

Ergebnisprotokoll zum Gespräch der Regierungsfractionen der Hamburger Bürgerschaft mit dem Dachverband IFI

Thema : 4. Gesprächsrunde

Protokoll : Udo Steinwandel

Ort : Rathaus Hamburg

Datum : 21.04.2016 ab 19:30 Uhr

IFI-Mitglieder :		Vertreter		Anwe-	Ver-	Stellvertreter 1	Anwe-	Ver-	Stellvertreter 2	Anwe-	Ver-
		send	teiler	send	teiler		send	teiler		send	teiler
Bahrenfeld/Lurup	Christine Hinz		x			Harald Lübker	x		Claudia Bitzer	x	
IG Duvenacker	Dennys Tramm		x								
Soz. Ger. Eidelstedt	Horst Klemeyer	x				Elke Kasties					
Eppendorf/Lokstedt	Herr Stellermann		x			Herr Janssen		x			
Wir sind Eppendorf	Götz von Grono	x									
Hummelsbüttel	Gabriele Hofmeier		x			Steffen Haack	x				
LW Klein-Borstel	Jasmin Peter	x				Ralf Blinckmann			Jens Körner	x	
Langenhorn Grellkamp	Horst Duewel		x			Mark Marten	x				
Lehmsahl	Dirk Dölling		x								
Mittlerer Landweg	Claudia Suck		x			André Humbert		x			
Neugraben	Björn Greve	x				Jan Greve					
Poppenbüttel	Heinz John					Udo Steinwandel	x		Jan Steinmeyer		x
Rissen	Klaus Schomacker	x				Michael Neumaier	x		Christopher Deecke		x

Vertreter der Koalitionsfraktionen, des Senats und Eingeladene

Hamburger Bürgerschaftsfraktionen	Dr. Andreas Dressel	x		Dr. Anjes Tjarks	x		Rainer Schünemann	x	
Senat	Christoph Holstein Staatsrat BIS	x							
SAGA GWG	Dr. Thomas Krebs Vorstandssprecher SAGA Siedlungs- Aktiengesellschaft Hamburg	x							
Steg Hamburg GmbH	Martin Brinkmann Geschäftsführer	x							

1. Protokollierung der Gespräche

Es wird vereinbart, dass ein abgestimmtes Ergebnisprotokoll für diese und zukünftige Unterredungen erstellt und veröffentlicht wird.

2. Abstimmung Tagesordnung

- Offene Punkte aus dem letzten Treffen
- Fragenkatalog an SAGA GWG
- IFI-Forderungen
- Sonstiges
- Termine

3. Fragenkatalog SAGA GWG

Der Fragenkatalog der IFI ist bei SAGA GWG heute um 13:30 Uhr eingegangen. Hr. Neumaier wies daraufhin, dass die Versendung der Fragen am 20.04.16 gg. 18:30h erfolgte.

Der Fragenkatalog wird vorab durch Herrn Krebs mündlich beantwortet und schriftlich nachgeliefert. Dies soll zeitnah erfolgen. Insofern muss ggfs. noch ein Abgleich des Protokolls mit den getätigten Aussagen der SAGA GWG durchgeführt werden.

Allgemein: Die SAGA GWG hält in Hamburg einen Bestand von ca. 130.000 Wohnungen. Darüber hinaus gibt es weitere ca. 130.000 genossenschaftliche Wohnungen.

Ergebnisprotokoll zum Gespräch der Regierungsfractionen der Hamburger Bürgerschaft mit dem Dachverband IFI

Die SAGA GWG engagiert sich im Bereich Flüchtlingsunterkünfte, verfügt über Kompetenzen in Sachen Integration und verfügt über eine Tochtergesellschaft für Quartiersmanagement (ProQuartier). Ziel der SAGA GWG ist für den „Expresswohnungsbau“ (Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen gem. Drs. 21/1838) ein möglichst schneller Übergang von der öffentlichen Unterbringung zur regulären Wohnnutzung, um über eine nachhaltige Belegungssteuerung das Risiko von überforderten Nachbarschaften zu begrenzen. Zu diesem Zweck wurde von der ProQuartier das Konzept „Integration von Flüchtlingen – Wohnunterkünfte zu neuen Quartieren in guter Nachbarschaft entwickeln“ erarbeitet, das IFI zeitnah zur Verfügung gestellt wird.

Fragenkatalog

1. Wie viele von den derzeit 130 000 SAGA GWG Wohnungen sind an Fördern + Wohnen (F+W) vermietet für die Integration von Flüchtlingen?

SAGA GWG: In 18 der 130.000 SAGA Whg. sind derzeit Flüchtlinge (Mieter: F+W?) untergebracht.

2. Welche Bauvorhaben (BV) der SAGA GWG sollen in 2016 + 2017 fertiggestellt werden (Name sowie Anzahl der WE)?

SAGA GWG: Details über einzelne BV werden nicht genannt. Grundsätzlich beträgt das jährliche Bauvolumen der SAGA GWG ca. 1000 Whg. (durchschnittlich ca. 20 Bauvorhaben (BV) mit je ca. 50 Wohneinheiten). Es soll zukünftig verdoppelt werden. Der „Expresswohnungsbau“ ist in diesen Zahlen nicht berücksichtigt. Bauzeit für typische SAGA GWG-Objekte beträgt ca. 12 Monate.

3. Bei welchen BV ist die Unterbringung von Flüchtlingen geplant? Bei welchen BV ist eine Vermietung an F+W geplant? Warum ist nicht in bei allen BV der SAGA GWG ein Anteil für F&W geplant?

SAGA GWG: Bei den 8 BVs des „Expresswohnungsbau“ (ca. 1350 Whg.) ist die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft mit einer Belegung von 100% Flüchtlingen vorgesehen. Bei den regulären BV ist keine Flüchtlingsunterkunft vorgesehen. Im Rahmen der regulären Wohnraumvergabe werden Ausländer und damit auch Asylberechtigte und Flüchtlinge mit Wohnberechtigung allen anderen Wohnungsuchenden gleichgestellt. Es entsteht eine Diskussion über die Machbarkeit, ein gewisses Kontingent an Flüchtlingen in jedem BV der SAGA GWG vorzusehen, um so eine dezentrale Unterbringung zu erreichen. Dr. Krebs sieht darin für SAGA GWG keinen Sinn (teurer/wesentlich aufwändiger in der Betreuung) und erläutert, dass F+W daran kein Interesse hat und große Einheiten bevorzuge.

4+ 5. Wie viele ausgebaute Dachwohnungen (absolut) hat SAGA GWG im Bestand?
Wie viele % der SAGA Immobilien haben einen ausgebauten Dachboden?

SAGA: Derzeit hat SAGA GWG 3850 Dachgeschoßwohnungen (ca. 3% des Bestands). Laut SAGA gibt es Widerstände der Bewohner gegen den Ausbau von Dachgeschossen, da Funktionen/Nutzungen verdrängt werden. Darüber hinaus sei der Dachgeschossausbau im Vergleich zum Neubau häufig unwirtschaftlich und es ergeben sich unter aktuellen Rahmenbedingungen techn. Schwierigkeiten beispielsweise hinsichtlich Trittschall und Brandschutz. Mit den Maßnahmen bei Dachgeschossausbau und Aufstockung im Zusammenhang mit Wohnungsbauprogrammen der 90er Jahre habe man schlechte Erfahrungen aufgrund statischer Probleme gemacht. Insgesamt sehe SAGA GWG in seinem Bestand aufgrund der bereits durchgeführten Maßnahmen, der Rücksichtnahme auf Bestandsmieter, der meist negativen Wirtschaftlichkeit, technischer Probleme, einzuhaltender Standards u.a. nur geringe Potentiale für den Dachgeschossausbau. Die IFI merkt an, dass die techn. Rahmenbedingungen sich seither weiterentwickelt haben und bedauert, dass diese Nutzungsänderung keinerlei Beachtung in der Unterbringungsdebatte findet.

Ergebnisprotokoll zum Gespräch der Regierungsfractionen der Hamburger Bürgerschaft mit dem Dachverband IFI

6. +7. + 16. Wie viele Neuvermietungen (Mieterwechsel, Neubau) hatte SAGA GWG in 2014 + 2015? Wie viele davon waren Sozialwohnungen? Kann man die Wohnungen bzw. Kontingente, die an F&W vermietet werden, besser über die Stadt verteilen? Kann man Wohnungen tauschen? Die Saga hat Wohnungen unterschiedlicher Qualität, darunter auch "abgewohnte" Einheiten: Macht es Sinn, dort Flüchtlinge - evtl. vorübergehend - unterzubringen, wenn z.B. erst später eine Sanierung ansteht? Warum werden die unverhältnismäßigen Kosten für temporäre Containerunterkünfte nicht für die Ertüchtigung zur mittelfristigen Nutzung von Abbruchprojekten eingesetzt?

SAGA GWG: Die Aufgabe des Unternehmens sei es insbesondere, in möglichst großem Umfang Wohnraum mit aktuellen Standards bereitzustellen. Zu den Wohnberechtigten gehörten ebenso Asylberechtigte wie anerkannte Flüchtlinge mit Wohnberechtigungsschein. Dadurch entstehe in der überwiegenden Zahl der Fälle mehr Wohnraum als der stark sanierungsbedürftige Bestand aufweise. Es sei daher für alle Anspruchsberechtigten besser, wenn Neubauprojekte nicht durch Zwischennutzung aufgehalten würden. Bsp. „Washington Allee“: Diese Häuser hätten zunächst aufwändig saniert werden müssen. Sie wären daher nicht sofort nutzbar gewesen und da sie anschließend abgerissen werden sollten, habe F+W dies wegen Unwirtschaftlichkeit abgelehnt. Wohnungstausch ist schwierig, da im Falle von Sanierungen die Mieter ein Rückkehrrecht in ihre alten Whg. haben.

8. Wie viele Wohnungen/ Sozialwhg. hat SAGA GWG beim BV „Mitte Altona“ Bauabschnitt 1?

SAGA GWG: Der Anteil von SAGA GWG am BV „Mitte Altona“ umfasst 200 Sozialwohnungen, die 2018 fertiggestellt sein sollen. Es sind keine Kontingente für F+W zur Flüchtlingsunterbringung vorgesehen.

9. Plant die SAGA GWG Whg. auf Flächen zu realisieren, die zur Finanzierung des Deckels über die A7 verkauft werden? Wieviele Whg./Sozialwohnungen sind dort geplant? Wann ist der Baubeginn /-ende geplant?

SAGA GWG: Die SAGA GWG kann keine Aussage zu Wohnungen machen, die zukünftig im Rahmen der Deckelfinanzierung erstellt werden, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Planung der Vergabe erfolgt sei.

10. Wann sollen die Flächen in Rissen-Suurheid (FHH/BIMA) erworben werden? Wann ist der Bauantrag für die Fläche der FHH geplant? Welche Bauzeit ist für dieses Bauvorhaben geplant? Gibt es eine EU-weite Ausschreibung der Bauarbeiten?

Die Fläche der FHH ist noch nicht an SAGA GWG verkauft. Der Bauantrag wird ca. 4 Wochen nach Verkauf erwartet. Die Saga ist kein öffentlicher Auftraggeber und daher nicht an das Vergaberecht gebunden.

11. Wie beurteilt SAGA GWG den Bau in Rissen mit geplanten 2000 Geflüchteten (sowie weitere 800 in unmittelbarer Nachbarschaft Sieverstücken)? Wie hoch schätzt SAGA GWG die Attraktivität der frei finanzierten 200 WE, die dort entstehen sollen?

SAGA GWG sieht eine hohe Attraktivität des Standortes und sieht keine Probleme in der Vermarktung der dort geplanten frei-finanzierten Wohnungen. Die geplante Belegung mit Flüchtlingen sieht SAGA GWG ebenfalls als unproblematisch an mit Verweis auf das eigene Integrationskonzept.

Wie definiert SAGA GWG gelungene Integration? SAGA GWG: Niedrige Fluktuation, Umgang mit Wohnanlagen (wenig Vandalismus), werden Begleitangebote (z.B. Sport) angenommen, gibt es Gewaltschwerpunkte. IFI merkt an, dass dabei zwischen sozialem Frieden und gesellschaftlicher Integration zu unterscheiden ist.

12. + 13. Wie beurteilt SAGA GWG den Umstand, dass zuerst nur Flüchtlinge und erst später eine kleinere Anzahl von Hamburgern angesiedelt werden? Wie beurteilt die SAGA die Attraktivität eines Quartiers, dass zuerst mehrheitlich von Flüchtlingen bewohnt wird und anschließend in den normalen Wohnungsbau überführt soll?

SAGA GWG verweist auf seine umfangreichen Erfahrungen im Quartiersmanagement als größtes Wohnungsunternehmen der Stadt und die Möglichkeiten einer gelungenen Belegungssteuerung.

SAGA GWG verfügt über ein neu entwickeltes Konzept zur gemischten Belegung mit 50% Flüchtlingen und 50% frei finanzierte Wohnungen.

Genese Standort Haferblöcken am Öjendorfer See: Konsortium SAGA GWG mit Wohnungsbaugenossenschaften, die im Umfeld Bestände halten; Musterbeispiel für kooperative Planungsprozesse mit Bezirk, Nachbarn und Investoren; Ergebnis kostengünstige Systemreihenhäuser; nicht öffentlich gefördert, dadurch alle Optionen der Nachnutzung wie beispielsweise freier Wohnungsmarkt oder Verkauf; wegen niedriger Baukosten durch replizierte Typenhäuser Miete 6,50 EUR möglich; gemischte Belegung mit Fluktuationsmodell;

Status Quo: Anhandgabe ist erfolgt, nach Kaufvertrag ca. 4 Wochen bis Bauantrag, Baubeginn voraussichtlich Ende 2016

IFI sieht große Parallelen zwischen Haferblöcken und dem Städtebaukonzept von Lebenswertes Klein-Borstel.

14. Wieviele Whg. will die SAGA GWG im Rahmen der Expressbauten ("Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen") in 2016 + 2017 fertigstellen? Die BV der SAGA GWG als Teil des Programms „Expresswohnungsbaus“ werden voraussichtlich alle in 2016 beginnen. Einzelne „Blöcke“, d.h. Häuser, können womöglich in 2016 fertiggestellt werden (Details werden nicht genannt). Bei keinem BV ist jedoch bisher der Bau begonnen worden (12 Mon. Bauzeit im Schnitt), teilweise steht er kurz bevor. Eine Fertigstellung aller BV ist somit vor Mitte / Ende 2017 nicht zu erwarten.

15. Hat die SAGA GWG den Auftrag private Flächen zu akquirieren, um Unterkünfte für Flüchtlingen zu bauen?

SAGA: Nein.

Ab wann und unter welchen Voraussetzungen erhalten Flüchtlinge die Möglichkeit Sozialwohnungen zu beziehen?

Beantwortung siehe Anlage 1

4. IFI-Forderungen

4.1 Moratorium

IFI fordert erneut ein Moratorium, d.h. einen vorläufigen Stopp aller Projekte der Drucksache 21/1838 bis zum geplanten Abschluss von Verhandlungen mit der FHH am 30.06.16.

4.2 Thema „Flüchtlinge in Baumärkten“

IFI fordert, dass der Senat schnellstmöglich die menschenunwürdige Unterbringung von Flüchtlingen in Baumärkten beendet.

IFI kritisiert, dass dazu vom Senat ausschließlich die Unterbringung in den Expressbauten vorgesehen ist. Zumindest wird dies in den Medien immer so dargestellt. IFI fordert, dass

Ergebnisprotokoll zum Gespräch der Regierungsfractionen der Hamburger Bürgerschaft mit dem Dachverband IFI

stattdessen andere temporäre Unterbringungsformen und –konzepte genutzt werden, da sich die Fertigstellung der Expressbauten wie dargestellt verzögern wird. Die Forderung der IFI, die Unterbringung in Baumärkten zu beenden steht damit der gleichzeitigen Forderung nach einem Bau- und Planungsstopp für die geplanten Folgeunterkünfte nicht entgegen.

Laut Koalitionsfraktionen ist jede Verzögerung beim Bau von Folgeunterkünften gerade vor dem Hintergrund des aktuellen Planungsstands weiterhin zu vermeiden und würde dazu führen, dass eine entsprechend große Zahl an Menschen weiterhin in prekären Unterkünften wie ehemaligen Baumärkten leben muss. In die Unterbringungen in festem Wohnungsbau werden die Flüchtlinge mit Bleibeperspektive ziehen, während Menschen aus Baumärkten und Containern in die dann frei werdenden Modulbauten ziehen können. Insofern sei die richtige Forderung von IFI, die Unterbringung in Baumärkten zu beenden, nicht vereinbar mit der gleichzeitigen Forderung nach einem Moratorium mit Bau- und Planungsstopp für vernünftige Unterbringungen.

Laut Koalitionsfraktionen ist die Nutzung von 1.500 Plätzen in Folgeunterkünften im Kreis Bad Segeberg ab 15.06. ermöglicht.

4.3 Dezentrale Unterbringung

IFI fordert den Senat und den Ersten Bürgermeister auf, die Flüchtlinge dezentral unterzubringen und damit eine wesentliche Voraussetzung für eine gute Integration zu schaffen. Als erste Maßnahme sollte die SAGA GWG angewiesen werden, in jedem neuen BV ein bestimmtes Kontingent an Wohnungen für Einrichtungen der Flüchtlingsunterbringung zu berücksichtigen.

4.4 Transparenz

Laut Finanzbehörde sind 489 unbebaute Flächen über 1 Hektar im Bezirk Nord vorhanden. Die Behörde gibt an, dass die erfragten Daten (Erschließungssituation, Bebauung, Planrechtsausweisung, Belegung mit Nutzungsverträgen, Kündigungsfristen, Nutzung) statistisch nicht gesondert erfasst und mit vertretbarem Aufwand für die 489 Objekte nicht erhoben werden können. Im Übrigen sieht der Senat in ständiger Praxis davon ab, sich zu einzelnen vorübergehend nicht genutzten bzw. leer stehenden Grundstücken oder Immobilien zu äußern. Die zugrunde liegende Anfrage wird durch IFI nachgereicht.

Nachtrag: Die Koalitionsfraktionen weisen darauf hin, dass unter <http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/> alle städtischen Grundstücke auf einer Karte übersichtlich angezeigt werden können.

(Unter „Themen“ öffnen: Transparenzportal Hamburg > Infrastruktur, Bauen und Wohnen > Landesgrundbesitzverzeichnis. Mit Klick auf das „i“ kommt man zu einer Darstellung im metaver-Portal und kann sich die einzelnen Vermögensarten getrennt anzeigen lassen.)

5. Sonstiges

Aus der Niederschrift der Senatssitzung vom 05.04.2016 ergeben sich eine Reihe von Fragen, insbesondere zu der Anlage „geplante und bestehende Standorte für örU/ZEA, für die noch keine Baugenehmigung erteilt worden ist. Hr. Dressel schlägt vor, entsprechende Fragen schriftlich (über ihn) einzureichen, da auch er nur über beschränkte Kenntnisse zu den jeweiligen Standorten hat. Er sagt die entsprechende Beantwortung zu.

6. Termine

- Arbeitskreis „Zahlen“ am 27.04. um 18:00 Uhr bei ZKF,
- 5. Treffen am 09.05.2016 um 19:30h im Rathaus (zum Thema Wohnungsleerstand soll Herr Chychla vom Mieterverein eingeladen werden)

Ende