

ENTWURF

Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau

Vereinbarung zwischen Senat und Bezirksämtern zum Wohnungsneubau

In den vergangenen Jahren sind in Hamburg strukturell zu wenig Wohnungen gebaut worden.

Senat und Bezirksämter streben an, die Zahl der neugebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern.

Es sollen insbesondere diejenigen Wohnungen gebaut werden, die dringend benötigt und nachgefragt – wie z.B. in innerstädtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung und preiswerte Wohnungen.

Der Senat wird

- durch die Ausweitung der öffentlichen Förderung auf 2.000 Wohnungen pro Jahr die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau verbessern,
- mit SAGA GWG die Steigerung der Neubauzahlen auf 1.000 Wohnungen pro Jahr vereinbaren,
- geeignete städtische Flächen bereitstellen und
- in einem „Pakt für das Wohnen“ verbindliche Absprachen mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft treffen.

Seit der Verwaltungsreform 2006 liegt die Planungshoheit bei den Bezirken. Damit kommt ihnen eine besondere Verantwortung für das Erreichen der gesamtstädtischen Ziele zu. Die Bezirke tragen die Verantwortung

- für die Schaffung von Planrecht,
- für Durchführung von zügigen, transparenten und verlässlichen Genehmigungsverfahren und
- für die Abstimmung und Diskussion von Wohnbauvorhaben mit den Bürgerinnen und Bürgern.

Um die einzelbezirklichen Entwicklungsziele mit den gesamtstädtischen Zielen abzustimmen vereinbaren der Senat und die Bezirke folgendes:

1. Wohnungsbauziele

Die Bezirke setzen sich das Ziel die Zahl der genehmigten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 pro Jahr zu steigern. Diese Wohnungsbauziele sollen in jedem Bezirk als Durchschnittswert über mehrere Jahre erreicht werden.

Wohnungsbauziele der Bezirke	Baugenehmigungen/Vorwegenehmigungen
Mitte	750/800
Altona	900
Eimsbüttel	700
Nord	900
Wandsbek	1200
Bergedorf	600
Harburg	700
Senat	650

Es sollen möglichst bereits im Jahr 2012 Baugenehmigungen für insgesamt 6.000 neue Wohnungen in Hamburg erteilt werden.

2. Bezirkliche Wohnungsbauprogramme

Jeder Bezirk wird zur Konkretisierung seiner Wohnungsbauziele bis zum 31.10.2011 den Entwurf für ein Wohnungsbauprogramm vorlegen. Die Wohnungsbauprogramme enthalten Aussagen zu

- geeigneten städtischen und privaten Grundstücken,
- Flächen mit vorhandenem Planrecht,
- Flächen, die sich für eine Bebauung nach §34 BauGB eignen,
- Flächen, für die Planrecht geschaffen werden muss und
- Flächen, die sich besonders für eine Bebauung durch SAGA GWG eignen.

Die Wohnungsbauprogramme sollen die gesamtstädtischen Ziele auch hinsichtlich

- Mietwohnungsbau und Eigentum,
- Geschosswohnungsbau und Einfamilien- und Reihenhäusern sowie
- gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau

nachfragegerecht konkretisieren.

Im Rahmen des „Paktes für das Wohnen“ wird die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die Bezirke hinsichtlich der Nachfrage beraten.

Die Bezirke werden die Wohnungsbauprogramme in geeigneter Form (z.B. Wohnungsbaukonferenzen) mit allen Beteiligten diskutieren.

Eine Beschlussfassung in den Bezirksversammlungen findet spätestens bis zum 31.12.2011 statt.

3. Pakt für das Wohnen

Die Bezirke werden in den im Arbeitsprogramm des Senates vorgesehenen „Pakt für das Wohnen“ einbezogen.

4. Genehmigungsverfahren

Investoren sind auf zügige, transparente und verlässliche Genehmigungsverfahren angewiesen.

Daher werden die Bezirksämter die Zusammenarbeit mit den Wohnungsbauinvestoren intensivieren. Zusätzlich zu der in der HBauO vorgesehenen Pflicht zur Entscheidung über Bauanträge innerhalb von 2 bzw. 3 Monaten nach Vollständigkeit aller Unterlagen streben die Bezirksämter an, alle Genehmigungen spätestens 6 Monate nach Ersteinreichung des Antrages zu erteilen. Dies setzt ein optimales Zusammenwirken von Bauherrn, Planer und Bezirksamt voraus, um das sich die Bezirksämter bemühen werden.

Über Bauvorbescheidsanträge für Wohnungsbauvorhaben soll nach spätestens drei Monaten entschieden werden.

5. Bebauungsplanung

Die Bezirksämter werden Bebauungsplanverfahren, die dem Wohnungsneubau dienen, Vorrang einräumen. Die Vorweggenehmigungsreife soll 18 Monate nach Aufstellungsbeschluss erreicht werden. Auch dies setzt ein optimales Zusammenwirken von Bauherrn, Planer bzw. Projektentwickler auf der einen sowie Bezirksamt und Fachbehörden auf der anderen Seite voraus, um das sich alle Beteiligten bemühen werden. Die Verfahrenshoheit und damit auch die Verantwortung für den Gesamtprozess liegt bei den Bezirksämtern.

6. Bürgerbeteiligung

Die Bezirke stellen in geeigneter Form die Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sicher. Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten können weitere Maßnahmen wie Informationsveranstaltungen oder runde Tische erforderlich werden, über die im Einzelfall entschieden werden muss.

Die Belange der Bürgerinnen und Bürger sollen zügig in das Verfahren eingebracht und angemessen berücksichtigt werden, um Klarheit und Sicherheit für den Investor zu schaffen und das Verfahren nicht unnötig zu verzögern.

7. Konfliktlösung

Alle Beteiligten sind bestrebt, auftretende Konflikte zügig und sachorientiert zu lösen. Dazu kann ein klares Verständnis der unterschiedlich wahrzunehmenden Aufgaben beitragen.

Die Fachbehörden und die Träger öffentlicher Belange der FHH werden die Ziele der Verfahrensbeschleunigung (Abschnitte 4. und 5.) durch zügige und konstruktive Zuarbeit unterstützen. Sie werden sich insbesondere auf die Wahrnehmung wichtiger gesamtstädtischer Anliegen konzentrieren und die Verfahrens- und Planungshoheit der Bezirke beachten. Dazu werden sie am Anfang eines Verfahrens eine landesplanerische Stellungnahme abgeben, die im weiteren Verfahren von den Bezirken zu beachten ist. Über Meinungsverschiedenheiten bezüglich der landesplanerischen Stellungnahme entscheidet die Senatskommission für Stadtentwicklung zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.

Bei auftretenden Differenzen zwischen Investoren und den Bezirksämtern stehen die Leitungen der Dezernate für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt sowie die Bezirksamtsleitungen als erste Ansprechpartner zu Verfügung.

Sollte auf diesem Wege keine Klärung möglich sein, können sich Investoren an den Wohnungsbaukoordinator wenden, der den Konflikt klärt.

Der Wohnungsbaukoordinator führt eine Liste alle offenen Konflikte.

Für diese und andere Konflikte werden folgende Verfahrensschritte vereinbart:

- Koordinierendes Gespräch des Wohnungsbaukoordinators mit allen Beteiligten,
- Einvernehmliche Entscheidung in der Wohnungsbaukoordinierungsrunde unter Vorsitz des Wohnungsbaukoordinators,
- Entscheidung der Senatskommission für Stadtentwicklung unter Vorsitz des Ersten Bürgermeisters.

Eine Entscheidung der Senatskommission für Stadtentwicklung ist für alle Behörden und gemäß § 21 Bezirksverwaltungsgesetz für die jeweilige Bezirksversammlungen und ihre Ausschüsse verbindlich.

8. Berichte

Die Bezirksämter übermitteln dem Wohnungsbaukoordinator

zum 5. eines jeden Monats	die Zahl der im Vormonat genehmigten Wohnungen
	die durchschnittliche Dauer der im Vormonat abgeschlossenen Genehmigungsverfahren im Wohnungsneubau a). bezogen auf die Einreichung des Antrags und b). bezogen auf die Vollständigkeit der Unterlagen
	die durchschnittliche Dauer der im Vormonat abgeschlossenen Vorbescheidsverfahren im Wohnungsneubau
zum jeweils 15. der Monate Januar, April, Juli und Oktober	Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohnungen (Stichtag Quartalsende)
	Verfahrensstand und –dauer aller laufenden Bebauungsplanverfahren im Wohnungsneubau einschließlich des voraussichtlich erreichbaren Zeitpunktes der Vorwegenehmigungsreife (Stichtag Quartalsende)

Über die Berichte wird die Senatskommission für Stadtentwicklung informiert.

9. Unterstützung der Bezirksämter

Aufgrund der höheren Zahl von Baugenehmigungen werden die Einnahmen aus Baugenehmigungsgebühren steigen. Diese Mehreinnahmen werden den Bezirksämtern für die Schaffung von zusätzlichen Stellen für die Anliegen der Stadtplanung und Bauprüfung sowie die Beauftragung von Dienstleistern durch entsprechende Deckungsfähigkeit im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt. Basis sind die durchschnittlichen Baugenehmigungsgebühren für Wohnungsbauten der Jahre 2007-2010. Diese Regelung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bürgerschaft.

Um die Bezirksämter kurzfristig handlungsfähig zu machen, können sie zusätzliche einnahmefinanzierte Stellen sofort besetzen. Sofern eine Deckung durch Einnahmen in der Anlaufphase in 2011/2012 nicht möglich ist, wird bei entsprechendem Nachweis der Stellenbesetzung im Resteverfahren ein Ausgleich des Personalausgabenbudgets durch die Finanzbehörde sichergestellt.

Zusätzlich können bis zu 20 Stellen aus dem Amt für Landes- und Landschaftsplanung der BSU projektbezogen für bis zu drei Jahren in die Bezirke abgeordnet werden. Die Verteilung erfolgt gemäß den Wohnungsbauzielen nach Ziffer 1.

Für Mehrbedarfe im Bereich Planungsmittel und Beteiligungsprozesse stellt die BSU zusätzlich bis zu 1 Mio. € jährlich zur Verfügung.

Aus dem Förderfonds Bezirke erhalten die Bezirksversammlungen pro genehmigter Wohnung 250 Euro. Die Ausschüttungsobergrenze liegt bei 1,5 Mio. Euro pro Jahr. Werden mehr als 6000 Wohnungen genehmigt, wird der Ausschüttungsbetrag pro genehmigte Wohnung proportional gekürzt. Die Ausschüttung erfolgt im Januar jeden Jahres auf der Basis der Planzahlen. Sofern die geplante Anzahl von Wohnungen in einem Jahr nicht erreicht wird, werden zu viel gezahlte Beträge mit der Ausschüttung im Folgejahr verrechnet. Die Mittel werden im Verhältnis 60/40 Investitions- zu Betriebsmittel zur Verfügung gestellt.

Unterschriften:

Erster Bürgermeister

Bezirksamtsleiter

Vorsitzende der Bezirksversammlung