

# **Bürgervertrag**

**Poppenbüttel**

**Freie und Hansestadt Hamburg**

## Präambel

Wir, die Vertrauensleute des Bürgerbegehrens „Wandsbek für gute Integration“, die Bürgerinitiative „GEMEINSAM in POPPENBÜTTEL e.V.“ sowie der Hamburger Senat, das Bezirksamt Wandsbek und die Koalitionsfraktionen in der Bezirksversammlung Wandsbek und in der Hamburgischen Bürgerschaft nehmen eine verantwortungsvolle Rolle in Bezug auf die nach Hamburg geflüchteten Menschen ein und verständigen uns – aufbauend auf bisherigen Beschlüssen von Senat, Fachbehörden, Bezirksamt und Bezirksversammlung und unter grundsätzlicher Wahrung der Rechte und Zuständigkeiten von Senat, Bürgerschaft und Bezirksversammlung – auf nachfolgenden Bürgervertrag.

Die Bezirksversammlung Wandsbek hat mit ihren Beschlüssen vom 07.12.2015, 17.12.2015 und 25.02.2016 (Drs. 20-2096, 20-2133, 20-2452) auf Antrag der Koalition aus SPD und Grünen bereits wichtige Weichenstellungen für die Flüchtlingsunterkünfte in Poppenbüttel und im Bezirk Wandsbek vorgenommen, an die mit diesem Bürgervertrag angeknüpft wird.

Integration eines jeden Menschen in eine neue Heimat beginnt mit der Verlagerung des Lebensmittelpunkts an einen neuen Wohnort, somit beim Thema „Wohnen“ und dem direkten Kontakt zur unmittelbaren Nachbarschaft. Daher ist der schnelle Weg von öffentlich-rechtlicher „Unterbringung“ in einer überschaubaren Größe hin zum eigenverantwortlichen „Wohnen“ in einer integationsoffenen Nachbarschaft, neben dem zivilgesellschaftlichen Engagement vor Ort, ein grundlegender Faktor für erfolgreiche Integration. Dies bestätigen wissenschaftliche Studien und insbesondere die bisherigen Praxiserfahrungen der Kommunen in Deutschland. Dabei sind die Bedürfnisse der Flüchtlinge sowie der Bevölkerung vor Ort gleichwertig zu berücksichtigen, um dauerhaft gute Nachbarschaften entstehen zu lassen.

Die Vertrauensleute haben mit der Anmeldung des Bürgerbegehrens ihren Forderungen nach einer Durchsetzung der Ziele der Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ auch für den Bezirk Wandsbek Nachdruck verliehen. Mit diesem Bürgervertrag soll ein Kompromiss der widerstreitenden Interessen versucht werden. Gültigkeit erreicht dieser Vertrag erst durch Aufnahme in den landesweiten Kompromiss mit der Volksinitiative und einen entsprechenden Beschluss der Bürgerschaft.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, der Senat und das Bezirksamt erkennen den Integrationswillen der Menschen in Poppenbüttel ausdrücklich an und begrüßen es, dass in dem Stadtteil bei allen Vorbehalten und Kritik gegenüber den bisherigen Planungen und dem Verfahren für eine Unterbringung von Flüchtlingen am Poppenbütteler Berg, eine große Bereitschaft und ein hohes Engagement für die Aufnahme von geflüchteten Menschen besteht und sich Poppenbüttel am Solidarprinzip bei der Bewältigung von großen Herausforderungen beteiligt. Gemeinsam auch mit „Poppenbüttel hilft!“ wollen Stadtteil, Bürgerinitiativen, Senat und Bezirksamt Wandsbek ein beispielhaftes und erfolgsorientiertes Integrationsprojekt in Poppenbüttel beginnen. Unser vorrangiges Ziel ist es, einen Beitrag dazu zu leisten, dass die Integration der nach Hamburg geflüchteten Menschen auch in Poppenbüttel zum Erfolg geführt wird.

Schritt für Schritt sollen die Flüchtlinge mit längerfristiger Bleibeperspektive in normalen Wohnraum integriert werden. Die öffentlich-rechtliche Folgeunterbringung in fester Wohnbebauung am Poppenbütteler Berg ist daher nur als zeitlich begrenzter Zwischenschritt anzusehen und unter Maßgabe der Verfügbarkeit von Wohnraum, der geplanten Wohnungsbauprojekte und des Unterbringungsbedarfs in Folgeunterkünften in ganz Hamburg gemäß den im Weiteren festgeschriebenen Fristen zu reduzieren und aufzulösen.

Beide Seiten sind sich einig, dass eine erfolgreiche Integration – ohne Bildung von Parallelgesellschaften – nur durch eine ausreichende Durchmischung in bestehenden Nachbarschaften möglich ist. Des Weiteren sprechen sich alle an diesem Vertrag Beteiligten ausdrücklich für eine faire Verteilung aller Flüchtlinge über das gesamte Hamburger Stadtgebiet aus, um die derzeitigen und zukünftigen Herausforderungen der Flüchtlingsunterbringung und der Integration bewältigen zu können.

### **Ausgangssituation**

Die Diskussion um die geplante Unterkunft mit der Perspektive Wohnen am Poppenbütteler Berg ist sehr kontrovers, aber immer konstruktiv geführt worden. Zunächst war die temporäre Aufstellung von Unterbringungsmöglichkeiten in Wohncontainern vorgesehen. Diese sollten anschließend durch feste Wohngebäude mit 170 Wohnungen gemäß den Anforderungen für geförderten Wohnungsbau abgelöst werden. Die Planung wurde in zwei öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt.

Der Senat hat am 06.10.2015 die schnellstmögliche Realisierung von 300 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen am Poppenbütteler Berg beschlossen. Bauherr ist fördern und wohnen AöR (f & w), die die Neubauten für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren betreiben wird. Nach Ablauf dieser Zeit sollen alle Wohnungen dauerhaft dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben wurden im Bezirk Wandsbek und im Stadtteil Poppenbüttel in den vergangenen Monaten zahlreiche öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltungen durchgeführt und Gespräche mit Bürgerinitiativen und den beteiligten Behörden geführt. Bei den Verhandlungen für diese Eckpunkte konnte zur Frage der Gesamtdimension der neuen Wohnquartiere keine vollständige Einigkeit, aber ein für alle Beteiligten guter Kompromiss hergestellt werden. Gleichwohl besteht der feste gemeinsame Wille der Unterzeichnenden in Poppenbüttel auf dieser Basis ein stabiles Quartier zu schaffen.

### **Vor diesem Hintergrund verständigen sich die Vertragspartner auf folgendes:**

1. Alle Parteien sind sich einig, dass für eine ausgewogene und integrationsfördernde Verteilung von öffentlich-rechtlicher Unterbringung für Flüchtlinge in Wandsbek und darüber hinaus zu sorgen ist. Zu diesem Zweck werden die zuständigen Stellen entsprechend der Verständigung mit der Volksinitiative aufgefordert, einen **Verteilungsschlüssel für die Hamburger Bezirke** und im zweiten Schritt für die Stadtteile zu erarbeiten, der außerdem zu einer im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung von Sozialräumen möglichst gleichmäßigen Verteilung führt.
2. Vor diesem Hintergrund sind für **notwendige neue bzw. alternative Standorte** im Bezirk Wandsbek in erster Linie potenzielle Flächen, Möglichkeiten der Nachverdichtung (Baulücken, Dachausbauten, Aufstockungen) und geeignete Gebäude in den Stadtteilen des Bezirks Wandsbek zu prüfen, die im bezirklichen Vergleich bislang den geringsten Beitrag zur Unterbringung von Flüchtlingen geleistet haben. In den Prüfprozess werden im Rahmen transparenter Befassungen in den Gremien der Bezirksversammlung die aktuellen Beteiligungsprozesse vor Ort und hamburgweit einfließen, insbesondere das **FindingPlaces**-Projekt der HafenCity Universität. Auch Nachverdichtungs- und Belegungspotenziale bei der

SAGA GWG sollen in diesen Prüfprozess einbezogen werden.

3. Die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) erfolgt an diesem Standort ausschließlich für Flüchtlinge. Dabei hat die Belegung der örU-Wohnungen mit **Geflüchteten zu erfolgen, die eine gute Bleibeperspektive haben**, für die also ein rechtmäßiger und dauerhafter Aufenthalt in Deutschland zu erwarten ist und deren Integration in den ersten Arbeitsmarkt möglichst bereits erfolgt bzw. eingeleitet ist (unter grundsätzlicher Berücksichtigung der Definition von BAMF/BMI). Der Anteil von Menschen, die in **Familien** leben, also in Haushalten mit mindestens einem Kind, soll bei den Unterkünften bei 60 Prozent liegen. Die Unterbringung in räumlich abgeschlossenen Wohnungen bringt für Familien im Vergleich zu Alleinstehenden wesentlich größere Vorteile für ihre Lebenssituation mit sich. Die deutliche Annäherung an reguläres Wohnen verbessert die Integrationsvoraussetzungen für die einzelnen Familienmitglieder und familiäre Strukturen wiederum unterstützen die Stabilität des Sozialraums.
4. Die folgende Beschreibung des Bauvorhabens bezieht sich hinsichtlich der Gebäude und der jeweiligen Geschossanzahl auf den Funktionsplan und Stand der öffentlichen Plandiskussion vom 25.01.2016 (Version 151216, Seite 2), wenn nicht im Folgenden abweichende Regelungen getroffen werden. Zusätzlich gibt es in der Anlage eine schematische Skizze zur Aufteilung der Gebäude.

Um für Wandsbek einen erheblichen Beitrag für die dringend notwendige Bereitstellung von Unterkünften für Flüchtlinge zu leisten und damit die Stadt einem Zugang von Geflüchteten in der Größenordnung des Herbstes 2015 gewachsen ist, werden alle Wohneinheiten am Poppenbütteler Berg als öffentlich-rechtliche Unterkünfte für Flüchtlinge genehmigt. Dazu wird von einem Zugangsszenario ausgegangen mit einem Flüchtlingszugang von mehr als 35 Tausend Personen pro Jahr für Hamburg. Zum Zeitpunkt des Erreichens der Vorweggenehmigungsreife auf Basis des Bebauungsplans Poppenbüttel 43 wird der tatsächliche Zugang festgestellt und die Wohnraumnutzung entsprechend angepasst (siehe Ziffer 6).

Die Bebauung erfolgt in zwei Bauabschnitten mit separaten Baugenehmigungen. Im Plangebiet des neuen Quartiers werden nördlich der neuen Durchgangsstraße auf der Seite zur Hauptstraße Poppenbütteler Berg auf den Baufeldern 1 bis 3 für einen **ersten Bauabschnitt ca. 182 Wohnungen (laut aktuellem Planungsstand)** in elf Gebäuden in drei- bzw. viergeschossiger Bauweise gebaut (bei drei Gebäuden mit Staffel).

Nur die fünf Gebäude (1.1, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2) entlang der Hauptstraße Poppenbütteler Berg werden im Innenausbau für eine besonders dichte Belegung in öffentlich-rechtlicher Unterbringung (örU) für Flüchtlinge ausgebaut. Für diese 76 Wohnungen wird eine durchschnittliche Belegungsdichte von bis zu 4,5 Personen pro Wohneinheit zugrunde gelegt (maximal 342 Plätze).

Die weiteren 106 Wohnungen des ersten Bauabschnitts werden wie folgt in der Planung angepasst: In den für Wohnungen vorgesehenen Bereichen dieser Gebäude erfolgt der Zuschnitt und der Innenausbau vollständig für eine Nutzung im Standard des geförderten Wohnungsbaus.

Hinzu kommen auf der Seite südlich der Durchgangsstraße zum Kramer-Kray-Weg auf den Baufeldern 4 bis 6 in einem **zweiten Bauabschnitt weitere ca. 130 Wohnungen** in zehn Gebäuden in drei- und viergeschossiger Bauweise (ohne Staffel), die als örU-Wohnungen genehmigungsfähig sind. Auch in diesen Gebäuden erfolgen der Zuschnitt und der Innenausbau vollständig für eine Nutzung mindestens im Standard des geförderten Wohnungsbaus. In jedem

Fall ist planerisch und baulich sicherzustellen, dass sie ohne weitere Umbauten bei Vorwegenehmigungsreife auf Grundlage des Bebauungsplanverfahrens für den regulären Wohnungsmarkt genutzt werden können.

In diesem zweiten Bauabschnitt entfallen die Gemeinschaftsflächen auf der Erdgeschosebene, sodass hier ca. acht zusätzliche Wohnungen entstehen. Alternativ zum Ausbau als Wohnungen können diese Flächen auch unter Berücksichtigung der in Ziffer 19 getroffenen Regelungen zur gewerblichen Vermietung genutzt werden.

Damit wird die **Gesamtzahl von ca. 310 Wohnungen** (bei bis zu 3% Abweichung) für diesen Standort nicht überschritten. Außerdem sind ein Gebäude für Kindertagesstätte und Verwaltung sowie ein Begegnungshaus vorgesehen.

5. Die Bezirksverwaltung und die Koalition im Bezirk werden das bereits laufende Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 43 weiterhin sehr zügig unter Einhaltung aller Beteiligungsschritte fortführen. Soweit es in den Regelungsbereich des Bebauungsplans bzw. den Fortgang des weiteren Genehmigungsverfahrens fällt, fließen die Regelungen dieses Vertrages in ihn oder in das Verfahren verbindlich ein (z.B. in Form nachträglicher Auflagen oder städtebaulicher Verträge).
6. Mindestens drei Monate vor dem Monat der Bezugfertigkeit des gesamten ersten Bauabschnitts erfolgen im Hinblick auf die Erstbelegung eine aktualisierte Betrachtung der tatsächlichen Bedarfssituation und darauf basierend **eine einmalige Festlegung der maximalen Obergrenze der öffentlich-rechtlichen Unterbringung (örU) für Flüchtlinge** an diesem Standort. Danach gibt es keine Neubewertung, auch wenn die Belegung verzögert oder in Schritten erfolgt.

Hierzu wird in einem ersten Schritt das zutreffende Zugangsszenario auf Basis der Zugangszahl an Flüchtlingen mit Unterbringungsbedarf ermittelt (ZKF-Szenario oder BMF-Szenario der Volksinitiative – Festlegung siehe weiter unten).

Sofern abweichend von dem in Ziffer 4 genannten Szenario das sogenannte ZKF-Szenario (Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge) eintritt, wird die Obergrenze der öffentlich-rechtlichen Unterbringung (örU) an diesem Standort auf **bis zu 650 Flüchtlinge** festgesetzt.

Im Fall des Eintretens des BMF-Szenarios (Bundesministerium für Finanzen) der Volksinitiative wird zusätzlich geprüft, ob es eine Abweichung des durch die FHH prognostizierten Gesamtbestands an örU-Plätzen für die kommenden zwölf Monate ab dem Monat dieser Festlegung zur gemeinsam verabschiedeten aktualisierten Planung Stand Mai 2016 gibt. Die Planung Stand Mai wird bis zum Herbst 2016 vom ZKF aktualisiert. Über diese Frage findet eine Abstimmung gemäß Vereinbarung in der Schlussbestimmung (Satz 3) statt. Wenn sich daraus zu diesem Zeitpunkt gegenüber dem geplanten Bestand an örU-Plätzen eine relevante Abweichung ergibt, wird diese Bestandsabweichung auf die noch nicht in Betrieb befindlichen „Perspektive Wohnen“-Standorte bis zu der jeweiligen Maximalgrenze des ZKF-Szenarios verteilt (in diesem Fall maximal 650 Plätze).

Wenn der zusätzliche Bedarf nicht gegeben ist, dann wird die Obergrenze für die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) an diesem Standort auf **bis zu 500 Flüchtlinge** festgesetzt. Mit diesem Vorgehen wird die Zielsetzung unterstützt, möglichst schnell möglichst viele Wohneinheiten dem allgemeinen Wohnungsmarkt zuzuführen.

Hinsichtlich der Belegung mit örU für Flüchtlinge ergeben sich konkret folgende Zuordnungen der Gebäude: Im in Ziffer 4 genannten Szenario werden alle Gebäude als öffentlich-rechtliche Unterbringung genutzt. Im ZKF Szenario erfolgt die Belegung in den 9 Gebäuden 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 mit insgesamt bis zu 650 Personen. Im BMF-Szenario der Volksinitiative erfolgt die Belegung mit bis zu 500 Personen ohne die Gebäude 2.3 und 2.4.

In den Szenarien ZKF und BMF ist insbesondere die südlichste Gebäudereihe entlang des Kramer-Kray-Weges (Gebäude 4.3, 4.4, 5.3, 5.4) im Sinne des Drittmixes für die Realisierung von frei finanzierten Miet- bzw. Eigentumswohnungen vorzusehen (siehe Abschnitt 7).

Der Flüchtlingszugang wird wie folgt ermittelt:

Die Zahl umfasst alle Flüchtlinge mit Unterbringungsbedarf in Hamburg und zwar auf Basis der Zuweisung nach EASY und die darin nicht enthaltenen Zugänge (z.B. Familiennachzug oder Volljährigkeit unbegleiteter Minderjährige).

Die im Rahmen der Verhandlung zur Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ abgestimmten Zugangsprognosen betragen für das ZKF-Szenario 21,6 Tausend und für das BMF-Szenario der Volksinitiative 15,2 Tausend. Aus Verfahrensgründen wurde vereinbart, dass das ZKF-Szenario ab 18 Tausend und bis 35 Tausend pro Jahr greift, und das BMF-Szenario der Volksinitiative unter 18 Tausend.

Die Ermittlung des tatsächlichen Flüchtlingszugangs erfolgt als Jahreswert über die gleitende Summe der letzten zwölf Monate vor dem Monat der Festlegung.

Den Gedanken des bewährten Drittmixes aufgreifend, werden neben geförderten Wohnungen – darunter auch geförderte **Seniorenwohnungen** nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz – frei finanzierte Wohnungen vorgesehen. Der Bedarf an Wohnungen für **Auszubildende und Studierende** an diesem Standort ist zu prüfen. Insgesamt ist jedoch bis spätestens 31.12.2019 eine ausgewogene Aufteilung zu erreichen.

7. Im Interesse einer **gerechten Vergabe der regulären Wohnungen und eines transparenten Zugangs** zu diesen Neubauwohnungen für alle Berechtigten in Hamburg werden diese durch den Investor/Vermieter öffentlich auf dem normalen Hamburger Wohnungsmarkt angeboten. Hierbei soll im Bereich der Vermietung eine Kooperation mit der SAGA GWG geprüft und angestrebt werden.
8. **Bis spätestens zum 31.12.2019 wird verbindlich ein weiterer Reduzierungsschritt** umgesetzt, sodass dann die Obergrenze **für die öffentlich-rechtliche Unterbringung auf 300 Flüchtlinge** festgesetzt ist. Dies bedeutet im Ergebnis gegenüber den ursprünglichen Planungen für eine öffentlich-rechtliche Unterbringung mit rund 1.500 Plätzen ein mehr als deutliches **Entgegenkommen um 1.200 Plätze weniger** und damit eine schrittweise Umsetzung der Zielsetzung der Volksinitiative.
9. Ab 2020 stehen die 300 Plätze für die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) für Flüchtlinge zunächst **bis zum Ablauf von 15 Jahren** nach Erstbezug der örU zur Verfügung, wobei bei entsprechend niedrigem Bedarf auch bereits vorher für einzelne Wohnungen oder Baublöcke Umwandlungen vorgenommen werden können, indem reguläre Mietverträge abgeschlossen werden. Nach den 15 Jahren stehen sämtliche Wohnungen entweder als öffentlich geförderte oder als frei finanzierte Wohnungen gem. Drs. 21/1838 dauerhaft dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung.

10. Von den regulären Wohnungen können bis zu 15 an **vordringlich Wohnungsuchende** vergeben werden. Dies erfolgt in einer Weise, dass stabile Nachbarschaften geschaffen und erhalten werden.
11. f & w wird den Quartiersbeirat (siehe 25.) regelmäßig und anlassbezogen im Rahmen der datenschutzrechtlichen Möglichkeiten **über Belegungssituation und -planung informieren**, um die Einhaltung der in diesem Bürgervertrag getroffenen Regelungen transparent zu machen.
12. Bei Haus 1.2 im Baufeld 1 (direkte Randlage an der Straße Ohlendieck) entfällt ein Vollgeschoss, sodass die neue Ausweisung in Baugenehmigung und Planzeichnung des Bebauungsplans III+ST (drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) lautet. Die Erdgeschosse der Häuser 4.1 und 5.2 werden für Wohnungen vorgesehen (zusammen zusätzlich acht Wohnungen). Die Angaben zu Wohnungszahl und örU-Plätzen in Ziffer 4 berücksichtigen dies bereits.
13. Die hier getroffenen Vereinbarungen zu Bebauung, Nutzung und Belegung gehen in einen städtebaulichen Vertrag ein, der spätestens vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung für den zweiten Bauabschnitt zwischen dem Bezirksamt und f & w abgeschlossen wird. Darüber hinaus sichern die Vertreter von Landespolitik und Behörden zu, dafür Sorge zu tragen, dass die Regelungen gegenüber dem städtischen Unternehmen fördern & wohnen (AÖR) durchgesetzt werden. **Die Baugenehmigung für den zweiten Bauabschnitt soll nach Vorlage aller notwendigen Unterlagen und Aufnahme der Regelungen dieser Vereinbarung möglichst zeitnah erteilt werden.**
14. f & w wird die vereinbarte Form der Belegungs- und Vermietungssteuerung im Rahmen der Zielsetzung einer gelungenen Quartiersentwicklung durchführen. Hierfür wird das **Anstaltserrichtungsgesetz** für f & w (AÖR) entsprechend angepasst, damit rechtssicher und unabhängig von der Unternehmensform und des sonstigen Versorgungsauftrags des Eigentümers und Betreibers f & w, wie in diesem Bürgervertrag beschrieben, Umwandlungen in regulären Wohnraum mit dem Ziel einer heterogenen sozialen Mischung vorgenommen werden.
15. Es erfolgt **keine Bebauung mit Modulbauten**. Es entsteht ausschließlich fester Wohnungsbau mindestens im Standard des geförderten Wohnungsbaus. Die Gebäude werden im üblichen Maß mit **Balkonen** ausgestattet. Die baulichen Voraussetzungen für **Fahrstühle** werden in allen Gebäuden geschaffen. Fahrstühle werden in den örU-Gebäuden teilweise (für schwächere und besonders schutzbedürftige Geflüchtete), beim regulären Wohnungsbau vollständig von Beginn an installiert. Alle nachzuweisenden Fahrradstellplätze werden von Beginn an errichtet.  
  
Es sind 100 Stellplätze in Tiefgaragen und 150 auf das Quartier verteilte oberirdische Stellplätze zu errichten. Hinzu kommt die im Funktionsplan vorgesehene Anzahl an Besucherparkplätzen.  
  
Die Fassadengestaltung erfolgt in einer wertigen Außengestaltung in ortsüblicher Verklinkerung. Auf eine umweltschädliche Fassadenverputzung mit biozidhaltigen Farben/Putz wird in Hinblick auf die eingeplanten Versickerungen von Oberflächenwasser in den angrenzenden Natur- und Ausgleichsflächen der Mellingbek verzichtet.
16. Verbunden mit dem Ziel einer erfolgreichen Integration (Sprache, Arbeit, Selbständigkeit und Teilhabe) wird das neue Quartier am Poppenbütteler Berg von f & w, der Bezirksverwaltung und den zuständigen Behörden in besonderem Maße als Sozialraum begleitet, indem von Beginn an die **bestehende soziale Infrastruktur am Bedarf ausgerichtet ausgebaut und entsprechende neue Angebote geschaffen werden**. Dabei sind gemäß der Bürgerschafts-Drucksache 21/2550

insbesondere weitere **Kita-Angebote, ein Quartiersmanagement und eine Beteiligungsstruktur** für die ortsansässige Bevölkerung und die neuen Bewohner vorzusehen. Das übergreifende Ziel des Ausbaus der sozialen Infrastruktur ist es, dass neben der nachhaltigen Entwicklung neuer stabiler Quartiere die bestehenden Sozialräume insgesamt gewinnen und eine spürbare strukturelle Stärkung erfahren.

Die zusätzlichen bezirklichen **Mittel zur sozialen Flankierung** der Flüchtlingsunterbringung (z.B. aus dem Quartiersfonds) sind besonders in die Stadtteile mit Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen – derzeit Poppenbüttel, Hummelsbüttel und Jenfeld – zu lenken.

17. **Qualifizierung, Ausbildung, Fortbildung und Arbeit** sind ein wesentlicher Baustein für erfolgreiche Integration und Teilhabe, dies gilt gleichermaßen für Geflüchtete wie auch für Einheimische. Die zuständigen Behörden werden zusammen mit den Gremien des Bezirks alle Anstrengungen unternehmen, auch im Bezirk Wandsbek und mit Blick auf die Stadtteile mit neuen Wohnquartieren die Möglichkeiten von Aus- und Fortbildung sowie Qualifizierung zu stärken.
18. Für die geplante Neubebauung auf der Fläche am Poppenbütteler Berg sind die folgenden für den **Ökoraum, die Energieeffizienz und die Baugestaltung relevanten Maßgaben** zu berücksichtigen:
  - a. Die Dächer sollen als Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung als freiwillige, förderfähige Leistung des Investors umgesetzt werden – gemäß der „Hamburger Gründachstrategie“ (Bürgerschafts-Drs. 20/11432).
  - b. Der komplette Baumbestand rund um das Flurstück soll grundsätzlich erhalten bleiben. Für jeden im Rahmen der Erschließung zu fällenden Baum sind 1,5 neue Bäume ortsnah zu pflanzen.
  - c. Vorhandene Knicks werden möglichst erhalten. Für einen Meter wegen notwendiger Erschließungen zu entfernenden Knick werden 1,5 Meter neuer Knick vor Ort angelegt bzw. an geeigneter Stelle des Grünzugs entlang des Kramer-Kray-Weges erweitert.
  - d. Es werden nur einheimische Gehölze gepflanzt.
  - e. Sofern technisch machbar, sind alle Zuwegungen wasserdurchlässig zu gestalten.
  - f. Der Grünzug nördlich des Kramer-Kray-Wegs wird freigehalten (auch keine gärtnerische Nutzung) und nach ökologischen Gesichtspunkten dicht bepflanzt und gestaltet. Diese dichte Bepflanzung ist für die nachweislich vorhandene Tierwelt (insbesondere Fledermauspopulation und Bienenvölker) dringend zur Beruhigung der Grünzonen im Unterschied zu den an anderer Stelle geplanten Bewegungsflächen erforderlich. Der Gebäudeabstand zur südlichen Bestandsbebauung beträgt mindestens 50 Meter. Der Kramer-Kray-Weg selbst bleibt durchgängig vom Ohlendieck bis zur Mellingbek als Fußweg, umrahmt von den vorhandenen, geschlossenen Knickflächen erhalten und wird diesbezüglich im Rahmen des Bebauungsplans Poppenbüttel 43 erneut festgeschrieben.
  - g. Ein großzügiger Bereich im östlichen Raum wird von Versiegelung freigehalten und für ein Rückhaltebecken, eine Bewegungsfläche und eine Sportplatzanlage genutzt.
  - h. Die östliche Fläche zur Mellingbek hin wird nicht in das Plangebiet aufgenommen und behält ihre Funktion als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche gemäß B-Plan Poppenbüttel 35/ Lemsahl-Mellingstedt 13.

- i. Die Aufstellung von Mobilfunkmasten und Sendeanlagen auf bzw. an den Gebäuden wird im Bebauungsplan ausgeschlossen.
  - j. Der Gebäudestandard der Energieeffizienz entspricht der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016.
  - k. Die Erschließung wird vom zuständigen Fachamt (MR) im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrages geregelt. Dieser wird den bezirklichen Gremien vorab öffentlich zur Abstimmung und Beschließung vorgelegt. Auch den örtlichen Initiativen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
19. Zur Wahrung der Wohnruhe im Quartier selbst und zu den angrenzenden Wohngebieten sind im Rahmen der Festlegungen für das Wohngebiet **nur Kleingewerbe (im Sinne von Läden und Handwerksbetrieben zur Nahversorgung)** zuzulassen. Eine Nutzung für gewerbliche Freizeit- und Vergnügungsstätten sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wird aufgrund der damit verbundenen spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufe und den damit verbundenen Störungen ausgeschlossen. Dies ist im Bebauungsplan Poppenbüttel 43 analog den Festlegungen des benachbarten Bebauungsplans Poppenbüttel 35 (u.a. ‚Quartier der drei Höfe‘) festzusetzen. Die Nutzung von Räumlichkeiten für die quartiersbezogene Verwaltung des Betreibers f & w sind als Ausnahme im Gebäude 6.1 möglich.
20. Die **Sport- und Freizeitanlage** liegt gemäß der Funktionsplanung, vorgestellt im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion am 25.01.2016, an der Hauptstraße Poppenbütteler Berg und das Begegnungshaus liegt, wie im Erschließungsworkshop vom 19.02.2016 bestätigt, ungefähr in Verlängerung der mittleren Erschließungsstraße. Näheres ergibt sich aus dem bereits initiierten Beteiligungsprozess mit der HCU.
21. Der Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt und der Bebauungsplan berücksichtigen die mit den Vertretern der Bürgerinitiativen im Workshop vom 19. Februar besprochenen und am 1. März im Planungsausschuss beschlossenen **Erschließungsprinzipien**. Die Erschließung wird von der Bezirksverwaltung im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrags geregelt. Dieser wird den bezirklichen Gremien vorab öffentlich zur Abstimmung und Beschließung vorgelegt. Auch den örtlichen Initiativen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben und das Votum ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

Die in dem Workshop vom 19.02.2016 vereinbarten Randbedingungen der Erschließung werden in den Erschließungsvertrag übernommen und geschaffen:

- a. Die Anbindung zur Straße Ohlendieck erfolgt über die bereits vorhandene Knickunterbrechung.
- b. Auf der Teilstrecke des Ohlendiecks zwischen Poppenbütteler Berg und Kramer-Kray-Weg wird auf der westlichen Seite durch ‚Verrohrung‘ des Wassergrabens auf der Seite und in der Länge der bislang vom ruhenden Verkehr genutzten Fläche ein unbeschränkter Parkstreifen über die gesamte Länge angelegt. Dadurch wird dieses Stück des Ohlendiecks wieder zweispurig befahrbar und die Verkehrssicherheit im Bereich aller Einmündungen deutlich erhöht.
- c. Es erfolgt im Zuge dieses Vorhabens kein weiterer Ausbau der restlichen Straßenführung des Ohlendiecks in südliche Richtung.

- d. Im Kreuzungsbereich am Straßenübergang zum Naherholungsgebiet Kupferteich vom Ohlendieck über die Hauptstraße Poppenbütteler Berg soll eine Fußgängerlichtsignalanlage installiert werden.
22. Für die Inanspruchnahme der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Fläche ist ein geeigneter **Ausgleich** ortsnah herzustellen. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplan- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu gewährleisten.
23. Der Zuwachs an Grundsteuereinnahmen durch die Bebauung von Teilen des Landschaftsschutzgebietes am Poppenbütteler Berg soll gemäß des Programms „**Natur-Cent**“ für Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes eingesetzt werden. Dabei sollen zusätzlich zu den Ausgleichsleistungen nach Ziffer 22 zunächst prioritär Maßnahmen in Poppenbüttel neben dem Aufbau der notwendigen Personalkapazität im Bereich der Landschaftsplanung und Grünpflege des Bezirks umgesetzt werden. Der Bezirk beantragt zum nächstmöglichen Zeitpunkt die entsprechenden Mittel als laut Senat mögliche Vorauszahlungen auf zukünftige Grundsteuereinnahmen aus dem Sondervermögen „Naturschutz und Landschaftspflege“.
24. Wesentlicher Bestandteil der Stadtteilentwicklung ist die **Bewohnerbeteiligung** aus dem umliegenden Sozialraum. Hierzu wird ein **Quartiersbeirat** eingerichtet, an dem – neben anderen Vertretern örtlicher Institutionen, Vereine und Verbände – auch die Bürgerinitiativen mit Sitz und Stimme beteiligt werden. Ebenso werden mögliche andere Flüchtlings-Unterstützerinitiativen ebenso wie Geflüchtete in geeigneter Weise einbezogen. Im Zusammenhang mit der Beteiligung sollen auch angemessene neue Formen der Partizipation mit den Bewohnern der Unterkünfte sowie den Bewohnern der anderen Neubauten ausprobiert und bei Erfolg etabliert werden. Hierbei sind auch Beteiligungsangebote speziell für Kinder und Jugendliche zu berücksichtigen. Mit dem Quartiersbeirat sind Maßnahmen der Stadtteilentwicklung abzustimmen, auch ist dort regelmäßig über die Fortschritte bei der Umsetzung von Maßnahmen aus diesem Bürgervertrag zu berichten.
25. Der Bezirk und f & w werden ein **Quartiersmanagement** einsetzen, das die Gründung des Quartiersbeirats begleitet, sich fortan eng mit ihm abstimmt und Erfahrungen in der Stadtteilentwicklung und der Integrationsarbeit sowie möglichst gute Ortskenntnisse hat. Die Mittel zur Finanzierung des Quartiersmanagements und des Quartiersbeirats werden von f & w und aus dem bezirklichen Quartiersfonds zur Verfügung gestellt.
26. Bei der Planung, Realisierung und Belegung der Wohnungen am Poppenbütteler Berg wird berücksichtigt, dass im Rahmen von gemischter Belegung Chancen und Möglichkeiten zur Integration in normalen Wohnraum bestehen. Um den Übergang von der öffentlich-rechtlichen Unterkunft in regulären Wohnraum flexibel gewährleisten zu können, ist hierfür vom Betreiber und Besitzer der Flüchtlingsunterbringungen fördern und wohnen (f & w) in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt ein geeignetes Konzept zu entwickeln. Durch ein gezieltes **Belegungsmanagement** bemühen sich f & w und das Bezirksamt Wandsbek dabei um eine stadtteilverträgliche, kleinteilige Durchmischung (siehe Ziffer 6). Hierüber wird im Quartiersbeirat regelmäßig berichtet.
27. Im Hinblick auf die **Schulsituation** soll Sorge dafür getragen werden, dass insbesondere die neuen Grundschüler wohnortnah beschult werden, ohne die einzelnen Schulen zu überfordern. Insbesondere die Möglichkeit der eingeschränkten Schulwahl von Flüchtlingskindern ist zu nutzen, um Überforderungen einzelner Schulstandorte zu vermeiden. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ist dabei neben der ausreichenden Versorgung mit Räumen,

Lehrkräften und Sozialpädagogen im normalen Schulbetrieb auch die Betreuung im Bereich der Vorschule und im Ganztagsbereich von Bedeutung. Hierfür macht die Schulbehörde unter Wahrung der bezirklichen Beteiligungsverfahren konkrete Vorschläge. Darüber hinaus wird geprüft, auf welche Weise bestehende oder geplante nachbarschaftliche Angebote an den Schulen unterstützt werden können.

Die standortnahen Schulen sollen ihrer Funktion als Begegnung- und Identifikationszentrum im Stadtteil gerecht werden können. Hierzu gehört eine ausreichende Versorgung mit Veranstaltungs- und Sportflächen. Insbesondere soll im Zuge der geplanten Bebauung eine Erweiterung der **Hallenkapazitäten des Heinrich-Heine-Gymnasiums** geprüft werden. Die Schule stößt bereits jetzt mit ihrer Aula und den beiden kleinen Sporthallen an die Grenzen ihrer Hallenkapazitäten und hat mit ihrem inklusiven und integrativen Schulkonzept trotz Raumknappheit als erstes Gymnasium der Region eine internationale Vorbereitungsklasse eingerichtet. Um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, sollte die Schule durch eine inklusive Sport- und Mehrzweckveranstaltungshalle erweitert werden.

28. Der Ausbau der Kinderbetreuung hat die neuen Bedarfe von Flüchtlingsfamilien wie auch der anderen neu nach Poppenbüttel ziehenden Familien zu berücksichtigen. Für eine erfolgreiche Integration von Kindern im Vorschulalter und deren Vorbereitung auf die Schule ist es erforderlich, dass in den unmittelbar neben den Wohnunterkünften gelegenen **Kitas** eine stabilisierende Mischung der Kinder gewährleistet wird. Um den steigenden Bedarf an Kita-Plätzen abzubilden, bedarf es außerdem eines neuen Kita-Angebots innerhalb des neuen Quartiers. Zusätzlich bedarf es eines möglichst niedrigschwelligen Angebots für die geflüchteten Familien, welches den Zugang in andere helfende und weiterführende Einrichtungen und Institutionen ebnet. Hierzu soll ein **Eltern-Kind-Zentrum** im Quartier angesiedelt werden.
29. In den Bereichen der **offenen Kinder- und Jugendarbeit** sowie der **Familienförderung** werden sich durch das neue Wohngebiet in Poppenbüttel veränderte Bedarfe entwickeln. In Abstimmung mit den bezirklichen Gremien sind die vorhandenen Einrichtungen zu stärken und ggf. auszubauen. Hierzu gehören das Haus der Jugend Tegelsberg ebenso wie der Jugendclub Lemsahl. Es ist zu prüfen, ob und wie die Angebotsstrukturen der Einrichtungen stärker auf den Raum Poppenbüttel-Nord ausgerichtet werden können und ob z.B. durch Nutzung von Räumlichkeiten innerhalb des neuen Quartiers wertvolle Synergieeffekte erzielt werden können. Speziell zur Einbeziehung der weiblichen Kinder und Jugendlichen müssen besondere Maßnahmen ausgearbeitet werden. Hierfür stellt die FHH notwendige Mittel zur Verfügung und es werden vom Bezirk Mittel aus dem dafür gemäß Drs. 21/2550 aufgestockten Quartiersfonds verwendet. Die Neukonzeption der Kinder- und Jugendarbeit wird im Quartiersbeirat vorgestellt. Die Zuständigkeit des Jugendhilfeausschusses bleibt unberührt.
30. Die **Polizei** wird insbesondere in der Anfangszeit eine sichtbare, verstärkte Präsenz in und um die Wohnunterkunft am Poppenbütteler Berg gewährleisten und bei Bedarf eine örtliche Ansprechbarkeit organisieren. Die Maßnahmen sind im Quartiersbeirat vorzustellen. Ein polizeilicher Vertreter wird dem Quartiersbeirat verbindlich als dauerhafter Ansprechpartner zur Verfügung stehen, um ggf. kurzfristig Nachjustierungen im Sicherheitskonzept für die örU und für den Stadtteil thematisieren zu können.

In der anfänglichen Phase der erhöhten örU-Nutzung ist insbesondere sicherzustellen, dass freiwerdende Stellen am PK 35 unverzüglich nachbesetzt werden. Die mit Drs. 21/2550 von der Bürgerschaft beschlossenen gezielten Verstärkungsmaßnahmen sind hierfür zu nutzen. Weitere

lageangepasste personelle Verstärkungen des PK 35 prüfen Polizei und Innenbehörde regelmäßig entlang der Bevölkerungs- und Lageentwicklung, wobei die Vertragsparteien sich einig im Verständnis sind, dass nicht erst zahlreiche, für das Sicherheitsempfinden problematische Lagen abgewartet werden sollen, ehe gegengesteuert wird.

31. Der Mehrbelastung des **öffentlichen Rettungswesens** durch die zunehmende Anzahl an Standorten der Unterbringung von Geflüchteten und die Ausweitung des Wohnungsbaus im Bereich Alstertal und Walddörfer muss Rechnung getragen werden. Da die Anzahl der Bewohner in den jeweiligen Quartieren deutlich steigt, muss auch ein Paralleleinsatz möglich sein. Lageangepasste Verstärkungen insbesondere hinsichtlich der aktuell eingeschränkten Abend- und Nachtstunden sind im Bereich der Berufsfeuerwehr Sasel (F24) auf Grundlage des Erreichungsgrads der geltenden Hilfsfristen (der Zeitraum von Notrufannahme bis zum Eintreffen an der Einsatzstelle) vorzunehmen.
32. Der Bedarf **zur Versorgung mit psychotherapeutischer Behandlung** ist gemeinsam mit dem Betreiber f & w im Rahmen der erfolgten Belegung zu ermitteln. In Zusammenarbeit mit dem geplanten Zentrum für traumatisierte und gefolterte Menschen in Hamburg und der KVH, sind (mobile) Lösungen für die Versorgung vor Ort zu prüfen, um die im Bereich der Psychotherapie bereits vorhandenen langen Wartezeiten für alle Patienten nicht weiter zu erhöhen.  
Über den Sachstand der medizinischen Versorgungslage ist im Quartiersbeirat zu berichten.
33. Der Bevölkerungszuwachs soll in die Planungen für den **öffentlichen Nahverkehr** einbezogen werden. Gegenstand der Prüfungen bzw. Planungen ist insbesondere die fortlaufende Anpassung der Busleistung an die neuen Gegebenheiten, insbesondere die Taktverstärkung der Buslinien 176 und 276 zu Stoßzeiten.
34. Der Senat der FHH erkennt die besondere **Notwendigkeit von Sportvereinen für die Integrationsarbeit** an und verpflichtet sich, auch für das Alstertal im Rahmen der hamburgweiten Sanierungs- und Investitionsoffensive für Sportanlagen den Aus- und Neubau von Sportflächen und -hallen im Rahmen des Möglichen voranzutreiben und die örtlichen Sportvereine in ihrer wertvollen Integrationsarbeit zu stärken. Die Bürgerschaft hat diese Initiativen immer wieder unterstützt und wird das weiter tun.

### **Schlussbemerkung**

Alle an diesem Bürgervertrag beteiligten Parteien vereinbaren eine faire, transparente und nachhaltige Zusammenarbeit für die gelingende Integration von Geflüchteten und das Gemeinwohl der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie vereinbaren, sich regelmäßig über den Fortgang bei der Umsetzung dieses Vertrags auszutauschen und diesen im Bedarfsfall durch weitere Verhandlungen und im Einvernehmen neuen Gegebenheiten anzupassen.

Zur Begleitung der Kapazitätsbeurteilung (siehe Ziffer 6) wird vereinbart, dass sich die Fraktionsvorsitzenden der Regierungsfractionen der Hamburger Bürgerschaft mit den Vertrauensleuten der Volksinitiative auf Basis eines Vorschlags des ZKF nach Anhörung der örtlichen Initiative abstimmen.

Die Parteien sind sich auch darin einig, die entsprechenden Zusagen der Freien und Hansestadt Hamburg in geeigneter Weise durch Verträge (Städtebaulicher Vertrag, Auflagen zur Baugenehmigung, etc.) und wenn erforderlich durch Gesetzesanpassungen (Errichtungsgesetz f & w AÖR) etc. abzusichern.

Die in diesem Bürgervertrag getroffenen Vereinbarungen im Zuständigkeitsbereich des Investors fördern & wohnen (AÖR) behalten auch bei einer (Teil-)Veräußerung an einen anderen Investor (z.B. SAGA GWG) ihre Gültigkeit und werden übertragen.

Soweit zur Umsetzung des Bürgervertrags im Einzelfall Beschlüsse der Bezirksversammlung bzw. anderer bezirklicher Gremien erforderlich sind, werden die Unterzeichner auf eine entsprechende Beschlussfassung hinwirken. Die öffentlichen Stellen verpflichten sich zur erfolgreichen Umsetzung der sie betreffenden Maßnahmen, die Seite der Initiative zur bestmöglichen Begleitung und Mitwirkung vor Ort. Hierzu gehört insbesondere, vertragsgerechtes Handeln der unterzeichnenden Parteien vorausgesetzt, Klagen gegen die in diesem Bürgervertrag enthaltene Unterkünfte durch die Bürgerinitiativen weder zu erheben noch zu unterstützen.

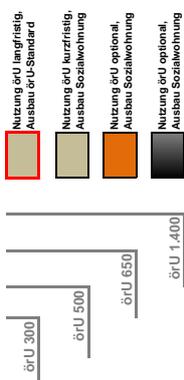
Mit Zustandekommen dieses Bürgervertrags, der unter dem Vorbehalt der Gesamteinigung mit der Volksinitiative steht, wird sich GEMEINSAM in POPPENBÜTTEL e.V. dafür einsetzen, dass die drei Vertrauensleute das bezirkliche Bürgerbegehren „Wandsbek für gute Integration“ zurücknehmen. Für den Fall der Rücknahme dieses Bürgerbegehrens trägt die Freie und Hansestadt Hamburg ihre eigenen Kosten und alle etwaigen Gerichtskosten (auch Eilverfahren) im Zusammenhang mit den wegen der Nichtzulassung des Bürgerbegehrens durch das Bezirksamt geführten Verfahren, nicht jedoch die eigenen Kosten der Initiatoren.

Dieser Bürgervertrag ist begleitend zu den Verhandlungen für eine angestrebte landesweite Verständigung mit der Volksinitiative „Hamburg für gute Integration“ entstanden; er gilt gegenüber einer landesweiten Verständigung vorrangig. Soweit in einer landesweiten Verständigung Maßgaben enthalten sind, die zu diesem Bürgervertrag nicht im Widerspruch stehen, werden diese auch bei der Weiterentwicklung in Poppenbüttel und Wandsbek berücksichtigt.

**Anlage** zum Bürgervertrag Poppenbüttel:

Schematische Planskizze zur Visualisierung der Gebäudeaufteilung | Stand 11.07.2016

Mengenbilanz für Szenarien



- Nutzung orU langfristig, Ausbau orU-Standard
- Nutzung orU kurzfristig, Ausbau Sozialwohnung
- Nutzung orU optional, Ausbau Sozialwohnung
- Nutzung orU optional, Ausbau Sozialwohnung

Zwischensumme Häuserzeile 1	
Summe orU	76 WE
Belegung 4,5	342 Plätze

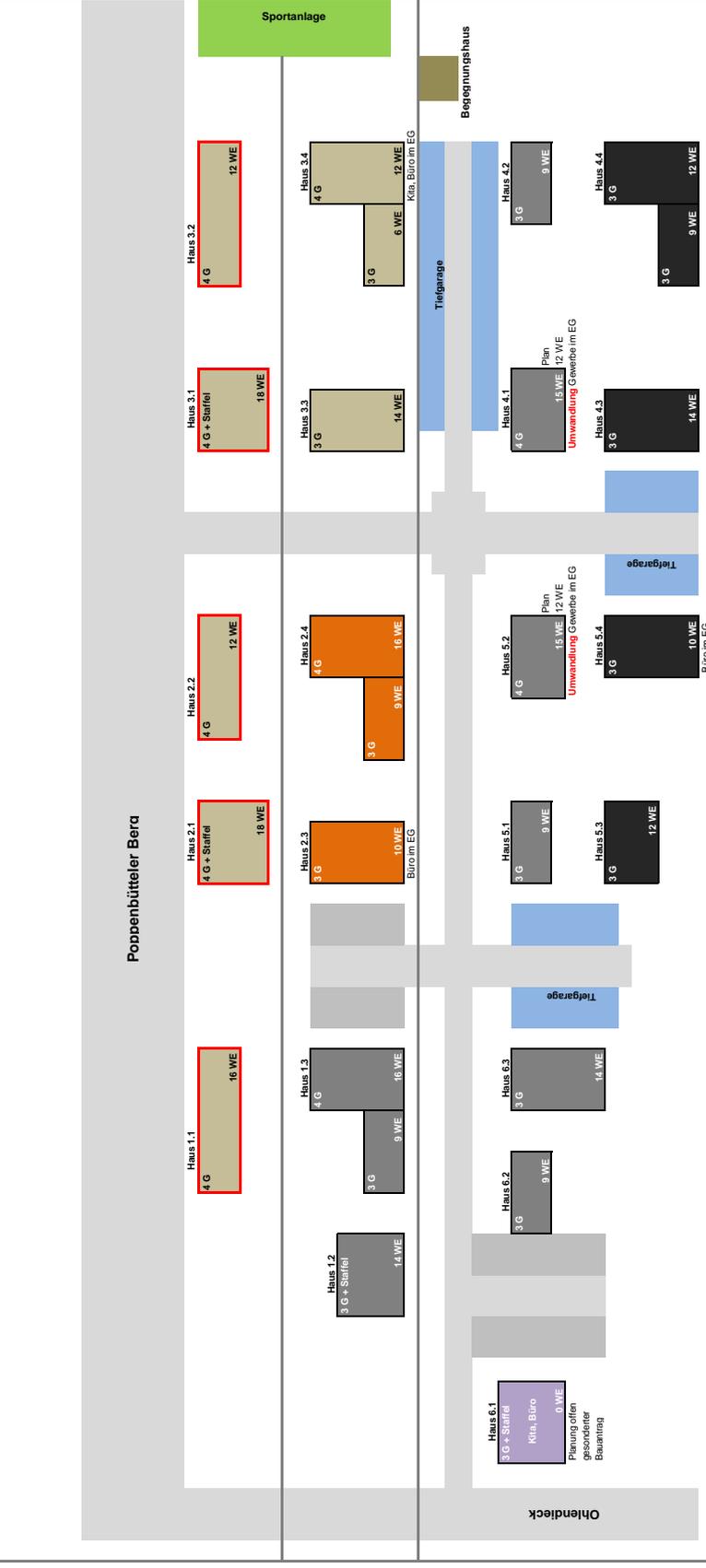
Zwischensumme Häuserzeile 2	
Summe orU	32 WE
Option	35 WE
Sozialwng.	39 WE
Belegung 4,5	144 Plätze
	168
	176

Zwischensumme Häuserzeile 3 + 4	
Summe orU	128 WE
Option	128 WE
Wohnung	128 WE
Belegung 4,5	57 WE

davon frei/finanziert

GESAMTSUMME	
Summe orU	310 WE
Option	95 WE
Wohnung	167 WE
Belegung 4,5	488 Plätze
	138 Plätze
	644 Plätze
	davon frei/finanziert
	57 WE

Anlage zum Bürgervertrag Poppenbüttel | Schematische Planskizze zur Visualisierung | Stand 11.07.2016



**Legende:**

- orU
- Option
- Sozialwohnung
- Freizeitanz-Wohnung

**Angaben:**

- WE: Anzahl Wohneinheiten
- G: Anzahl Geschosse

**Quellen:**

- Einsicht Bauplan am 29.06.2016, Lageplan / Skizze zum Antrag auf Naturschutzrechtliche Befreiung von 20.05.2016, Ergänzung Rainer Schünnemann vom 05.07.2016
- Einsicht Bauplan am 29.06.2016, Genehmigungspläne Baufelder 1-6, Erdgeschoss vom März 2016
- Änderungen gemäß Bürgervertrag Poppenbüttel

**Tiefgarage**  
Sportanlage  
Parkplatz  
Straße