



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bezirksversammlung

Anfrage nach § 27 BezVG öffentlich CDU-Bezirksfraktion	Drucksachen-Nr.: 20-2776
	Datum: 15.03.2016 Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum

Folgeunterbringung für Flüchtlinge in Eppendorf (XI) Anfrage gem. § 27 BezVG

Sachverhalt:

Im Gewerbegebiet Nedderfeld sollen im Bezirk Hamburg Nord im Bereich der Osterfeldstraße 8 und 14 ca. 500 Wohnungen für bis zu 2400 Flüchtlinge auf Grundlage von §246 BauGB entstehen. Der Bauherr ist nicht die Stadt, sondern ein privater Investor, Herr Maaß. Für den ersten Bauabschnitt mit ca. 120 Wohnungen läuft bereits das Baugenehmigungsverfahren, welches demnächst zum Abschluss kommen soll. Die Stadt beabsichtigt die Wohnungen durch fördern & wohnen AöR nach Fertigstellung über einen Zeitraum von 15 Jahren vom Investor anzumieten, um sie Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Nur so ist eine Realisierung des Wohnungsbauvorhabens im Gewerbegebiet ohne eine Änderung des Bebauungsplans erst möglich.

Am 29.02.2016 machte eine durch das Bezirksamt Hamburg Nord veranstaltete Informationsveranstaltung mit Vertretern der Fachbehörden in der Hauptkirche St. Nikolai deutlich, dass die Stadt willens ist das Projekt auch gegen den Wunsch der überwiegenden Bevölkerung in der geplanten Größenordnung durchzusetzen, und zwar ohne die dringend erforderliche Bürgerbeteiligung, wie sie ein normales Bebauungsplanverfahren verlangen würde. Dies hätte die Akzeptanz des Vorhabens deutlich erhöht. Die Informationsveranstaltung machte darüber hinaus deutlich, dass viele Fragen noch unbeantwortet sind, z.B. wie viele Erwachsene, wie viele Kinder und Jugendliche tatsächlich dort wohnen werden, wie hoch der Unterbringungsbedarf für Kindergartenkinder und Schulkinder ist etc. Eine Reihe von Fragen konnte deshalb nicht geklärt werden oder blieb einfach unbeantwortet.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW):

1. Welche vertraglichen Verpflichtungen und Absprachen bestehen aktuell zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und dem Investor Maaß hinsichtlich der Folgeunterbringung für

Flüchtlinge mit der Perspektive Wohnen an der Osterfeldstraße, sowohl für den ersten als auch den zweiten Bauabschnitt?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) beantwortet die Fragen unter Beteiligung der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) und f & w fördern und wohnen AöR wie folgt:

Zu 1.:

Keine.

2. Welche konkreten Vertragsinhalte und Absprachen sind aktuell Gegenstand der Verhandlungen mit dem Investor hinsichtlich der Folgeunterbringung für Flüchtlinge mit der Perspektive Wohnen an der Osterfeldstraße, sowohl für den ersten als auch den zweiten Bauabschnitt?

Zu 2.- 4., 7., 10.-18.:

Über laufende Verhandlungen werden zur Wahrung der Unbefangenheit des Verhandlungsprozesses keine Auskünfte erteilt.

3. Wie stellt sich der Verlauf der aktuellen unter Antwort zu Ziffer 2 genannten Verhandlungen mit dem Investor Maaß dar und wer sind behördenintern die entsprechenden Ansprechpartner?

Bitte die Verhandlungsprotokolle als Anlage beifügen.)

4. Wann kann konkret mit einer Unterzeichnung der Verträge mit welchem Inhalt gerechnet werden? Sofern die Verträge bereits unterschrieben wurden, wann und mit welchem Inhalt? (Bitte Kopien als Anlage zur Antwort beifügen.)

5. Wäre die Erteilung einer Baugenehmigung durch den Bezirk Hamburg Nord für den ersten Bauabschnitt der geplanten Folgeunterbringung für Flüchtlinge an der Osterfeldstraße rechtlich zulässig, sofern es noch keine vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Investor hinsichtlich einer Nutzung als Folgeunterbringung für Flüchtlinge gäbe, da nur diese Nutzung gem. § 246 BauGB zulässig wäre? Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht?

Zu 5.:

Die Erteilung der Baugenehmigung für eine Flüchtlingsunterbringung und ein Vertrag hierzu zwischen Stadt und Investor sind grundsätzlich voneinander unabhängig. Die Baugenehmigung alleine hilft dem Vorhabenträger jedoch nicht, weil er ohne den Vertrag die Nutzung „Flüchtlingsunterbringung“ nicht realisieren kann.

6. Welche Kosten (Mieten, Sicherheiten, Personalkosten etc.) für welche Leistungen werden durch die Behörde für die Unterbringung von Flüchtlingen in der geplanten Folgeunterkunft an der Osterfeldstraße im Planungszeitraum von 15 Jahren avisiert?

(Falls aufgrund laufender Vertragsverhandlungen keine konkreten Werte für die Osterfeldstraße angegeben werden können, nennen Sie uns bitte die von Ihnen geschätzten oder die in anderen Folgeunterkünften vereinbarten oder berechneten Kosten, bzw. Pauschalen.)

Zu 6.:

Bei der Einrichtung Osterfeldstraße wird es sich um eine angemietete Einrichtung handeln, insoweit werden die zum Zeitpunkt der Belegung bestehenden Kostensätze, die zwischen BASFI und f & w vereinbart werden, zur Anwendung kommen. Da über die Höhe dieser Sätze im Laufe dieses Jahres noch zu verhandeln ist, können zum jetzigen Zeitpunkt keine Angaben über die konkrete Höhe gemacht werden.

7. Entspricht dabei die dem Investor zugesicherte Miete dem Mietpreis des sozialen Wohnungsbaus und wie hoch ist die zugesicherte Miete konkret? Wenn diese nicht dem Mietpreis des sozialen Wohnungsbaus entspricht, warum nicht?

8. Ist von Seiten der Freien und Hansestadt Hamburg dem Investor für die Anmietung der Folgeunterkunft für Flüchtlinge durch fördern & wohnen AöR eine Quadratmetermiete und zusätzlich noch eine Kopfpauschale zu zahlen? Und wenn ja, warum und in welcher Höhe?

9. Werden dem Investor feste Belegungskontingente zugesagt und wird bei Nichterreichen der vollen Auslastung eine Entschädigung/Ausgleichszahlung an den Investor vereinbart und wenn ja, in welcher Höhe und über welchen Zeitraum?

Zu 8. und 9.:

Nein

10. Sind die Wohneinheiten durch fördern & wohnen auch dann vom Investor anzumieten sofern möglicherweise gar nicht alle Wohneinheiten benötigt werden, oder können einzelne Wohneinheiten vor Ablauf von 15 Jahren gekündigt werden, um die Anzahl der angemieteten Wohneinheiten dem Bedarf anzupassen und welche Möglichkeiten hat der Investor möglichen Leerstand anderweitig zu nutzen?

11. Ist im Rahmen der Vertragsgestaltung zwischen FHH und dem Investor vorgesehen, die gesetzlich vorgeschriebene Rückbauverpflichtung gem. §246 BauGB zu berücksichtigen und wenn nein, warum nicht?
(Bitte ausführlich begründen.)

12. Wie und in welcher Form wurde vertraglich vereinbart, wer die im Anschluss an die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft entstehenden Umbaukosten zur Her-richtung von regulären Wohneinheiten zu tragen hat?

13. In welchem Zustand sind die von fördern & wohnen AöR angemieteten Wohneinheiten in der Osterfeldstraße nach Ablauf des Mietvertrages von 15 Jahren und im Falle einer vorzeitigen Kündigung zurückzugeben?

14. Wird eine Sanierungsverpflichtung bei Rückgabe der Stadt Bestandteil des Mietvertrages und in welcher Höhe wird diese vereinbart?

15. Wird die Stadt die Sanierung selber durchführen oder werden Ausgleichszahlungen an den Eigentümer vereinbart? Wenn Ausgleichszahlungen vereinbar werden, in welcher Höhe?

16. Wenn die Sanierungsmaßnahmen durch die Stadt wahrgenommen werden sollen, welche Kosten werden hierfür erwartet und welche Kostenschätzung pro Quadratmeter liegt dieser Schätzung zu Grunde?

17. Wie hoch sind die Kosten am Ende der Mietlaufzeit pro Quadratmeter Unterkunft unter Berücksichtigung der Miete, der Instandsetzungspauschale und Bewirtschaftung, Vollbelegung und evtl. daraus resultierender Sonderzahlungen pro Nutzer, ggf. Ausgleichszahlungen für Unterbelegung pro Nutzer und einer evtl. bestehenden Sanierungsverpflichtung?

18. Wie ist dies im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit bewertet worden und namentlich durch wen?

19. Wer ist an der Entscheidung einer Anmietung beteiligt? Hat es Verhandlungen zum Ankauf mit dem Eigentümer seitens der Stadt gegeben und falls nicht, warum?

20. Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 29.02.16 sprach der Staatsrat der BSW, Herr Kock, von Alternativen zur Rückbauverpflichtung, falls es nicht zur B-Planänderung und der Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet kommen sollte. Welche Alternativen sind das?

Zu 19. und 20.:

Es hat mehrere Verhandlungsrunden zwischen f & w fördern & wohnen AöR und dem Investor gegeben. Im Übrigen siehe Antwort zu 2. bis 4., 7., 10. und 12.-18._

21. Aus welchen Gründen sind sich Fachbehörden und das Bezirksamt Hamburg- Nord, sowie der Staatsrat der BSW, Herr Kock, sicher, dass trotz gesetzlich vorgeschriebener Bürgerbeteiligung im Zuge des B-Plan-Änderungsverfahrens die Umwandlung des Gewerbegebietes Osterfeldstraße in ein Mischgebiet mit Sicherheit gelingen wird.

Zu 21.:

Diese Aussage ist nicht bekannt. Dem Ergebnis eines B-Planverfahrens wird grundsätzlich nicht vorgegriffen.

Zum besseren Verständnis der Vertragsinhalte zwischen der FHH und dem Investor wird darum gebeten, die Verträge bzw. bereits getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Antwort auf diese Anfrage schriftlich als Anlage beizufügen.

Stefan Niclas Bohlen
Stefan Baumann
Dr. Andreas Schott
und CDU-Fraktion Hamburg-Nord

Anlage/n:

Keine