



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 21-1080.2

Datum 28.01.2021

Beschluss

**des Hauptausschusses stellvertretend für die Bezirksversammlung
(§ 15 Absatz 3 BezVG)
auf Empfehlung des Planungsausschusses**

Altonas Auszubildende brauchen bezahlbaren Wohnraum!

Die Bezirksversammlung hat am 20. Februar 2020 einstimmig die Drucksache 21-0697 beschlossen. Darin fordert die Bezirksversammlung die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen („BSW“) auf, durch Einwirkung auf die SAGA bezahlbare Wohnungen zu schaffen, die ausschließlich Auszubildenden zur Verfügung stehen. Zudem bekundet die Bezirksversammlung ihre Absicht, in geeigneten Fällen künftig Auszubildendenwohnungen durch Befreiungen gemäß § 31 BauGB zu genehmigen.

Die BSW hat hierzu am 03. April 2020 Stellung genommen (vgl. Drs. 21-0790.1, Anlage). Die BSW sieht keinen Grund, Wohnraum speziell für Auszubildende in Altona zu fördern. Erstens stünden den Auszubildenden sämtliche von der SAGA angebotenen Wohnungen in Altona bereits zur Verfügung. Zweitens stelle „die Schaffung von Wohnraum für spezielle Bevölkerungsgruppen nicht den vorrangigen Zweck der SAGA dar“, auch wenn sie in Horn, Barmbek und Bergedorf Wohnheime speziell für Studierende und Auszubildende betreibt. Drittens würde die Hamburgische Investitions- und Förderbank AöR („IFB“) in Altona-Altstadt bereits ein Wohnheim eines privaten Trägers mit 57 Wohnungen fördern.

Das Bezirksamt hat in seiner Stellungnahme vom 26. Juni 2020 (vgl. Drs. 21-0790) ausgeführt, dass in der Stresemannstraße 213 insgesamt 110 öffentlich geförderte Wohnungen für Auszubildende genehmigt worden seien. Zudem sei ein Vorbescheid für die Errichtung von Azubi-Wohnungen in Altona-Nord erteilt worden. Das Bezirksamt hat ferner angekündigt, in Gesprächen mit Bauherren auf die Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinzuweisen, um zusätzliche Wohngeschosse für Lehrlingswohnungen in Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zu schaffen.

Die Argumente der BSW vermögen nicht zu überzeugen. Die SAGA betreibt bereits Wohnheime für Auszubildende in Barmbek, Horn und Bergedorf. Es ist offenkundig, dass vor diesem Hintergrund auch ein Wohnheim in Altona betrieben werden kann. Die bestehenden Angebote der SAGA sind für Auszubildende oftmals zu teuer oder aufgrund der angebotenen Wohnungsgröße ungeeignet. Zudem stellt ein Wohnheim für Auszubildende auch einen Ort des sozialen Miteinanders sowie des beruflichen Austauschs dar und hat somit einen besonderen sozialen und wirtschaftlichen Mehrwert. Die insgesamt 57 von der FHH geförderten Wohnungen für Auszubildende im Bezirk Altona werden dem stetig wachsenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende offenkundig nicht gerecht. Die Stellungnahme des Bezirksamtes unterstreicht die hohe Nachfrage nach Azubi-Wohnungen deutlich.

Altonas Auszubildende sind Altonas Meisterinnen und Meister von morgen. Sie bringen Kreativität, Dynamik, Pioniergeist und Wohlstand in unseren Bezirk. Wir haben die Pflicht, sie nach besten Kräften zu fördern und Altona dadurch sozial wie wirtschaftlich zu stärken.

Der Hauptausschuss beschließt stellvertretend für die Bezirksversammlung Folgendes:

- 1. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) wird gemäß § 27 BezVG aufgefordert, innerhalb der im Bezirk Altona gelegenen Entwicklungsgebiete in Zuständigkeit der BSW, Diebsteich und Science City Bahrenfeld, insgesamt 100-150 neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen, die in erster Linie Auszubildenden (und ggf. auch Studierenden) zur Verfügung stehen sollen.**
- 2. Das Bezirksamt wird gemäß § 19 (2) BezVG aufgefordert, drei weitere geeignete Flächen für den Bau von Azubi- und Studierendenwohnungen zu identifizieren und dem Planungsausschuss zeitnah vorzustellen.**

Anlage:

Drucksache 21-0790.1



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

Drucksachen–Nr.: 21-0790.1

Mitteilungsdrucksache öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bauausschuss	14.07.2020
Öffentlich	Planungsausschuss	05.08.2020
Öffentlich	Ausschuss für regionale Stadtteilentwicklung und Wirtschaft	12.08.2020
Öffentlich	Bezirksversammlung	27.08.2020

Wohnraum für Altonas Auszubildende! Mitteilungsdrucksache zum Beschluss der Bezirksversammlung vom 20.02.2020

Die Bezirksversammlung Altona hat in ihrer Sitzung vom 20.02.2020 anliegende Drucksache 21-0697E beschlossen.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hat hierzu mit Schreiben vom 03.04.2020 zu den Ziffern 1 und 3 wie folgt Stellung genommen:

Auch über den Bezirk Altona hinaus, profitiert Hamburg von seiner Attraktivität für qualifizierte Schulabgängerinnen und Schulabgänger aus anderen Bundesländern. Daher werden rund 42 Prozent der Hamburger Ausbildungsplätze mit Schulabgängerinnen und Schulabgängern anderer Bundesländer oder Länder besetzt. Um den Fachkräftebedarf aktuell und künftig zu sichern, will Hamburg weiterhin seine Attraktivität gewährleisten. In der Folge ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende im Interesse der gesamten Stadt. Die BSW setzt sich daher intensiv für den Bau neuen Wohnraums für Auszubildende ein.

Dazu im Einzelnen:

Zu 1:

Die SAGA ist ein wichtiger Akteur bei der Gewährleistung stabiler und bezahlbarer Mieten für die Bevölkerung Hamburgs. Nach § 2 der Satzung der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg ist Zweck der Gesellschaft, vorrangig eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung „für breite Schichten der Bevölkerung“ zu angemessenen Preisen. Daher stellt die Schaffung von Wohnraum für spezielle Bevölkerungsgruppen nicht den vorrangigen Zweck der SAGA dar. Gleichwohl adressiert die SAGA bereits jetzt auch aktiv Menschen in Ausbildungsverhältnissen (vgl. „Zuhause für Studenten und Auszubildende“; <https://www.saga.hamburg/fuer-unsere-mieter/service-center/studenten>, Stand: 12.03.2020). Auch bietet die SAGA bereits günstigen Wohnraum im gesamten Stadtgebiet an, welcher auch durch Auszubildende mit und ohne Wohnberechtigungsschein in Anspruch genommen wird und werden

kann.

Die BSW kann gleichzeitig nicht ohne weiteres Einfluss auf andere Träger nehmen. Die BSW sieht in diesem Themenfeld vielmehr zielführende Möglichkeiten und Chancen, durch Erzeugung finanzieller Anreize zum Bau von Wohnraum für Auszubildende im Bezirk Altona sowie im gesamten Stadtgebiet beizutragen. Daher arbeitet die BSW zusammen mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AÖR (IFB) und anderen Stellen intensiv daran, dem Bau von günstigen Wohnungen für Auszubildende und Studierende durch attraktive Fördermodelle Vorschub zu leisten (vgl. Förderrichtlinie für den Neubau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende). Hier können auch geeignete Träger von der Förderung profitieren.

Zu 3:

Nach Auskunft der IFB gibt es im Stadtteil Altona-Altstadt 57 geförderte Wohnungen (in einem Objekt) für Studierende und Auszubildende; diese waren im September 2016 bezugsfertig.

Im Übrigen ist das Bezirksamt zuständig.

Trotz grundsätzlich hoher Kooperationsbereitschaft der BSW gibt es für eine von vornherein angelegte Kooperation kein Bedürfnis. Die Erkenntnisse der BSW zur Wohnsituation von Auszubildenden im Bezirk Altona sind ebenso bereits dem Bezirksamt Altona bekannt. Konkrete Fragen und Anfragen des Bezirksamtes bei der Erstellung einer entsprechenden Übersicht wird die BSW im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützend beantworten.

Das Bezirksamt Altona hat mit Schreiben vom 26.06.2020 wie folgt Stellung genommen:

Zu 2:

Das Bezirksamt wird in Gesprächen mit Bauherren auf die Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinweisen, zusätzliche Wohngeschosse für Lehrlingswohnungen in Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zu schaffen, wobei Lehrlingswohnungen (*Auszubildendenwohnheime*) in Gewerbegebieten regelhaft unzulässig sind.

Im Bezirk Altona ist insbesondere im Hinblick auf das Handwerk und kleinere Logistikbetriebe die Flächenknappheit evident. Insbesondere für das Handwerk besteht eine komplexe Gefährdung der Standorte. Die Gründe sind vor allem die Veränderung von Betriebsgrößen, die zunehmenden Ruheansprüche aus benachbarter Wohnnutzung sowie der Preisdruck aus Wohnungsbauvorhaben. Daher ist das Bezirksamt bemüht, die im Bezirk vorhandenen Gewerbeflächen zu schützen. Die Möglichkeiten, neue Gewerbeflächen auszuweisen, sind in Altona deutlich begrenzt. Das Hauptaugenmerk liegt damit auf der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete.

Zu 3:

In dem Gebäude Stresemannstraße 213 wurden 110 öffentlich geförderte Wohnungen für Auszubildende genehmigt.

Darüber hinaus wurde ein Vorbescheid erteilt für die Errichtung von Auszubildenden-Wohnungen in Altona-Nord.

Petition:

Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlage/n:

Drs. 21-0697E



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 21-0697E

Datum 20.02.2020

Beschluss

Wohnraum für Altonas Auszubildende!

Auszubildende in Handel und Handwerk bereichern unser Altona. Ihre Kreativität, Dynamik, Leistungsbereitschaft und Vielfalt sind die Grundlage für unsere wirtschaftliche und gesellschaftliche Kraft von morgen. Gleichzeitig bedürften Auszubildende unserer besonderen Unterstützung: Sie befinden sich am Beginn ihres Berufslebens, können oder wollen in der Regel ihre Karriere nicht langfristig planen und haben oftmals ein nur geringes Einkommen.

In dieser Situation ist eine bezahlbare Wohnung in der Nähe des eigenen Arbeitsplatzes von unschätzbarem Wert. Viele Auszubildende können sich gegenwärtig eine Wohnung nahe ihrer Ausbildungsstätte nicht leisten. Weite Wege bei frühem Arbeitsbeginn mindern die Attraktivität einer handwerklichen oder kaufmännischen Ausbildung in Altona erheblich. Die Belastung für die Auszubildenden und die Betriebe ist immens. Die Jugendberufsagentur Altona nennt Mietschulden einen der wichtigsten Schuldenfaktoren bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen.

Es gilt, Altona ein Stück gerechter und wirtschaftlich attraktiver zu machen.

- 1. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wird gemäß § 27 BezVG aufgefordert, durch Einwirkung auf die SAGA Unternehmensgruppe oder einen anderen Träger im Bezirk Altona, neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen, die ausschließlich Auszubildenden zur Verfügung stehen sollen.**
- 2. Das Bezirksamt wird gemäß § 19 BezVG aufgefordert, vor und nach Einreichung von Bauanträgen für Bauvorhaben in Gewerbe- und Mischgebieten die Antragsteller von sich aus auf die generelle Möglichkeit einer Befreiung gem. § 31 Abs. 1 und 2 BauGB (ggf. i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB) für den Bau zusätzlicher Wohngeschosse für Auszubildendenwohnungen hinzuweisen, ohne einer rechtlichen Prüfung im Einzelfall vorzugreifen.**
- 3. Das Bezirksamt wird gemäß § 19 BezVG aufgefordert, in Kooperation mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, die zu dieser Kooperation hiermit entsprechend gemäß § 27 BezVG aufgefordert wird, eine Übersicht über die Wohnsituation von Auszubildenden in Altona zu erstellen und der Bezirksversammlung vorzulegen.**
- 4. Die Bezirksversammlung wird in Zukunft den Bau von Auszubildendenwohnungen nach besten Kräften fördern. Sie wird bei der Erteilung von Baugenehmigungen in Gewerbe- und Mischgebieten Anträge auf Befreiung gem. § 31 Abs. 1 und 2 BauGB (ggf. i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB) für den Bau zusätzlicher Wohngeschosse für Auszubildendenwohnungen wohlwollend prüfen.**