

## **Protokoll der öffentlichen Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung der HamBü vom 3.12.2015**

*Das Protokoll erfasst nur die Punkte, die u.E. einen Bezug zur Arbeit von VIN-Rissen haben*

*Vorsitzender Jörg Hamann (CDU), Schriftführer Dirk Kienscherf (SPD)*

*Für den Senat: Frau Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und Mitarbeiter der BSW*

### **1. TOP 1: Finanzierung Neugraben-Fischbek 65 (Drs. 21/2039) Antrag Senat, der Haushaltsausschuss ist federführend, der Stadtentwicklungsausschuss ist mitberatend**

*Zu diesem TOP wurde beschlossen, ein Wortprotokoll für den federführenden Haushaltsausschuss zu erstellen, d.h. die Vorträge des Senats und der Ausschussteilnehmer müssten nachlesbar sein.*

*Allgemein: Baugebiet mit 4 Bauabschnitten. Auf dem 4. Bauabschnitt soll jetzt eine Folgeunterkunft für bis zu 3000 Flüchtlinge erstellt werden, gegen deren Größe sich die lokale Bürgerinitiative wendet.*

- Bericht Dr. D. Stapelfeldt:

Es handelt sich um die Finanzierung eines Defizits von 46 Mio € im Rahmen der Erschließung und Entwicklung des Baugebietes (Verlustausgleich), das bereits in den 90er Jahren mit ursprünglich 3.000 WE geplant war und dann 2006 im Rahmen eines neuen Bebauungsplanes auf 1.500 WE reduziert wurde. Schon 2006 war das Projekt defizitär. Im Haushaltsplan 2012 hat es einen Defizitausgleich von 65 Mio € gegeben.

- B. Stöver (CDU):

- Ankauf der Grundstücke und Aufbau der Infrastruktur war bis Ende der Projektzeit mit 112 Mio € veranschlagt. Es ist kein neuer Grunderwerb erfolgt. Woher kommen jetzt die neuen Kosten? Hat sich der Bestandwert der Grundstücke vermindert?

- BSW:

Wertbeurteilung der Grundstücke von 2013 durch LGV (Landesbetrieb Geoinformatik und Vermessung Hamburg). Umlegungsgebiet, d.h. es wurden nach und nach viele kleine Grundstücke von der Stadt HH auf Betreiben der BSW aufgekauft. Umlegung läuft noch, d.h. es müssen noch weitere Grundstücke aufgekauft werden. Höhe der Umlegungskosten in Drs. nachzulesen.

Dr. K.Duwe (FDP):

Baugebiet sollte in 90er-Jahren Neuwiedenthal -West werden.

- Wie entwickelt sich der Grundstückswert?

K. Prien (CDU):

3. Bauabschnitt . Reservierungsgebühr von 3000 €. Wie viele Kündigungen? Begründung der Kündigungen? Rückerstattung der Reservierungsgebühr geplant? Gibt es Schwierigkeiten für Bauherren bei der Finanzierung wegen der geplanten Flüchtlingsunterkunft?

BSW:

- Bauabschnitt 1 ist abgeschlossen. Verkauf bis auf ein Mehrfamilienhaus abgeschlossen.
- Bauabschnitt 2 ist zu 96% vermarktet, nicht verkauft. Dies bedeutet, dass teilweise nur Reservierungen vorliegen und noch keine Kaufverträge geschlossen wurden.
- Bauabschnitt 3a wird seit April 2015 vermarktet, bisher sind 60% der EH, RH, Geschosswohnungen reserviert, Grundstücke werden für ein Jahr reserviert, Kauf erst nach Erteilung der Baugenehmigung.
- Bauabschnitt 3b: Dieser Bauabschnitt liegt direkt an der geplanten Flüchtlingsunterkunft, die Vermarktung wird u.a. wg. der erwarteten Verunsicherung wegen der Flüchtlingsunterkunft zurückgehalten.
- Bauabschnitt 4 ist jetzt für den Bau von Flüchtlingsunterkünften vorgesehen.

Es gibt per 3.12.2015 bisher drei Kündigungen von Reservierungen, davon zwei mit direktem Hinweis auf die geplante Flüchtlingsunterkunft und eine aus „persönlichen Gründen“. Demgegenüber stehen sieben neue Interessenten. Eine Mitarbeiterin der Senatorin räumt ein, dass die Kunden verunsichert sind. Es gebe ein Risiko, dass die Reihenhäuser nicht zu vermarkten seien.

Die Reservierungen werden gegen eine Gebühr von 3.000 € für ein Jahr vorgenommen. Die FHH plant nicht, bei Rücktritt die Reservierungsgebühr zu erstatten – auch nicht, wenn mit Hinweis auf die im Bau befindliche Flüchtlingsunterkunft die Reservierung zurückgegeben wird.

Die Senatorin sieht ausdrücklich keine Beeinträchtigung des Wertes der Grundstücke durch die im unmittelbaren Umfeld entstehende Flüchtlingsunterkunft, da es sich hierbei nur um eine temporäre Nutzung handele.

Flüchtlingsunterkünfte stellen keine Wertminderung der Grundstücke dar:

Die Grundstücke werden zu qm-Preisen von 160 bis 180 € angeboten (unter Bodenrichtwert aufgrund der „Image-Probleme“ des Stadtteils) und sind damit lt. Aussage einer Mitarbeiterin der Senatorin die günstigsten verfügbaren Grundstücke in Hamburg auf Basis der aktuellen Angebote in z.B. Immoscout. Ursprünglich war geplant, die Preise für die jetzt in der Vermarktung befindlichen Grundstücke und den Bauabschnitt 3b leicht anzuheben, aber aufgrund der aktuellen Situation wird dies z.Zt. nicht geschehen. Man wird die Entwicklung abwarten und in sechs Monaten neu prüfen.

Man habe bei den Sparkassen wegen der Beleihungswerte von Grundstücken in der Nähe von Flüchtlingsunterkünften nachgefragt. Die Sparkassen hätten angegeben, dass es in diesen Fällen zu keiner Minderung der Beleihungswerte käme. *(Anm CK: Hier blieb unklar wie konkret die Frage gestellt war und auf welche Grundstücke sie sich bezog).*

Flüchtlingsunterkünfte stellten damit keine Wertminderung der benachbarten Grundstücke dar. "Die Beleihungswerte werden nicht herabgesetzt."

Bauabschnitt 4 stellt ein Drittel der gesamten Fläche mit drei einzelnen Baufeldern dar. Dieser Abschnitt fällt für 15 Jahre wegen der Flüchtlingsunterkunft aus der Planung heraus. Es ist jedoch geplant, diese Fläche nach 10 bis 15 Jahren weiter als Wohnungsbau zu entwickeln (*Hinweis JS: in Neugraben Fischbek werden anders als in Rissen geplant lediglich Holzhäuser aufgestellt*). Der Staatsrat führt weiter aus: "Die Stadt meint es ernst mit der Zweckentwicklung des Wohnens. Die Entwicklung ist auf Bedarfe des späteren Wohnens zugeschnitten. Vom Ende her gedacht ist es Wohnen." Lt. Staatsrat handelt es sich bei der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft um eine „vorübergehende andere Nutzung“ oder auch "temporäre Nutzung". Abschnitt 4 werde weiterentwickelt, "wenn die Flüchtlinge weg" seien. Damit wird aus Sicht des Senats begründet, dass die gesamten Ankaufs- und Entwicklungskosten in Höhe von 112 Mio. € auch den gesamten erzielten bzw. prognostizierten Erlösen aus den Grundstücksverkäufen aller vier Bauabschnitte bei der Ermittlung des Defizits gegenübergestellt werden können.

Stöver (CDU):

Bereits in den 90er Jahren wurde für dieses Baugebiet eine Siedlungsgröße mit 3000 WE als kritisch betrachtet, deswegen erfolgte eine deutliche Reduzierung auf 1500 WE.

Dr. D. Stapelfeldt:

Nicht nur die Größe war damals kritisch. Jetzt spiele die Größe keine Rolle, weil Flüchtlingsunterkünfte etwas völlig anderes seien.

D.Ehlebracht (AfD):

Stadt kauft Grundstücke sukzessive auf freiwilliger Basis. 2013 (z.Zt. des Wertgutachtens durch die LGV) war die Hälfte der Grundstücke noch nicht in der Hand der FHH.

O.Duge (Grüne):

Das Umlegungsverfahren sei in der Tat aufwendig. Es werden von der FHH beim Ankauf der Grundstücke eher niedrige Marktpreise gezahlt, da die weitere Vermarktung der Grundstücke u.a. wegen der Lage weit außerhalb schwierig sei.

Abstimmung: Mit den Stimmen der SPD und der Grünen wird beschlossen, die Drs. -wie vom Haushaltsausschuss geplant- in die Bürgerschaft zur Abstimmung einzubringen. Enthaltungen von CDU und FDP.

## **2. TOP 2 Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen (Drs. 21/1838), Antrag des Senats, Klärung von Verfahrensfragen**

**Die Senatorin erläuterte dem Ausschuss den Inhalt und Plan des Senats**

- Flüchtlingszahlen in der FHH
- Es sei wichtig, dass die Finanzierung der Flüchtlingsunterkünfte umgehend in der Bürgerschaft beschlossen werde. Vernünftigerweise werde es eine weitere parlamentarische Beratung geben.

- Es bestehe aufgrund des anhaltenden Zustroms der Flüchtlinge aber hoher Handlungsbedarf:
  - o September/ Oktober je +10.000
  - o November +8.700

Insgesamt rechnet der Senat mit 40.000 Flüchtlingen in 2015 und nochmal 40.000 Flüchtlingen in 2016 für Hamburg (*Anmerkung JS: dies würde bedeuten, sofern die FHH entsprechend dem Königsteiner Schlüssel Flüchtlinge aufnimmt, dass die Prognose für Deutschland von ca. 3,2 Mio. Flüchtlingen in 2015/2016 mit dauerhaftem Bleiberecht ausgeht*)
- Für die Flüchtlinge in den ZEAs sei eine Folgeunterbringung zu organisieren. Für die Integration müsse für die vermutlich Bleibeberechtigten eine Perspektive entwickelt werden. Auf der Grundlage der Eingangszahlen und der Prognose für 2016 müssten 80.000 Plätze für eine Unterbringung geschaffen werden.
- Dieses sei entscheidend, um Integrationsperspektiven möglich zu machen. Zu diesem Zweck gebe es ein Bauprogramm für Fördern & Wohnen für die Flüchtlinge.
- Nach dem Konzept der Bebauung sollen in jedem Bezirk auf einer Fläche von 8 ha 800 WE für 4000 Flüchtlinge errichtet werden. Die Flächen seien von den Bezirken vorzuschlagen.
- Die Errichtung solle zum großen Teil durch private Investoren und zudem die SAGA GWG erfolgen. Die Investoren seien bekannt.
- Die Wohnungen sollen im Standard des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.
- Ziel sei es in den Gebieten eine große Zahl von Flüchtlingen unterzubringen.
- Von den Bezirken wurden unterschiedlichste Flächen gemeldet.
- Die geplanten Standorte haben i.d.R. kein Planungsrecht für Wohnungsbau (Ausnahme Rissen 45, wo man auf der Basis von bestehenden Baurecht unter Vornahme von Befreiungen vorgehen wolle). Grundlage der Bebauung soll daher §246 BauG sein. Danach sollen entsprechende B-Pläne möglichst schnell auf den Weg gebracht werden.
- Die Quartiere müssen in die Stadt integriert werden, dies gilt für KITA, Beschulung, Begegnung, Nahversorgung.

#### **Wichtige Eckpunkte des Programms aus Sicht der Senatorin:**

1. Es sollte keine Kritik an dem Programm geübt werden, man solle gemeinsam ein Signal für Flüchtlinge setzen.
2. Es bestehe eine große gemeinsame Herausforderung für Senat + Bezirke + Parlament

3. Es gehe darum, Wohnungen mit öffentlicher Förderung und einer Belegungsbindung von 30 Jahren zu schaffen.
4. Der Standard des sozialen Wohnungsbaus müsse erfüllt werden.
5. Die neuen Quartiere seien in die Stadt zu integrieren. Integration erfolge über die Sprache, Arbeitsangebote und über Wohnen. Die Quartiere müssten eine "sozialräumliche Interpretation aufweisen". KITAs, Beschulung usw. seien wichtig. Eine gewisse Flexibilität müsse aber sein. Man wolle Begegnung, Kommunikation, Unterbringung von Sprachkursen und "lebendige Quartiere".
6. Im Hinblick auf die Nachbarschaft habe die Integration in beide Richtungen zu erfolgen.

## Statements /Fragen der Parteien

### 1. CDU (Frau Birgit Stöver und Frau Karin Prien)

- a. CDU teilt die Befürchtungen der Bürger und lehnt das Konzept der Großsiedlungen auch für kurze Zeiträume wegen der Ghettobildung ab. Sieht große Probleme für die Zukunft. CDU möchte Integration und keine Ghettos.
- b. Fordert eine Sachverständigen-Anhörung für Januar 2016.
- c. Das Konzept sollte nächstes Jahr in den Gremien beraten werden.
- d. Wie sieht die Planung des Senats aus: Wie soll gebaut werden?
- e. Folgende Fragen an den Senat
  - i. Soll nach §246 BauG Planrecht geschaffen werden?
  - ii. Wie verhält sich der Senat bezüglich der Planung wenn Bezirke (z.B. Altona) eigene Vorschläge entwickeln?
  - iii. Werden die Planungen der Bezirke berücksichtigt, also sind die Beschlüsse der Bezirke relevant? oder
  - iv. Plant der Senat das Verfahren an sich zu ziehen?
  - v. CDU sieht Problem mit der parallelen Drucksache (Drs.21/2308) zur Finanzierung
  - vi. Ist die Drs.21/1838 überhaupt noch aktuell?
- f. Es müsse die Bedarfsgrundlage geklärt werden. Seien tatsächlich in diesem Jahr 40.000 und im nächsten Jahr weitere 40.000 Flüchtlinge, die Hamburg aufnehmen müsse?  
Antwort Senatorin: "Wir werden über die Details noch reden". Nach gegenwärtigem Stand und der Prognose per Ende 2016 bedürfe es 80.000 Plätze.

### 2. FDP (Herr Jens Meyer und Herr Dr. Kurt Duwe)

- a. Die Aufgabe, Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen, sei in der Tat groß.

- b. Hat Bauchschmerzen mit dem Konzept. Es dürfen keine (kurzfristigen) Lösungen geschaffen werden, die langfristige Probleme mit sich bringen.
- c. Es sollte Wohnraum nicht nur Flüchtlinge geschaffen werden. Bei einer "monostrukturellen Unterbringung von 3000 bis 4000 Menschen" sei eine Integration nicht möglich. Integration sei nur mit Durchmischung möglich.
- d. Nach bisherigen Erfahrungen gelten die Änderungen im BauGB nach § 246 BauGB nur für den Bau von ausschließlich als Flüchtlingsunterkunft genutztem Wohnraum.
- e. Fordert Fachanhörung inkl. einer Beteiligung der Bürgerinitiativen.

### **3. AfD (Herr Detlef Ehlebracht und Herr Dr. Ludwig Flocken)**

- a. Großsiedlungen mit 4.000 Flüchtlingen erfüllen nur die erste Anforderung, Wohnraum zu schaffen, erfüllen aber nicht die zweite Forderung nach Integration
- b. Kann Konzept nur zustimmen, wenn eine Belegung mit 20% Flüchtlingen und 80% anderen Bewohnern erfolgt
- c. Fordert Fachanhörung
- d. Es ist bedenklich, dass 5 Gebiete im Landschaftsschutzgebiet liegen
- e. Hamburg sollte grün bleiben

### **4. SPD (Herr Dirk Kienscherf)**

- a. Stadt braucht 80.000 Plätze für Flüchtlinge bis 12/2016, daher gibt es keine Alternative zum Senatskonzept. Anderes wäre wünschenswert, aber das sei die Realität, die die Politik anerkennen muss.
- b. Die Enge in den Erst- und Folgeunterkünften führe zu Konflikten. Die Flüchtlinge könnten so nicht wohnen bleiben. Hamburg habe eine Stadt von der Größe Flensburgs unterzubringen.
- c. Es finde z.Zt. keine Integration statt, da die Flüchtlinge in Provisorien (Lagerhallen, Zelten) lebten.
- d. Man brauche "Flüchtlingsunterkünfte im großen Rahmen"
- e. In einem zweiten Schritt würden die Bebauungspläne geschaffen. Die geplanten Siedlungen würden nach der Nutzung als Flüchtlingsunterkünfte Wohnstandorte mit einer Durchmischung
- f. Flüchtlingskinder wirken in vielen Schulen stabilisierend, man solle Flüchtlinge nicht immer als Problem wahrnehmen, man solle auch die Chancen sehen. Im Stadtteil Hamm habe man hier große Erfolge insbesondere auch betreffend die Integration in den Schulen.
- g. Herr Kienscherf verwies dann noch auf eine Unterkunft an einem Standort Parkplatz Braun, ohne im Einzelnen zu erläutern, worum es sich hierbei handelt.
- h. Schließt sich Forderung an Fachanhörung an
- i. Das Programm in Hamburg sei "beispielgebend in Deutschland"

### **5. Grüne (Herr Olaf Duge)**

- a. Es ist gewollt, bis hin zur Bundeskanzlerin, dass die Flüchtlinge kommen
- b. Es ist wichtig, dass die Quartiere in die Stadtteile integriert werden

- c. Die Integration der Flüchtlinge sei eine Aufgabe für die ganze Stadt
- d. Die Parteien sollten sich in dieser Frage nicht auseinanderreißen lassen.
- e. Landschaftsschutz: ist schwierig, aber die Menschen haben eine höhere Priorität.
- f. Begrüßt eine ausführliche Fachveranstaltung
- g. die politische Diskussion sollte nicht heute sondern nach Anhörung der Sachverständigen erfolgen

## 6. Abschließende Diskussion:

Frau Stapelfeldt bestätigt auf Nachfrage der CDU nochmals, dass die vorliegende Drs. 21/1838 die Grundlage der Planung des Senats ist. Die Planung wird im „größtmöglichen“ Einvernehmen mit den Bezirken abgestimmt (*Anmerkung JS: dass bedeutet nichts anderes, als dass der Senat im Zweifelsfall gegen die Bezirke handelt, sollte es kein Einvernehmen geben*).

Die FDP (Herr J. Meyer) schlägt vor, dass neben den Sachverständigen auch die Bürgerinitiativen vom Ausschuss gehört werden sollen. Das sei z.B. auch bei Planung der neuen Mitte Altona erfolgt. Die SPD (Herr D. Kienscherf) hält das nicht für erforderlich. Die CDU möchte auch die Sachverständigen und die Initiativen hören.

Die Forderung von CDU & FDP nach genereller Beteiligung der BI's an der Anhörung wurde von Herrn Kienscherf für die SPD abgelehnt. Als Kompromiss wurde vereinbart, dass für jeden Bezirk eine „Vertrauensperson“ der Initiativen im Sinne von Bürgerbeteiligung gehört werden kann.

## 7. Einigung zum Verfahren:

Der Ausschuss einigte sich abschließend auf folgendes Verfahren:

1. **Sachverständigenanhörung** (geplant für Dienstag den 19.1.2016).  
Anzahl Experten pro Partei nach Proporz (SPD 3, alle anderen Parteien 1).
2. **Gesonderte Sitzung des Ausschusses mit Senatsbefragung** zu den Erkenntnissen aus der Expertenanhörung (geplant für den Donnerstag, den 11.2. 2016), Zu Beginn der Sitzung soll für jeden Bezirk jeweils einer Vertrauensperson der Initiativen Gelegenheit gegeben werden, Stellung zu nehmen.
3. **Auswertung der Senatsbefragung** (geplant für Donnerstag, den 11.2. 2016)

## 8. Kostenfragen:

Am Ende der Sitzung wurden noch die Schwierigkeiten erörtert, eine Genehmigung für die Erstattung der Kosten der anzuhörenden Experten zu erlangen.

Hamburg, 6.12.2015

Jörn Steppke, Christine Kamlah