

Bezirkliche Vereinbarung
zur Umsetzung des
Bündnisses für die Quartiere

in den Pilot-Quartieren
Südliches Hamm und Rothenburgsort

Bündnis für die Quartiere – Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort

Bündnis für die Quartiere – Umsetzungsvereinbarung für die Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort¹

Präambel

Der Hamburger Senat hat sich für die 20. Legislaturperiode das Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für den jährlichen Baubeginn von 6.000 Wohnungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde zwischen den zuständigen Fachbehörden und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden 2011 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen.

Mit der gesamtstädtischen Rahmenvereinbarung zum „Bündnis für die Quartiere“ hat der Senat mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden ein neues Instrument der kooperativen Stadtteilentwicklung verabredet und am 2. Dezember 2014 bekannt gemacht („Bündnis für die Quartiere Eckpunkte der Kooperation“, nachfolgend Rahmenvereinbarung genannt).

Erklärtes Ziel des „Bündnis für die Quartiere“ ist es, ganzheitliche, konzertierte Entwicklungsstrategien auf bezirklicher Ebene aus Sicht der Stadt, der Kommunalpolitik, der Bewohner und der wohnungswirtschaftlichen Investoren zu erarbeiten und umzusetzen. Der Fokus liegt hier insbesondere auf der Entlastung innerstädtischer Teilwohnungsmärkte, ganzheitlichen Quartiersentwicklungsstrategien, der Mobilisierung von Grundstückspotenzialen und der Einbindung von Bestandsobjekten, insbesondere mit dem Ziel sozial verträglicher Mietentwicklungen.

Der Bezirk Hamburg-Mitte verfügt durch zahlreiche RISE-Fördergebiete und das bezirkliche Wohnungsbauprogramm über vielfältige Erfahrungen und Kompetenzen, innenstadtnahe Wohnungsbaukapazitäten im Rahmen einer nachhaltigen Stadtteil- und Quartiersentwicklung zu mobilisieren. Daran soll angeknüpft werden.

Damit geht der Bezirk Hamburg-Mitte voran und setzt das „Bündnis für die Quartiere“ um. In einem ersten Schritt soll in den in der Anlage 1 dargestellten Bereichen ein konkretes, umsetzungsorientiertes Projekt mit zwei Pilot-Quartieren entwickelt werden.

Der Bezirk Hamburg-Mitte greift die strategische Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille. Wohnen und urbane Produktion in Hamburg-Ost“ und die auf Impuls der Wohnungswirtschaft entwickelte Rahmenvereinbarung zum „Bündnis für die Quartiere“ auf. Gemeinsam mit den Unternehmen und den Bürgerinnen und Bürgern wird diese vor Ort mit konkretem Leben und mit Projekten in der Umsetzung gefüllt werden:

Aufbauend auf der erfolgreichen Integrierten Stadtteilentwicklung im Osterbrookviertel und in Teilen von Rothenburgsort werden künftig quartiersbezogene Strategien der Stadtteilentwicklung gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und örtlich ansässigen Betrieben, mit den Bewohnern und den Grundeigentümern entwickelt.

Es geht darum, insbesondere Neubaupotenziale zu mobilisieren und die Bestände zu modernisieren und zu qualifizieren. Dabei werden die infrastrukturellen Erfordernisse und Veränderungen in der Stadtteil- und Lebensqualität von vornherein ressortübergreifend mitgedacht und gemeinsam umgesetzt.

Es liegt im Interesse der Stadt, dass es zu einem langfristig angelegten, aber bereits kurzfristig wirksamen Entwicklungsprozess kommt, der strategisch und kooperativ angelegt ist und auf den Ausgleich durchaus unterschiedlicher Interessen zielt.

¹ Diese Grundsatzvereinbarung hat keine rechtliche Bindungswirkung.

Bündnis für die Quartiere – Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort

Nicht die einzelne Parzelle des Investors oder Wohnungsunternehmens steht im Vordergrund, sondern die übergreifende Abstimmung unter den wohnungswirtschaftlichen Akteuren, die Abstimmung der quartiersbezogenen Entwicklung mit der bezirklichen Stadt- und Landschaftsplanung, dem Sozialraummanagement, dem Management des öffentlichen Raums, den Bildungseinrichtungen und Bildungsträgern sowie – ganz zentral – den Bewohnerinnen und Bewohnern, den kommunalpolitischen Gremien sowie den Wirtschaftsverbänden und Betrieben vor Ort.

Die Stadt bietet ihren Kooperationspartnern eine zentrale Koordinierung an, damit Verfahren beschleunigt, Zielkonflikte konstruktiv abgebaut, Interessen ausgeglichen werden und die Quartiere entwickelt werden: mit neuen Stadtqualitäten und bezahlbarem Wohnraum im Bestand und Neubau.

Die Stadt denkt schon lange in übergreifenden Entwicklungsszenarien für Stadtteile. Mit diesem neuartigen Ansatz werden aber die Umsetzungsverantwortlichen viel stärker als bisher kommunikativ eingebunden. Gemeinsam soll die Plattform für eine neue Form Kooperation geschaffen werden in der Erwartung, dass die quartiersbezogenen Entwicklungsaktivitäten der Stadt und die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten in Bestand und Neubau stärker als bisher miteinander verschränkt und auf gemeinsame Entwicklungsziele ausgerichtet werden. Die interne Koordinierung auf Eigentümerseite sowie die Einbeziehung von Projektentwicklern soll dabei eine bessere Bündelung privater und öffentlicher Ressourcen und die Entwicklung größerer Quartiersteile im Zusammenhang ermöglichen. Mit den verabredeten gemeinsamen Zielen, Grundsätzen, Aufgaben und kooperativen Arbeitsstrukturen ermöglicht das Bündnis für die Quartiere zeitliche, organisatorische und finanzielle Bündelungen und somit positive Synergien für die Vertragspartner und alle Beteiligten.

**Bündnis für die Quartiere –
Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort**

Dieses vorausgeschickt vereinbaren

- das Bezirksamt Hamburg-Mitte

und

- die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG),
- die Hansa Baugenossenschaft eG,
- die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG,
- die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (SAGA GWG),
- die FRANK-Gruppe Hamburg,
- Otto Wulff Bauunternehmung GmbH,
- Behrendt Wohnungsbau GmbH & Co. KG,
- Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
- meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH
- sowie weitere in Zukunft dieser Vereinbarung beitretende Unternehmen (vgl. Beitrittsregelung Nr. 8).

– nachfolgend wohnungswirtschaftliche Unternehmen genannt –

zur Umsetzung des „Bündnis für die Quartiere“ in den Pilot-Quartieren „Südliches Hamm“ und „Rothenburgsort“ die nachfolgend festgelegten Ziele, Grundsätze, Aufgaben und Arbeitsstrukturen (Umsetzungsvereinbarung):

Bündnis für die Quartiere – Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort

1. Übergeordnete Ziele und Grundsätze (Rahmenvereinbarung)

Die Unterzeichnenden bekennen sich zu den in der gesamtstädtischen Rahmenvereinbarung „Bündnis für die Quartiere“ zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und SAGA GWG verabredeten Zielen und Grundsätzen. Die Rahmenvereinbarung wurde am 2. Dezember 2014 vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg bekannt gemacht.

2. Grundsatz der Kooperation, Zuständigkeiten

Die in der gesamtstädtischen Rahmenvereinbarung genannten Handlungsfelder bilden die Grundlage für die lokale Entwicklungsstrategie, die gemeinsam und kooperativ entwickelt und umgesetzt wird.

Die Zuständigkeiten städtischer Dienststellen und politischer Gremien bleiben von den hier getroffenen Regelungen unberührt.

3. Wirtschaftlichkeitsgebot

Die Partner sind dem Grundsatz des Wirtschaftlichkeitsgebots verpflichtet und richten hieran ihr Handeln und ihre Mitwirkung aus. Dies betrifft auch die Festlegung der Finanzierungsanteile für die Entwicklung der sozialen, grünen und technischen sowie energetischen Infrastruktur und die Finanzierung der dauerhaften Betriebskosten auf Seiten der öffentlichen Hand bzw. der Privaten.

4. Organisations- und Abstimmungsstruktur

Zur Umsetzung des „Bündnis für die Quartiere“ in den Pilot-Quartieren südliches Hamm und Rothenburgsort richten das Bezirksamt Hamburg-Mitte und die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen eine gemeinsame Steuerungsgruppe unter der Leitung des Bezirksamtsleiters ein, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung | M/SL),
- Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachamt Bauprüfung | M/BP),
- Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachamt Management des öffentlichen Raums | M/MR)
- Bezirksamt Hamburg-Mitte (Fachamt Sozialraummanagement | M/SR)
- unterzeichnende wohnungswirtschaftliche Unternehmen.

Soweit Entscheidungen der Steuerungsgruppe Investitionen der beteiligten wohnungswirtschaftlichen Investoren oder der öffentlichen Hand auslösen oder erfordern, können diese nur im Einvernehmen getroffen werden.

Bündnis für die Quartiere – Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort

Das Bezirksamt koordiniert die Einbindung der anlassbezogenen zu konsultierenden Koordinierungsgruppe (vgl. Nr. 4 der Rahmenvereinbarung) unter Einbeziehung der folgenden Behörden:

- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
(Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung | BSU/WSB)
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
(Amt für Landes- und Landschaftsplanung | BSU/LP)
- Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
(Amt Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft | BWVI/W)
- Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
(Amt für Verkehr und Straßenwesen | BWVI/V)
- Finanzbehörde (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen | LIG)
- Ggf. weitere Fachbehörden in Abhängigkeit von den konkreten Aufgaben und lokalen Zielsetzungen. Anlassbezogen sollen insbesondere der Landesbetrieb Schulbau SBH, die Behörde für Schule und Berufsbildung BSB, das Amt V der BWVI sowie die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration BASFI einbezogen werden.

5. Aufgaben und Zuständigkeiten, Grundsätze und Verfahren der Zusammenarbeit

Die FHH hat mit der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ einen neuen Impuls für die umfassende Entwicklung der östlichen Stadtteile gegeben, zu denen die beiden stadträumlichen Gebiete „Rothenburgsort“ und „Südliches Hamm“ zählen.

Die im Pilotprojekt zusammen geschlossenen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und Grundeigentümer und der Bezirk Hamburg-Mitte greifen diese Leitplanung auf und machen eigene, quartiersbezogene Vorschläge für die genannten Handlungsfelder.

Die gemeinsame Steuerungsgruppe übernimmt hierzu gesamtverantwortlich u.a. folgende Aufgaben:

- Erstellung quartiersbezogener Handlungskonzepte im Rahmen der zu implementierenden Projekte „Rothenburgsort“ und „Südliches Hamm“ mit aktiver Unterstützung weiterer zuständiger Stellen der FHH und unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung, der ansässigen Unternehmen und Grundeigentümer, aufbauend auf den für Teilbereiche der Pilot-Gebiete vorliegenden bisherigen integrierten Entwicklungskonzepten (Integrierte Stadtteilentwicklung). Es handelt sich um fortschreibungsfähige Konzepte für die umfassende weitere Quartiersentwicklung durch Neubau, Umnutzung, Verdichtung und Arrondierung, Bestandmodernisierung und quartiersbezogene Weiterentwicklung der Folgeeinrichtungen für Wohnen und gewerbliche Unternehmen.

Diese Handlungskonzepte werden rechtzeitig und in geeigneter Weise mit der örtlichen Öffentlichkeit, den politischen Gremien und den zuständigen Stellen der FHH erörtert und abgestimmt. Die Bürgerinnen und Bürger sowie örtliche Unternehmen und Betriebe erhalten angemessene Möglichkeiten, Ideen einzubringen und Impulse für die weitere quartiersbezogene Entwicklung zu geben. Die Handlungskonzepte werden zu gegebener Zeit dem Stadtplanungsausschuss des Bezirks Hamburg-Mitte zur Beschlussfassung vorge-

Bündnis für die Quartiere – Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort

legt, um eine hinreichende Verbindlichkeit für alle Beteiligten und ein transparentes Verfahren zu gewährleisten.

Die Entwicklung des ehemaligen Huckepackbahnhofes als Innovationsstandort und zukunftsweisendes Gewerbeareal mit Ausstrahlungswirkung ins Quartier bietet wesentliche Impulse, die im Rahmen des Handlungskonzeptes des Pilotgebietes Rothenburgsort im Bündnis für die Quartiere aufgegriffen werden. Beide Entwicklungen werden sich positiv beeinflussen und erfordern einen regelmäßigen, nicht formellen Austausch über Entwicklungsziele und -schritte.

Die beteiligten wohnungswirtschaftlichen Unternehmen übernehmen u.a. folgende Aufgaben:

- Sukzessive Entwicklung von Konzepten für die in Frage stehenden Grundstücke resp. zusammenhängende Flächen in den Pilotprojektgebieten mit Unterstützung durch den Bezirk. Diese spezifischen grundstücks- bzw. flächenbezogenen Entwicklungskonzepte passen sich in die übergeordneten Handlungskonzepte ein. Sie konkretisieren Bau- und Nutzungsparameter, Wohnungsschlüssel auf Grundlage des bewährten „Drittmixes“ (freifinanziert / öffentlich gefördert / Eigentum), Freiflächenanforderungen und quartiersbezogene Ergänzungen / Verbesserungen von Nutzungsbausteinen wie Kindertagesstätte oder Spielplätze und werden in wettbewerblichen Verfahren vorbereitet.
- Soweit sinnvoll und geboten Gründung von Entwicklungsgesellschaften zum Ankauf und zur Entwicklung einzelner Grundstücke oder Potentialflächen.
- Quartiersmanagement und Stadtteilmaking im Rahmen der Pilotprojekte und auf Basis eines mit dem Bezirksamt abgestimmten Leistungsverzeichnisses.

Gemäß Rahmenvereinbarung gelten die Grundsätze:

Die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und Grundeigentümer bekennen sich zur Baukultur sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Backsteinstadt. Sie entwickeln die Vorhaben in der Regel über geeignete Qualifizierungsverfahren wie z.B. Wettbewerbe und Gutachterverfahren unter Einbeziehung städtischer Entscheider.

Die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und Grundeigentümer werden gemeinsam mit den jeweiligen Stellen des Bezirksamtes durch geeignete Maßnahmen die ansässigen Betriebe informieren und beteiligen, damit auch deren Belange Berücksichtigung finden. Sollte bei der Entwicklung und Konkretisierung der Handlungskonzepte eine direkte Ansprache der ansässigen Betriebe notwendig sein, erfordert dies ein mit den für Wirtschaftsförderung zuständigen Stellen der FHH abgestimmtes Vorgehen. An Beteiligungsprozessen können als Interessensvertreter für die ansässigen Betriebe auch die Handelskammer Hamburg und die Handwerkskammer Hamburg teilnehmen.

Sollten Betriebe verlagert werden müssen, wird die rechtzeitige Zurverfügungstellung angemessener Ersatzflächen erforderlich. Im Rahmen der Arbeitsstrukturen zwischen den im Bündnis engagierten wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und Grundeigentümern mit den städtischen Dienststellen sind dafür im Einzelfall rechtzeitig die Verantwortlichkeiten zu regeln. Betriebsstilllegungen oder -verlagerungen nach außerhalb Hamburgs sind zu vermeiden.

Die FHH setzt die für die Realisierung von Entwicklungsprojekten erforderlichen städtischen Flächen gezielt zur Verfolgung der konkretisierten Handlungskonzepte ein. Dabei unterstützt die FHH auch die Neuordnung des Mit- und Nebeneinanders von Wohnen und gewerblicher Nutzung aktiv.

Bündnis für die Quartiere – Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort

Die Beteiligten wirken darauf hin, dass die Eigentümer ihre Immobilienbestände – soweit erforderlich – modernisieren.

Die FHH koordiniert die öffentliche Verkehrs- und Freiraumplanung sowie die Ver- und Entsorgung und synchronisiert die Umsetzung mit der übrigen Quartiersentwicklung.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine ausreichende Bildungsinfrastruktur sowie attraktive private und öffentliche Freiräume von großer Bedeutung für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung sind.

6. Finanzierung von Entwicklungsprojekten

Es werden innovative Verfahren der Entwicklungspartnerschaft auch im Bereich der Finanzierung geprüft. Die beteiligten wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und Grundeigentümer setzen ggf. auch anteilig eigene Ressourcen für die Umsetzung der Infrastruktur in Freiraumplanung und Erschließung / öffentlicher Raum ein, soweit projektbezogen eine hinreichende Wirtschaftlichkeit gegeben ist, und können Pflegepartnerschaften mit der FHH eingehen.

Die Gründung und Steuerung von Entwicklungsgesellschaften liegt alleine in der Verantwortung der betroffenen Unternehmen und Investoren. Gemäß Rahmenvereinbarung gelten die Grundsätze:

Die FHH strebt die räumlich-zeitlich koordinierte Konzentration der in den Einzelplänen des öffentlichen Haushalts bereit stehenden Mittel einschließlich der Synchronisation der Umsetzung an.

Die IFB prüft, ob ein lokales Fördercluster unter Einbeziehung von Wohnungsbauförderung und gewerblicher Innovationsförderung möglich ist.

Soweit Planungswertgewinne unter angemessener Berücksichtigung von geleisteten Grundstückseinständen durch die Nutzbarkeit oder höhere Ausnutzbarkeit von Grundstücken realisiert werden, ist durch das Bezirksamt zu überprüfen und mit den Unternehmen bzw. der Entwicklungsgesellschaft verbindlich zu regeln, wie diese anteilig für die Quartiersentwicklung und Folgeeinrichtungen für das Wohnen und die örtlich ansässigen Unternehmen eingesetzt werden können.

Soweit noch keine Entwicklungsgesellschaften etabliert sind, bieten sich wie bei anderen Entwicklungen insbesondere städtebauliche Verträge zur Regelung der Kostentragung für die Realisierung der Folgeeinrichtungen und Infrastruktur an.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Vertragsparteien bekennen sich ausdrücklich zur Partizipation und sind bereit, auch ggf. neue Wege zu gehen, um das lokale Wissen und die lokalen Erwartungshaltungen einzubeziehen und die quartiersbezogene Entwicklung zu breiter Akzeptanz zu führen.

Es wird vereinbart, im Rahmen der zu implementierenden Projekte „Südliches Hamm“ und „Rothenburgsort“ ein Konzept der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit zu entwickeln und dabei die bestehenden Gremien und Initiativen vor Ort einzubeziehen.

Bündnis für die Quartiere – Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort

Hinzuziehende Bewohner und Unternehmen sollen leicht in die weitere Beteiligung integriert werden können.

Die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen implementieren und finanzieren einen Projekt-Moderator (zunächst für 2 Jahre, beginnend mit Aufnahme der Tätigkeit; danach sind Anschlussregeln zu vereinbaren).

Der Projekt-Moderator hat folgende Aufgaben, die in dem abgestimmten Leistungsverzeichnis (siehe Anlage 2) näher beschrieben sind

- Organisation und Dokumentation der Arbeit der Steuerungsgruppe
- Organisation und Dokumentation der ggf. zu implementierenden Arbeitsgruppen oder Workshops im Rahmen der Projektarbeit.
- Koordination und Durchführung der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt.
- Entwicklung, Koordination und Durchführung geeigneter Kommunikations- und Beteiligungsformate unter angemessener Einbeziehung und Unterstützung des Stadtteilrates Rothenburgsort und des Quartiersbeirats Osterbrook-Viertel sowie der politischen Gremien der Bezirksversammlung.
- Erstellung und ggf. Fortschreibung der unter Nummer 5 beschriebenen quartiersbezogenen Handlungskonzepte.

Gesetzlich vorgesehene Informationen und Beteiligungen der Öffentlichkeit werden durch die städtischen Stellen getragen und gewährleistet.

8. Beitrittsregelung

Weitere Unternehmen können im gegenseitigen Einvernehmen der Vereinbarung beitreten. Die hier festgelegten Ziele, Grundsätze, Aufgaben, anteilige Kostenübernahme und Arbeitsstrukturen gelten damit auch für diese verbindlich.

**Bündnis für die Quartiere –
Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort**

Für das Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamtsleiter



Andy Grote

Für die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG)



Peter Kay

Hansa Baugenossenschaft eG



Dirk Hinzpeter

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG



Joachim Braun

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (SAGA GWG) Dr. Thomas Krebs, Joachim Thurmann

FRANK-Gruppe Hamburg



Marc Schauenburg

Otto Wulff Bauunternehmung GmbH



Stefan Wulff

Behrendt Wohnungsbau GmbH & Co. KG



Dr. Jan Behrendt

Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH



Peter Jorzick

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH



Matthias Herter

Hamburg, den

**Bündnis für die Quartiere –
Pilot-Quartiere Südliches Hamm und Rothenburgsort**

Anlage 1

Räumliche Abgrenzung der Pilot-Quartiere

