

a.) Fragen an SAGA GWG

1. Bauabschnitt (FHH Fläche)

1. Lt. Auskunft des Bezirksamtes wurde bereits am 19. August der Bauantrag für den 1. Bauabschnitt gestellt. Welche detaillierten Inhalte zum gesamten Bauvorhaben incl. der Verkehrsanbindung und öffentlichen Flächen hat der Bauantrag in seiner letzten Version, sollte er nachträglich aktualisiert und ergänzt worden sein?
2. Realisiert die SAGA das gesamte Projekt alleine oder werden bestimmte Teile durch eine andere Gesellschaft (z.B. LIG Landesbetrieb Immobilien Management und Grundvermögen) errichtet und betrieben. Wenn ja, welche Teile und aus welchem Grund ?
3. Welches Bauvolumen wird von der SAGA GWG auf dieser Fläche geplant bzw. angestrebt bzw. wurde dem am 18. August 2016 eingereichten Bauantrag bzw. in der letztgültigen Version: Anzahl WE, Angabe BGF.
Bitte separate Darstellung gem. Anlage 1 für die im Drittmix lt. Bürgervertrag vorgesehenen Sozialwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen angeben.
4. Plant der Investor die einzelnen Wohnungen der ÖRU mit 4 Personen statt mit 5 zu belegen? Von wem kommt die Vorgabe und welche Auswirkung hat das auf die Anzahl der Wohnungen die lt. Bauantrag bzw. interner SAGA Planung für die öRU vorgesehen sind?
5. Die Vertragsparteien des Bürgervertrages, u.a. der Erste Bürgermeister, haben verbindlich zugesagt, den Bürgervertrag einhalten zu wollen. Sollte der Investor, wie aus diversen Quellen zu entnehmen ist, 50% Sozialwohnungen im 1. BA erstellen wollen, würde dies einen Vertragsbruch darstellen, weil eine Höchstgrenze von 33,3% im Bürgervertrag fixiert sind. Ist dem Investor dieser Vertragsbruch bewusst? Nimmt er mit seinem Handeln in Kauf das Ansehen der Vertragsparteien zu schädigen?
6. Falls auf den Bau von ETW verzichtet werden soll: Warum geschieht dies? In der derzeitigen Kapital- und Wohnungsmarktlage macht dies wirtschaftlich überhaupt keinen Sinn.
7. Unterscheiden sich die geplanten Wohnungen im Ausstattungsstandard und Größe? Wenn ja, bitte Beschreibung derselben jeweils für die geplanten Gruppen (Sozialwohnungen / freifinanzierte Mietwohnungen/ Eigentumswohnungen).
8. Welchen zu erzielenden Mietpreis legt der Investor bei den jeweiligen Wohnungsgruppen (gefördert / freifinanziert) seinem Business Case zugrunde?
9. Der Bürgervertrag sieht eine 30-jährige Bindung der Sozialwohnungen vor. Mit welcher Bindungsfrist hat die SAGA die Finanzierung geplant und festgelegt?

10. Sieht der erste Bauabschnitt Gemeinschaftsflächen vor, und wenn ja welche in welcher Größe und welchen Gebäuden?
11. Wie viele Baukörper mit jeweils wie vielen Wohnungen sollen im 1. BA errichtet werden?
12. Unter Punkt 19 des Bürgervertrag ist vereinbart: „In jedem Bauabschnitt und in der Nähe der Sportanlagen am Marschweg müssen, unter Aufrechterhaltung der Grünflächen gemäß Bebauungsplan, ausreichend Stellplätze für PKWs in Tiefgaragen oder oberirdisch gemäß Ziffer 5.4. der Begründung des B-Plans geschaffen werden. Für je zwei Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ist 1 Stellplatz vorzusehen. Bei den Doppel- bzw. Reihenhäusern ist Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.“
Wie viele Stellplätze sind im 1. BA eingeplant und an welcher Stelle?
13. Unter Punkt 18 des Bürgervertrages ist u.a. vereinbart: „...Der Baustellenverkehr ist ausschließlich über die Straße Sieverstücken zu leiten. Es sind daher entsprechende Vorkehrungen und wirkungsvolle Verkehrslenkungsmaßnahmen zu planen, im Stadtteilbeirat vorzustellen und zeitnah einzurichten. Dieses gilt explizit auch für den Baustellenverkehr...“
Welches Konzept hat die SAGA für den Baustellenverkehr und bis wann wird dieses Konzept mit dem Stadtteilbeirat bzw. bis zu dessen Konstituierung dem Runden Tisch aus Bezirkspolitik und VIN Rissen vorgestellt und abgestimmt?
14. Unter Punkt 8 des Bürgervertrages ist u.a. vereinbart: „...Das Quartier Suurheid soll über ausreichend Gemeinschaftsräumlichkeiten / Mehrzweckräume verfügen ... In den Außenanlagen sind ausreichend Spiel- bzw. Bolzplätze vorzusehen...“
Welche Gemeinschaftsräumlichkeiten/ Mehrzweckräume sind im 1.BA vorgesehen, welche im 2. BA ? Welche Spiel- bzw Bolzplätze sind lt. vorliegender Bauantragsplanung bzw. weiteren Planungen vorgesehen?
15. Unter Punkt 8 des Bürgervertrages ist u.a. vereinbart: „...Von Beginn der Quartiersplanungen sollen zudem die Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers und darüber hinaus in den Stadtteil hinein in besonderer Weise mitbedacht werden ...“.
16. Welche Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers und darüber hinaus in den Stadtteil sind entsprechend der Bauantragsplanung bzw. weiterer Planungen der SAGA geplant? Gem. Bürgervertrag Ziff. 19 sollen 0,5 Stellplätze je WE unter Aufrechterhaltung der Grünflächen bereitgestellt werden. Wie, in welcher Form und an welchen Stellen beabsichtigt der Investor die notwendigen 70 Stellplätze zu realisieren?
17. Gem. Aussage des Bezirksamtes vom 18.11. sollen die Gebäude in hochwertiger Architektur, u.a. mit Klinkerfassade, ausgestattet werden. Übernimmt der Investor diese Forderungen (Klinkerfassade) in sein Konzept?
18. Gem. Bürgervertrag sollen im 1.BA 2/3 der WE freifinanziert werden. Der Investor beabsichtigt nun aber ausschließlich Sozialwohnungen zu errichten. Welche Zielmietgruppe(n) sollen in die WE einziehen, die nicht Anteil der ÖRU sind? Wie

wird sichergestellt, dass es nicht zu Fehlbelegungen kommt? Ist der Investor bereit ein solches verbindliches Belegungskonzept im öffentlich-rechtlichen Vertrag zu definieren?

2. Bauabschnitt (BIMA Gelände)

1. Welches Bauvolumen wird von der SAGA GWG auf dieser Fläche geplant bzw. angestrebt: Anzahl WE, Angabe BGF, %-Angabe von Sozialwohnungen/freifinanzierte Wohnungen/Eigentumswohnungen?
2. Unter Punkt 5 des Bürgervertrages ist u.a. vereinbart: „...Hinsichtlich der Bauweise sind verschiedene Haustypen angedacht, eine Mischung aus Geschosswohnungen, aber in erheblichem Umfang auch Reihenhäuser, um Familien in Rissen eine Perspektive zu geben.“
Wie viele Wohneinheiten sieht die Planung für den 2. BA in den jeweiligen Kategorien vor? Bitte entsprechend Anlage 1 aufgeben.
3. Wird die SAGA die Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäuser selbst planen und errichten?
4. Gibt es Zusagen seitens des Bezirks über das mögliche Maß des zu realisierenden Bauvolumens? Wenn ja, wer hat diese Zusage erteilt/in Aussicht gestellt?
5. Braucht der Investor vor Kauf des Grundstücks eine verbindliche Zusage des Bezirksamts über das mögliche Maß des zu realisierenden Bauvolumens?
6. Ist dem Investor bekannt, dass Befreiungen vom derzeitigen B-Plan rechtlich nur in einem begrenzten Umfang möglich sind?
7. Wann soll die Kampfmittelräumung bzw. die Dekontamination des Bodens beginnen? Wer beauftragt diese Maßnahmen?
8. Punkt 5 des Bürgervertrages sieht u.a. vor „Die Planungen für den Wohnungsbau auf der BIMA Fläche (Bauabschnitt 2) sind im engen Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort weiter zu führen.“
Wann plant die SAGA Ihre Planungen den Bürgerinnen & Bürgern vorzustellen und wie soll der Dialog mit den Bürgern umgesetzt werden?
9. Wann sollen die Planungen zum 2.BA öffentlich vorgestellt werden

3. Öffentl.-rechtl. Vertrag

1. Unter Punkt 7 des Bürgervertrages ist vereinbart, dass ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen ist. Ist der Investor bereit jeweils einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (für den 1. sowie 2. BA) abzuschließen, in dem die Regelungen des Bürgervertrags Rissen das Bauvorhaben betreffend, verbindlich anerkannt / übernommen werden und der Investor sich zu dessen Umsetzung verpflichtet?

2. Ein solch öffentlich-rechtlicher Vertrag soll sowohl den 1. als auch 2. BA betreffend noch in 2016 abgeschlossen werden. Stimmt die SAGA dem zu?
3. Welche Eskalationsmaßnahmen sollten vereinbart werden für einen möglichen Vertragsbruch? Welchen freiwilligen Maßnahmen stimmt die SAGA zu?
4. Es ist derzeit geplant, dass ein solcher Vertrag für den 1. Bauabschnitt spätestens im Rahmen des (Bau-) Genehmigungsverfahrens geschlossen wird. Die Erteilung der Baugenehmigung ist abhängig vom Abschluss eines solchen Vertrages. Ist dies dem Investor bewusst bzw. bekannt?

b) an die Fachbehörden

4. Ausschreibung Betrieb ÖRU

1. Unter Punkt 6 des Bürgervertrages ist u.a. vereinbart, dass der Betrieb der ÖRU extern ausgeschrieben wird.
Bis wann soll die Ausschreibung des Betreibers für den 1.BA veröffentlicht werden?
Bis wann ist eine Vergabe geplant?
2. Welche Erfahrungen wurden aus dem Vergabeverfahren für den Betrieb "Aschenland" gezogen? Sind die Erwartungen eingetroffen (ja/nein/ Gründe dafür)?
3. Soll der Betrieb der ÖRU für den 2. BA mit in das Ausschreibungsverfahren für den 1.BA mitinkludiert werden oder gibt es ein separates Verfahren?
4. Ist eine Vergabe des ÖRU Betriebs zeitlich so geplant, dass der Betreiber noch Einfluss auf die Planungen des Investors für den 1. bzw. 2.BA nehmen kann?

5. Verkehrserschließung

1. Wann soll eine Ausschreibung für Ingenieurleistungen zur Planung der Brücke ausgeschrieben werden? Welchen Umfang sollen diese Planungsleistungen beinhalten?
2. Unter Punkt 17. H) des Bürgervertrages ist u.a. vereinbart: „Entlang dieser veränderten Paramater muss es ein neues Verkehrsgutachten geben, welches in Abstimmung mit dem Stadtteilbeirat in Auftrag gegeben wird und die Brückenvariante als Priorität mitbetrachtet. Die Ergebnisse werden im Stadtteilberat vorgestellt und erörtert.“
Ist geplant ein neues Verkehrsgutachten zu beauftragen und wenn ja, bis zu welchem Zeitpunkt soll dies geschehen? Wer beauftragt das Gutachten? Wann erfolgt die Abstimmung mit VIN im Rahmen des „Runden Tisches“, bzw. dem STB nach dessen Konstituierung.
3. Welche weiteren Maßnahmen zur Realisierung der Brücke sind geplant und wie sieht deren zeitlicher Verlauf aus?
Da sich die FHH verpflichtet hat unverzüglich zu handeln, gehen wir davon aus, dass eine entsprechende Projektplanung als erste Maßnahme erstellt worden ist. Ein solcher Projektplan der die kommenden Maßnahmen beinhaltet soll zeitnah an VIN bzw nach dessen Konstituierung, dem STB übermittelt werden.

7. Planungshoheit

1. Unter der Schlussbemerkung des Bürgervertrages ist u.a. vereinbart, dass ..Die öffentlichen Stellen verpflichten sich zur erfolgreichen Umsetzung der sie betreffenden Maßnahmen“.
Kann VIN als Vertragspartei davon ausgehen, dass Entscheidungen der Bezirksversammlung Altona hinsichtlich der Planungen das Gebiet des B-Planes

Rissen 45 betreffend nicht von Seiten einer Senatsbehörde oder –kommision evoziert werden?

Rissen, den 20.10.2016