreben ist, dass das zuständige Bezirksamt Planrecht zügig schafft, sodass bereits deutlich vor Ablauf des für die Unterkunft vorgesehenen Zeitraums von 15 Jahren für einzelne Wohnungen oder Baublöcke auch reguläre Mietverträge abgeschlossen werden können. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Übergang in die freie Vermietung noch unter der Regie von f&w gesteuert werden kann. Bei Vorliegen von Planrecht für Wohnungsbau können dann sukzessive auch Haushalte integriert werden, die keinen Flüchtlingsstatus haben.

Der Übergang von öffentlicher Unterkunft zu regulärer Wohnnutzung erfolgt dergestalt, dass die Bewohner reguläre Mietverträge mit dem Eigentümer bzw. Vermieter der Wohnung schließen. Eine Zwischenvermietung über f&w oder einen anderen Träger erfolgt nur im Rahmen eines etwaigen zwischen Eigentümer/Vermieter und den zuständigen Fachbehörden geschlossenen Kooperationsvertrages zur Versorgung wohnungsloser Haushalte (Stufe 3). Da während eines Zeitraums von 15 Jahren zwischen dem Eigentümer/Vermieter und f&w ein Generalmiet- oder Pachtvertrag besteht und auf Grund dessen f&w die Verfügungsbefugnis über die Objekte hat, soll in den Generalmiet- bzw. Pachtvertrag folgende Klausel aufgenommen werden:

„Sobald nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften eine Wohnnutzung zulässig ist, wird der Pächter/Generalmieter dem Verpächter/Ver-

mieter geeignete Wohnungen in dessen Verfügungsgewalt zwecks Vermietung zu Wohnzwecken zurückgeben. Welche Wohnungen für eine frühzeitige Vermietung zu Wohnzwecken geeignet sind, bestimmen Pächter/Generalmieter und Verpächter/Vermieter einvernehmlich.“

Diese Klausel ist bewusst offen formuliert („geeignete Wohnungen“), damit f&w und Eigentümer/Vermieter den erforderlichen Spielraum beim Übergang von öffentlicher Unterbringung zur Wohnnutzung haben. In erster Linie werden sich wahrscheinlich leere Wohnungen anbieten. Die Klausel ermöglicht es aber auch, bewohnte Wohnungen aus dem Status der öffentlichen Unterkunft in den Status der Wohnnutzung zu überführen, indem der Eigentümer/Vermieter mit den Bewohnern einen regulären Mietvertrag abschließt, wenn diese nach den einschlägigen Vorschriften wohnberechtigt sind.

Im Ergebnis kann durch eine kluge und weitsichtige Belegungssteuerung das Risiko von überforderten Nachbarschaften beherrscht werden. Voraussetzung dafür ist, dass die öffentliche Unterkunft als Folgeunterbringung eingerichtet wird. Auf diese Weise kann f&w hamburgweit in den bereits bestehenden Unterkünften nach geeigneten Haushalten suchen. Eine zentrale Erstaufnahme würde demgegenüber diese Belegungssteuerung bestenfalls nur eingeschränkt ermöglichen, weil die Erstaufnahme der Not gehorchend sehr kurzfristig auf zugewanderte Haushalte zu reagieren hat.

#### 4. Stabile Quartiere

Die Aufforderung an die Bezirksamter, Standorte zu nennen, impliziert eine grundsätzliche Eignung als dauerhafter Wohnort. Es werden gerade nicht solche Standorte gesucht, die später zurückgebaut werden müssten (z.B. naturnahe Flächen, aus agrarstrukturellen Gründen unverzichtbare Agrarflächen oder Parkanlagen), sondern Orte, die das Potenzial für einen neuen nachhaltigen Stadtbauweisen aufweisen.

Eine Konzentration von jeweils rund 4.000 Menschen auf relativ engem Raum bringt planerische und soziale Herausforderungen mit sich. Die Voraussetzungen für ein gutes Zusammenleben und eine positive Quartiersentwicklung sind von Anfang an zu bedenken. Anhand der Erfahrungen aller Dienststellen, die auf kurzem Wege eingebunden werden, sind Aspekte wie z.B. Nahversorgung, soziale, Gesundheits- und Bildungsinfrastruktur (Kitas, Beschulung und Beratungsstellen), örtliches Gewerbe und Handwerk, Orte der Begegnung (Räumlichkeiten, öffentliche Plätze), Sicherheit, Grünflächen, Kinderspielplätze, Sportflächen

und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft, die sich als Folge der Bebauung ergeben, in ausreichendem Maße herzurichten. Ziel muss dabei die Integration und die Ertüchtigung der Infrastruktur in den jeweiligen Stadtteilen sein, um eine gute Integration der neuen Quartiere zu ermöglichen. Diese und andere Belange, die zur verträglichen Einbindung des Quartiers in die städtebauliche Umgebung und gegebenenfalls in Natur und Landschaft, beitragen, werden nach Möglichkeit frühzeitig durch das zuständige Bezirksamt in Abstimmung mit der BSW, der BUE und gegebenenfalls anderen betroffenen Behörden in den Planungs- und Umsetzungsprozess eingebunden.

Ein gutes Funktionieren des Quartiers auch schon während der Phase der Flüchtlingsunterbringung ist im Übrigen auch im Interesse des jeweiligen Investors, da davon auszugehen ist, dass die Wohnungen im Anschluss an die Flüchtlingsnutzung grundsätzlich langfristig in seinem Bestand bleiben. Aus diesem Grund gibt es ein sehr starkes gemeinsames Interesse von bestandshaltenden Investoren und der Stadt, von Anfang an zusammen mit dem Bezirksamt die gedeihliche Quartiersentwicklung zu verfolgen. Deshalb erscheint das hier vorgeschlagene Modell risikoärmer für die Stadtentwicklung als die Errichtung der gleichen Platzzahl in zentralen Erstaufnahmeeinrichtungen.

#### 5. Genehmigung, Planrecht und Naturschutzrecht

Ein Aufeinanderfolgen von temporärem Flüchtlingswohnen und späterer dauerhafter Wohnnutzung auch für andere Bevölkerungskreise unterliegt unterschiedlichen planungsrechtlichen Zulässigkeiten. Eine Genehmigung der vorlaufenden Nutzung durch Flüchtlinge und Asylbegehrende kann dabei auf Grundlage der planungsrechtlichen Erleichterungen gemäß §246 BauGB gegebenenfalls einschließlich erforderlich werdender Abweichungen vom Landschaftsschutz und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen kurzfristig erfolgen. Da es sich insoweit um neue bzw. bisher wenig genutzte Zulässigkeitsbestände handelt, können rechtliche Risiken zurzeit zwar nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Sie sind aber nach derzeitiger Erkenntnislage beherrschbar und angesichts des großen Handlungsdrucks bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden auch hinnehmbar.

Die rechtlichen Risiken können durch eine strikte Beachtung der genehmigungsrelevanten Vorschriften des Naturschutzrechts weiter minimiert werden. Zur Sicherung des kohärenten Schutzgebietssystems der Stadt sollen daher für die erforderlichen Abweichungen vom Landschaftsschutz

an anderer Stelle in Allermöhe südlich des Gleisdreiecks, Flächen in Neuland östlich der Bundesautobahn sowie in Volksdorf neue Naturschutzgebiete ausgewiesen werden. Die Behörde für Umwelt und Energie prüft und bereitet die Ausweisung dieser Naturschutzgebiete vor. Um eine zeitnahe Bereitstellung der in den Genehmigungsverfahren für die Flüchtlingsunterbringung festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten und den landwirtschaftlichen Flächenmarkt zu entlasten, müssen verstärkt auch die im hamburgischen Eigentum befindlichen Staatswaldflächen als Ausgleichsflächenpotential genutzt werden. Die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von den Investoren bzw. Bauträgern zu tragen, soweit diese in der Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterkünfte geregelt sind.

Für eine Anschlussnutzung als dauerhafte Wohnnutzung sind gegebenenfalls die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Daher kommen nur solche Flächen in Betracht, die nach überschlägiger Prüfung unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten für eine dauerhafte Wohnnutzung geeignet erscheinen. Problematisch wäre dieses Vorgehen also nur dann, wenn eine Wohnnutzung von vornherein kein abwägungsgerechtes Ergebnis eines Bebauungsplanverfahrens sein könnte, etwa weil es Hindernisse gäbe (z.B. Altlasten, Störfallbetriebe, Lärm- und sonstige Immissionen z.B. von Verkehr und Gewerbe/Industrie, Bauschutzzonen, notwendige Abstände zu Verkehrsstrassen, naturschutzrechtliche Belange o.ä.), die auch im Wege der Abwägung nicht überwindbar wären. Dies ist nach überschlägiger Prüfung durch die Bezirksverwaltung nicht der Fall. Die konkrete und verbindliche Ermittlung und Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange erfolgt aber im Rahmen der dafür vorgesehenen Verfahren. Dabei ist die BUE von den Bezirken vor Erteilung der Baugenehmigungen in die Konzepterstellung einzubeziehen.

Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung von Bebauungsplänen sind kurzfristig einzuleiten und zügig und mit Priorität durchzuführen – unter Beachtung des Abwägungsgebots. Dabei sind die Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms für die vorgesehenen Bauflächen (soweit erforderlich) als Sammel-Änderungsverfahren gebündelt durchzuführen. In diesem Rahmen ist in den entsprechenden Schritten zur Beteiligung der Öffentlichkeit die gesamtstädtische Stadtentwicklungsperspektive zu vermitteln. Der Baubeginn für einzelne Bauflächen ist jedoch nicht davon abhängig. Die Bezirksämter sind grundsätzlich ge-

halten, zusätzlich Bürgerinformationsveranstaltungen durchzuführen.

#### 6. **Finanzielle Auswirkungen bei Errichtung der öffentlichen Unterkünfte als Wohnungen im geförderten Wohnungsbau einschl. Auswirkungen auf den Haushalt und die Vermögenslage**

Es werden Wohnungen im Rahmen und im Standard des sozialen Wohnungsbaus geschaffen. Der Bauherr erhält eine Förderung im 1. Förderweg mit regelmäßig 30 Jahren Mietpreis- und Belegungsbindung. Es besteht Baurecht für die öffentliche Unterbringung. Innerhalb der ersten 15 Nutzungsjahre wird angestrebt, möglichst rasch Baurecht für den Wohnungsbau zu schaffen.

Wenn Flüchtlingsunterkünfte mit einer Förderung des ersten Förderweges und somit nach der Förderrichtlinie „Neubau von Mietwohnungen 1. Förderweg“ gefördert werden, hat dies finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg. Für deren Berechnung wurden folgenden Annahmen getroffen:

- Es werden 7 Flächen mit jeweils 800 Wohneinheiten bebaut, insgesamt also 5.600 Wohneinheiten.
- Die Wohneinheiten werden im Jahr 2015 für den 1. Förderweg bewilligt und am Ende des Jahres 2016 fertiggestellt.
- Die Wohnungen sind für 30 Jahre gebunden hinsichtlich Mietpreis (Anfangsmiete 6,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche, alle zwei Jahre Mieterhöhung um 0,30 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Belegung.
- Der gesonderte Zuschuss von 0,50 Euro/m<sup>2</sup> wird für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf über die vollen 30 Jahre ausgezahlt.
- Die Investoren nehmen keine gesonderten Zuschüsse für besonders energiesparende Bauweise in Anspruch (IFB-Effizienzhaus 40 und höher).
- Während der ersten 15 Jahre werden die Wohnungen an „fördern und wohnen“ vermietet.
- Ab dem 16. bis zum Ende des 30. Jahres werden die Wohnungen als reguläre Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen im 1. Förderweg vermietet.
- Die Investoren werden finanziell so gestellt wie bei einer Vermietung über 30 Jahre im 1. Förderweg.

Für eine Bewilligung unter diesen Annahmen ergeben sich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt und die Vermögenslage der Freien und Hansestadt Hamburg:

- Der Subventionsbarwert beträgt rund 455 Millionen Euro. Die höheren Haushaltsbelastungen im Rahmen des Zins- und Verlustausgleiches an die Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) betragen gegenüber der bisherigen Finanzplanung im Jahr 2016 7 Mio. Euro, im Jahr 2017 rd. 64 Mio. Euro auf Grund von Einmalzuschüssen nach Abschluss des Baus. Im Jahr 2018 betragen die erhöhten Haushaltsbelastungen 29 Mio. Euro. Ab 2019 verringert sich die Haushaltsbelastung jedes Jahr um eine Größenordnung von 0,3 Mio. Euro bis 0,5 Mio. Euro. Die Mehrbedarfe in 2016 lösen keine Änderungsbedarfe des beschlossenen Haushaltsplanes 2015/2016 in der Produktgruppe 261.01 Wohnen (ab 2016 Produktgruppe 287.11 Wohnen) aus, da die Freie und Hansestadt Hamburg in ausreichender Höhe an Kompensationsmitteln des Bundes, die eigens für Wohnungsbau im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen zusätzlich bereitgestellt werden, partizipieren kann. Diese Mittel stellen Mehrerlöse dar, die verwendet werden können, in entsprechender Höhe Mehrkosten zu verursachen. Die zusätzlichen Bedarfe ab 2017 werden der Bürgerschaft im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans 2017/2018 vorgelegt.
- Der Zins- und Verlustausgleich der BSW an die Investitions- und Förderbank führt zu Aufwand und mindert über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Mehrerlöse aus Kompensationsmitteln des Bundes stellen Erträge dar, die in der Ergebnisrechnung der Freien und Hansestadt Hamburg zu berücksichtigen sind und im Weiteren das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg erhöhen; die Mehrkosten stellen Aufwendungen im Jahr der Verausgabung dar und mindern über die Ergebnisrechnung das Eigenkapital der Freien und Hansestadt Hamburg. Solange Mehrerlöse und Mehrkosten gleich hoch sind, bleibt das Ergebnis neutral.
- Sofern Kosten für grüne Infrastruktur und sonstige Wohnfolgeeinrichtungen von der Freien und Hansestadt Hamburg zu tragen sind, ist über deren Finanzierung ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Haushalts 2017/2018 zu entscheiden, da sie in den Einzelplänen der BUE und der BASFI nicht eingeplant sind. Der Grundsatz einer Finanzierung derartiger Maßnahmen durch Investoren bleibt dabei unberührt.
- Es können Bürgschaften der Freien und Hansestadt Hamburg erforderlich werden, falls die Beleihbarkeit der Grundstücke auf Grund ausstehenden Planrechts nicht gegeben ist. Mit diesen Sicherheitsleistungen zur Absicherung der Wohnungsbauförderdarlehen bei diesen Wohnungsbauförderungsmaßnahmen können so die üblichen Förderdarlehen im Rahmen der Wohnraumförderung gewährt werden und eine vollständige Besicherung der Förderdarlehen erfolgen. Aktuell besteht hier ein Rahmen von jeweils 20 Mio. Euro für die Jahre 2015 und 2016.  
Entsprechend wird der Artikel 5, Ziffer 6 des Beschlusses über die Feststellung des Haushaltsplans für die Haushaltsjahre 2015 und 2016 (Drucksache 20/13000) geändert und der Bürgschaftsrahmen von 20 Mio. Euro im Jahr 2015 um 180 Mio. Euro auf 200 Mio. Euro und im Jahr 2016 um 750 Mio. Euro auf 770 Mio. Euro (insgesamt Anhebung um 930 Mio. Euro) angehoben (s. Anlage 1).
- Wenn eine Einigung mit Investoren für eine lediglich 15jährige Bindung erzielt wird und die Annahmen ansonsten wie oben für die 30jährige Bindung analog bestehen bleiben, beträgt der Subventionsbarwert rund 377 Mio. Euro. In diesen 15 Jahren sind die jährlichen Belastungen für den Hamburger Haushalt identisch mit den Belastungen bei einer 30jährigen Bindung. Erst im 16. Jahr ergeben sich Mehrbelastungen für die 30jährigen Bindungen in Form von weiterlaufenden zinsgünstigen Darlehen und laufend zu zahlenden Aufwendungszuschüssen.
- Hinzu kommen die Kosten für die Nettokaltmiete im 1. Förderweg, angefangen mit 6,20 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Bewilligung der Förderung im Jahr 2015 und einer Mieterhöhung von max. 0,30 Euro/m<sup>2</sup> alle 2 Jahre sowie die Betriebskosten, die während der ersten 15 Jahre von f&w bzw. mittelbar ebenfalls von der Freien und Hansestadt Hamburg zu tragen sind. Im 15. und 16. Jahr kann der Investor die Fördermiete entsprechend auf 8,30 Euro/m<sup>2</sup> anheben und bis zum 30. Förderjahr auf 10,40 Euro/m<sup>2</sup>. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65m<sup>2</sup> fallen damit im ersten Vermietungsjahr 2,26 Mio. Euro Miete netto kalt pro Monat an für 5.600 WE und im 15. Jahr 3,03 Mio. Euro.

## 7. Modelle zur Umsetzung

Es werden vorzugsweise bestandshaltende Investoren für diese Flächen gesucht, hierzu zählen insbesondere auch Genossenschaften. Diese werden gezielt von der BSW angesprochen. Es können auch Konsortien aus mehreren Unternehmen gebildet werden. Die Unternehmen haben auch die Erschließung zu realisieren, die von den Bezirksämtern überwacht und abgenommen wird.

Die Unternehmen erwerben die Flächen im Eigentum oder Erbbaurecht. Für die Freie und Hansestadt Hamburg wird ein Vorkaufsrecht im Falle des Weiterverkaufs vorgesehen. Gleichzeitig prüft die BSW Regelungen für den Fall, dass im Anschluss an die Flüchtlingsunterbringung die Überführung in regelhafte Wohnungen misslingt, weil das Planrecht nicht geschaffen werden konnte.

Für eine erste Fläche am Mittleren Landweg in Bergedorf liegt ein konkreter Bebauungsvorschlag vor. Nach diesem Vorschlag sind hier rund 800 Wohnungen in viergeschossiger Bauweise geplant – Wohngebäude im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, die sich im Stadtgebiet bereits mehrfach bewähren. Die Erschließung der Fläche und alle Hochbaumaßnahmen lägen in einer Hand, wodurch die Schlüsselübergabe im Jahre 2016 möglich wird. Die Investition erfolgte auf eigenes Risiko des Investors (FeWa Grundstücksgesellschaft). Vorgesehen ist eine Nutzung für Flüchtlinge über 15 Jahre, die Betreuung würde f&w übernehmen. Im Anschluss an die 15jährige Nutzung sollen die Wohnungen im Bestand des Investors bleiben. Der Baubeginn soll noch im Jahr 2015 erfolgen. Auf die Ausführungen unter Ziffer 2 zur Belegungssteuerung wird verwiesen. Bei der weiteren Planung ist die Integration der Fläche in den Quartierszusammenhang bzw. in den weiteren Stadtraum vorzusehen. Es ist eine Wegeverbindung nach Neuallermöhe-West vorzusehen (Einkauf, Arzt, weiterführende Schule). Mit der Entscheidung für diese Fläche ist auch die Perspektive eines Siedlungsschwerpunktes mit weiteren Quartieren rund um die S-Bahnstation Mittlerer Landweg verbunden, um eine Isolation der neuen Siedlung zu vermeiden.

Für weitere Flächen sind ergänzende Varianten in Prüfung:

- eine Mischung von Investoren und/oder Bautypologien an einem Standort, z.B. mit Reihenhäusern und Doppelhäusern (spätere Vermietung oder Eigentumsbildung),
- eine freie Vermarktung und (teilweise) Umwandlung in Eigentumswohnungen im Anschluss an die Nutzung für Flüchtlinge,
- ein Nebeneinander von Wohnungsbau und klassischer öffentlicher Unterkunft etwa in Containern.

Bei allem Variantenreichtum bleibt es dabei, dass das oben beschriebene Modell des Mietwohnungsbaus durch bestandshaltende Investoren Kernelement der Strategie ist.

Die BSW spricht mit Investoren und regt Bebauungsvorschläge der Investoren an. Die Investorenkonzepte werden kurzfristig mit dem jeweils zuständigen Bezirksamt und den betroffenen Fachbehörden abgestimmt. In jedem Fall wird geprüft, ob auch die SAGA GWG die Entwicklung übernehmen kann. Die SAGA GWG gründet eine Projektierungsgesellschaft, sodass die Ressourcen für eine Realisierung gewährleistet sind.

## 8. Flächen

Folgende Flächen wurden bislang von den Bezirksämtern benannt:

Bezirk Hamburg-Mitte

- In Prüfung sind zwei Flächen östlich Haferblöcken am Öjendorfer See. Eine abschließende Meldung des Bezirksamtes liegt jedoch noch nicht vor. Die unmittelbar an die Straße Haferblöcken angrenzende Fläche ist städtisch und grundsätzlich geeignet. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet. Die weiter östlich gelegene Fläche ist privat und weniger geeignet. Die Belange des östlich angrenzenden Landschaftsraumes mit Öjendorfer Park (Landschaftsachse) erfordern eine verträgliche Einbindung.

Im Interesse einer integrierten und nachhaltigen Besiedlungsstruktur spricht vieles für die Verteilung des benötigten Volumens auf beide Flächen. Dies würde auch einen flexibleren Umgang mit den bei beiden Flächen bestehenden Restriktionen ermöglichen. Um die Ziele der Senatsstrategie „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ nicht zu beeinträchtigen, muss dabei gleichzeitig südlich des Öjendorfer Sees die Entwicklung der „Neuen Gartenstadt“ vorangetrieben werden.

Bezirk Altona

- Suurheid, Rissen  
(wesentliche Flurstücke: 5131, 5132, 5083, 5084 teilweise, Gemarkung Rissen,  
Größe: ca. 8,0 ha)  
Diese Fläche war bereits als Wohnbaufläche vorgesehen und ist grundsätzlich geeignet. Nun wird eine dichtere Bauweise verfolgt, um eine größere Zahl an Wohnungen für Flüchtlingsunterkünfte zu erreichen. Angestrebt ist eine Entwicklung durch Otto Wulff GmbH und SAGA GWG, die bis Mitte Oktober ein Umsetzungskonzept vorlegen. Größere Teile sind im Eigentum der BIMA, ein kleinerer Teil ist im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Bislang konnte keine Einigung mit der BIMA erzielt werden.

## Bezirk Eimsbüttel

- Duvenacker, Eidelstedt  
(Flurstück 6118, Gemarkung Eidelstedt, Größe ca. 1,1 ha)  
Diese Fläche ist im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und grundsätzlich für Wohnungsbau geeignet. Sie ist allerdings lediglich etwa 1,1 ha groß. Der Lärm der angrenzenden A 7 erschwert die Entwicklung, wäre allerdings nach bisheriger Einschätzung kein Ausschlusskriterium für eine Wohnnutzung. Bislang sind die Flächen als „Grünflächen“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie sind an einen Landwirt verpachtet, wurden allerdings zuletzt für die Baustelleneinrichtung zum Autobahnausbau genutzt und liegen im Landschaftsschutzgebiet.
- Ellerbeker Weg, Schnelsen  
(Flurstücke 8383, 388, 6960, Gemarkung Schnelsen, Größe ca. 2,3 ha, davon ca. 0,7 ha privat)  
Der größere Teil der Fläche mit ca. 1,6 ha ist im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg, ein kleinerer Teil mit ca. 0,7 ha ist im Privateigentum. Die Liegenschaften der Freien und Hansestadt Hamburg sind bereits überwiegend als Wohngebiet festgesetzt, die private Fläche ist überwiegend als Grünfläche festgesetzt. Beide Teilflächen sind grundsätzlich für Wohnungsbau geeignet.
- Weitere Flächen im Bezirk Eimsbüttel sind in Prüfung.

## Bezirk Hamburg-Nord

- Osterfeldstraße, Eppendorf  
(wesentliche Flurstücke: 2938, 2939, 3205, 3435, Gemarkung Eppendorf, Größe ca. 3,0 ha)  
Auf Grund der gut integrierten Lage sind die Flächen für eine Flüchtlingsunterbringung grundsätzlich geeignet. Eine Vereinbarkeit mit angrenzenden Gewerbebetrieben ist zu prüfen, erscheint aber grundsätzlich gegeben. Die Fläche ist im Privateigentum. Der Flächennutzungsplan stellt „Gewerbliche Bauflächen“ dar, der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Das Bezirksamt schlägt den Bau von ca. 480 Wohneinheiten für die Flüchtlingsunterbringung vor.

## Bezirk Wandsbek

- Rehagen, Hummelsbüttel  
(Teile der Flurstücke 4519 bis 4526, Gemarkung Hummelsbüttel, Größe: insgesamt ca. 16,0 ha)

Auch diese Flächen sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und für Wohnungsbau gut geeignet. Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage des Beschlusses der Bezirksversammlung den Bau von 300 bis 400 Wohneinheiten auf einer entsprechenden Teilfläche von bis zu 5 ha zu realisieren. Angestrebt ist eine Entwicklung durch SAGA GWG, die hier eine Ergänzung der benachbarten Bestände in der Siedlung Tegelsberg vornehmen kann. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen wichtigen Ackerstandort. Eine verträgliche Einbindung in die Landschaft ist hier von besonderer Bedeutung (Landschaftsachse). Es bestehen Pachtverträge, die durch den LIG kurzfristig rechtswirksam gekündigt bzw. einvernehmlich mit dem Pächter aufgehoben werden müssten.

- Glashütter Landstraße, Hummelsbüttel  
(Flurstück 21, Gemarkung Hummelsbüttel, Größe: ca. 13,0 ha)  
Auch diese Flächen sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und für Wohnungsbau gut geeignet. Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage des Beschlusses der Bezirksversammlung den Bau von ca. 300 Wohneinheiten auf einer entsprechenden Teilfläche von bis zu 5 ha zu realisieren. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet und werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen wichtigen Ackerstandort. Eine verträgliche Einbindung in die Landschaft ist hier von besonderer Bedeutung (Landschaftsachse). Es bestehen Pachtverträge, die durch den LIG kurzfristig rechtswirksam gekündigt bzw. einvernehmlich mit dem Pächter aufgehoben werden müssten.
- Ohlendieck/Poppenbüttler Berg, Poppenbüttel  
(Flurstück 6540 teilweise, Gemarkung Poppenbüttel, Größe: insgesamt ca. 8,2 ha)  
Hier wird eine Erweiterung der bereits projektierten Wohnsiedlung um zusätzliche 130 Wohneinheiten auf einer entsprechenden Teilfläche angestrebt. Die Flächen sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg, liegen im Landschaftsschutzgebiet und werden landwirtschaftlich genutzt. Eine verträgliche Einbindung in die Landschaft ist hier von besonderer Bedeutung (Landschaftsachse). Es besteht bereits Einvernehmen zwischen den Dienststellen, an dieser Stelle Wohnungsbau zu entwickeln; ein Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet. Es besteht ein Pachtvertrag, der für Teilflächen mit Wirkung zum 1. Januar 2016 bereits gekündigt wurde, für

die übrigen Teilflächen ist eine Kündigung bzw. eine einvernehmliche Vertragsauflösung durch den LIG in die Wege zu leiten.

– Elfsaal, Jenfeld

(wesentliches Flurstück 3341, Gemarkung Jenfeld, Größe: ca. 3,5 ha)

Ein bereits geplantes Wohnquartier soll um 70 zusätzliche Wohneinheiten verdichtet werden und im Sinne der Ziele dieser Drucksache entwickelt werden. Eine Umsetzung durch f&w und SAGA GWG ist bereits in Arbeit. Diese Flächen sind als „Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan gesichert.

Bezirk Bergedorf

– Mittlerer Landweg, Billwerder

(Flurstücke 1507, 5461 teilweise, Gemarkung Billwerder, Größe: ca. 8,0 ha)

Insbesondere auf Grund der Lage am S-Bahnhalt Mittlerer Landweg sind diese Flächen für den Wohnungsbau gut geeignet. Sie sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg, allerdings bisher als „Gewerbliche Bauflächen“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Anforderungen des entlang der Straße Mittlerer Landweg verlaufenden Grünen Ringes sind zu berücksichtigen. Über das Baukonzept der FeWa Grundstücksgesellschaft besteht bereits grundsätzliches Einvernehmen mit dem Bezirksamt Bergedorf und f&w. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Pachtvertrag gilt bis Ende 2016 und müsste kurzfristig durch den LIG rechtswirksam gekündigt/einvernehmlich mit dem Pächter aufgehoben werden.

Bezirk Harburg:

– „Sandbek-West“, Neugraben-Fischbek

(zahlreiche Flurstücke, nördlich ehem. Röttiger-Kaserne, südlich der Bahn, Größe insgesamt rund 37 ha)

Da in unmittelbarer Nähe bis Anfang 2016 eine öffentlich-rechtliche Unterkunft mit über 3.000 Plätzen entstehen soll, ist hier kein Schwerpunkt zur Flüchtlingsunterbringung vorgesehen, sondern von Beginn an überwiegend aber nicht ausschließlich reguläre öffentlich geförderte Wohnungen auf Grundlage eines möglichst zügig durch das Bezirksamt Harburg bis 2016 aufzustellenden Bebauungsplans. Die Belange der Landschafts- und Biotopvernetzung im Osten der Fläche sind von besonderer Bedeutung (Landschaftsachse). Eine Entwicklung u.a. durch SAGA GWG wird angestrebt. Die Flächen sind fast ausschließlich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und werden bislang landwirtschaftlich genutzt; eine Auflösung bestehender Pachtverträge ist zu prüfen. Der Flächennutzungsplan stellt „Wohnbauflächen“ dar; der Senat hatte allerdings im Jahr 2007 beschlossen, den Großteil der Fläche für Logistikbetriebe zu entwickeln. Nunmehr wird dieser Beschluss aufgehoben und stattdessen eine etwa gleichwertige Entwicklung von Wohnen und Gewerbe angestrebt.

9. **Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle,

1. von den Ausführungen dieser Drucksache Kenntnis nehmen,
2. die in Anlage 1 aufgeführte Änderung des Haushaltsbeschlusses 2015/2016 beschließen.



## Ergänzung des Haushaltsbeschlusses 2015/2016

Artikel 5 wird wie folgt gefasst:

### Artikel 5

#### Übernahme von Sicherheitsleistungen

6.  
Der Senat wird ermächtigt, Sicherheitsleistungen zur Absicherung von

- Wohnungsbauförderungsdarlehen bei besonderen Wohnungsbauförderungsmaßnahmen,
- Konsortialfinanzierungen der Investitions- und Förderbank – Anstalt des öffentlichen Rechts – und baulichen Investitionen im Rahmen der IBA Internationale Bauausstellung Hamburg GmbH, jeweils bis zu 20 vom Hundert des Anteils der Hamburgischen Investitions- und Förderbank – Anstalt des öffentlichen Rechts – an der Konsortialfinanzierung oder der jeweiligen Investitionssumme bei baulichen Investitionen und
- Zwischenfinanzierungen der Planungskosten in der Vorbereitungsphase von Innovationsquartieren (private Initiativen der Stadtteilentwicklung in Gebieten mit überwiegender Wohnbebauung zur Stärkung oder Entwicklung von Wohnquartieren) nach dem Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen und von Innovationsbereichen (private Initiativen zur Stärkung und Entwicklung von Geschäftsgebieten) nach dem Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren

im Haushaltsjahr 2015 bis zur Höhe von 200 Mio. Euro und im Haushaltsjahr 2016 bis zur Höhe von 770 Mio. Euro zu übernehmen.

Soweit die Ermächtigungen für das Haushaltsjahr 2015 nicht in Anspruch genommen werden, dürfen sie im Haushaltsjahr 2016 in Anspruch genommen werden.

### Zu Artikel 5

#### (Übernahme von Sicherheitsleistungen)

Die Bürgschaften werden nach Maßgabe der Richtlinie für die Übernahme von Bürgschaften zur Absicherung besonderer Wohnungsbauförderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen in Innovationsquartieren und Innovationsbereichen in der jeweils geltenden Fassung übernommen. Die verbürgten Wohnungsbauförderungsdarlehen ermöglichen Projekte zur Verwirklichung neuer Formen des sozialen Miteinanders oder besonderer ökologischer Ansprüche in einer Wohnanlage, z. B. in Kleingewerkschaften.

Mit Bürgschaften gegenüber der IFB sollen die Gewährung von Wohnungsbauförderungsdarlehen, Konsortialfinanzierungen, bauliche Investitionen im Rahmen der IBA und die Übernahme von Zwischenfinanzierungen in der Vorbereitungsphase von Innovationsquartieren und Innovationsbereichen gesichert werden, wenn eine bankübliche Sicherung der Darlehen nicht möglich ist. Insbesondere bei Flüchtlingsunterkünften im Standard des sozialen Wohnungsbaus

Dies unterstützt private Initiativen bei der Stärkung oder Entwicklung von Wohnquartieren und Geschäftsgebieten.