

Bündnis für die Quartiere – Eckpunkte der Kooperation

Eckpunktepapier für die Kooperation im Bündnis für die Quartiere zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg und

den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs sowie

SAGA GWG



Bündnis für die Quartiere – Eckpunkte der Kooperation¹

Präambel

Der Hamburger Senat hat sich für die 20. Legislaturperiode das Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für den jährlichen Baubeginn von 6.000 Wohnungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde zwischen den zuständigen Fachbehörden und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden 2011 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen.

Bereits 2013 wurde erstmals vor dem Hintergrund der erfolgreichen Kooperation und Zusammenarbeit im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ das gesetzte Ziel von 6.000 Baubeginnen bzw. Baufertigstellungen erreicht. Die mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ins Leben gerufene neue Kooperationskultur zwischen der Verwaltung sowie den privaten Investoren und Wohnungsunternehmen kann als großer Erfolg gewertet werden und ist Vorbild für ähnliche Initiativen auf Länder- sowie auf Bundesebene.

Es ist erklärtes Ziel des Hamburger Senats, die Neubautätigkeit dauerhaft zu verstetigen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie innenstadtnahe Wohnungsbaupotenziale im Rahmen einer nachhaltigen Stadtteil- und Quartiersentwicklung mobilisiert werden und zu Mehrwerten für das Quartier führen können. In diesem Kontext hat der Hamburger Senat zwischenzeitlich neben dem Stadtentwicklungsprojekt „Sprung über die Elbe“ die strategische Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille. Wohnen und urbane Produktion in Hamburg-Ost.“ aufgestellt. Darin drückt sich auch ein klares Bekenntnis zum Arbeitsstätten- und Produktionsstandort Hamburg aus. Der Senat ist bestrebt, diese Funktionen künftig stadtverträglich mit- und nebeneinander zu organisieren. Gleichzeitig sollen attraktive Wasserlagen und Freiräume Quartiere mit hoher Standort- und Lebensqualität schaffen.

In Ergänzung zu diesen strategischen Leitplanungen und Projekten beabsichtigen die Bündnispartner bzw. die in den beteiligten Verbänden vertretenen Investoren im Rahmen des „Bündnisses für die Quartiere“ eine neue Form der kooperativen Stadtentwicklung, die als Ergänzung des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ zu verstehen ist und integraler Bestandteil dieses Bündnisses wird: quartiersbezogene Strategien der Stadtteilentwicklung werden gemeinsam entwickelt, um insbesondere Neubaupotenziale innenstadtnaher Quartiere zu mobilisieren und die Bestände zu modernisieren und qualifizieren. Dabei werden die infrastrukturellen Erfordernisse und Veränderungen in der Stadtteil- und Lebensqualität von vornherein ressortübergreifend mitgedacht und gemeinsam umgesetzt.

Erklärtes Ziel des „Bündnisses für die Quartiere“ ist es, eine ganzheitliche, konzertierte Entwicklungsstrategie aus Bewohner- und aus Investorensicht zu erarbeiten. Der Fokus liegt hier insbesondere auf der Entlastung innerstädtischer Teilwohnungsmärkte, ganzheitlichen Quartiersentwicklungsstrategien, der Mobilisierung von Grundstückspotenzialen und der Einbindung von Bestandsobjekten, insbesondere mit dem Ziel sozial verträglicher Mietenentwicklungen. Die Umsetzung soll zunächst im Rahmen von Pilotprojekten erfolgen.

Für die konkrete Verständigung über die Umsetzung in einzelnen Quartieren müssen Umsetzungsvereinbarungen zwischen dem jeweiligen Bezirk und den örtlich mitwirkungsbereiten Unternehmen getroffen werden. Hier werden die Ziele und Umsetzungsschritte für das Quartier operationalisiert.

¹ Diese Grundsatzvereinbarung hat keine rechtliche Bindungswirkung.

1. Dieses vorausgeschickt vereinbaren die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) vertreten durch

- die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU),
- die Finanzbehörde, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,
- die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation,
- die Behörde für Schule und Berufsbildung,
- die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration,
- das Bezirksamt Hamburg-Nord (im Namen der Bezirksämter)

und

- der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein (VNW),
- der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, Landesverband Hamburg e.V.,
- der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), Landesverband Nord e.V.,
- der Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
- der Immobilienverband Deutschland (IVD), Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen, Region-Nord e.V.

– im folgenden Wohnungsverbände genannt –

sowie

- die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (SAGA GWG)

eine Entwicklungspartnerschaft, die als Wegbereiter für die Herstellung der Rahmenbedingungen zur Entwicklung von zukünftigen Projekten im Sinne der kooperativen Stadtteilentwicklung „Bündnis für die Quartiere“ dient.

Die Partner sind dem Grundsatz des Wirtschaftlichkeitsgebots verpflichtet und richten hieran ihr Handeln und ihre Mitwirkung aus. Dies betrifft auch die Festlegung der Finanzierungsanteile für die Entwicklung der sozialen, grünen und technischen sowie energetischen Infrastruktur und die Finanzierung der dauerhaften Betriebskosten auf Seiten der öffentlichen Hand bzw. der Privaten.

2. Handlungsfelder der Entwicklungspartnerschaft für die jeweiligen Projekte sollen insbesondere sein:
 - a) Mobilisierung von Grundstückspotenzialen für Wohnungsneubau
 - b) Bestandsentwicklung und -modernisierung im Quartierskontext
 - c) Erarbeitung von Wärmeversorgungskonzepten auf Quartiersebene
 - d) Fortentwicklung der sozialen und v.a. Bildungsinfrastruktur insbesondere unter Berücksichtigung der Schulstandortentwicklung
 - e) Erhalt wichtiger Produktions- und Logistikbereiche und Revitalisierung des lokalen Gewerbes bei gleichzeitiger Stärkung der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten in diesen stark gewerblich geprägten Standorten (Stadt- und Mischverträglichkeit)
 - f) Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten (nicht störender Sektor)
 - g) Einbeziehung neuer Zielgruppen bzw. Wohnformen etwa im Bereich des studentischen Wohnens und bspw. für junge Erwachsene, deren Erziehungshilfen enden, von Künstlern sowie Etablierung von damit verbundenem, nicht störenden Kleingewerbe und Start-ups
 - h) Bewältigung des demografischen Wandels im Sinne des zunehmenden Anteils älterer Menschen in den Quartieren
 - i) Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs und der Radverkehrsanbindung an die City
 - j) Qualifizierung und Entwicklung der öffentlichen und privaten Grün-, Frei- und Straßenräume sowie der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten; Verbesserung von Vernetzung und Erreichbarkeit des Freiraumangebots
 - k) Fortentwicklung der „Backsteinstadt“ in den Quartieren
 - l) Entwicklung und Stärkung der Nahversorgung
 - m) Zeitgemäße Entwicklung von Kultur und Freizeit im Quartier
 - n) Implementierung eines durch die beteiligten Investoren und Bestandshalter unterstützten Quartiersmanagements und Stadtteilmarketings

3. Ziel und Anspruch

Das beabsichtigte „Bündnis für die Quartiere“ schafft ein Angebot für mehr Stadtteilgerechtigkeit und ein Wohnen in guter Nachbarschaft, gesicherter Stadtqualität und zu angemessenen Preisen. Leitvorstellung ist die Weiterentwicklung von Quartieren ohne Verdrängung. Dies gilt für die angestammte Gebietsbevölkerung ebenso wie für ansässige Betriebe. Erreicht wird dies u.a. durch

- a) die sozialverträgliche Entwicklung innenstadtnaher Wohnquartiere, die durch Kriegsfolgen und die Wiederaufbaujahre stark verändert wurden und heute nicht mehr den allgemeinen Ansprüchen an das Arbeiten und Wohnen in innenstadtnahen Lagen entsprechen und
- b) betriebsverträgliche Formen des Mit- und Nebeneinanders von Produktion, Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit und Wohnen, soweit es die rechtlichen Rahmenbedingungen ermöglichen.

Dieser Anspruch lässt sich nicht auf der Parzelle verwirklichen. Die Entwicklung erfolgt im Quartierskontext, ohne Nutzungen in angrenzenden Quartieren einzuschränken.

Die herausgehobenen Ziele sind

- der Neubau von Wohnungen in angemessener Zahl und Dichte,
- Bestandsmodernisierungen in noch zu definierendem Umfang und
- Revitalisierung von Gewerbe sowie Schaffung und Sicherung moderner Arbeitsplätze.

Die FHH und die im Bündnis zusammengeschlossenen Verbände streben einen stabilen Kooperationsrahmen an, in dem die Ziele konkretisiert werden. Umsetzungsschritte und Verantwortlichkeiten für die zu pilotierenden Entwicklungsprojekte werden mit den beteiligten Investoren und Unternehmen geklärt und verabredet. Die Ziele bauen – soweit die Räume in (ehemaligen) Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung liegen – auf den bisher erreichten Ergebnissen der Integrierten Stadtteilentwicklung auf.

4. Die FHH bildet zur Optimierung der verwaltungsinternen Zusammenarbeit sowie der Kooperation mit den im Bündnis zusammen geschlossenen Verbänden eine Koordinierungsgruppe auf (Bezirks)Amtsleiter- bzw. Geschäftsführungsebene, in der folgende Dienststellen / Einrichtungen vertreten sind:

- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
(Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung | BSU/WSB)
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
(Amt für Landes- und Landschaftsplanung | BSU/LP)
- Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
(Amt Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft | BWVI/W)
- Finanzbehörde (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen | FB/LIG)
- Bezirksamter
(diejenigen, die ein lokales Quartier im Sinne des „Bündnisses für die Quartiere“ entwickeln).

Die im Bündnis zusammengeschlossenen Verbände und SAGA GWG entsenden einen oder mehrere Vertreter. Städtische und private Vertreter können Tagesordnungspunkte benennen.

Anlassbezogen sollen insbesondere der Landesbetrieb Schulbau Hamburg SBH, die Behörde für Schule und Berufsbildung BSB, das Amt für Verkehr und Straßenwesen der BWVI sowie die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration BASFI einbezogen werden.

5. Die im jeweiligen Pilotprojekt engagierten Unternehmen und privaten Grundeigentümer schließen sich zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen, die folgende Aufgaben erfüllt:
- Erstellung eines quartiersbezogenen Entwicklungskonzepts in enger Abstimmung mit dem zuständigen Bezirk, mit aktiver Unterstützung der zuständigen Stellen der FHH und unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung, der ansässigen Unternehmen und Grundeigentümer, aufbauend auf den bisherigen Integrierten Entwicklungskonzepten (Integrierte Stadtteilentwicklung) für Teilbereiche.
 - Bei Bedarf Gründung bzw. Beauftragung einer Entwicklungsgesellschaft etwa zum Ankauf von Potenzialflächen sowie zur Entwicklung der im quartiersbezogenen Entwicklungskonzept erforderlichen sozialen, grünen und technischen sowie energetischen Infrastruktur. In diesem Kontext gilt es, gemeinsam zwischen der FHH und den beteiligten Investoren und Grundeigentümern neue Kooperationsformen und Finanzierungsmodelle zu entwickeln.
 - Quartiersmanagement und Stadtteilmarketing

6. Das zuständige Bezirksamt bildet zur Optimierung der verwaltungsinternen Zusammenarbeit sowie der Zusammenarbeit mit den im Bündnis / jeweiligen Pilotprojekt zusammengeschlossenen Unternehmen eine Steuerungsgruppe.

Die BSU wird in die Sitzungsstruktur über die zu implementierende Koordinationsrunde der Behörden in geeigneter Weise einbezogen.

Das jeweilige Bezirksamt prüft, welche sonstigen städtischen Stellen regelmäßig / anlassbezogen teilnehmen sollen. Dies ergibt sich aus den Aufgaben und lokalen Zielsetzungen.

Das Bezirksamt stellt die angemessene Einbeziehung der politischen Gremien des Bezirks sicher.

Das Bezirksamt koordiniert die Zusammenarbeit zwischen der Steuerungsgruppe des jeweiligen Entwicklungsprojektes und der behördenübergreifenden Koordinierungsgruppe (gesamtstädtische Ebene) und kann Klärungsbedarfe zur dortigen Befassung anmelden.

7. Grundsätze und Verfahren der Zusammenarbeit

Erstellt wird eine fortschreibungsfähige Rahmenplanung für die umfassende Quartiersentwicklung („Quartiersbezogenes Entwicklungskonzept“) durch Neubau, Umnutzung, Verdichtung und Arrondierung, Bestandsmodernisierung und quartiersbezogene Weiterentwicklung der Folgeeinrichtungen für Wohnen und gewerbliche Unternehmen.

Diese wird rechtzeitig mit der örtlichen Öffentlichkeit, den politischen Gremien und den zuständigen Stellen der FHH erörtert und abgestimmt.

Für die zwischen der FHH und den anderen Beteiligten verabredeten Entwicklungen schafft die FHH zeitnah die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Unternehmen und Grundeigentümer bekennen sich zur Baukultur sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der „Backsteinstadt“. Sie entwickeln die Vorhaben über geeignete Qualifizierungsverfahren wie Wettbewerbe und Gutachterverfahren unter Einbeziehung städtischer Entscheider.

Die Unternehmen und Grundeigentümer werden gemeinsam mit den jeweiligen Stellen der FHH durch geeignete Maßnahmen die ansässigen Betriebe informieren und beteiligen, damit auch deren Belange Berücksichtigung finden. Sollte bei der Entwicklung von Rahmenplänen eine direkte Ansprache der ansässigen Betriebe notwendig sein, erfordert dies ein mit den für Wirtschafts-

förderung zuständigen Stellen der FHH abgestimmtes Vorgehen. An Beteiligungsprozessen können als Interessensvertreter für die ansässigen Betriebe auch die Handelskammer Hamburg und die Handwerkskammer Hamburg teilnehmen.

Sollten Betriebe verlagert werden müssen, wird die rechtzeitige Zurverfügungstellung angemessener Ersatzflächen erforderlich. Im Rahmen der Arbeitsstrukturen zwischen den im Bündnis engagierten Unternehmen und Grundeigentümern mit den städtischen Dienststellen sind dafür im Einzelfall rechtzeitig die Verantwortlichkeiten zu regeln. Betriebsstilllegungen oder -verlagerungen nach außerhalb Hamburgs sind zu vermeiden.

Die FHH setzt die für die Realisierung der Entwicklungsprojekte erforderlichen städtischen Flächen gezielt zur Verfolgung der konkretisierten Rahmenplanung ein. Dabei unterstützt die FHH auch die Neuordnung des Mit- und Nebeneinanders von Wohnen und gewerblicher Nutzung aktiv.

Die Beteiligten wirken darauf hin, dass die Eigentümer ihre Immobilienbestände – soweit erforderlich – modernisieren.

Die FHH koordiniert die öffentliche Verkehrs- und Freiraumplanung sowie die Ver- und Entsorgung und synchronisiert die Umsetzung mit der übrigen Quartiersentwicklung.

Die Bündnispartner entwickeln einvernehmlich ein Modell zur Klärung von Zielkonflikten und Abarbeitung von Entscheidungsbedarfen.

8. Grundsätze der Finanzierung von Entwicklungsprojekten

Es werden innovative Verfahren der Entwicklungspartnerschaft auch im Bereich der Finanzierung geprüft, wobei ggf. die am Pilotprojekt beteiligten Unternehmen und Grundeigentümer auch anteilig eigene Ressourcen für die Umsetzung der Infrastruktur in Freiraumplanung / Erschließung / öffentlicher Raum einsetzen und Pflegepartnerschaften mit der FHH eingehen. Die FHH prüft eine finanzielle Kooperation mit der ggf. einzurichtenden privaten Entwicklungsgesellschaft.

In diesem Zusammenhang strebt die FHH auch die räumlich-zeitlich koordinierte Konzentration der in den Einzelplänen des öffentlichen Haushalts bereit stehenden Mittel einschließlich der Synchronisation der Umsetzung an.

Die IFB prüft, ob ein lokales Fördercluster unter Einbeziehung von Wohnungsbauförderung und gewerblicher Innovationsförderung möglich ist.

Die beteiligten Unternehmen und Grundeigentümer prüfen, inwieweit die Gründung der o.g. Entwicklungsgesellschaft Vorteile bietet, etwa den Ankauf von Potenzialflächen sowie die Umsetzung von sozialer und technischer Infrastruktur einschließlich Erschließungsmaßnahmen und Freiraumqualifizierung aus einer Hand zu gewährleisten.

Soweit Planungswertgewinne durch die Nutzbarkeit oder höhere Ausnutzbarkeit von Grundstücken realisiert werden, ist zu überprüfen, wie diese anteilig für die Quartiersentwicklung und Folgeeinrichtungen für das Wohnen und die örtlich ansässigen Unternehmen eingesetzt werden können.

Soweit die Entwicklungsgesellschaft noch nicht etabliert ist, bieten sich wie bei anderen Entwicklungen insbesondere städtebauliche Verträge zur Regelung der Kostentragung für die Realisierung der Folgeeinrichtungen und Infrastruktur an.

Die Bündnispartner sind sich darüber einig, dass eine ausreichende Bildungsinfrastruktur sowie attraktive private und öffentliche Freiräume von großer Bedeutung für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung sind.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bündnispartner bekennen sich ausdrücklich zur Partizipation und sind bereit, auch ggf. neue Wege zu gehen, um das Gesamtvorhaben zu breiter Akzeptanz zu führen und das lokale Wissen und die lokalen Erwartungshaltungen entsprechend einzubeziehen.

Es wird vereinbart, ein Konzept der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit zu entwickeln und dabei die bestehenden Gremien und Initiativen vor Ort einzubeziehen.

Hinzuziehende Bewohner und Unternehmen sollen leicht in die weitere Beteiligung integriert werden können.

Das jeweilige von den Investoren getragene und gemeinsam mit dem jeweils zuständigen Bezirk gesteuerte Projekt gewährleistet die projektbezogene allgemeine Öffentlichkeitsarbeit und geeignete Beteiligungsformate. Die in normierten Verfahren vorgesehene, gesetzliche Information und Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch die städtischen Stellen getragen und gewährleistet.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg

Präses der Behörde für
Stadtentwicklung und Umwelt

Jutta Blankau

Präses der
Finanzbehörde

Dr. Peter Tschentscher

Präses der Behörde für
Wirtschaft, Verkehr und Innovation

Frank Horch

Präses der Behörde für
Schule und Berufsbildung

Ties Rabe

Präses der Behörde für
Arbeit, Soziales, Familie und Integration

Detlef Scheele

Bezirksamtsleiter
Bezirksamt Hamburg-Nord (im Namen der Bezirksämter)

Harald Rösler

Für die Wohnungsverbände

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Dr. Joachim Wege

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Landesverband Hamburg e.V.

Marko Lohmann

Bundesverband freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V., Landesverband Nord e.V.

Sönke Struck

Grundeigentümer-Verband Hamburg
von 1832 e.V.

Torsten Flomm

Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der
Immobilienberater, Verwalter und Sachverständigen,
Region Nord e.V.

Axel Kloth

sowie

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
und GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

Dr. Thomas Krebs

Hamburg, den



Hamburg