Stand: 31. Mai 2011

Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau

Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken zum Wohnungsneubau

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

Senat und Bezirke streben an, die Zahl der neugebauten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern und in Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen zu erreichen.

Es sollen insbesondere diejenigen Wohnungen gebaut werden, die dringend benötigt und nachgefragt werden – wie z.B. solche 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 diesen Wohnungsneubau verbessern,
- mit SAGA GWG die Steigerung der Neubauzahlen auf 1.000 Wohnungen pro Jahr vereinbaren,
- geeignete städtische Flächen bereitstellen und
- in einem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft treffen.

Der Senat und die Bezirksämter werden die mit der Entwicklung von Wohngebieten verbundenen Investitionen für technische und soziale infrastrukturelle Maßnahmen einschließlich des Neubaus, die Kosten der Unterhaltung und der Qualitätsverbesserung von Grünanlagen und sonstigen Freiräumen frühzeitig ermitteln und in die Haushaltsaufstellungen rechtzeitig einbringen.

Seit der Verwaltungsreform 2006 liegt die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung 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 verbindlichem 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

Der Senat und die Bezirke setzen sich das Ziel, die Zahl der genehmigten Wohnungen so zügig wie möglich auf 6.000 pro Jahr zu steigern. Diese Zahl an Baugenehmigungen soll in jedem Bezirk mit folgendem Jahresdurchschnitt über mehrere Jahre erreicht werden.

Wohnungsbauziele der Bezirke	**Baugenehmigungen**
Hamburg-Mitte	750
Altona	900
Eimsbüttel	700
Hamburg-Nord	900
Wandsbek	1100
Bergedorf	600
Harburg	700
Senat (Vorbehaltsgebiete und HafenCity)	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
- der jährlichen Schaffung neuen Planrecht (Vorweggenehmigungsreife) für 2012-15 in Bezug auf Wohneinheiten und der hierfür erforderlichen Bebauungspläne

nachfragegerecht konkretisieren; sie werden dazu mit den Fachbehörden abgestimmt und jährlich aktualisiert.

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

Die Finanzbehörde wird mit einer aktiven Flächenpolitik die zeitgerechte Bereitstellung von geeigneten zusätzlichen Wohnungsbauflächen unterstützen. Der Senat wird zudem die Bereitstellung von Konversionsflächen und von nicht mehr marktgängigen Gewerbeflächen für den Wohnungsbau vorantreiben. Zu den Gewerbeflächen wird es einen verbindlichen Zeitplan mit der Wirtschaftsbehörde geben.

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. Bündnis für das Wohnen in Hamburg

Die Bezirke werden in die Umsetzung des im Arbeitsprogramm des Senates vorgesehenen „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ 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 zügigen Entscheidung über Bauanträge innerhalb von 1 bis 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. Hierzu gehört auch eine fristgerechte Vollständigkeitsprüfung.

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

5. Bebauungsplanung

Die Bezirke 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 liegen bei den Bezirksämtern.

Die vorbereitende Planung (Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm) wird aktualisiert und so ertüchtigt, dass die Rahmenbedingungen für die Schaffung von verbindlichem Planrecht verbessert werden. Der Senat wird im Rahmen seiner Zuständigkeit dazu beitragen, dass im Flächennutzungsplan ausreichend und zeitgerecht Flächen, aus denen verbindliche Bebauungspläne für Wohnungsbau entwickelt werden können, planrechtlich gesichert werden. In einer Fachanweisung zum Planungsverfahren werden die operativen Ziele und Regeln der Zusammenarbeit verbindlich und transparent für alle Verfahrensbeteiligte festgelegt, um eine einheitliche und zügige Planbearbeitung und Entscheidungsfindung auf allen Planungsebenen sicher zu stellen. Der Senat beabsichtigt die Einführung dieses Instruments bis 2012. Soweit für die Umsetzung der Ziele auch Globalrichtlinien erforderlich werden, werden diese erstellt.

6. Bürgerbeteiligung

Die Bezirke stellen bei Planungs- und Bauvorhaben frühzeitig, umfassend und gegebenenfalls in Alternativen mit den möglichen Folgen der Planung in geeigneter Form die umfassende Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nach § 3 BauGB sicher. Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten soll die Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen regelhaft über die Anwendung weiterer Beteiligungsverfahren wie Informationsveranstaltungen oder Runde Tische erfolgen. Diese Verfahren sollen möglichen Wettbewerbsverfahren vorausgehen. Auch in Wettbewerbsverfahren soll eine Bürgerbeteiligung möglich sein.

Die Belange der Bürgerinnen und Bürger sollen zügig in das Verfahren eingebracht und angemessen berücksichtigt werden, um breit getragene Planungsergebnisse zu erzielen.

7. Konfliktlösung

Alle Beteiligten sind bestrebt, auftretende Konflikte zügig und sachorientiert zu lösen. Dazu kann ein klares Verständnis der unterschiedlichen 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 Belange konzentrieren und die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung der Bezirke gewährleisten. Das Amt für Landes- und Landschaftsplanung gibt zur Wahrung gesamtstädtischer Belange innerhalb von vier Wochen nach der Grobabstimmung eine landesplanerische Stellungnahme ab, die im weiteren Verfahren von den Bezirken einzubeziehen ist. Die gleiche Frist gilt für die Stellungnahmen der übrigen Fachbehörden. Über Meinungsverschiedenheiten bezüglich der landesplanerischen Stellungnahme entscheidet die Senatskommission für Stadtentwicklung zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.

Bei auftretenden Differenzen über geplante Wohnungsbauvorhaben stehen die Leitungen der Dezernate für Wirtschaft, Bauen und Umwelt sowie die Bezirksamtsleitungen als erste Ansprechpartner in den Bezirken zur Verfügung.

Sollte auf diesem Wege keine Klärung möglich sein, ist eine Einbeziehung des Wohnungsbaukoordinators als Konfliktklärer durch jeden Verfahrensbeteiligten möglich.

Der Wohnungsbaukoordinator führt eine Liste aller 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.

Alle Bezirksamtsleitungen sind Mitglieder der Senatskommission für Stadtentwicklung. Sie haben vor den jeweiligen Verfahrensschritten die Beteiligung der bezirklichen Gremien in geeigneter Weise sicherzustellen.

Eine Entscheidung der Senatskommission für Stadtentwicklung, der der Senat Entscheidungen zur Erreichung der Ziele dieses Vertrages nach § 6 Absatz 2 Satz 2 GO Senat übertragen wird, ist für alle Behörden und Bezirksämter verbindlich. Für die jeweiligen Bezirksversammlungen und ihre Ausschüsse gilt die Rechtslage gemäß § 21 Bezirksverwaltungsgesetz. Durch dieses Verfahren wird erreicht, dass die Evokation die absolute Ausnahme bildet und die bezirkliche Planungshoheit im Übrigen unberührt bleibt.

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 Vorweggenehmigungsreife (Stichtag Quartalsende) sowie den Sachstand zu den bereits mit den Eigentümern bzw. Bauherren und Fachdienststellen vereinbarten oder geplanten Anteilen zum geförderten Wohnungsbau

Über die Berichte wird die Senatskommission für Stadtentwicklung informiert.

9. Unterstützung der Bezirksämter

Aus Gebührenmehreinnahmen, die nachweislich auf eine höhere Zahl von Baugenehmigungen für Wohnungsbau zurückzuführen sind, sollen der Bezirksverwaltung mit Zustimmung der Finanzbehörde auf mindestens zwei Jahre befristet zusätzliche Planstellen für die Bauprüfung, den Tiefbau oder Mittel für die Beauftragung von Dienstleistern zur Verfügung gestellt werden. Dazu ist im Haushaltsbeschluss eine entsprechende Ermächtigung aufzunehmen; im Haushaltsplan sind entsprechende Haushaltsvermerke einzurichten. Diese Regelung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bürgerschaft.

Um Engpässe in den Fachämtern MR, die für den Wohnungsbau hinderlich sind, abzufangen, können die Bezirksämter auch insoweit auf die Regelung zu den Gebühreneinnahmen zurückgreifen. Auch diese Regelung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bürgerschaft.

Die Finanzbehörde unterstützt die Herstellung der sofortigen Handlungsfähigkeit der Bezirksämter dadurch, dass sie zustimmt, zur Schaffung von Stellen für Arbeitnehmer in dem o. g. Bereich behördenübergreifend Personalausgabenreste aus dem Jahr 2010 einzusetzen.

Die Bezirke erhalten 770.000 € jährlich aus dem Einzelplan 6 (BSU) zur Finanzierung von 10 Stellen für die Aufgaben der Stadtplanung. Die Personalmittel einschließlich der Arbeitsplatzpauschale werden auf die Einzelpläne der Bezirke übertragen

Außerdem werden 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Amt für Landes- und Landschaftsplanung oder anderer planungsbefasster Dienststellen der BSU für bis zu drei Jahre in die Bezirksämter abgeordnet.

Die Verteilung erfolgt auf einer sachgerechten Grundlage für eine Kapazitätszuweisung zur Erarbeitung von Planrecht für Wohnungsneubau. Das Verfahren soll innerhalb von drei Monaten abgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird geprüft, die parallel zu bezirklichen Bebauungsplänen laufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms an die Bezirke einschließlich Beschlussfassung zu übertragen. Eine Befassung der Bürgerschaft zu diesen Verfahren würde entfallen. Der Senat wäre über die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau einzubinden. Die operative Umsetzung dieser Aufgabenverlagerung wäre in einer entsprechenden Fachanweisung zu regeln.

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 €. Die Ausschüttungsobergrenze liegt bei 1,5 Mio. € 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 als Investitions- und Betriebsmittel zur Verfügung gestellt.

Unterschriften:

Erster Bürgermeister

Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Präses der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

Bezirksamtsleiter

Vorsitzende der Bezirksversammlung