

Große Anfrage

der Abgeordneten Andy Grote, Dr. Peter Tschentscher, Jan Balcke, Ole Thorben Buschhüter, Gunnar Eisold, Martina Koeppen, Anne Krischok, Dr. Christel Oldenburg, Jan Quast, Karin Timmermann, Thomas Völsch (SPD) und Fraktion vom 14.12.10

und Antwort des Senats

Betr.: Baugemeinschaften in Hamburg

Obwohl der Bedarf nach Wohnungen in Hamburg mit den steigenden Bevölkerungszahlen wächst, sinken die Wohnungsneubauzahlen seit 2006 kontinuierlich. Auch die schleppend anlaufende Umsetzung des vom Senat im ersten Halbjahr 2009 beschlossenen Wohnungsbauentwicklungsplans, demzufolge der jährliche Neubaubedarf bei 5.000 – 6.000 Wohnungen liegt, konnte der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bislang nicht annähernd gerecht werden. Auch im Jahr 2009 wurden wieder nur knapp über 3.000 Wohnungen in Hamburg fertiggestellt.

Weit hinter den Erwartungen zurück blieben auch die Fertigstellungen im Fördersegment Baugemeinschaften. In dieser vom Senat als zukünftig „tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik“ bezeichneten Form gemeinschaftlichen Bauens konnten 2009 von geplanten 100 Wohnungen im Bereich Eigentum nur zehn und von 150 geplanten Wohnungen im Bereich Miete nur 33 realisiert werden. Auch die Erhöhung des Anteils der von Hamburg veräußerten Geschosswohnungsbaufläche von 15 Prozent auf 20 Prozent, die an Baugemeinschaften vergeben werden soll, konnten nicht erreicht werden. Im Jahr 2008 sowie im ersten Halbjahr 2009 wurden nicht einmal annähernd 15 Prozent, sondern nur 9,5 Prozent der insgesamt von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) veräußerten Geschosswohnungsbaufläche an Baugemeinschaften vergeben.

Die geringen Förderzahlen im Bereich Baugemeinschaften werfen die Frage auf, ob diese tatsächlich über das vom Senat zugeschriebene Potenzial – eine „tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik“ zu werden – verfügen. Fraglich ist auch, ob und wie die FHH in Zukunft über ausreichend geeignete Flächen zur Vergabe verfügen kann.

Die vom Senat in den Vordergrund gestellten Vorteile gemeinschaftlicher Bauprojekte (Familienfreundlichkeit, direkte Erreichbarkeit der Menschen, keine Ausgrenzung von Menschen mit Behinderung, hohe ökologische Standards, Stabilisierung des Quartiers et cetera) sind zudem womöglich eher aus dem Vergabekriterienkatalog für die Grundstücke, als dem eigenen Anspruch der Bauwilligen geschuldet. Eine Evaluierung, ob die ökologischen und sozialen Effekte, die der Senat auch für das Quartier annimmt, nicht in anderen Förderbereichen effektiver zum Tragen kommen, ist an dieser Stelle dringend notwendig.

Falls die Förderzahlen weiterhin nicht steigen sollten, stellt sich zudem die Frage, ob der für die FHH entstehende Aufwand, und damit zusätzlich entstehenden Kosten pro fertiggestellter Wohneinheit im Bereich Baugemeinschaften, noch angemessen sind. Dieser Aufwand bezieht sich nicht nur auf die direkte Förderung von Projekten, sondern zudem auf Kosten, die durch diverse Einrichtungen (Agentur für Baugemeinschaften, Koordinierungsrunde Baugemeinschaften Hamburg) sowie Öffentlichkeitsarbeit (Webauftritte, Hamburger Wohnprojekte-Tage et cetera), städtebauliche Wettbewerbe (für geteilte Grundstücke mit privaten Investoren) et cetera entstehen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Zu den in der Einleitung genannten Zahlen ist anzumerken, dass es sich um Förderungszahlen und nicht um Fertigstellungszahlen handelt. Zu den Zahlen der im Bereich Eigentum geförderten Wohnungen ist klarzustellen, dass diese Zahlen nur die Wohneinheiten der Haushalte wiedergeben, die die Eigenheimförderung in Anspruch genommen haben beziehungsweise in Anspruch nehmen konnten. Darüber hinaus sind in Baugemeinschaften im individuellen Eigentum weitere Wohneinheiten entstanden, für die keine Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen wurden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. Grundstücke

- a. *Wie viele für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Grundstücke wurden im Jahr 2009 und im ersten Halbjahr 2010 an Baugemeinschaften vergeben? (Bitte nach individuellem oder genossenschaftlichem Eigentum sowie Kleingenossenschaften, Traditionsgenossenschaften et cetera differenzieren.)*

17 Grundstücke wurden vergeben, das heißt das Auswahlverfahren der Agentur für Baugemeinschaften wurde abgeschlossen oder es erfolgte ein Anhandgabebeschluss beziehungsweise Verkaufsbeschluss der Kommission für Bodenordnung (KfB).

Anzahl der Wohnungen nach Eigentumsform und pro Grundstück:

Art der Baugemeinschaft	Zahl der Grundstücke	Zahl der Wohneinheiten auf den einzelnen Grundstücken
Baugemeinschaft im individuellen Eigentum	10 (davon 3 in der HafenCity)	16, 30, 10, 32, 33, 9, 13, 55, 22, 25
Baugemeinschaft in Kooperation mit Traditionsgenossenschaften	3	15, 30, 16
Baugemeinschaft als Kleingenossenschaft	2	10, 31
Baugemeinschaften mit individuellem und genossenschaftlichem Eigentum	2	Projekt 1: 29 und 5 Projekt 2: 7, 34 und 12
insgesamt	17	

- b. *Welchem Prozentsatz an der insgesamt von Hamburg veräußerten Geschosswohnungsbaufläche entspricht der Anteil der Vergabe an Baugemeinschaften in den einzelnen oben genannten Jahren?*

Jahr	Grundstücksanteil an den für den Geschosswohnungsbau bestimmten städtischen Flächen
2009	42 %
1. Halbjahr 2010	4 %

Ziel ist es, im mehrjährigen Vergleich die Quote von 20 Prozent zu erreichen. Jährliche Schwankungen des an Baugemeinschaften veräußerten Grundstücksanteils sind durch die in den verschiedenen Jahren unterschiedliche Struktur und Größe der Grundstücke nicht zu vermeiden. In 2008 und voraussichtlich in 2010 wurde bezie-

hungsweise wird die Quote unterschritten, in 2009 wurde die Quote überschritten. Deshalb sind derzeit weitergehende Maßnahmen nicht beabsichtigt.

- c. *Wie viele dieser Grundstücke sind für generationsübergreifendes Wohnen vorgesehen?*

Grundsätzlich sind alle Grundstücke für generationsübergreifendes Wohnen geeignet. Es werden bei Grundstücksangeboten für Baugemeinschaften keine Festlegungen hinsichtlich des generationsübergreifenden Wohnens vorgenommen. Die Zusammensetzung der Baugemeinschaft ist eines der Kriterien, die im Auswahlverfahren berücksichtigt werden. Die Mehrheit der Baugemeinschaftsgruppen kann dem generationsübergreifenden Wohnen zugeordnet werden.

- d. *Wie viele Wohneinheiten werden jeweils auf den einzelnen Grundstücken entstehen?*

Siehe Antwort zu 1. a.

- e. *Wie viele der genannten Projekte befinden sich bereits in der Bauphase?*

Sieben Baugemeinschaftsprojekte.

- f. *Wie viele der genannten Projekte konnten bereits fertiggestellt werden?*

Drei Baugemeinschaftsprojekte.

2. *In welchen Stadtteilen wurden in den letzten zehn Jahren jeweils wie viele Projekte realisiert?*

Bezirk	Stadtteil	Zahl der Baugemeinschaften
Hamburg-Mitte	St. Georg	3
	St. Pauli	3
	HafenCity	2
	Billstedt	1
	Neustadt	1
Altona	Ottensen	7
	Altona-Altstadt	8
	Lurup	1
	Altona-Nord	1
	Iserbrook	1
	Blankenese	1
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3
	Schnelsen	2
	Eidelstedt	1
	Hoheluft-Ost	1
Hamburg-Nord	Winterhude	4
	Barmbek-Süd	6
	Barmbek-Nord	1
	Ohlsdorf	2
	Langenhorn	1
Wandsbek	Sasel	1
Bergedorf	Bergedorf	1
Harburg	Harburg	1

3. *Wie hoch sind die für die FHH entstandenen Kosten pro geförderter Wohneinheit im Bereich Baugemeinschaften (inklusive Koordinierungs- und Öffentlichkeitsarbeit et cetera) im Vergleich zu den Kosten pro Wohneinheit in den anderen Fördersegmenten?*

Die zur Beantwortung benötigten Daten liegen nicht vor und können nicht ermittelt werden.

4. Welche Kosten fallen im Bereich Baugemeinschaften zusätzlich zur reinen Förderung an (Koordinierungs- und Öffentlichkeitsarbeit, Auswahlverfahren, Wettbewerbe et cetera) und wie hoch sind die einzelnen Positionen seit Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften jeweils pro Jahr?

Zusätzliche Kosten fallen nicht regelmäßig an, die Mittel werden bedarfsorientiert eingesetzt.

	Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Broschüren, Ausstellungstafeln)	Bestandsgebäudeuntersuchungen	Wettbewerbe (städte- und hochbaulich)	Interessentenakquise/Gruppenaufbau/städtebauliche Ideenentwicklung
2003	3.000 €	-	-	-
2004	-	-	-	-
2005	-	10.000 €	15.000 €	-
2006	18.400 €	-	-	-
2007	-	-	-	-
2008	12.000 €	-	-	-
2009	18.300 €	-	-	-
2010	-	18.000 €	50.000 € ^{*)}	30.000 € ^{**)}

^{*)} Beteiligung an den Kosten für einen städtebaulichen Entwurf zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens

^{**)} Kosten für die Gewinnung von Baugemeinschaftsgruppen für ein Grundstück in einem Stadtteil, der bisher nicht im Fokus des Interesses von Baugemeinschaften liegt.

Zusätzliche Kosten für die Durchführung der Auswahlverfahren fallen nicht an, da dieses zu den Regelaufgaben der Agentur für Baugemeinschaften gehört.

5. Wie viele Zusammenschlüsse von Bauwilligen befinden sich derzeit auf der Warteliste der Agentur für Baugemeinschaften?

118 Baugemeinschaftsgruppen (Stand 31. Dezember 2010).

6. Wie viele geeignete Grundstücke hat die Agentur für Baugemeinschaften derzeit im Angebot?

Fünf Grundstücke.

- a. In welchen Stadtteilen befinden sich diese jeweils?

In Barmbek, Hohenfelde, Jenfeld, Langenhorn und St. Pauli.

- b. Für welche der Grundstücke hat es seit 2008 keine Bewerbungen gegeben und in welchen Stadtteilen befinden sich diese?

Von den seit 2008 angebotenen Grundstücken hat es für die Grundstücke Oberaltenallee (Teilfläche des Flurstücks 6492-2) in Barmbek und Carlssonweg (Flurstück 2479) in Farmsen keine Bewerbungen durch Baugemeinschaften gegeben.

7. Wie war/ist die durchschnittliche Wartezeit seit 2008 bis zur Vergabe eines geeigneten Grundstücks, Aufnahme der Bautätigkeit und, falls zutreffend, Fertigstellung des Projekts?

Die durchschnittliche Wartezeit zwischen erster Bewerbung bei der Agentur für Baugemeinschaften und der Fertigstellung des Projekts lag bei den Baugemeinschaften, die ihr Wohnprojekt von 2008 bis 2010 bezogen haben, bei circa vier Jahren. In diesem Zeitraum enthalten sind eine Anhandgabezeit von circa zwölf Monaten und eine Bauzeit von zwölf bis 15 Monaten.

8. Aus Drs. 19/2995 geht für den Programmbereich Baugemeinschaften hervor: „Eine Überprüfung der Zielerreichung erfolgt jährlich. Mögliche Über- und Unterschreitungen der Zielquoten in einzelnen Kalenderjahren sollen in den Folgejahren ausgeglichen werden.“

- a. *Hat der Senat bereits Maßnahmen ergriffen, um die Unterschreitung der Zielquoten der letzten Jahre auszugleichen?*
 - i. *Wenn ja, welche?*
 - ii. *Wenn nein, warum nicht beziehungsweise wann ist damit zu rechnen?*

Siehe Antwort zu 1. b.

- b. *Warum ist der Anteil der zu vergebenen Flächen auf 20 Prozent gedeckelt, wenn Baugemeinschaften zur „tragenden Säule“ im Bereich Wohnungsbau werden sollen?*

Der Anteil im Sinne der Fragestellung ist nicht gedeckelt.

9. *Laut Drs. 19/2995 sind Baugemeinschaften in mehrfacher Hinsicht geeignet, das „Zusammenwohnen innerhalb der Baugemeinschaft, aber auch darüber hinaus im Quartier oder Stadtteil positiv zu unterstützen.“ Genannt werden hier insbesondere die Familienfreundlichkeit, keine Ausgrenzung von Menschen mit Behinderung, hohe ökologische Standards sowie die Stabilisierung des Quartiers.*
 - a. *Liegt diesen Aussagen eine Evaluierung zugrunde beziehungsweise wodurch lassen sich diese Aussagen belegen?*

Die Aussagen basieren auf Erfahrungen, die in Hamburg und anderen Städten gesammelt wurden.

Die Realisierung eines Baugemeinschaftsprojekts setzt die Bereitschaft der aktiven Gestaltung des eigenen Hauses, aber auch des Quartiers voraus. Baugemeinschaften entscheiden sich gezielt und bewusst für bestimmte Standorte und bringen sich häufig auch aktiv in Stadtentwicklungsverfahren und -prozesse ein. Diese Anteilnahme an der Gestaltung und Entwicklung eines Quartiers – über die eigene Grundstücksgrenze hinaus – prägt auch Nachbarschaften und führt zu Effekten, die sich für das Quartier stabilisierend auswirken.

Die meisten Baugemeinschaften realisieren einen Gemeinschaftsraum, der vielfach auch für das Quartier geöffnet wird. Einige Baugemeinschaften sind darüber hinaus im Quartier zum Beispiel in der Kirchengemeinde, Vereinen et cetera über das übliche Maß hinaus sozial engagiert.

Die Öffnung zum Quartier ist ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der Baugemeinschaftsgruppe.

- b. *Wie definiert der Senat „hohe ökologische Standards“ in diesem Zusammenhang?*

Als hohe ökologische Standards werden solche oberhalb der gesetzlich oder in Förderrichtlinien festgelegten Mindeststandards verstanden.

- c. *Was versteht der Senat unter einer „Stabilisierung des Quartiers“ und wie sieht die genannte Ausstrahlung in das umliegende Quartier konkret aus?*

Siehe Antwort zu 9. a.

- d. *Inwiefern sind die genannten Punkte Bestandteil des Auswahlverfahrens für die Vergabe vorhandener Grundstücke und wie ist die jeweilige Gewichtung?*

Die genannten Punkte werden im Rahmen des Auswahlverfahrens insbesondere bei den Kriterien

- soziales Konzept der Gruppe (zum Beispiel Integration von Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung in das Bauvorhaben),
- energetisches und ökologisches Konzept,
- Integration der Gruppenmitglieder im Stadtteil und

- Zugehörigkeit von Menschen mit Behinderung beziehungsweise Menschen mit besonderen Integrationsbedarfen zur Gruppe beziehungsweise zu den Haushalten der Baugemeinschaft

berücksichtigt. Sie fließen damit in die Gesamtbewertung der gruppenbezogenen und der objektbezogenen Kriterien ein, die mit einem Verhältnis 60/40 gewichtet werden.

- e. *Wie viele Projekte gemeinschaftlichen Bauens konnten seit Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften realisiert werden beziehungsweise sind in Planung,*
 - i. *insgesamt,*
 - ii. *bei denen nach „hohen ökologischen Standards“ gebaut wurde,*
 - iii. *bei denen körperlich oder geistig beeinträchtigte Menschen Bewohner/-innen sind?*

Seit 2003 konnten 37 Projekte mit 874 Wohnungen realisiert werden, zwölf Projekte mit 269 Wohnungen befinden sich im Bau und acht Projekte mit 222 Wohnungen in der konkreten Planung.

Davon wurden elf Projekte als Passivhäuser oder mit einem höheren energetischen Standard als dem Mindeststandard der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt realisiert.

Bei drei Projekten handelt es sich um Integrationsprojekte in Kooperation mit sozialen Trägern.

Die Mehrheit der 23 genossenschaftlichen Projekte hat eine oder mehrere barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 1 (Wohnungen für Rollstuhlbenutzer) errichtet oder beabsichtigt den Bau solcher Wohnungen.

- 10. *Bei wie vielen Projekten gehörten seit Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften Menschen mit Migrationshintergrund zu den Bewerbern? Wie hoch ist ihr Gesamtanteil an den Bewerbern?*

Die zuständige Behörde fragt den Migrationshintergrund der Mitglieder von Baugemeinschaften nicht ab.

- 11. *Laut Drs. 19/2995 gibt es in Hamburg immer weniger für Baugemeinschaften geeignete Grundstücke, für die bereits gültiges Planrecht besteht. Zudem werfen grundsätzlich geeignete Grundstücke oft Probleme auf, da diese bereits teilweise bebaut sind oder das Grundstück zu groß ist. Die Dispositionsrunde wendet daher zwei alternative Verfahren an, bei denen a.) eine Projektentwicklung beauftragt wird, alle grundstücksrelevanten Fragen zu klären, um diese an Baugemeinschaften zu vergeben; beziehungsweise b.) nach Klärung der grundstücksrelevanten Fragen auch den Aufbau einer Baugemeinschaftsgruppe übernimmt.*

In der Dispositionsrunde Wohnungsbau werden die Art und die Zielrichtung der Grundstücksveräußerung festgelegt, jedoch keine Festlegungen hinsichtlich der Projektentwicklung vorgenommen.

- a. *Wie oft sind diese Verfahren bislang jeweils zum Einsatz gekommen und wie viele Wohneinheiten konnten hierdurch geschaffen werden?*
- b. *Welche zusätzlichen Kosten sind der FHH hierdurch entstanden?*

Bei einem Grundstück wurde eine Projektentwicklung durch den Investor übernommen. Das Objekt befindet sich gegenwärtig im Bau; es entstehen 32 Wohnungen.

Für zwei weitere Grundstücke ist die zuständige Behörde in Vorleistungen getreten, indem sie anteilige Kosten für einen städtebaulichen Wettbewerb übernommen (siehe Antworten zu 4. und 12. b. sowie zu 12. a. sowie die Interessentenakquise einschließlich eines städtebaulichen Vorentwurfs in Auftrag gegeben hat. Es werden auf diesen Grundstücken voraussichtlich circa 40 beziehungsweise 75 Wohnungen entstehen.

- c. *Zu welchem Ergebnis ist die vom Senat beauftragte zuständige Fachbehörde in der Frage gelangt, „ob sich über die genannten Modelle hinaus weitere Verfahrenswege und/oder Variationsmöglichkeiten zur Verbesserung der Grundstücksversorgung anbieten“?*

Die zuständige Behörde stellt bei Grundstücken, die von Baugemeinschaften und anderen Investoren bebaut werden sollen, anteilig Haushaltsmittel für eine finanzielle Beteiligung an den Wettbewerben zur Verfügung. Eine Beteiligung kann gegebenenfalls auch an den Kosten des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Hierdurch kann die Akzeptanz für Baugemeinschaften bei den Investoren, aber auch bei den weiteren beteiligten Stellen erhöht werden. Nachdem die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs vorliegen, kann unter deren Berücksichtigung eine Realteilung des städtischen Grundstücks erfolgen, sodass Kollisionen mit den Interessen des professionellen Investors verhindert werden.

Um darüber hinaus Flächen im privaten Eigentum für Baugemeinschaften zu akquirieren, sollen in einem sehr frühen Verfahrenszeitpunkt bei geplanten Wohnungsbauflächen, bei denen insbesondere ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden muss, gemeinsam mit den Bezirksämtern und gegebenenfalls anderen betroffenen Behörden verbindliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern getroffen werden. Hierbei soll die Verhandlungsposition der FHH gegenüber den Grundeigentümern durch abgestimmtes Agieren der betroffenen Behörden und der Bezirksämter gestärkt werden.

12. *In Drs. 19/2995 werden die Probleme beschrieben, die entstehen können, wenn größere städtische Grundstücke jeweils teilweise an private Investoren und an Baugemeinschaften veräußert werden. Der im Allgemeinen durchgeführte städtebauliche Wettbewerb wird zur finanziellen Entlastung der Baugemeinschaften als Lösung auch finanziell von der zuständigen Fachbehörde unterstützt.*

- a. *Wann wurde dieses Verfahren eingeführt?*

Die Beteiligung der zuständigen Behörde an den Kosten für städtebauliche Wettbewerbe dient nicht der finanziellen Entlastung der Baugemeinschaften. Das Verfahren wurde 2009 eingeführt und 2010 erstmalig angewandt. Im Übrigen siehe Antwort zu 11. c.

- b. *Welche zusätzlichen Kosten sind der zuständigen Behörde seitdem durch dieses Verfahren entstanden?*

Siehe Antwort zu 4.

- c. *Welche zusätzlichen Mittel sind für diese Vorgehensweise in den nächsten Jahren eingeplant?*

Keine.

- d. *Inwiefern konnte das genannte Ziel – die Akzeptanz von Baugemeinschaften an den beteiligten Stellen zu erhöhen – hierdurch erreicht werden?*

Die Übernahme eines Teils der Kosten von städtebaulichen Wettbewerben für Grundstücke, die von unterschiedlichen Investoren genutzt werden sollen, wirken dem überholten Eindruck entgegen, in komplexen Verfahren gestalte sich die Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften stets schwierig.

- e. *Gab es bereits Investoren, die*

a.) *ohne städtebaulichen Wettbewerb und*

b.) *mit einem städtebaulichen Wettbewerb aufgrund der Vergabe eines Teils des Grundstücks an eine Baugemeinschaft das Interesse an dem Grundstück verloren haben?*

Nein.

13. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat über Bauprojekte von Baugemeinschaften auf nicht städtischen Flächen vor? Inwiefern ist hier eine Förderung durch die FHH möglich?

Der zuständigen Behörde sind einzelne Baugemeinschaftsprojekte bekannt, die auf nicht ehemals städtischen Grundstücken realisiert worden sind. Diese Baugemeinschaften können die Förderangebote der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in gleicher Weise in Anspruch nehmen wie Baugemeinschaften auf ehemals städtischen Grundstücken. Im Übrigen siehe Antwort zu 11. c.