



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf  
Bezirksversammlung

<b>Antwort öffentlich</b>  CDU-Fraktion	Drucksachen-Nr.: <b>21-0265.01</b>
	Datum: 06.04.2020
	Aktenzeichen:

<b>Beratungsfolge</b>		
	<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
	Bezirksversammlung Bergedorf	

## Belegung Gleisdreieck

### Sachverhalt:

Auskunftsersuchen der BAbg. Noetzel, Froh, Emrich und Fraktion der CDU

*Die Unterkunft mit Perspektive Wohnen am Gleisdreieck ist in Hamburg das größte Projekt dieser Art mit 780 Wohnungen für bis zu 2500 Bewohner. Entstanden auf Grundlage einer Sonderregelung im Baugesetzbuch und dadurch ohne die sonst übliche Bürgerbeteiligung.*

*Anfang 2019 hat die SAGA Tochter HIG die 780 Wohnungen vom ursprünglichen Investor übernommen. Gleich im Anschluss sollten die ersten Wohnungen für eine normale Vermietung an Interessenten ohne Flüchtlingsstatus zur Verfügung gestellt werden. Dies basierend auf einer Vereinbarung des Senats mit der BI „Hamburg für gute Integration“ aus dem Jahre 2016, wonach Ende 2019 in keiner Unterkunft mehr als 300 Flüchtlinge untergebracht sein sollten. Mittels einer Pressemitteilung Ende Oktober 2019 teilte der Senat mit, dass erst 150 Plätze abgebaut seien und zukünftig die Kapazität im Zuge der Umsetzung der Bürgerverträge monatlich um rund 50 Plätze reduziert werde.*

Das Bebauungsplanverfahren für das Wohnquartier am Mittleren Landweg / Am Gleisdreieck wurde im Januar 2019 abgeschlossen. Es umfasste alle vorgesehenen Schritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Juli 2016 wurde nach einem intensiven Gesprächsprozess mit der örtlichen Bürgerinitiative eine Teilverständigung (Bürgervertrag) zu wesentlichen Fragen der Entwicklung des Quartiers erzielt. Im Anschluss an die Festlegung des Wohnquartiers Mittlerer Landweg als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) durch den Senat ist im Juli 2017 der Stadtteilbeirat mit Vertreterinnen und Vertretern der unterschiedlichen Institutionen und Einrichtungen des Quartiers und interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern eingerichtet worden. Der Stadtteilbeirat tagt regelmäßig und setzt sich für die Belange des Quartiers ein. Bereits vor Festlegung des RISE-Fördergebiets hatte sich seit Oktober 2016 ein Interimsbeirat gebildet.

Im Bürgervertrag wurde bezüglich der Größe und der schrittweisen Reduzierung der öffentlich-rechtlichen Unterkunft vereinbart, dass im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und im Einvernehmen mit dem Eigentümer das Ziel verfolgt werden soll, im Zuge der Erstbelegung etwa ein Drittel der Wohneinheiten unmittelbar in eine reguläre Wohnnutzung zu überführen und rund 1.500 Plätze für Geflüchtete zu schaffen. Außerdem wurde das Ziel formuliert, möglichst bis Ende 2019 einen weiteren Reduzierungsschritt auf 300 Plätze umzusetzen. Die auch im Bürgervertrag dargestellten rechtlichen Voraussetzungen hierfür waren das Erreichen der Vorweggenehmigungsreife im Bebauungsplanverfahren und die Errichtung einer Lärmschutzwand am Bahndamm, um reguläres Wohnen genehmigen zu können.

Der erste Bauabschnitt wurde bereits Ende 2016 und der letzte im September 2017 fertiggestellt. Daher wurde aufgrund des noch nicht vorliegenden Planrechts für eine reguläre Wohnnutzung zunächst das gesamte Quartier für die öffentlich-rechtliche Unterbringung in Nutzung genommen. Ende 2018 wurde die Vorweggenehmigungsreife im Planverfahren erreicht und für 2019 die Umnutzung aller 170 Wohneinheiten vorbereitet, mit denen vollständige Hauseingänge für die Vermietung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt bereitgestellt werden konnten. Dieser Reduktionsschritt wurde im Verlauf des Jahres 2019 wie in der Eckpunktevereinbarung festgelegt und mit der örtlichen Bürgerinitiative abgestimmt vollständig durchgeführt. Die Platzzahl in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung wurde von 2.500 auf 1.750 gesenkt.

Die Fertigstellung der Lärmschutzwand auf dem Bahndamm ist für Juni 2020 vorgesehen. Aufgrund der Notwendigkeit einer temporären Streckensperrung während des Einhebens der Wandelemente ist auf Seiten der Deutschen Bahn ein mehrjähriger Planungsvorlauf erforderlich. Vom Bezirksamt Bergedorf wurde das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen. Die Vergabe der Bauleistungen ist im Januar 2020 erfolgt und das Projekt ist nach wie vor im Zeitplan. Erst nach Errichtung dieser zweiten Lärmschutzwand sind die lärmschutztechnischen Voraussetzungen für reguläres Wohnen im gesamten Quartier erfüllt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) die Einzelfragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der SAGA und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) (Auskunftersuchen vom 16.12.2019) wie folgt:

- 1. Sind alle Gebäude zwischenzeitlich an die SAGA/HIG übergeben worden? Wenn ja, seit wann? Wenn nein, wann ist damit zu rechnen?*

Siehe Vorbemerkung.

- 2. Wie viele der Wohnungen waren nach der Übergabe aufgrund von Mängeln nicht bewohnbar?*

Der Gegenstand dieser Frage ist oder kann Inhalt einer gerichtlichen Auseinandersetzung sein. Insofern könnte eine vollständige Beantwortung zu Rechtsnachteilen führen.

- 3. Werden die bei der Übergabe vorhandenen Mängel vom Verkäufer beseitigt bzw. die Kosten für die Mängelbeseitigung übernommen? Wenn nein, auf welche Höhe belaufen sich die Kosten für die SAGA/HIG?*

Siehe Antwort zu Frage 2.

- 4. Wie hat sich die Belegung mit Flüchtlingen seit Januar 2019 im Gleisdreieck entwickelt? (bitte monatlich aufführen)*

Monatsende	Anzahl Personen
2019	
Januar	2.416
Februar	2.402
März	2.388
April	2.350
Mai	2.336
Juni	2.307
Juli	2.202
August	2.111
September	2.025
Oktober	1.964
November	1.889
Dezember	1.827
2020	
Januar	1.792

5. *Wie viele Bewohner mit Flüchtlingsstatus sind seit Januar 2019 aus dem Gleisdreieck weggezogen? (Bitte monatlich aufführen)*

Monatsende	Anzahl Personen
2019	
Januar	67
Februar	26
März	39
April	21
Mai	34
Juni	43
Juli	125
August	73
September	67
Oktober	64
November	74
Dezember	62
2020	
Januar	56

6. *Ist es richtig, dass die vorhandenen Wohnungen erst umgebaut werden müssen, um dem normalen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stehen?*

Ein Umbau ist nur in einigen Fällen und nur im begrenzten Umfang notwendig.

7. *Wenn ja, welche Umbauten müssen vorgenommen werden und welche Kosten entstehen hierdurch pro Wohnung im Schnitt?*

Es müssen Durchbrüche von Küchen zu Wohnräumen hergestellt werden. Da dieser Umbau bereits bei der Erstellung der Wohnungen vorgesehen war, belaufen sich die spezifischen Kos-

ten hierfür nach jetzigem Stand pro Wohneinheit auf unter 1.000,00 €. Zudem müssen in sehr wenigen Fällen Anpassungen an der Aufschlagrichtung der Badtüren vorgenommen werden. Die spezifischen Kosten hierfür werden sich nach jetzigem Stand auf etwa 1.000,00 € pro Wohnung belaufen.

**8. *Wie viele Wohnungen wurden bisher umgebaut?***

Siehe Antwort zu Frage 2.

**9. *Wie viele Wohnungen sind aktuell im Rahmen eines normalen Mietverhältnisses vermietet? Wie viele davon an Mieter, die noch einen Flüchtlingsstatus haben?***

**10. *Wie viele Wohnungen sind allein dadurch mit Nicht-Flüchtlingen belegt, da sich der Status der Bewohner von Flüchtling in Nicht-Flüchtling geändert hat?***

**11. *Wie viele Bewohner im Gleisdreieck haben aktuell keinen Flüchtlingshintergrund?***

Die Unterkünfte mit der Perspektive Wohnen sind – sofern sie als öffentlich-rechtliche Unterbringung genutzt werden – immer mit Personen belegt, die zur Gruppe der Geflüchteten gehören, da dies die genehmigungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung ist. Die regulär zu vermietenden Wohnungen konnten aufgrund der Schäden noch nicht vergeben werden.

**12. *Wie viele Wohnungen können allein dadurch nicht in normale Mietverhältnisse überführt werden, weil es an der nötigen Lärmschutzwand zu den Gleisanlagen fehlt?***

399 Wohnungen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**13. *Wie ist der Sachstand bezüglich der zweiten Lärmschutzwand an den Gleisen?***

Siehe Vorbemerkung.

**14. *Wie werden die umgebauten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten?***

Die Wohnungen werden im Rahmen der üblichen Vertriebsprozesse der SAGA vermarktet. Darüber hinaus werden potenzielle Kooperationspartner gezielt angesprochen.

**15. *Gibt es Überlegungen, Wohnungen auch exklusiv an Studenten und Auszubildende zu vermieten? Wenn nein, warum nicht?***

Ja. Aktuell gibt es für den Standort Mittlerer Landweg/Gleisdreieck Überlegungen zu möglichen Vermietungsmodellen für Auszubildende. Der Prüfprozess ist noch nicht abgeschlossen. Unabhängig davon besteht seit August 2018 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vier Wohnungsunternehmen und zehn Partnerorganisationen, darunter auch die Stiftung Azubi Werk sowie das Studierendenwerk Hamburg AöR und das Zentrum für Aus- & Fortbildung (ZAF), eine Kooperationsvereinbarung. Diese gilt zunächst bis zum 31.12.2020 und unter anderem auch für den Standort Mittlerer Landweg/Gleisdreieck. Ziel der Vereinbarung ist die Eröffnung von Wohnmöglichkeiten, u.a. für Studierende und Auszubildende über Vorschlagsrechte der Vertragspartner. Im Übrigen siehe Drs. 21/19802. [Fortschrittsbericht, Pkt. 1.4.7, Seite 7f] Darüber hinaus werden die Wohnungen dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und können dann grundsätzlich von allen Inhabern mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden.

**16. Wie ist die Nachfrage von Interessenten ohne Flüchtlingsstatus an den Wohnungen?**

Dazu kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine valide Aussage getroffen werden.

**17. Welche Punkte der „Teilverständigung“ wurden bisher nicht oder nur teilweise umgesetzt, auch im Hinblick auf die vereinbarten Fristen? (Bitte einzeln darstellen)**

Siehe Vorbemerkung sowie Drs. 21/19802, 21/17099, 21/13044 und 21/7486 (Fortschrittsberichte).

**18. Ist es richtig, dass die Straße „Am Gleisdreieck“ bislang noch nicht öffentlich gewidmet ist?**

Ja.

*Wenn ja,*

**a) warum?**

Eine öffentliche Widmung der Straße konnte nicht erfolgen, da die Flächen sich noch nicht im Verwaltungsvermögen des Bezirksamtes Bergedorf befinden. Der Ankauf erfolgt durch den Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen.

**b) wer übt zurzeit das Hausrecht bezüglich der Straße aus?**

Das Hausrecht wird durch das Bezirksamt Bergedorf ausgeübt. Die Straße wird so behandelt, als wäre sie bereits gewidmet.

**c) wie ist zurzeit der rechtliche Status im Hinblick auf die StVO und das Wegegesetz?**

Die Straße wird bezüglich des Wegegesetzes so behandelt, als wäre die Straße bereits gewidmet.

*Wenn nein, wann wird die Straße „Am Gleisdreieck“ öffentlich gewidmet?*

Entfällt.

**Petition/Beschluss:**

---

**Anlage/n:**

---