

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Sandro Kappe (CDU) vom 09.06.23

und Antwort des Senats

Betr.: Sportcampus tus BERNE

Einleitung für die Fragen:

Mit Drs. 22/12131 stellt der Senat die Pläne zur Realisierung von Wohnungsbaupotenzialen im Bezirk Wandsbek und Förderung der kulturellen und sportlichen Infrastruktur in Farmsen-Berne vor.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat hat am 6. Juni 2023 mit einem Flächenpaket für den Bezirk Wandsbek die Realisierung von Wohnungsbaupotenzialen mit fast 300 Wohneinheiten in Hamburgs größtem Bezirk und von zwei Infrastrukturprojekten in Farmsen-Berne auf den Weg gebracht: Die ehemalige Schule Berne soll durch die fux eG im Erbbaurecht übernommen und denkmalgerecht zum neuen Stadtteilzentrum für Sport, Nachbarschaft, Kultur und Bildung saniert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus siehe Drs. 22/12131.

Die Fragen wurden teilweise auf Grundlage der Zulieferung der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH beantwortet, die im Auftrag des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen das Konzept entwickelt hat.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Die neu zu bauende Sporthalle auf dem Gelände des tus BERNE sowie die neu zu errichtende Kita liegen auf Überschwemmungsgebiet. Wurden die damit einhergehenden Risiken geprüft und die Bedenken ausgeräumt?*

Wenn ja, wie und mit welchem Ergebnis?

Wenn nein, wieso nicht?

Frage 2: *Ist die neue Sporthalle speziell gegen Überschwemmungen gesichert?*

Wenn ja, wie?

Wenn nein, wieso nicht?

Antwort zu Fragen 1 und 2:

Das Überschwemmungsgebiet und deren Auswirkungen auf den Sporthallenneubau wurden berücksichtigt. Sie sind regelhafter Bestandteil des Bauantragsgenehmigungsverfahrens. Die Sporthalle wurde entsprechend den Anforderungen des Überschwemmungsgebietes ausreichend hoch gesetzt.

Frage 3: *Wirken sich die geplanten Arbeiten (Erweiterung Retentionsfläche, Entschlammung) am Rückhaltebecken Sasel (Meiendorfer Mühlenweg/Saseler Bogen) im Fall von Starkregenereignissen/Überschwemmungsgefahr auch entlastend auf das Gebiet Blakshörn/*

St. Jürgenstraße/Lienaustraße/Kleine Wiese (inklusive Gelände des tus BERNE) aus oder ist für das Gebiet das Rückhaltebecken Blakshörn maßgeblich?

Antwort zu Frage 3:

Die kumulative Wirkung verschiedener Maßnahmen auf den gesamten Lauf der Berner Au wurde noch nicht am hydraulischen Gewässermodell getestet. Positive Wirkungen der Maßnahmen am Rückhaltebecken Sasel zeigten sich im Modell deutlich bis zum Alten Berner Weg. Grundsätzlich ist für den Bereich Blakshörn/St. Jürgenstraße/Lienaustraße/Kleine Wiese das Rückhaltebecken Blakshörn maßgeblich, da zwischen Alter Berner Weg und dort noch einige Regenwassersiele und Nebengewässer in die Berner Au ausmünden. Es ist aber möglich, dass die Maßnahmen am Rückhaltebecken Sasel zur Entkoppelung der Teilströme beitragen und dadurch einen positiven Effekt auf weiter unterhalb liegende Gebiete haben.

Frage 4: *Wie wird sichergestellt, dass die alte Geschäftsstelle des tus BERNE erst nach Bezug der neuen Geschäftsstelle – das Erdgeschoss des neuen Kulturzentrums mit dem Eigentümer und Betreiber fux eG – abgerissen wird?*

Antwort zu Frage 4:

Nach Abstimmung mit dem tus BERNE e.V. wird im Bauablauf geregelt, dass die alte Geschäftsstelle des tus BERNE e.V. entweder erst nach Bezug der neuen Geschäftsstelle abgerissen, oder eine Interimslösung zur Verfügung gestellt wird.

Frage 5: *Der tus BERNE wird für Instandhaltung und Nebenkostenvorauszahlung insgesamt 5 Euro pro Quadratmeter für die neue Geschäftsstelle zahlen. Die Instandhaltungspauschale wird davon 1,50 Euro pro Quadratmeter ausmachen (Drs. 22/12131). Ist die Instandhaltungspauschale von Anfang an mit dem Verein kommuniziert worden oder war nur von der Übernahme der Nebenkosten die Rede?*

Antwort zu Frage 5:

Mit dem tus BERNE e.V. wurde diese Frage frühzeitig einvernehmlich besprochen.

Frage 6: *Kann man bei einer Instandhaltungspauschale von mietfrei sprechen?
Wenn ja, wieso?
Wenn nein, wieso nicht?*

Antwort zu Frage 6:

Mietbestandteil sind in der Regel Grundmiete für die Überlassung, Betriebskosten und verbrauchsabhängige Nebenkosten. Eine Grundmiete fällt hier nicht an.

Frage 7: *Wie viele Quadratmeter bezieht der tus BERNE im neuen Kulturzentrum?*

Antwort zu Frage 7:

Der tus BERNE e.V. wird circa 1.300 m² brutto beziehen.

Frage 8: *Gelten die 5 Euro pro Quadratmeter, die der tus BERNE an die fux eG zahlen wird, auch für die bestehende Schulsporthalle?
Wenn ja, wieso?
Wenn nein, wieso nicht?*

Frage 9: *Wird der Verein tus BERNE die Schulsporthalle auch nach Errichtung des neuen Sportcampus nutzen (dürfen) und ist dies geplant/vereinbart?*

Antwort zu Fragen 8 und 9:

Ja. Diese Konditionen wurden zwischen den Beteiligten abgestimmt; sie werden Bestandteil des Nutzungsüberlassungsvertrages zwischen der Erbbaurechtsnehmerin fux eG und dem tus BERNE e.V. Der tus BERNE e.V. wird darüber hinaus Eigentümerin der neu zu bauenden Sporthalle.

Frage 10: *Wie viel zahlte der Verein tus BERNE bisher für die Nutzung der Schulsporthalle?*

Antwort zu Frage 10:

Der tus BERNE zahlte bisher keine Nutzungsgebühr. Die Nutzung von Schulsporthallen in der Stadt Hamburg ist kostenfrei in den von den Schulen nicht genutzten Zeiten möglich.

Frage 11: *In der Drs. 22/12131 werden die geförderten Wohnungen des Bauprojekts LienustraÙe/Berner Allee angegeben – 23 Wohnungen im 1. Förderweg und 25 Wohnungen mit WA-Bindung, macht 48 Sozialwohnungen. Die drei Wohnbauprojekte werden zu einer Maßnahme zusammengefasst (Am Stühm-Süd/LienaustraÙe/Berner Allee/Tonnendorfer HauptstraÙe) – es soll der Drittmix gelten. Bei insgesamt 271 geplanten Wohnungen, die auf städtischer Fläche gebaut werden, gilt ein Anteil an geförderten Wohnungen von 35 bis 100 Prozent laut „Vertrag für Hamburg“. Ausgehend von 35 Prozent müssten bei einer Gesamtanzahl von 271 Wohnungen also 95 geförderte Wohnungen entstehen. Auf welchen Bauprojekten wird die Differenz zwischen 95 und den 48 Sozialwohnungen (47) entstehen?*

Frage 12: *Wenn der Drittmix nicht angewendet wird, wieso nicht?*

Antwort zu Fragen 11 und 12:

Die Konzepte befinden sich noch in der Entwicklung. Sie werden abschließend der Kommission für Bodenordnung zur Entscheidung vorgelegt. Der Drittmix wird angewendet. Der offene Anteil an gefördertem Wohnungsbau (1. und 2. Förderweg) wird auf die beiden Flächen Am Stühm-Süd und Tonnendorfer HauptstraÙe verteilt.

Frage 13: *Wieso entstehen relativ viele Sozialwohnungen an der LienustraÙe/Berner Allee, welche Argumente stehen dahinter?*

Frage 14: *Sind auch Eigentumswohnungen an der LienustraÙe/Berner Allee geplant?*

Wenn ja, wie viele?

Wenn nein, wieso nicht?

Antwort zu Fragen 13 und 14:

Gemäß der bezirklichen Drucksache BV-Drs. 21-4053 Nummer 7 wurde für das Bebauungsplanverfahren Farmsen-Berne 39 ein Anteil von 35 Prozent als öffentlich geförderte Wohneinheiten und weitere 35 Prozent für WA-Wohnungen gefordert. 30 Prozent der Wohneinheiten sind gemäß der BV-Drs. 21-4053 Nummer 7 ohne Bindung zu realisieren. Ob diese im frei finanzierten Wohnungsbau oder als Eigentumswohnung realisiert werden, obliegt dem weiteren Bebauungsplanverfahren. Das bisherige Konzept sieht bislang keine Eigentumswohnungen vor.

Der Standort zeichnet sich durch eine hohe Integrationskraft aus, die unter anderem durch die Nachbarschaft zum tus BERNE e.V., der ehemaligen Schule Berne und der Genossenschaft Gartenstadt Berne e.G. gegeben ist.

Frage 15: *Welche Eigenanteile muss der tus BERNE insgesamt aufbringen? Bitte aufschlüsseln für die einzelnen Maßnahmen, Planungskosten inbegriffen. Wurden in den zuletzt geführten Verhandlungen die Eigenanteile des tus BERNE erhöht?*

Wenn ja, in welcher Höhe?

Frage 16: *Konnte der tus BERNE die 600.000 Euro Förderung des Hamburger Sportbundes einwerben?*

Antwort zu Fragen 15 und 16:

Der Eigenanteil liegt gesamt bei 800.000 Euro. Der Verein ist bestrebt, über das Förderprogramm Infrastruktur des Hamburger Sportbund e.V. (HSB) einen Teil des Eigenanteils über Darlehen aufzubringen. Eine Erhöhung des Eigenanteils hat nicht stattgefunden.

Frage 17: *Der Verein hat rund 2.000 erwachsene und 1.000 jugendliche Mitglieder, eine Umlage dieser Kosten auf die Mitglieder würde eventuell mit neuerlichen Beitragssteigerungen einhergehen. Was passiert, wenn die tus BERNE diese Förderung nicht erhält?*

Antwort zu Frage 17:

Nach Vorgesprächen mit dem HSB wird davon ausgegangen, dass die Förderung zur Verfügung stehen wird. Im Übrigen beantwortet der Senat hypothetische Fragen grundsätzlich nicht.

Frage 18: *Welchen Inflationspuffer sieht die Bau- und Kostenplanung für den Sportcampus (Sporthalle und die weiteren Baumaßnahmen (Kleinfeld, Beachvolleyballfeld)) vor?*

Antwort zu Frage 18:

Im Rahmen der Projektentwicklung erfolgte die Kostenplanung auf der Grundlage der Drucksache Kostenstabiles Bauen (Drs. 20/6208).

Frage 19: *Trägt die Stadt Hamburg (über den Bezirk Wandsbek) höhere Baukosten als die avisierten 10,6 Millionen Euro, falls diese anfallen? Wie ist dies vertraglich geregelt?*

Antwort zu Frage 19:

Die Zuwendungen sind auf maximal 10,6 Millionen Euro festgelegt. Sollte es im weiteren Verlauf des Projektes zu Abweichungen, zum Beispiel zu weiteren Kostensteigerungen kommen, ist es Aufgabe des tus BERNE e.V., diese durch geeignete Maßnahmen aufzufangen.

Frage 20: *Sind die Kosten für den Abriss der alten Geschäftsstelle des tus BERNE in den 10,6 Millionen enthalten oder muss der Verein diese Kosten allein tragen?*

Wenn ja, mit welchen Kosten wird gerechnet?

Antwort zu Frage 20:

Die Kosten für den Abriss sind einkalkuliert. Sie betragen voraussichtlich rund 225.000 Euro.

Frage 21: *Hat die Stadt Hamburg dem tus BERNE vergünstigte Kredite für die Eigenanteile angeboten? Wurden diese nachgefragt seitens des Vereins? Welche Möglichkeiten gibt es?*

Antwort zu Frage 21:

Damit hat sich der Senat nicht beschäftigt. Im Übrigen siehe Antwort zu 15 und 16.

Frage 22: *Was ändert sich konkret, wenn sich die Gemeinde endgültig entschließt, das Kirchengebäude abzureißen?*

a) *Wird die geplante Kita dann auf dem Kirchengelände gebaut?*

b) *Werden dort auch Sozialwohnungen entstehen?*

c) *Werden dann mehr Wohnungen entstehen?*

d) Wird etwas Bauliches daran erinnern, dass dort einmal eine Kirche stand?

Antwort zu Fragen 22 bis 22 d):

Die Fläche der Kirchengemeinde wurde arrondierend in das Bebauungsplanverfahren Farmsen-Berne 39 mit aufgenommen. Die Projektentwicklung liegt bei der Kirchengemeinde. Der Abstimmungsprozess zu den Fragen ist noch nicht abgeschlossen.

Frage 23: *Wie genau sieht die Bedingung zur Erweiterung der Kita-Betreuungszeiten für die Investoren aus?*

Antwort zu Frage 23:

Die Kita-Betreuungszeiten werden zwischen Fachbehörde und Betreiber abgestimmt.