

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 22.04.14

und Antwort des Senats

Betr.: Wohnungsbau auf städtischen Flächen in den Walddörfern

Diverse städtische Flächen in den Walddörfern sind für Wohnungsbauprojekte vorgesehen. Die nachstehenden Liegenschaften sind bereits überwiegend als Wohnungsbauflächen ausgewiesen und waren bereits mehrfach Gegenstand Kleiner Anfragen. Hier sollen nach dem aktuellen Wohnungsbauprogramm des Bezirks insgesamt rund 200 Wohneinheiten entstehen.

Ich frage den Senat:

1. *Bredenbekkamp*

Gemäß den Angaben des Senats in Drs. 20/9261 sollte die geplante Konzeptausschreibung im 1. Quartal 2014 erfolgen.

1.1. Wie sind der genaue Sachstand und der Zeitplan des Ausschreibungsverfahrens für diese Fläche?

1.2. Wann und in welcher Form erfolgte die Ausschreibung beziehungsweise wann soll die Ausschreibung erfolgen?

Die Ausschreibung ist abgestimmt und soll kurzfristig veröffentlicht werden.

1.3. Wodurch ergaben sich im Einzelnen Verzögerungen gegenüber den in Drs. 20/9261 gemachten Angaben?

Aus der Komplexität der Ausschreibung und ihrer Rahmenbedingungen.

1.4. Welche Inhalte und Kriterien wurden für die geplante Konzeptausschreibung wann und durch wen festgesetzt?

Die Kriterien wurden am 11. November 2013 in der sogenannten Dispositionsrunde festgelegt, an der Vertreterinnen und Vertreter des Bezirksamtes Wandsbek, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration, des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie mit beratender Stimme des Verbandes der norddeutschen Wohnungsunternehmen e.V. und des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nord e.V. teilgenommen haben.

Es wurden Festlegungen zu Wohnungspolitik, Städtebau und Energieeffizienz getroffen. Einzelheiten zu den Kriterien und Bedingungen können aus Gründen der Durchführung eines diskriminierungsfreien und transparenten Bieterverfahrens vor Veröffentlichung der Ausschreibung nicht dargelegt werden.

2. *Fiersbarg (Lemsahl-Mellingstedt 19)*

Auch diese stadteigene Liegenschaft sollte gemäß Drs. 20/9261 im 1. Quartal 2014 ausgeschrieben werden.

- 2.1. *Wie sind der genaue Sachstand und der Zeitplan des Ausschreibungsverfahrens für diese Fläche?*
- 2.2. *Wann und in welcher Form erfolgte die Ausschreibung beziehungsweise wann soll die Ausschreibung erfolgen?*
- 2.3. *Wodurch ergaben sich im Einzelnen Verzögerungen gegenüber den in Drs. 20/9261 gemachten Angaben?*
- 2.4. *Welche Inhalte und Kriterien wurden für die geplante Ausschreibung wann und durch wen festgesetzt?*

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde im November 2013 beschlossen (siehe Drs. 20/9261). Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek hat der Feststellung des Bebauungsplans am 15. April 2014 zugestimmt. Der Termin und die Einzelheiten der Ausschreibung werden festgelegt, nachdem die Bezirksversammlung Wandsbek den Bebauungsplan festgestellt hat.

3. *Saseler Weg 11*

Auch für diese Fläche sollte gemäß Senatsantwort in Drs. 20/9261 die Ausschreibung vorbereitet werden und voraussichtlich im 1. Quartal 2014 erfolgen.

- 3.1. *Wie sind der genaue Sachstand und der Zeitplan des Ausschreibungsverfahrens für diese Fläche?*
- 3.2. *Wann und in welcher Form erfolgte die Ausschreibung beziehungsweise wann soll die Ausschreibung erfolgen?*
- 3.3. *Wodurch ergaben sich im Einzelnen Verzögerungen gegenüber den in Drs. 20/9261 gemachten Angaben?*

In der Dispositionsrunde am 11. November 2013 (siehe Antwort zu 1.4.) wurde festgelegt, dass vor einer Ausschreibung des Grundstückes zunächst ein Interessenbekundungsverfahren für die an diesem Standort vorgesehenen sogenannten Clearinghäuser durchgeführt werden sollte.

Eine beschränkte Interessenabfrage der zuständigen Behörde bei einigen ausgesuchten Trägern im Februar 2014 hat ergeben, dass der Standort für ein solches Konzept als ungeeignet angesehen wird. Das Grundstück soll nun im Rahmen einer Konzeptausschreibung ohne die Einbeziehung von Clearinghäusern ausgeschrieben werden. Die neuen Ausschreibungsmodalitäten werden voraussichtlich in der nächsten Dispositionsrunde am 12. Mai 2014 festgelegt. Eine Ausschreibung soll dann im Anschluss an die Dispositionsrunde erfolgen.

- 3.4. *Welche Inhalte und Kriterien wurden für die geplante Konzeptausschreibung wann und durch wen festgesetzt?*

Die Bedingungen der Ausschreibungen stehen noch nicht fest.

4. *Sthamerstraße*

Auch das Flurstück 2010 an der Sthamerstraße in Wohldorf-Ohlstedt ist seit Längerem für eine Aktivierung für den Wohnungsbau vorgesehen. Nach früheren Angaben sollten auf dieser Fläche acht bis zehn Wohneinheiten in Doppelhäusern errichtet werden können. In der Drs. 20/8717 hatte der Senat ausgeführt, dass diese Fläche noch im Jahr 2013 ausgeschrieben werden sollte.

- 4.1. *Wie sind der genaue Sachstand sowie der Zeitplan des Ausschreibungs- und Veräußerungsverfahrens für dieses Grundstück?*
- 4.2. *Wann und in welcher Form erfolgte die Ausschreibung mit welchen Kriterien beziehungsweise wann soll die Ausschreibung erfolgen?*
- 4.3. *Wodurch ergaben sich im Einzelnen Verzögerungen gegenüber den in Drs. 20/8717 gemachten Angaben?*

4.4. Welche bauliche Nutzung mit wie vielen Wohneinheiten ist im Einzelnen für diese Fläche vorgesehen?

4.5. Wann wurden für diese Fläche bereits Bauvoranfragen oder Vorbescheidsanträge mit welchem Inhalt gestellt? Wie ist der Stand des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens?

Die Ausschreibung konnte aufgrund von Priorisierungen zugunsten größerer Wohnungsbauvorhaben nicht zu dem geplanten Zeitpunkt durchgeführt werden und wurde daher einem externen Dienstleister übergeben. Es ist jedoch geplant, die Ausschreibung im 2. Quartal 2014 zu veröffentlichen.

Die Ausweisung des Grundstücks mit WR II o. ermöglicht bei der vorhandenen Grundstücksgröße vier bis fünf Baukörper (Doppelhäuser) mit acht bis zehn Wohneinheiten. Eine Bauvoranfrage beziehungsweise ein Bauantrag wurden noch nicht gestellt.

5. Steinreye 4

Die bisherige Tennisanlage wurde im August 2013 zur Wohnbebauung durch Wohngemeinschaften ausgeschrieben.

5.1. Wie ist der genaue Stand des Veräußerungsverfahrens?

5.2. Ist eine Anhandgabe des Grundstücks vorgesehen?

Wenn ja, für welchen Zeitraum?

Das Grundstück soll einer Baugemeinschaft anhand gegeben werden. Der Zeitraum für eine Anhandgabe beträgt üblicherweise zwölf Monate, kann aber zum Beispiel bei einer noch erforderlichen Erschließungsplanung auch verlängert werden.

5.3. Wie viele Bewerbungen mit jeweils welchem Konzept sind im Zuge der Ausschreibung der Liegenschaft eingegangen?

5.4. Inwiefern weicht die beabsichtigte Bebauung der Fläche von der im zugrunde liegenden Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung ab? Wie viele Wohneinheiten sind in welcher Bauweise auf dem Grundstück geplant? Wie viele Stellplätze sind an jeweils welcher Stelle vorgesehen?

Es wurde ein Konzept einer Baugemeinschaft eingereicht, das Wohnraum für Menschen aus unterschiedlichen Altersgruppen mit und ohne Behinderung vorsieht. Das Konzept umfasste insgesamt 41 Wohneinheiten in Eigentumsreihenhäusern, einem Eigentumsmehrfamilienhaus sowie einem Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen im energetischen Standard KfW-Effizienzhaus 55. Nach gegenwärtigen Planungen sind circa 27 Reihenhäuser und ein Mietgeschosswohnungsbauanteil auf diesem Grundstück vorgesehen. Die geplante Bebauung entspricht der B-Planweisung. Die Bebauung soll im Rahmen der vorgesehenen Baukörperausweisung erfolgen. Stellplätze sind im Bebauungsplan Volksdorf 20 an den Seiten der Grünfläche ausgewiesen. Ob und gegebenenfalls an welcher Stelle weitere Stellplätze errichtet werden, muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Das Grundstück soll der Baugemeinschaft nach einem entsprechenden Beschluss der Kommission für Bodenordnung anhand gegeben werden. Der Zeitraum einer Anhandgabe beträgt üblicherweise zwölf Monate, kann aber zum Beispiel aufgrund einer noch erforderlichen Erschließungsplanung verlängert werden.

5.5. Wann wurden für diese Fläche bereits Bauvoranfragen oder Vorbescheidsanträge mit welchem Inhalt gestellt? Wie ist der Stand des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens?

Am 10. September 2013 wurde ein Vorbescheidsantrag mit der Frage gestellt, ob statt der im Bebauungsplan vorgesehenen Reihenhäuser auch Geschosswohnungsbau möglich sei. Ein Bauvorbescheid wurde am 29. November 2013 erteilt.

6. *Für welche der unter 1. bis 5. aufgeführten Flächen ist eine Vergabe von Grundstücken im Eigenheimprogramm vorgesehen?*

Im Bredenbekkamp werden drei Doppelhäuser und drei Einzelhäuser im Eigenheimprogramm vergeben. Das Baufeld Fiersberg könnte bei einer entsprechenden Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksamt für eine Vergabe über eine sogenannte Bauträgerbindung infrage kommen.