

Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau

Fortschreibung der Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken zum Wohnungsneubau

In den letzten Jahren sind in Hamburg strukturell zu wenige Wohnungen gebaut worden. Deshalb wurde 2011 eine Wohnungsbauoffensive angestoßen. Dank guter Umsetzung insbesondere seitens der Bezirksämter und Bezirksversammlungen wurden die vereinbarten, ambitionierten Zielzahlen sogar übertroffen. Diese erfolgreiche Arbeit soll weiter intensiviert werden und in noch effizienteren Verfahrensabläufen sowie höheren Genehmigungszahlen münden.

Senat und Bezirksämter streben an, mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen 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. Mit Blick auf die Entwicklung der Wohnungsbaukosten sind Möglichkeiten der Typisierung, Standardisierung und Verfahrensoptimierungen zu verfolgen (Effizienzwohnungsbau). Die Vertragspartner streben zudem im Wohnungsbau die Umsetzung ambitionierter Ziele in Bezug auf Energieeffizienzstandards, die Verwendung erneuerbarer Energien in der Wärmeversorgung sowie weiterer Maßnahmen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit an.

Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen sind nicht Teil dieses Vertrags; sie werden Teil des Vertrages, soweit Planrecht besteht und die Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Der Senat

- wird durch die Ausweitung der öffentlichen Förderung auf 3.000 Wohnungen pro Jahr die Rahmenbedingungen für diesen Wohnungsneubau verbessern,
- wird mit SAGA GWG die Steigerung der – möglichst alle Bezirke berücksichtigenden - Neubaulzahlen auf mindestens 2.000 Wohnungen pro Jahr vereinbaren,
- wird geeignete städtische Flächen bereitstellen und
- hat im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft getroffen. Dieser Vertrag dient auch der Umsetzung des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ (siehe Anlage 1).
- hat durch die zuständigen Behörden BSW und BUE Eckpunkte zur Umsetzung des „Bündnis für das Wohnen“ formuliert (siehe Anlage 2), die Maßgaben und Verfahrensvereinbarungen zu Energieeffizienz, Klimaschutz, Nachhaltigkeit und der Priorität der Innenentwicklung enthalten. Diese werden von allen Beteiligten eingehalten.
- wird mit dem Konzept des „Naturcents“ einen zusätzlichen Ausgleichsmechanismus für die Inanspruchnahme von Grünflächen für den Wohnungs- und Gewerbebau schaffen, der aus den flächenbezogenen Grundsteuermehreinnahmen zusätzliche Finanzmittel für Maßnahmen des Naturschutzes und des Stadtgrüns verfügbar macht.

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 fortgesetzt ermitteln und in die Haushaltsaufstellungen einbringen. Dabei sollen Fördermittel auf Bundesebene stärker genutzt werden.

Die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung liegt bei den Bezirksamtern. Damit kommt ihnen eine besondere Verantwortung für das Erreichen der gesamtstädtischen Ziele zu. Die Bezirksamter 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 Bezirksamter Folgendes:

1. Wohnungsbauziele

Der Senat und die Bezirksamter setzen sich das Ziel, mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen. Diese Anzahl der genehmigten Wohneinheiten soll in jedem Bezirk bzw. durch den Senat mit folgendem Jahresdurchschnitt über mehrere Jahre erreicht werden.

	Anzahl der genehmigten Wohneinheiten
Hamburg-Mitte	1.400
Altona	1.500
Eimsbüttel	1.050
Hamburg-Nord	1.200
Wandsbek	1.800
Bergedorf	800
Harburg	800
Senat (Vorbehaltsgebiete und HafenCity)	1.450
Gesamt	10.000

Es sollen jährlich Baugenehmigungen für insgesamt mindestens 10.000 neue Wohnungen in Hamburg erteilt werden. Die Bezirke sind im Rahmen der Formulierung und Umsetzung ihrer bezirklichen Wohnungsbauprogramme bestrebt, eine im Verhältnis zu den erteilten Baugenehmigungen ausgewogene Anzahl an sozial geförderten Wohnungen möglichst im gesamten Bezirksgebiet zu berücksichtigen. Dadurch wirken sie gemeinsam darauf hin, geförderte Wohneinheiten über das gesamte Hamburger Stadtgebiet zu verteilen. Der Senat unterstützt die Bezirke dabei durch die Konzeptausschreibung geeigneter Grundstücke. Über die dabei erzielten Erfolge setzen die Bezirke die Hamburger Bürgerschaft jährlich in Kenntnis. Der Senat unterstützt die Bezirke bei diesem Ziel.

2. Bezirkliche Wohnungsbauprogramme

Die Bezirksamter werden in die Umsetzung des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ insbesondere wie folgt einbezogen: Jedes Bezirksamt wird zur Konkretisierung seiner Wohnungsbauziele weiterhin sein Wohnungsbauprogramm fortschreiben. 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,
- Wohnungsbau, der in aller Regel in verdichteter, möglichst mehrgeschossiger Bauweise erstellt werden soll sowie
- gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau, der jährlichen Schaffung neuen Planrechts (Vorweggenehmigungsreife) für die jeweils drei nachfolgenden Jahre in Bezug auf Wohneinheiten und der hierfür erforderlichen Bebauungspläne

nachfragegerecht konkretisieren und werden dazu mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Neufassung des konzeptionellen / strategischen Teils erfolgt alle zwei Jahre. Ein analytischer Teil zur Wohnungsmarktanalyse erfolgt in größeren Abständen und in Abstimmung mit der Fachbehörde (BSW). Die Veröffentlichung der Steckbriefe mit den o.g. Inhalten erfolgt am Ende eines jeden Jahres. Im Rahmen des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ wird die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Bezirksamter hinsichtlich der Nachfrage beraten.

Die Finanzbehörde wird durch den LIG mit einer aktiven Flächenpolitik die zeitgerechte Bereitstellung von geeigneten zusätzlichen Wohnungsbauflächen unterstützen. Flächenrecycling hat eine besondere Bedeutung in der aktiven Flächenpolitik. Der Senat wird zudem die Bereitstellung von Konversionsflächen und von nicht mehr marktgängigen Gewerbeflächen für den Wohnungsbau weiterführen. So sollen Flächen mit Altlasten weiterhin priorisiert nach Sanierungsbedarf bearbeitet werden und danach auch im Hinblick auf eine Eignung als Wohnungsbaupotentialflächen betrachtet werden. Für die Prüfung der Marktgängigkeit und die Umwandlung von Gewerbeflächen wird auf die Vereinbarungen des Masterplans Handwerk, Fortschreibung 2015, Handlungsfeld 2.2.3 verwiesen.

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

3. Genehmigungsverfahren

Investoren sind auf zügige, transparente und verlässliche Genehmigungsverfahren angewiesen.

Daher haben die Bezirksamter die Zusammenarbeit mit den Wohnungsbauinvestoren intensiviert. 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 Bezirksamter unverändert an, alle Genehmigungen spätestens 6 Monate nach Ersteinreichung des Antrages zu erteilen. Dies setzt ein optimales Zusammenwirken von Bauherrn, Planer, den Bezirksamtern sowie den für das Baunebenrecht zuständigen Fachbehörden voraus, um das sich die Bezirksamter als Verfahrensmanager wie bisher bemühen werden. Hierzu gehört auch eine fristgerechte Vollständigkeitsprüfung der Bauanträge durch die Bezirksamter vor der Versendung an die zu beteiligenden Fachbehörden. Die Bezirksamter streben eine weitere Optimierung der Genehmigungsprozesse an. Hierzu wird das Verfahren der Einführung der digitalen Baugenehmigungsverfahren bzw. Einreichung von digitalen Antragsunterlagen sowie die Kennzeichnung in der Annahmestelle von nicht digitalen Antragsunterlagen der jeweiligen Bauämter maßgeblich beschleunigt.

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

4. 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 liegen bei den Bezirksämtern.

Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm) wird ständig 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 der Fachanweisung Bauleitplanung Verfahren sind 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.

5. Bürgerbeteiligung

Die Bezirksämter stellen auch weiterhin 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 Bürgerinnen und Bürger regelhaft über die Anwendung weiterer Beteiligungsverfahren wie beispielsweise Informationsveranstaltungen, Workshops oder Planungswerkstätten erfolgen. Diese Verfahren sollen möglichen Wettbewerbsverfahren vorausgehen. Auch in Wettbewerbsverfahren soll eine Bürgerbeteiligung möglich sein. Die Bezirksämter entscheiden im Rahmen ihrer Planungshoheit über die Art und Weise der Bürgerbeteiligung; hierfür erhalten sie zusätzliche Mittel für Beteiligungsverfahren.

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

Bei größeren und bedeutenden Vorhaben hat sich die sog. Stadtwerkstatt als zusätzliches Beteiligungsinstrument bewährt. Es ist daher sicherzustellen, dass die Bezirke bei entsprechenden Projekten dieses Instrument nutzen können; entsprechende Ressourcen sind bereitzustellen.

6. 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 Landesplanung und Stadtentwicklung gibt in Zusammenarbeit mit der BUE 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 und Wohnungsbau 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 Klärungsinstanz 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 und Wohnungsbau unter Vorsitz des Ersten Bürgermeisters.

Alle Bezirksamtsleitungen sind Mitglieder der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau. Sie haben vor den jeweiligen Verfahrensschritten die Beteiligung der bezirklichen Gremien in geeigneter Weise sicherzustellen und tragen Sorge dafür, dass die durch die Bezirksversammlungen gefassten Entscheidungen Eingang in das Verfahren finden.

Eine Entscheidung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der der Senat Entscheidungen zur Erreichung der Ziele dieses Vertrages nach § 6 Absatz 1 Satz 2 GO Senat übertragen hat, 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.

7. 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, April und Oktober	Verfahrensstand aller Wohnungsbauprojekte mit mehr als 20 Wohnungen
	Verfahrensstand und –dauer aller laufenden Bebauungsplanverfahren im Wohnungsneubau einschließlich des voraussichtlich erreichbaren Zeitpunktes der Vorweggenehmigungsreife. Darüber hinaus den Sachstand zu den bereits mit den Eigentümern bzw. Bauherren und Fachdienststellen vereinbarten oder geplanten Anteilen zum geförderten Wohnungsbau sowie zu den vorgesehenen

	Gebäudeenergiestandards und der Art der Wärmeversorgung.
Innerhalb einer Woche	werden die für die Erfassung der Verfahrensdaten zu laufenden Bebauungsplänen notwendigen Informationen in das Planungsinformationssystem (PLIS) eingetragen.

Über die Berichte wird die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau informiert.

8. Unterstützung der Bezirksämter

Die Bezirksämter werden bei der Umsetzung ihrer Wohnungsbauziele unterstützt.

Sie können, dürfen und sollen zusätzliches Personal einstellen, um die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen dauerhaft auf dem bisher erreichten Niveau von rund 10.000 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr zu halten. Die Bezirke sind bei ihren Planungskapazitäten in die Lage zu versetzen, mindestens 10% mehr als die genannte Zielzahl von Baugenehmigungen zu erteilen.

Die Bezirksämter haben für die Umsetzung dieser Wohnungsbauziele einen Bedarf in einer Größenordnung von 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verschiedener Fachrichtungen ermittelt. Im März 2016 wurde vom Personalamt die zentrale Einstellungsinitiative „Hamburg wächst“ gestartet, um das erforderliche Personal zu gewinnen.

Die Finanzierung des zusätzlich notwendigen Personals der Bezirksämter erfolgt durch Mehrerlöse aus steigenden Baugenehmigungsgebühren aufgrund höherer Genehmigungszahlen und etabliert sich als selbstfinanzierendes System innerhalb der Einzelpläne der Bezirksämter. Haushaltsrechtlich bzw. haushaltstechnisch liegen die notwendigen Rahmenbedingungen vor:

- Zusätzliches Personal kann durch Mehrerlöse innerhalb einer Produktgruppe nach Maßgabe des § 37 LHO finanziert werden. Zusätzlich gilt: Nach Maßgabe des § 48 LHO sind die Ermächtigungen, Personalkosten zu verursachen, innerhalb eines Einzelplans deckungsfähig (vgl. Art. 6 Nr. 2 des Haushaltsbeschlusses 2015/2016).
- Es ist den Bezirksämtern somit möglich, Personalkostenermächtigungen zwischen den Produktgruppen zu verschieben (z.B. von der Produktgruppe Bauaufsicht in die Produktgruppe Stadt- und Landschaftsplanung und die Produktgruppe Management des öffentlichen Raums). Nicht in Anspruch genommene Ermächtigungen stehen unter den Voraussetzungen des § 47 LHO im Folgejahr als Ermächtigungsübertrag zur Verfügung.
- Auch die Voraussetzungen für die befristete Schaffung der notwendigen Stellen liegen vor: Planstellen für Beamtinnen und Beamte können nach Art. 9 Nr. 26 des Haushaltsbeschlusses 2015/2016 mit Zustimmung der Finanzbehörde befristet neu geschaffen werden, soweit dies zur Gewährleistung zeitnaher Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau erforderlich und die Finanzierung gesichert ist. Stellen für Tarifbeschäftigte können neu geschaffen werden, wenn die Finanzierung gesichert ist.
- Sollte die Gegenfinanzierung im Einzelfall nicht oder nur zeitversetzt möglich sein, werden die Bezirksämter gemeinsam mit der Senatskanzlei und der Finanzbehörde Möglichkeiten zur Finanzierung prüfen.

Aus dem Förderfonds Bezirke erhalten die Bezirksversammlungen pro genehmigter Wohnung im Bezirksamtbereich 250 €. 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, sofern ein Ausgleich mit der Gesamtabrechnung eines Jahres nicht möglich ist. Die Mittel werden im Verhältnis 60/40 als Investitions- und Betriebsmittel zur Verfügung gestellt.

Für den Senat:

Erster Bürgermeister

.....
Olaf Scholz

Präses der Behörde für
Stadtentwicklung und Wohnen

.....
Dr. Dorothee Stapelfeldt

Präses der Finanzbehörde

.....
Dr. Peter Tschentscher

Präses der Behörde für
Umwelt und Energie

.....
Jens Kerstan

Präses der Behörde für
Wirtschaft, Verkehr und Innovation

.....
Frank Horch

Für die Bezirke:

Bezirksamtsleiter des
Bezirksamtes Hamburg-Mitte

.....
Falko Droßmann

Bezirksamtsleiterin des
Bezirksamtes Altona

.....
Dr. Liane Melzer

Bezirksamtsleiter des
Bezirksamtes Eimsbüttel

.....
Dr. Torsten Sevecke

Bezirksamtsleiter des

.....

Bezirksamtes Hamburg-Nord

Harald Rösler

Bezirksamtsleiter des
Bezirksamtes Wandsbek

.....
Thomas Ritzenhoff

Bezirksamtsleiter des
Bezirksamtes Bergedorf

.....
Arne Dornquast

Bezirksamtsleiter des
Bezirksamtes Harburg

.....
Thomas Völsch

Hamburg, den XX.XX.2016

Für die Bezirksversammlungen:

Vorsitzender der
Bezirksversammlung Hamburg-Mitte

.....

Vorsitzender der
Bezirksversammlung Altona

.....

Vorsitzender der
Bezirksversammlung Eimsbüttel

.....

Vorsitzender der
Bezirksversammlung Hamburg-Nord

.....

Vorsitzender der
Bezirksversammlung Wandsbek

.....

Vorsitzender der
Bezirksversammlung Bergedorf

.....

Vorsitzender der
Bezirksversammlung Harburg

.....

Hamburg, den XX.XX.2016