

VERTRAG

zwischen
der Freien und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Altona,
dieses vertreten durch Frau Bezirksamtsleiterin Dr. [REDACTED] Melzer
- Bezirk -

und

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
[REDACTED]
[REDACTED]
- SAGA -

und

HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- HIG -

und

[N.N.]
- Betreiber -

Präambel

Im Rahmen der Drucksache 21/5231 „Konsens mit den Initiatoren der Volksinitiative ‚Hamburg für gute Integration‘“ (siehe Anlage 1) wurde für den Stadtteil Rissen ein Bürgervertrag mit der Bürgerinitiative VIN (VIN) geschlossen. Anlass ist die städtische Planung für eine Flüchtlingsunterkunft für Flüchtlinge mit guter Bleibereichtsperspektive (vergleiche Ziffer 6 des Bürgervertrags) auf dem sogenannten Gelände „Suurheid“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 45/Sülldorf 22. Der Bebauungsplan sieht Wohnungsbau vor, „insbesondere im Einfamilienhausbau für Familien“. Daneben sollten im Plangebiet auf einer Teilfläche im Osten Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Bebauungsplan legt die Zahl der Wohneinheiten nicht rechtsverbindlich fest. Dem Bebauungsplan lag allerdings ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das insgesamt ca. 230 Wohneinheiten beinhaltete. Mit diesem Konzept wurde ein hoher Anteil größerer Reihen- und Doppelhäuser und nur ein kleinerer Anteil an Geschosswohnungsbau kommuniziert.

Das Plangebiet teilt sich auf in eine ehemals städtische Fläche im Osten (heute: „1. Bauabschnitt“) und eine Fläche im Westen, die bislang von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet wird (heute: „2. Bauabschnitt“ oder „BImA-Fläche“). Direkt daneben befindet sich bereits die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) „Sieversstücken“ mit 740 Unterbringungsplätzen, die gemeinsam mit der geplanten örU im Baugebiet Suurheid einen gemeinsamen Sozialraum (statistische Gebiete 33001 und 34003) bildet und in der Summe der öffentlich-rechtlichen Unterbringungsplätze eine der größten Hamburger Folgeunterkünfte darstellt. Diese Tatsache spielt eine zentrale Rolle bei der Ausgestaltung des Quartiers Suurheid und dem angestrebten Ziel einer positiven Stadtteilentwicklung.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Rissen 45/Sülldorf 22 wurde die Planung vom Bauherren SAGA/HIG vorangetrieben, allerdings mit einer deutlich höheren Zahl an Wohneinheiten gegenüber dem vorherigen städtebaulichen Konzept. Das gemeinsame Ziel der Planung ist es dabei, die Integration der nach Hamburg geflüchteten Menschen zum Erfolg zu führen. Hierzu soll am „Suurheid“ ein gemischtes Wohnquartier entstehen, das sowohl der Unterbringung von Geflüchteten mit guter Bleibeperspektive im Rahmen örU dient, aber weit überwiegend auch dringend benötigten Wohnraum für Wohnungsuchende bietet. Wesentliche Leitbilder für die Realisierung des neuen Wohnquartiers bleiben dabei das Ziel der sozialen Durchmischung unter Berücksichtigung stabiler Quartiersverhältnisse, der hohe Anteil familiengerechten Wohnraums und der Erhalt des stadteiltypisch durchgrünten Charakters.

Es besteht Einigkeit, dass – im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und unter Beachtung der Grundzüge der Planung und der ursprünglichen Intentionen des Plangebers – Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des B-Plans genutzt werden können, um mehr Baumasse zu realisieren.

Die Grundvorstellungen von VIN und der städtischen Stellen unterscheiden sich allerdings, im Wesentlichen in den folgenden Punkten:

1. VIN fordert die Einhaltung des Bürgervertrags, der einen Drittmix der Wohnungen vorsieht, d.h. ein Drittel öffentlich geförderte Wohnungen, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen (inkl. Reihenhäuser). Wie vereinbart soll im 1. Bauabschnitt dieser Drittmix erreicht werden. Alternativ kann das Drittel Eigentumswohnungen auch als freifinanzierte Mietwohnungen erstellt werden. In einem Teil der öffentlich geförderten Wohnungen werden dabei zunächst Flüchtlinge unterge-

bracht. Das Mischungsverhältnis im Drittmix ermöglicht eine gute Integration („zwei Drittel integrieren ein Drittel“). Nach der aktuellen Planung der SAGA/HIG wird das Drittel Sozialwohnungen im 1. Bauabschnitt verfehlt (77 Wohnungen von 139 Wohnungen entsprechen 55 %).

2. Auch im 2. Bauabschnitt ist laut Bürgervertrag ein Drittmix vorzusehen. Aus Sicht von VIN ist dabei wichtig, dass bereits bei Bezugsfertigkeit Wohnungseigentum entsteht, was derzeit nicht eingehalten wird. Ein wichtiges Anliegen von VIN ist weiterhin der hohe Anteil größerer Wohnungen und Reihenhäuser, die sich für Familien eignen. Zudem sollen sich die Neubauten städtebaulich und gestalterisch in den Stadtteil Rissen einfügen. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Rissen 45/Sülldorf 22 sollen eingehalten werden. VIN geht im 1. Bauabschnitt von insgesamt 139 Wohneinheiten aus und im 2. Bauabschnitt von einer erhöhten Zahl der Wohneinheiten bei einer höheren Baumasse gegenüber dem Bebauungsplan. Die Erhöhung soll dabei jedoch immer unter Beachtung der Grundzüge der Planung und der ursprünglichen Intention des Plangebers erfolgen. Eine Abweichung von mehr als 10 % wird aus baurechtlicher Sicht als erhebliche Abweichung angesehen.
3. Die Positionen der städtischen Stellen weichen vom Stand des Bürgervertrags zum Teil ab. Das Bebauungskonzept der SAGA/HIG wird unterstützt. Eine Erhöhung der Wohneinheitenzahl bzw. der BGF im 2. Bauabschnitt ist der Stadt ein zentrales Anliegen, um den seit Aufstellung des Bebauungsplans noch gestiegenen Bedarfen an Wohnungen Rechnung zu tragen und die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich zu gestalten. Eine Erhöhung der BGF im 2. Bauabschnitt um rund 30 % gegenüber dem Bebauungsplan wird als angemessen angesehen. Dabei spielt das Ziel, in großen Teilen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, eine tragende Rolle. In beiden Bauabschnitten sollen Flüchtlinge untergebracht werden. Auf der BImA-Fläche sind öffentlich geförderte Wohnungen darüber hinaus eine Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit: je öffentlich geförderter Wohnung gewährt der Bund eine Kaufpreisminderung von 25.000 Euro. Eine Umplanung des 1. Bauabschnitts soll nicht mehr erfolgen, weil der Bauantrag bereits abgegeben, eine Baugenehmigung erteilt und der Bau begonnen wurde. Umplanungen des 2. Bauabschnitts sollen lediglich im Rahmen der Möglichkeiten von SAGA/HIG erfolgen. Eine Realisierung von Wohneigentum unmittelbar nach Bezugsfertigkeit wird für das Quartier Suurheid abgelehnt. Ein solches Bauträgergeschäft wäre mit dem Geschäftsmodell des kommunalen Wohnungsunternehmens SAGA/HIG nicht vereinbar und würde zudem die Grundstückskaufverhandlungen mit der BImA erheblich zurückwerfen.
4. Zu dem zuletzt genannten Punkte vertritt VIN die folgende abweichende Auffassung: Aus Sicht von VIN steht die Erfüllung des Bürgervertrags im Mittelpunkt der Vereinbarung und der notwendigen Regelungen.

Bei diesem Sach- und Streitstand vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

1. Gegenstand des Vertrags

Gegenstand des Vertrags ist die Umsetzung der im beigefügten Bürgervertrag Rissen vom 19.07.2016 (vgl. Anlage 1 Drucksache 21/5231) aufgeführten Vereinbarungen, Verpflichtungen und sonstigen Vorgaben und Regelungen, soweit diese Aufgaben und Zuständigkeiten des Bezirks, von SAGA/HIG, dem Betreiber oder von dort beauftragten Stellen zum Inhalt haben. Der Bezirk ist berechtigt, der SAGA/HIG und dem Betreiber hierfür angemessene Fristen zu setzen.

Der Betreiber der öffentlich-rechtlichen Einrichtung auf dem Gebiet Suurheid wird erst noch durch eine öffentliche Ausschreibung zu ermitteln sein und danach als Vertragspartei in diesen Vertrag eingebunden werden. Es ist erwünscht und vorgesehen, dass der Betreiber nach der Auswahl diesem Vertrag als Partei beitrifft. Die Stadt wird unter Beachtung des Vergaberechts die Bereitschaft zum Beitritt zum Gegenstand der Ausschreibung des Betreibervertrags machen.

2. Erster Bauabschnitt

Die Planungen auf der Fläche der ehemaligen Schwesternwohnhäuser sind fortgeschritten. Die Baugenehmigung wurde durch den Bezirk erteilt. Hier baut die SAGA/HIG insgesamt 139 Wohneinheiten als Geschosswohnungen.

Folgendes wird vereinbart:

1. 77 dieser 139 Wohneinheiten werden von der Tochtergesellschaft der SAGA Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbh (HIG) als „**Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen**“ errichtet. Diese Sozialwohnungen werden eine 30-jährige Bindung erhalten. Zunächst werden diese Wohneinheiten für die Unterbringung von höchstens 300 Flüchtlingen genutzt. Der Betreiber der Flüchtlingsunterkunft wird über eine Ausschreibung ermittelt. Es ist das ausdrückliche Ziel aller Beteiligten, den Flüchtlingen, sobald eine Sozialwohnungsberechtigung besteht, eine Wohnperspektive in der ganzen Stadt zu eröffnen. Eine stadtweite Integration der Flüchtlinge in regulären Wohnraum wird zielgerichtet unterstützt.
2. Die Gebäudearchitektur ermöglicht Gemeinschaftsflächen und Büros des Betreibers in den Erdgeschossflächen, die für die Dauer der Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung gestellt werden. Für Gemeinschaftsflächen und Büros des Betreibers sollen mindestens 300m² Nutzfläche berücksichtigt werden. Durch die Einrichtung der Gemeinschaftsflächen werden demnach etwas weniger als 77 Einheiten für die eigentliche Unterbringung genutzt werden können. Ein Teil der Gemeinschaftsflächen kann mit geringem Aufwand später zu Wohnungen umgebaut werden.
3. 62 der Wohnungen des ersten Bauabschnitts werden als **frei finanzierte Mietwohnungen** von der SAGA errichtet. Angestrebt wird eine bezahlbare Netto-Kaltmiete von neun Euro je Quadratmeter.

4. Entsprechend der Zielsetzung einer stabilen Quartiers- und Stadtteilentwicklung und einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie im Interesse einer bestmöglichen Integration von Flüchtlingen in Rissen und darüber hinaus in ganz Hamburg anerkennt die SAGA die im Bürgervertrag Rissen vom 19.07.2016 vereinbarte Belegung für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Flüchtlingen in Suurheid und Sieversstücken im Hinblick auf die besonderen Anforderungen, die an die Integration dieser Menschen mit Rücksicht auf deren von Krieg und Gewalt geprägtes Schicksal gestellt werden müssen, als zentrale Rahmenbedingung für die Belegung des gesamten Gebiets einschließlich der öffentlich geförderten Wohnungen. Eine hohe Quartiersstabilität ohne überforderte Nachbarschaften soll in den frei finanzierten Wohnungen insbesondere erreicht werden, indem ohne Ansehen von Herkunft und Nationalität vorwiegend und insbesondere zielgerichtet Haushalte angesprochen werden, die im ersten Arbeitsmarkt beschäftigt oder die Selbständige oder Freiberufler sind und die über eigenes Einkommen verfügen, die jedoch in Hamburg häufig große Probleme damit haben, eine für sie bezahlbare Wohnung im frei finanzierten Neubau zu finden. Hierzu zählen insbesondere Haushalte mit mittleren Einkommen. Auch Mietinteressenten, die sich in einem Ausbildungsverhältnis oder Studium befinden oder die Renten-, Pensions- oder vergleichbare Einkünfte beziehen, zählen zur Zielgruppe dieses Segments. Entsprechend der Zielsetzung einer stabilen Quartiers- und Stadtteilentwicklung und unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in Suurheid und Sieversstücken, wird die SAGA diese Maßnahmen im Rahmen der Auswahl von Mietinteressenten anwenden. Dabei ist bei der Vermietung sicherzustellen, dass diese 62 Wohneinheiten im Hinblick auf die unmittelbar benachbarten 77 mit Flüchtlingen belegten Wohneinheiten sowie die öR Sieversstücken einen stabilisierenden Beitrag zur Integration und gegen überforderte Nachbarschaften leisten können. Nur eine solche Vermietungspraxis, verbunden mit dem Ziel einer Vermittlung der in diesem Quartier untergebrachten Flüchtlinge in regulären Wohnraum im gesamten Stadtgebiet, entspricht dem Sinn und Zweck der geschlossenen Vereinbarungen.
5. Die zu errichtenden Wohngebäude werden überwiegend innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans Rissen 45/Sülldorf 22 errichtet. Geringfügige Abweichungen sind durch die Konkretisierung der Gebäudeplanung gegenüber der im Vergleich größeren Bebauungsplanung begründet.
6. Die Fassaden werden grundsätzlich verputzt realisiert. Zur verbesserten gestalterischen Einbindung in die benachbarte Bebauung Rissens erfolgt eine teilweise Verklinkerung der Gebäude (25 %). Der Farbton kann abgestimmt werden.
7. Unter Aufrechterhaltung der Grünflächen gemäß Bebauungsplan werden ausreichend oberirdische Stellplätze für PKWs geschaffen. Für je zwei Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ist ein Stellplatz vorzusehen.

3. Zweiter Bauabschnitt

Die Planungen auf der Fläche der BlmA sind im Vergleich weniger weit fortgeschritten. Ziel ist allerdings die Einreichung eines Bauantrags im ersten Quartal 2018. Mit der Realisierung des 2. Bauabschnitts wird die im Bürgervertrag vereinbarte Mischung der Bauformen, Wohnungstypen und Zielgruppen über das Gesamtquartier aus 1. und 2. Bauabschnitt erreicht.

Im 2. Bauabschnitt werden Geschosswohnungen und Reihenhäuser errichtet.

Eine nicht erhebliche Erhöhung der Baumasse und der Zahl der Wohneinheiten gegenüber dem gültigen B-Plan ist dabei dem Grunde nach unstrittig. Die damit verbundenen Abweichungen vom Bebauungsplan über Befreiungen werden weiterhin angestrebt.

Der ursprüngliche Entwurf von SAGA/HIG sah 433 Wohneinheiten im 2. Bauabschnitt vor. Im Verlauf der Planungen wurde eine deutliche Reduzierung der Wohneinheiten vorgenommen.

Es liegen zwei Varianten für den städtebaulichen Entwurf vor, die Orientierungspunkte für die weitere Planung beschreiben und die die Grundlage für einen Planungsworkshop (siehe Abschnitt 5) bilden.

- VIN-Variante vom 10.12.2016 mit 350 Wohneinheiten abzüglich einer entsprechenden Anzahl für die Berücksichtigung einer Kita (Anlage 3)
- SAGA/HIG-Variante vom 17.01.2017 mit 358 Wohneinheiten und zusätzlich einer Kita (Anlage 4)

Das zu realisierende Bauvolumen im 2. Bauabschnitt beträgt 37.150 m² bis 38.874 m² BGF jeweils inklusive einer Kita.

Die Konkretisierung erfolgt unter Berücksichtigung der oben genannten Zielsetzungen im Rahmen des Planungsworkshops.

Vor diesem Hintergrund wird Folgendes vereinbart:

1. 24 Wohneinheiten werden von der HIG als „**Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen**“ errichtet. Diese Sozialwohnungen im Geschosswohnungsbau werden eine 30-jährige Bindung erhalten. Zunächst werden diese Wohneinheiten für die Unterbringung von höchstens 100 Flüchtlingen genutzt. Der Betreiber der Flüchtlingsunterkunft wird über eine Ausschreibung ermittelt. Es ist das ausdrückliche Ziel aller Beteiligten, den Flüchtlingen, sobald eine Sozialwohnungsberechtigung besteht, eine Wohnperspektive in der ganzen Stadt zu eröffnen. Eine stadtweite Integration der Flüchtlinge in regulären Wohnraum wird zielgerichtet unterstützt.
2. Zusätzlich werden weitere 86 bis 104 **öffentlich geförderte Wohnungen** errichtet (mit 30-jähriger Bindung). SAGA wird die öffentlich geförderten Wohnungen gemäß den Vorgaben des Kooperationsvertrags belegen und mit Blick auf das Ziel der Quartiersstabilisierung und der Vermeidung überforderter Nachbarschaften sämtliche Möglichkeiten der flexibilisierten Belegung nutzen: Die Erstbelegung erfolgt danach überwiegend bindungskonform, das heißt mit Haushalten mit sogenanntem §5-Schein, und im Übrigen mit Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen des zweiten Förderwegs. Alle Folgebelegungen erfolgen flexibel, d.h. es kann auch an Einkommensüberschreiter vermietet

werden. Einzelfallfreistellungen von den Sozialbindungen durch den Bezirk zur Gewährleistung stabiler Bewohnerstrukturen sind dabei jederzeit möglich; von dieser Möglichkeit ist anlassbezogen Gebrauch zu machen. Entsprechend der Zielsetzung einer stabilen Quartiers- und Stadtteilentwicklung und einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie im Interesse einer bestmöglichen Integration von Flüchtlingen in Rissen und darüber hinaus in ganz Hamburg anerkennt die SAGA die im Bürgervertrag Rissen vom 19.07.2016 vereinbarte Belegung für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Flüchtlingen in Suurheid und Sieversstücken im Hinblick auf die besonderen Anforderungen, die an die Integration dieser Menschen mit Rücksicht auf deren von Krieg und Gewalt geprägtes Schicksal gestellt werden müssen, als zentrale Rahmenbedingung für die Belegung des gesamten Gebiets einschließlich der öffentlich geförderten Wohnungen. Um eine hohe Quartiersstabilität ohne überforderte Nachbarschaften zu gewährleisten, verpflichtet sich die SAGA in diesem Rahmen verbindlich, die öffentlich geförderten Wohnungen ohne Ansehen von Herkunft und Nationalität insbesondere an Haushalte zu vermieten, die im ersten Arbeitsmarkt beschäftigt oder die Selbständige oder Freiberufler sind und die über eigenes Einkommen verfügen, die sich in einem Ausbildungsverhältnis oder Studium befinden oder die Renten-, Pensions- oder vergleichbare Einkünfte beziehen. Mit Blick auf die benachbarten mit Flüchtlingen belegten Wohneinheiten sowie die örU Sieversstücken muss im Sinne eines ausgewogenen Gesamtquartiers Suurheid bei der Vermietungspraxis der geförderten Wohneinheiten sichergestellt werden, dass auch diese einen stabilisierenden Beitrag zur Integration und gegen überforderte Nachbarschaften leisten können. Nur eine solche Vermietungspraxis, unter Beachtung der Förderziele des geförderten Wohnungsbaus, verbunden mit dem Ziel einer Vermittlung der in diesem Quartier untergebrachten Flüchtlinge in regulären Wohnraum im gesamten Stadtgebiet, entspricht dem Sinn und Zweck der geschlossenen Vereinbarungen.

3. 230 Wohneinheiten werden **frei finanziert** realisiert, davon 72 bis 80 in Reihenhäusern und die weiteren in Mehrfamilienhäusern. Diese Reihenhäuser und Geschosswohnungen werden einen höheren Ausstattungsstandard aufweisen und zehn Euro Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter kosten.
4. Die freifinanzierten Reihenhäuser und Wohnungen sollen gezielt genutzt werden, Familien die Möglichkeit zu geben, Wohnungseigentum, auch gerade zur langfristigen Alterssicherung zu bilden. Daher werden diese Wohnungen gezielt an Haushalte vermietet, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags über entsprechende wirtschaftliche Verhältnisse für einen möglichen späteren Erwerb verfügen. Allen Mietern der zu errichtenden Reihenhäuser und frei finanzierten Geschosswohnungen im 2. Bauabschnitt wird mit Abschluss des Mietvertrags ein Angebot zum Erwerb der Wohneinheit entsprechend dem Programm der SAGA „Endlich meins“ (Anlage 2) unterbreitet: Der Mieter erhält das Angebot, fünf Jahre nach Erstbezug die Immobilie zur Selbstnutzung von der SAGA zum Verkehrswert (zum Verkaufszeitpunkt) zu erwerben.
5. Sofern Angebote gemäß 4. bei den frei finanzierten Mietwohnungen oder Reihenhäusern nach fünf Jahren nicht genutzt werden und Mieter aus diesen Wohnungen ausziehen, wird die SAGA diese Objekte im freien Wohnungsmarkt als Kaufobjekte anbieten und veräußern. Die SAGA verpflichtet sich, die freifinanzierten Objekte einem breiten Publikum anzubieten und nutzt dabei auch unabhängige private Zeitungen und Immobilienportale.

6. Eine hohe Quartiersstabilität ohne überforderte Nachbarschaften soll in den frei finanzierten Wohnungen insbesondere erreicht werden, indem ohne Ansehen von Herkunft und Nationalität vorwiegend und insbesondere zielgerichtet Haushalte angesprochen werden, die im ersten Arbeitsmarkt beschäftigt oder die Selbständige oder Freiberufler sind und die über eigenes Einkommen verfügen, die jedoch in Hamburg häufig große Probleme damit haben, eine für sie bezahlbare Wohnung im frei finanzierten Neubau zu finden. Hierzu zählen insbesondere Haushalte mit mittleren Einkommen. Auch Mietinteressenten, die sich in einem Ausbildungsverhältnis oder Studium befinden oder die Renten-, Pensions- oder vergleichbare Einkünfte beziehen, zählen zur Zielgruppe dieses Segments. Entsprechend der Zielsetzung einer stabilen Quartiers- und Stadtteilentwicklung und unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in Suurheid und Sieversstücken, wird die SAGA diese Maßgaben im Rahmen der Auswahl von Mietinteressenten anwenden. Dabei ist bei der Vermietung sicherzustellen, dass diese Wohneinheiten im Hinblick auf die unmittelbar benachbarten mit Flüchtlingen belegten Wohneinheiten sowie die örU Sieversstücken einen stabilisierenden Beitrag zur Integration und gegen überforderte Nachbarschaften leisten können. Nur eine solche Vermietungspraxis, verbunden mit dem Ziel einer Vermittlung der in diesem Quartier untergebrachten Flüchtlinge in regulären Wohnraum im gesamten Stadtgebiet, entspricht dem Sinn und Zweck der geschlossenen Vereinbarungen.
7. Die zu errichtenden Wohngebäude werden überwiegend innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans Rissen 45/Sülldorf 22 errichtet. Teilweise erfolgen allerdings Änderungen, um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen.
8. Da auch die Geschosswohnungen überwiegend für Familien mit Kindern konzipiert werden, wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 75 bis 82 m² im 2. Bauabschnitt erzielt.
9. Eine Kindertagesstätte wird in das Erdgeschoss eines geförderten Geschosswohnungsbaus integriert.
10. Zur nördlich angrenzenden Landschaft und zur westlich angrenzenden Nachbarbebauung entstehen weit überwiegend Reihenhäuser. Damit wird ein städtebaulicher Übergang zur Umgebung erreicht.
11. Zur verbesserten gestalterischen Einbindung in die benachbarte Bebauung Rissens werden die Außenwände der frei finanziert realisierten Gebäude des zweiten Bauabschnittes in Verblendmauerwerk oder Klinkerriemchen ausgeführt. Der Farbton kann abgestimmt werden. Die Gebäude des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erhalten eine teilweise Verklinkerung der Gebäude oder teilweise Klinkerriemchen (mindestens 40 %). Der Farbton kann abgestimmt werden.
12. Im 2. Bauabschnitt müssen unter Aufrechterhaltung der Grünflächen gemäß Bebauungsplan ausreichend Stellplätze für PKWs in Tiefgaragen oder oberirdisch gemäß Ziffer 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan geschaffen werden. Für je zwei Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist ein Stellplatz vorzusehen. Bei den frei finanzierten Wohnungen und den Reihenhäusern ist ein Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.

4. Monitoring

Die SAGA/HIG liefert halbjährliche Informationen an den Bezirk:

- Stand der Bebauung des Standorts Suurheid
- Finanzierungsart und jeweilige Anzahl der Wohneinheiten (Eigentum, freifinanzierte Mietwohnungen, Sozialwohnungen)
- Haushaltsgrößen bei Bezug
- Anzahl Mieterwechsel (jeweils im freifinanzierten und im geförderten Bestand; Angabe ab fünf Mieterwechseln)
- Fluktuationsrate (Verhältnis der im betrachteten Zeitraum neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand des Quartiers)
- Anzahl der Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein jeweils im Rahmen des 1. und des 2. Förderwegs zum Bezugszeitpunkt
- Anzahl der freigestellten Wohnungen für Einkommensüberschreiter bei den geförderten Wohnungen
- Anzahl der Haushalte mit eigenem Einkommen oder mit Einkünften aus Renten- und Pensionsansprüchen oder vergleichbaren Einkünften oder mit einem Ausbildungs- oder Studienverhältnis zum Bezugszeitpunkt der geförderten und der frei finanzierten Wohnungen
- Anzahl Leistungsbezieher SGB II und XII als Mietvertragspartner zum Bezugszeitpunkt, soweit dies beim einzelnen Mietvertragsabschluss erhoben wurde. Voraussetzung für die Angabe dieser Kennzahl ist, dass mehr Mieterwechsel stattgefunden haben, als die Änderung der Anzahl der Mietvertragspartner mit SGB II und XII-Bezug groß ist, um Rückschlussmöglichkeiten auszuschließen.
- Haushaltseinkommen (in drei Clustern dargestellt)

Der Betreiber liefert halbjährliche Informationen an den Bezirk:

- Anzahl untergebrachter Flüchtlinge zum Stichtag bzw. Spitzenwert im Betrachtungszeitraum an den Standorten Suurheid und Sieversstücken
- Anzahl an Wohnungslosen
- Verweildauer in der ÖRU Suurheid zum Stichtag (kategorisiert nach Zeiträumen)
- Fluktuationsrate (Verhältnis der im betrachteten Zeitraum ausgezogenen Flüchtlinge zur durchschnittlichen Gesamtzahl der belegten Plätze)
- Anzahl von Haushalten Geflüchteter, die im betrachteten Zeitraum in regulären Wohnraum umgezogen sind
- Gliederung der Geflüchteten nach Herkunftsländern
- Haushalts- bzw. Familiengrößen
- Anzahl alleinstehender Männern
- Anzahl an Personen unter 18 Jahren, unter zehn Jahren sowie unter sechs Jahren
- Anzahl an wohnberechtigten Geflüchteten
- Auf Basis freiwilliger Angaben der Untergebrachten:
 - Darstellung von geleisteten Integrationsmaßnahmen

- Anzahl an Geflüchteten, die Integrationskurse besuchen
- Anzahl an Geflüchteten, die einen Ausbildungsplatz oder einen Arbeitsplatz haben
- Anzahl der Kinder, die Schulen bzw. Kitas besuchen
- Anzahl an hauptamtlichen Betreuern des ÖRU-Betreibers
- Gegebenenfalls Angaben über Vorfälle im Bereich der öffentlichen Unterbringung

Der Bezirk berichtet u. a. gemäß seiner Verpflichtung aus dem Bürgervertrag der Bezirksversammlung, dem Stadtteilbeirat Rissen sowie VIN schriftlich und ebenfalls halbjährlich über

- die oben genannten Informationen,
- erteilte Baugenehmigungen und Befreiungen,
- den Stand der Verkehrserschließung und die diesbezüglichen Planungen und Maßnahmen sowie
- den Fortschritt der weiteren im Bürgervertrag vereinbarten Maßnahmen (z.B. Schulsituation, Kita-Angebot, Polizeipräsenz, medizinische Versorgungslage, offene Kinder- und Jugendarbeit, Ausbildungs- und Qualifizierungsangebote).

Bei Abweichungen von diesem Vertrag findet innerhalb von 21 Tagen ein Monitoring-Gespräch der Vertragsbeteiligten dieses Vertrags sowie des Bürgervertrags statt.

Sollte es im Rahmen dieses Gesprächs zu keiner Verständigung über das weitere Vorgehen kommen, findet innerhalb von 14 Tagen ein weiteres Monitoring-Gespräch statt, in dem sich die Vertragsbeteiligten dieses Vertrags und des Bürgervertrags sowie Vertreter/innen der Volksinitiative über Maßnahmen abstimmen werden, mit denen etwaigen, nicht dem Ziel dieses Vertrags entsprechenden Entwicklungen in der Belegung des Quartiers entgegengewirkt wird. Rechtliche Verpflichtungen von SAGA und HIG bleiben unberührt.

Sollte über diese Maßnahmen kein Konsens hergestellt werden können, sind über den Sachverhalt der Vertragsabweichung und die Positionen der Beteiligten durch den Bezirk die Bezirksversammlung Altona und die Hamburgische Bürgerschaft zu unterrichten.

5. Eckpunkte für beide Bauabschnitte

Ein wesentliches Mittel zur Erreichung von bezahlbaren Wohnungen ist die Realisierung bewährter Gebäudetypen, die am Suurheid erneut gebaut werden sollen. Hier greift die SAGA/HIG auf Wohngebäude hoher Qualität zurück, die in den letzten Jahren errichtet wurden und die zum Teil aus Architektenwettbewerben hervorgingen. Dabei werden hohe energetische Standards erreicht, die Wohnungen sind barrierereduziert und alle Geschosswohnungsbauten verfügen über Aufzüge. Aus diesen verschiedenen Gebäudetypen kann, soweit wirtschaftlich, städtebaulich und baurechtlich vertretbar, gewählt werden. Allerdings sind Umplanungen der Gebäudetypen Grenzen gesetzt, um die wirtschaftlichen Vorteile der Typenbauweise mit dem Ziel der anvisierten Mieten nicht zu mindern.

Die Wohnungsgrößen im Quartier reichen von knapp 50 m² bis maximal 130 m² im Reihenhäuser. Familien, d.h. Haushalte mit zumindest einem Kind, werden im neuen Quartier in Rissen eine große Zahl an Wohnungen verschiedenen Typs und verschiedener Größe finden: Etagenwohnungen und Reihenhäuser, öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie Reihenhäuser.

Je nach Ergebnis des Planungsworkshops und entsprechender Bebauungsvariante ergeben sich in der Gesamtbetrachtung beider Bauabschnitte Abweichungen gegenüber dem Bürgervertrag in Bezug auf den dort verankerten Drittmix: Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen wird etwas höher als ein Drittel liegen; gleichzeitig wird deutlich mehr als ein Drittel der Wohnungen mit einem Angebot zur Umwandlung in Eigentum verbunden.

Durch die Vorgaben zur Eigentumsbildung bei 230 Wohneinheiten, die Vermietungsvorgaben für die 292 freifinanzierten Wohnungen und 86 bis 104 geförderte Wohneinheiten sowie die Beachtung der Belegungsregelung der öffentlich-rechtlichen Unterbringung als Rahmenbedingung für das Gesamtquartier können die quartierstabilisierenden, generellen Zielsetzungen des Drittmixes aus dem Bürgervertrag als durch diesen Vertrag erreicht angesehen werden.

Eine mögliche Kooperation zwischen SAGA und dem Hamburger Konservatorium zur Anmietung von Wohnungen im Quartier für auswärtige Dozenten und Studierende wird ausdrücklich begrüßt.

Die Regelungen des Bürgervertrags Rissen (vgl. Drs. 21/5231) in Bezug auf die Unterbringung und die Integration von Flüchtlingen werden von den Vertragspartnern bestätigt (siehe Abschnitt 1). Beispielhaft wird auf folgende Regelungen verwiesen:

1. Im Rahmen einer guten Belegungsmischung wird eine Unterbringung von Flüchtlingen in beiden Bauabschnitten angestrebt, die Schritt für Schritt nach Maßgabe des Bürgervertrags zu reduzieren ist – verbunden mit dem Ziel einer Vermittlung der in diesem Quartier untergebrachten Flüchtlinge in regulären Wohnraum im gesamten Stadtgebiet.
2. Ein erster Reduzierungsschritt erfolgt bis zum 31.12.2019, so dass nur noch 300 Flüchtlinge im Bereich Suurheid untergebracht sind. Mit diesem Vorgehen wird die Zielsetzung unterstützt, möglichst schnell viele Wohneinheiten dem allgemeinen Wohnungsmarkt zuzuführen. Im Sozialraum Suurheid/Sieversstücken wären damit in der ersten Phase maximal 1.144 Flüchtlinge untergebracht. Ab dem 31.12.2019 wäre die Anzahl bei maximal 1.044.
3. Die örU erfolgt am Standort Suurheid ausschließlich für Flüchtlinge. Die Belegung der Flüchtlings-Wohneinheiten im Rahmen von örU soll, wie im Bürgervertrag dargelegt, gemischt erfolgen. Die Wohnungen sind ausschließlich mit Flüchtlingen mit guter Bleibeperspektive grundsätzlich nach Maßgabe der Definitionen von BAMF/BMI zu belegen, die vorrangig aus Gemeinschaftsunterkünften des Bezirks Altona, optimaler Weise aus Sieversstücken kommen sollen. Angestrebt werden soll eine Mischung aus Familien (mindestens 60 %) und Einzelpersonen, die ein gutes Funktionieren des Quartiers gewährleistet.
4. Für die örU Suurheid gilt die allgemeine Maßgabe der Reduzierung bis hin zum Ende des Pachtvertrags mit dem örU-Betreiber nach 15 Jahren. Spätestens nach 15 Jahren

stehen sämtliche zuvor für die Unterbringung genutzten Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung.

5. Das Quartier Suurheid soll über ausreichend Gemeinschaftsräumlichkeiten / Mehrzweckräume verfügen, damit die Integration gefördert werden kann und Begegnungen von ansässigen und neuen Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort stattfinden können. Anzudenken sind auch ein Willkommens-Café, eine offene Fahrradwerkstatt im Quartier und die Einrichtung von Patenschaften zwischen Einheimischen und Flüchtlingen. In den Außenanlagen sind ausreichend Spiel- bzw. Bolzplätze vorzusehen. Von Beginn an sollen zudem die Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers und darüber hinaus in den Stadtteil hinein in besonderer Weise mitbedacht werden und z.B. auch durch Schilder, Hinweise und sprachunabhängige Pläne dargestellt werden. Somit kann die neue Siedlung in den Stadtteil geöffnet werden.
6. Diese Vereinbarungen gehen in die Ausschreibung des Betreibers der Unterkunft ein.

Auch die Regelungen zur Erschließung und zum ruhenden Verkehr des Bürgervertrags Rissen werden von den Vertragspartnern bestätigt:

7. Für die Verkehrserschließung von „Suurheid“ gelten die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan und der Begründung, soweit sich nicht für die auf Basis des Bürgervertrags und dieser Vereinbarung fortzuschreibende Planung ausdrücklich etwas anderes ergibt bzw. abweichende Regelungen getroffen werden. Diese Festsetzungen sind im weiteren Verfahren für die Bebauung rechtskonform zu berücksichtigen.
8. Das Westklinikum Rissen soll für den Krankenhausverkehr (Krankenhausfahrzeuge, Krankenhausangestellte, Patienten und Besucher) weiterhin über Westen und Osten zugänglich sein. Durch entsprechende Maßnahmen (Schranke, Beschilderungen, sonstige verkehrslenkende Maßnahmen) ist sicherzustellen, dass nur der Krankenhausverkehr (ggfs. plus ÖPNV), nicht aber der sonstige Individualverkehr über das Krankenhausbaufläche fährt.
9. Nach Realisierung der Brücke ist die Westerschließung des neuen Wohngebiets über den Rissener Ortskern (Straßen Suurheid/Achtern Sand, Marschweg) zu unterbinden. Eine relevante Verkehrsmehrbelastung für das bereits vorhandene, westlich angrenzende Wohngebiet und auch den Rissener Ortskern ist nach dem Bebauungsplan weder vorgesehen noch aus Sicht des Stadtteils zumutbar.
10. Der Baustellenverkehr ist ausschließlich über die Straße Sieversstücken 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.
11. Nach Realisierung der Brücke ist das neue Wohngebiet auf dem Gelände „Suurheid“ für den motorisierten Verkehr (Fuß- und Radverkehr ist ausdrücklich erwünscht) mit einer Kehre abzubinden. Um die Westzufahrt zum Westklinikum zu erhalten, ist die Kehre oberhalb des Parkplatzes in der Verlängerung der Straße Suurheid zu errichten. Sofern der ÖPNV über das Wohngebiet und nicht (wie bisher) über das Krankenhausbaufläche fahren soll, kann an der Kehre eine Busschleuse für den ÖPNV vorgesehen werden.

Alle Inhalte dieser Vereinbarung sind zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirk, SAGA/HIG und VIN abgestimmt. Die Planungshoheit des Bezirks bleibt unberührt.

Die Vertragspartner des Bürgervertrags sowie SAGA und HIG haben sich im Ergebnis auf der Grundlage des Bürgervertrags weiter aufeinander zubewegt:

- VIN akzeptiert, dass im 1. Bauabschnitt der Drittmix verlassen, dass das Eigentum im 2. Bauabschnitt erst nach Ablauf von fünf Jahren begründet und dass die BGF im 2. Bauabschnitt gegenüber dem Bebauungsplan wie beschrieben erhöht wird. Dieses Entgegenkommen von VIN wird durch die Stadt ausdrücklich anerkannt.
- Die Stadt ihrerseits ist bei den Wohnungsgrößen sowohl im frei finanzierten Geschosswohnungsbau als auch in den frei finanzierten Reihenhäusern entgegengekommen.
- Die Stadt erkennt an, dass eine realistische Perspektive der Eigentumsbildung nach Ablauf von fünf Jahren erforderlich ist.
- Zudem wird SAGA/HIG, wie von VIN gewünscht, in erheblichem Umfang Klinkerfassaden anbieten.
- Im Übrigen beschränkt sich die öffentliche Unterkunft im 2. Bauabschnitt auf 24 Geschosswohnungen. Die Wohnungen sind mit durchschnittlich höchstens vier Menschen zu belegen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird damit festgelegt, dass insgesamt nicht mehr als 400 Flüchtlinge im Bereich Suurheid untergebracht werden. Die noch im Bürgervertrag enthaltene Möglichkeit, insgesamt bis zu 500 Plätze einzurichten, entfällt. Die übrigen Regelungen zur Unterbringung der Flüchtlinge aus der Drs. 21/5231 bleiben unberührt.

Damit wird für alle Beteiligten Planungssicherheit geschaffen und auch für den 2. Bauabschnitt ein gemeinsames Verständnis über die Eckpunkte der Realisierung vereinbart.

Im Rahmen dieser Leitplanken sollen die Planungen des 2. Bauabschnitts transparent mit VIN und weiteren Vertretern des Stadtteils erfolgen, bevor SAGA und HIG die entsprechenden Bauanträge stellen. Ausgehend von den in diesem Vertrag festgelegten Eckpunkten und Maximalkapazitäten (Punkte 2, 3 und 5) erfolgt im dritten Quartal 2017 unter Federführung des Bezirks ein Planungsworkshop im Stadtteil mit ausreichendem Vorlauf zur Bauantragstellung.

Ziel des Planungsworkshops ist die Information über das Bauvorhaben und gleichzeitig die Weiterentwicklung der Planung für den 2. Bauabschnitt, insbesondere in Bezug auf die angestrebte städtebaulich gebotene aufgelockerte Anordnung der Gebäude zum Erhalt des stadtteiltypisch durchgrüneten Charakters, die Wohnungsgrößenzusammensetzung, die Gestaltung der Fassaden und die Anforderungen an die Gestaltung des Wohnumfelds und die soziale Infrastruktur im Quartier. Die Ergebnisse aus dem Workshop werden im Bauantrag für den 2. Bauabschnitt berücksichtigt, der bis zum Ende des ersten Quartals 2018 eingereicht werden soll.

6. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem derartigen Fall, eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung zu setzen, die dem Geist und dem Zweck sowie dem Sinn der zu ersetzenden Bestimmung soweit wie möglich entspricht; dasselbe gilt für etwaige Lücken im Vertrag.

7. Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag ersetzt nicht andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, die für die Durchführung von Baumaßnahmen oder die Nutzung auf dem Grundstück erforderlich sind.
2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Die Abänderung dieser Schriftformklausel bedarf der Schriftform.
3. Dieser Vertrag wird mit Ablauf eines Monats nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister (Transparenzportal) wirksam. Der Bezirk kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirk nach Veröffentlichung des Vertrags von ihm nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die es, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für den Bezirk unzumutbar ist.
4. Um die Übereinstimmung dieses Vertrags mit der Drucksache 21/5231 und dem Bürgervertrag Rissen zu gewährleisten, wird dieser Vertrag mit schriftlicher Zustimmung von VIN wirksam und kann nur mit schriftlicher Zustimmung von VIN geändert oder aufgehoben werden.
5. Die besonderen Vermietungsvorgaben aus diesem Vertrag entfallen jeweils nach Beendigung des Betriebs der „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ im 1. und im 2. Bauabschnitt.

Unterschriften:

Hamburg, den

Bezirksamt Altona
Bezirksamtsleiterin Dr. [REDACTED] Melzer

Hamburg, den

HIG Hamburger Immobilienentwicklungs-
gesellschaft mbH
[REDACTED]

Hamburg, den

[Betreiber]

Hamburg, den

SAGA Siedlungs-Aktienges. Hamburg
[REDACTED]

Hamburg, den

HIG Hamburger Immobilienentwicklungs-
gesellschaft mbH
[REDACTED]

Schriftliche Zustimmung von VIN gemäß Abschnitt 7.4 dieser Vereinbarung:

Hamburg, den

Bürgerinitiative VIN

ANLAGEN:

Anlage 1: Drucksache 21/5231

Anlage 2: SAGA – „Endlich meins“

Anlage 3: VIN-Variante vom 10.12.2016

Anlage 4: SAGA/HIG-Variante vom 17.01.2017