



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Bezirksversammlung

Beschlussvorlage	Drucksachen-Nr.: 20-6970.1 Datum: 23.01.2019 Status: öffentlich
-------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bezirksversammlung Wandsbek	24.01.2019

**Fläche des Berufsförderungswerks Hamburg in Farmsens Mitte für Wohnraum entwickeln, soziale Einrichtungen sichern und Flächen entsiegeln
Beschlussvorlage des Planungsausschusses**

Sachverhalt:

- *Ursprünglich als interfraktioneller Antrag der SPD-Fraktion und der GRÜNEN-Fraktion (Drs. 20-6970) im Planungsausschuss am 22.01.2019.*
- *Einstimmig beschlossen, bei Enthaltung der CDU-Fraktion und der Fraktion Die Linke.*

Das Berufsförderungswerk Hamburg an der August-Krogmann-Straße leistet seit Jahrzehnten eine wertvolle Arbeit bei der „beruflichen Rehabilitation“. Durch seine Arbeit werden Menschen für den Arbeitsmarkt qualifiziert und nach einem Unfall oder längerer Krankheit bei der Neuorientierung unterstützt und gefördert. Durch die Arbeit des Berufsförderungswerks können Menschen wieder in das Arbeitsleben zurückkehren.

Aufgrund struktureller Änderungen im Bereich der Qualifizierungs- und Reha-Maßnahmen ist es dem Berufsförderungswerk allerdings nicht gelungen aus der Verlustzone zu kommen. Es ist daher gezwungen für eine Unternehmenssanierung einen Großteil seiner Fläche zu verkaufen.

Durch diesen Verkauf eröffnet sich die Möglichkeit für den Stadtteil Farmsen-Berne, dessen Mitte positiv zu entwickeln. Die Grundstücke bieten sich durch ihre Nähe zum U-Bahnhof Farmsen einerseits für den Bau von Wohnungen an, andererseits besteht die Möglichkeit, vorhandene soziale Einrichtungen zu sichern und ggf. weitere wichtige Einrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte neu zu errichten. Die genaue Lage und die Größe des zu überplanenden Areals können den Abbildungen in der Anlage entnommen werden.

Um eine positive Entwicklung gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, mit den ansässigen Vereinen und Institutionen zu realisieren, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Dabei ist es wichtig, dass die vorhandenen sozialen Einrichtungen erhalten bleiben und ggf. um weitere Einrichtungen ergänzt werden. Besonders wichtig ist der Erhalt des Schwimmbereichs in diesem Bereich, da die beiden vorhandenen Lehrschwimmbecken von zahlreichen Vereinen genutzt werden. Die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration und die Finanzbehörde haben hierzu ihre Unterstützung fest zugesichert.

Vor diesem Hintergrund möge die Bezirksversammlung beschließen:

Petition/Beschluss:

1. Der Planungsausschuss begrüßt die Zustimmung und die Unterstützung der Fachbehörden für eine Lösung für die Fläche des Berufsförderungswerks in Farmsen-Berne, die die folgenden Parameter berücksichtigt.
2. Um eine geordnete Entwicklung für die Flächen des Berufsförderungswerks zu ermöglichen, möge die Verwaltung nach dem Verkauf der Flächen an einen Investor ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Wettbewerbsverfahren mit dem zukünftigen Investor durchführen und anschließend ein Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich einleiten.
3. Im Zuge des Planverfahrens sind die Bürgerinnen und Bürger und die ansässigen Vereine und Institutionen durch einen neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zusätzlichen Planungsworkshop intensiv einzubinden.
4. Die Einhaltung der folgenden für die Entwicklung des Areals vereinbarten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sowie für Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist in der Auslobung zum vorgesehenen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in jedem Fall gegenüber dem späteren Investor sicherzustellen. Außerdem möge die Verwaltung dafür Sorge tragen, dass das Berufsförderungswerk die Parameter in geeigneter Weise in seiner Verkaufsabwicklung berücksichtigt und den Käufer auf diese hinweist:
 - a. Für den Bereich des neuen Bebauungsplans sind Baukörper mit einer maximalen Höhe von bis zu sechs Geschossen ohne Staffelgeschosse vorzusehen. An den Gleisen sind auch höhere Baukörper maximal bis zur Höhe der Bestandsgebäude möglich.
 - b. Gegenüber dem bisherigen Versiegelungsgrad soll die Versiegelung auf den zukünftigen Baugrundstücken durch bauliche Anlagen inkl. der notwendigen Zuwegungen, Nebenanlagen und Tiefgaragen um mindestens 25 % sinken. Die Reduzierung ist dem Planungsausschuss durch eine geeignete Gegenüberstellung zu präsentieren.
 - c. Mindestens 30 % der Wohnungen im neuen Bebauungsplan, davon 15 mit Bindung für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, sind als öffentlich geförderte Wohnungen im ersten Förderweg der IFB mit einer Bindung von 30 Jahren zu realisieren. Bei dem öffentlich geförderten Wohnungsbau soll es sich um Wohnungsbau für einen breiten Adressatenkreis handeln, keine reinen Spezialformen wie Senioren-, Azubi- oder Studentenwohnungen. Hinzu kommen anteilig frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.
 - d. Die Wohnungsgrößen sollen einem üblichen Größenmix entsprechen.
 - e. Aufgrund des stadtweiten Bedarfs sind 30 Auszubildendenwohnungen in den Wohnungsmix zu integrieren. Diese sind nicht auf die 30 % geförderte Mietwohnungen anrechenbar.
 - f. Es ist sicherzustellen, dass mindestens ein Stellplatzschlüssel von 0,8 für alle Wohnungen, ausgenommen der Wohnungen aus Punkt e, erreicht wird.

- g. Sofern auf dem nördlich gelegenen Gelände des ehemaligen Pflegezentrums (Farmen-Berne 36) eine Unterbringung nicht möglich ist, ist das aktuell im Marie-Bautz-Weg 15 a ansässige Kinder- und Familienhilfezentrum (KiFaZ) mit 1000 m² Bruttogeschossfläche inkl. zusätzlicher Jugendwohnungen zwingend innerhalb des Wettbewerbsgebiets unterzubringen.
- h. Um dem aktuellen Bedarf für Schwimmzeiten gerecht zu werden, sind die vorhandenen Schwimmangebote durch den Bau und den Betrieb eines neuen Lehrschwimmbeckens zu erhalten. Das neue Lehrschwimmbecken muss eine im Vergleich zum größeren bestehenden Lehrschwimmbecken adäquate Größe haben (möglichst eine Wasserfläche von 12,5 x 25 Metern mit der Möglichkeit, den Boden abzusenken, zugehörige Umkleiden sowie Neben- und Technikräume). Es muss sichergestellt werden, dass sämtliche Schwimmzeiten in Abstimmung mit den externen Vereinen und Verbänden gewährleistet werden. Interne Angebote für das Berufsförderungswerk sind dabei nicht zu berücksichtigen.
- i. Für die vorhandenen Einrichtungen (KiFaZ, etc.) muss eine Interimslösung für die Bauzeit sichergestellt sein, damit deren Betrieb unterbrechungsfrei garantiert werden kann. Anfallende Umzugskosten für Interimslösungen sind dabei durch den zukünftigen Investor zu tragen.
- j. Im Bereich des neuen Bebauungsplans soll eine zusätzliche Kindertagesstätte mit mindestens 120 Plätzen durch den Investor realisiert werden. Sofern die Möglichkeit eines größeren Angebotes besteht, soll dieses angestrebt werden.
- k. Für das neue Quartier ist durch den Investor ein Quartiersbüro mit Gemeinschaftsraum von mindestens 150 m² einzurichten.
- l. Für das verbleibende Gebäude des Berufsförderungswerks ist eine geeignete, möglichst störungsarme Erschließung zu realisieren, die mit dem geringstmöglichen Flächenverbrauch umgesetzt werden kann.
- m. Sämtliche Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude, mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, sind als Gründach zu gestalten und extensiv zu begrünen. Auch die Dachflächen mit Solaranlagen sind als Gründach zu gestalten.
- n. Auf den gesamten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen und ggf. ergänzende Solarthermieanlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche zu errichten. Ausgenommen sind Bereiche mit technischen Aufbauten und verschattete Bereiche. Die Anlagen müssen auch in Bereichen mit Gründach errichtet werden.
- o. Das gesamte Vorhaben ist mindestens im Energiestandard KfW 55 nach der zum Bauantragszeitpunkt gelten Energieeinsparverordnung zu realisieren.
- p. Es sind 20 % mehr Fahrradstellplätze als durch die Fachanweisung FA 1/2013 - ABH gefordert umzusetzen.
- q. 10 % der Fahrradstellplätze werden mit einer Ladeeinrichtung für E-Bikes ausgestattet.
- r. 10 % der PKW-Stellplätze werden mit einer Ladeeinrichtung ausgestattet.
- s. Baumfällungen sind durch eine geeignete Planung möglichst zu vermeiden. Sollten diese dennoch erforderlich sein, sind die entfernten Gehölze (Bäume, Hecken, Sträucher) im Verhältnis 1:1,5 nachzupflanzen (d.h. pro gefälltten Baum 1,5 neue Bäume, für 1 Meter entfernte Hecke 1,5 Meter neue heimische Hecke, es ist aufzurunden).

- t. Die Gestaltung der Außenbereiche sollte eine hohe ökologische Qualität und Quantität aufweisen. Alle Neupflanzungen dürfen nur mit heimischen Gehölzen erfolgen, die einen ökologisch hohen Wert darstellen und möglichst vielen Insekten- und Tierarten als Nahrungsquelle und/oder Lebensraum dienen.

Anlage/n:

Abbildungen: Übersicht der Potentialfläche und Wettbewerbsgebiet BFW