

Mieterversammlung „Wulffsche Wohnsiedlung“ der HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH

20. Dezember 2010

Ergebniszusammenfassung der Versammlung am 10. Dezember 2010

Gemeindesaal der Kirchgemeinde Ansgar, Wördenmoorweg 22

Beginn: 18.00, Ende: 20.15 Uhr

Teilnehmer: Thomas Haas-Rickertsen (HAWOBAU GmbH)
Christian Holz, Thomas Scheib (beide GWG, Stuttgart)
Jörg Drefers (HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH)
Jörg Lewin, Stefan Stitz (beide Plankontor Stadt und Land GmbH)
Jens Usadel, Simon Henze (beide Büro d*Ing Planung GbR)
ca. 150 Bewohner aus der Wulffschen Wohnsiedlung

TOP 1: Begrüßung

Herr Drefers begrüßt die Teilnehmer der Mieterversammlung und drückt seine Freude über das zahlreiche Erscheinen der Mieter aus. Anschließend übergibt er die Moderation an Herrn Usadel.

Herr Usadel erläutert den geplanten Ablauf. Vorgesehen sind zunächst eine Vorstellung der Eigentümer und eine Information über das Bebauungsplan-Verfahren. Im zweiten Teil sollen in einem Austausch mit den Mietern offene Fragen geklärt werden.

TOP 2: Vorstellung der Eigentümer

Herr Haas-Rickertsen stellt sich als Vertreter der Eigentümerfamilien Rickertsen und Haas sowie Pisani vor, die ihren Grundbesitz über die HAWOBAU-Gesellschaften halten. Die Siedlung wurde 1942 und 1952 errichtet. Zentrale Grundsätze der Geschäftspolitik der Familien sind seit 70 Jahren die Mieterfreundlichkeit, der Erhalt und die Entwicklung als grün geprägte Siedlung sowie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. In den letzten 10 Jahren machten sich die Eigentümerfamilien verstärkt Gedanken über die Zukunft der Siedlung. Bei einer ersten Kalkulation der entstehenden Kosten wurde deutlich, dass eine umfangreiche Modernisierung der Gebäude zu neubauähnlichen Mieten führt und die Familien für einen Neubau das notwendige Finanzvolumen alleine nicht aufbringen können. Vor diesem Hintergrund wurde nach intensiver Prüfung die GWG-Unternehmensgruppe als Partner gewonnen, die im Mai 2010 den bisher durch die Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH gehaltenen Wohnungsbestand der Eigentümerfamilien in der Siedlung übernahm.

Herr Holz und Herr Scheib stellen sich als Vertreter der GWG-Unternehmensgruppe vor. Die GWG ist ein mittelständisches Unternehmen mit Firmensitz in Baden Württemberg im Finanzverbund der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die GWG verwaltet in der Bundesrepublik einen Bestand von über 15.000 Wohneinheiten. Hauptgesellschafter ist die R+V Versicherung, die an einer langfristigen (40 bis 50 Jahre) Anlage ihrer Mittel interessiert ist. Die GWG hat sich ihren Mietern in der Siedlung bereits schriftlich vorgestellt. Die Verwaltung erfolgt weiterhin wie auch im Rest der Siedlung durch die HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH.

Fragen von Mietern

Auf Nachfrage zur Verteilung des Grundeigentums erläutert Herr Drefers, dass die Gebäude der Aufbau- und Handelsgesellschaft mbH bzw. der GWG metallverkleidete Dachgauben oder Dachflächenfenster haben und im vorderen (zur Langenhorner Chaussee gelegenen) Teil der Siedlung liegen, während die Gebäude der HAWOBAU im hinteren Teil der Siedlung liegen.

Eine Mieterin berichtet, dass sie aus einem Telefonat mit Herrn Scheib entnommen hat, dass der GWG 75 Prozent der Siedlung gehören. Herr Drefers macht deutlich, dass es sich dabei um ein

Missverständnis handeln muss, da der GWG nur der Anteil der Aufbau- und Handelsgesellschaft mit 283 von insgesamt 546 Wohnungen (also 52 Prozent) gehört.

Auf Nachfrage nach der weiteren Entwicklung der Eigentumsverhältnisse macht Herr Haas-Rickertsen deutlich, dass die Eigentümerfamilien sich nicht aus der Siedlung zurückziehen wollen.

TOP 3: Neuer Bebauungsplan Langenhorn 73 – Warum?

Herr Haas-Rickertsen erläutert, dass nach einer Untersuchung der Wohngebäude diese nicht mehr langfristig erhalten werden können, die Wohnungen nicht den Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt entsprechen und eine grundlegende Modernisierung des Bestandes zu Mieten auf Neubaulniveau führen würde. Daraufhin haben sich die Eigentümer entschlossen, die Siedlung in einem über voraussichtlich 20 Jahre laufenden Prozess in mehreren Abschnitten durch Wohnungsneubauten mit familien- und altersgerechten Wohnungen zu erneuern. Die Familien sind vor allem an einer langfristigen Werterhaltung der Wohnsiedlung interessiert. Aus kaufmännischer Sicht ist für die investierten Mittel eine Rendite im niedrigen einstelligen Prozentbereich zu erwarten. Um für die bauliche Entwicklung der Wulffschen Wohnsiedlung die rechtlich notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, wurde das Bebauungsplan-Verfahren Langenhorn 73 gemeinsam mit dem Bezirk Nord angeschoben.

Herr Drefers ergänzt mit Hinweisen auf in 1942 bzw. 1952 verwendete schlechte Baumaterialien und Bauqualitäten sowie bautechnische Probleme. So gibt es Feuchtigkeitsschäden infolge der Halbunterkellerung der HAWOBAU-Gebäude. Die Grundrisse sind mit z.B. gefangenen Zimmern teilweise nicht optimal gestaltet. Die Wohnungen mit durchschnittlich 49 Quadratmetern sind klein, u.a. infolge der geringen Bautiefe von neun Metern (heute sind 11,50 bis 12,50 Meter Bautiefe üblich) und entsprechen häufig nicht den nachgefragten Wohnungsgrößen. Der Schallschutz und der energetische Zustand der Wohnungen sind schlecht (teilweise liegen die Heizkosten bei über 2 Euro pro Quadratmeter). Viele Wohnungen haben keinen Balkon. Eine komplette Modernisierung würde 300 bis 500 Euro pro Quadratmeter kosten, wodurch sich bei Umlage der Modernisierungskosten Mieten auf Neubaulniveau ergeben würden. Die Notwendigkeit zur grundlegenden Erneuerung der Siedlung wird u.a. auch an den häufigen Mieterwechseln besonders bei jungen Familien deutlich. Dies war Anlass über die zukünftige Entwicklung der Siedlung nachzudenken.

Fragen von Mietern

Ein Mieter berichtet, dass in Wohnungen am Tarfenbööm Familien eingezogen sind, die Wohnungen also nicht so familienunfreundlich sein können.

Ein anderer Mieter befürchtet, dass im Zuge der Neubebauung der grüne Charakter der Siedlung verloren geht.

Auf Nachfrage einer Mieterin, in welchem Interesse die Siedlung nachverdichtet wird, erläutert Herr Usadel, dass neben den Eigentümern vor allem auch die Stadt Hamburg stark an dem Bau neuer Wohnungen interessiert ist, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet von Hamburg gerecht zu werden. Nur die Stadt bzw. die Kommune und nicht private Grundeigentümer hat die Planungshoheit und steuert damit die kommunale Entwicklung. Sie schafft mit neuem Baurecht erst die Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude u.a. durch private Grundeigentümer. So wird das Bebauungsplan-Verfahren Langenhorn 73 von der Stadt, in diesem Fall vom Bezirk Hamburg-Nord, durchgeführt. Die entsprechenden Beschlüsse werden durch die politischen Vertreter in der Bezirksversammlung gefasst.

TOP 4: Vorstellung des Bebauungsplan-Entwurfes Langenhorn 73

TOP 5: Aktueller Sachstand des Bebauungsplan-Verfahrens

Herr Lewin stellt anhand einer Präsentation den während der Öffentlichen Plandiskussion im Juni 2010 vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf vor. Sein Büro wurde vom Bezirksamt Hamburg-Nord mit der Erstellung des Bebauungsplanes Langenhorn 73 beauftragt. Das Bebauungsplan-Verfahren befindet sich erst am Anfang. Auf der Grundlage der Hinweise aus der Öffentlichen Plandiskussion und anschließende Gespräche mit am Planungsprozess Beteiligten wird der Entwurf weiter überarbeitet. Ziel ist eine möglichst hohe Akzeptanz des Planes bei den Beteiligten.

Das geltende Baurecht ist auf den vorhandenen Bestand zugeschnitten und sieht für den Bereich der Siedlung so enge Baufenster vor, dass selbst für den Bau eines Wintergartens eine Befreiung von den Vorgaben des Baurechts notwendig ist. Eine bauliche Entwicklung ist deshalb nur mit Schaffung neuen Baurechts über einen neuen Bebauungsplan möglich.

In einem ersten Schritt wurde ein auch während der Öffentlichen Plandiskussion vorgestellter sogenannter „Städtebaulicher Funktionsplan“ entwickelt und von der Politik als Diskussionsgrundlage beschlossen. Dieser sah bei Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur die Schaffung der Möglichkeiten für ca. 800 Wohneinheiten (bisher sind 546 Wohneinheiten vorhanden) in drei- und viergeschossigen Gebäuden vor. In einem Verkehrsgutachten wurde die Verkehrsbelastung im Bestand untersucht und ihre Entwicklung durch eine Neubebauung prognostiziert. Festgestellt wurde, dass das vorhandene Straßennetz zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreicht. Ein Großteil der notwendigen Stellplätze muss in Tiefgaragen untergebracht werden, um den grünen Charakter der Siedlung zu erhalten.

In dem aktuellen, mit der Verwaltung, aber noch nicht mit der Politik abgestimmten Arbeitsstand des Bebauungsplan-Entwurfs wurde auf verschiedene während und nach der Öffentlichen Plandiskussion gesammelte Hinweise zum Entwurf reagiert. Dieser Arbeitsstand sieht vor, die ursprünglich sehr weit gefassten Baugrenzen enger zu fassen, die bauliche Entwicklung von den Nachbargrundstücken und von vorhandenen Bäumen wegzurücken sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,0 zu reduzieren. Infolge der reduzierten Geschossflächenzahl wird sich auch die ursprünglich geplante Wohnungsanzahl reduzieren. Die Bauflächen im Plangebiet sollen nicht mehr als Allgemeines Wohngebiet (WA), sondern bis auf eine Fläche zwischen Tarfenbööm und Langenhorner Chaussee als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden. Vorgesehen ist die Verbreiterung von Straßenräumen, um Gehwege an beiden Straßenrändern anlegen und die notwendigen Besucherparkplätze im Straßenraum unterbringen zu können. Eine bisher zur Unterbringung von Stellplätzen vorgesehene Fläche an der Straße „Wulffsblöcken“ soll als Grünfläche ausgewiesen werden. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen liegen unter den Grenzwerten für Reine Wohngebiete, so dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig werden. Mit Hilfe eines Schattenplans wird sichergestellt, dass Nachbarn und Mieter durch eine Neubebauung nicht zusätzlich verschattet werden.

Fragen von Mietern

Auf die Frage eines Mieters, ob zunächst mit dem Straßenumbau begonnen wird, erläutert Herr Lewin, dass der Straßenumbau nicht zwangsläufig als erste Maßnahme erfolgen muss, sondern von den vorgesehenen Hochbaumaßnahmen abhängt und auch abschnittsweise erfolgen kann.

Ein Mieter berichtet, dass seine jetzige Wohnung 40 Quadratmeter groß ist. Er erwartet, dass die Neubauwohnungen größer und auch teurer sein werden.

TOP 6: Sicherheit der Mietverhältnisse im Hinblick auf den Bebauungsplan

Zu Beginn bittet Herr Haas-Rickertsen die Mieter, Fragen auch in der Mietersprechstunde zu stellen. Daneben schlägt er die Einrichtung eines Mieterbeirates vor, der als Ansprechpartner für Mieter und Vermieter fungiert und die Mieter in Diskussionen z.B. zur baulichen Entwicklung der Siedlung vertritt. Zahlreiche Mieter begrüßen diesen Vorschlag.

Herr Drefers geht auf die Sicherheit der Mietverhältnisse ein und weist auf die spürbare und nachvollziehbare Verunsicherung vieler Mieter infolge der Neubauplanungen hin. Er macht deutlich, dass die Eigentümer zu den geschlossenen Mietverträgen stehen. Der Bebauungsplan ändert nichts an den Mietverträgen. Herr Usadel ergänzt, dass das seines Wissens keine rechtswirksamen Regelungen bestehen, Mietverträge wegen Neubauvorhaben aufzuheben oder zu verändern. Es kommt auf die gemeinsame Einigung von Mieter und Vermieter an.

Fragen von Mietern

Auf die Nachfrage von Mietern nach einem Zeitplan bis zum Baubeginn machen Herr Haas-Rickertsen und Herr Drefers deutlich, dass es einen solchen Plan bisher nicht gibt. Der Wohnungsbestand ist noch vermietet, allerdings sind zunehmende Probleme absehbar. Ein Architekt für die Hochbauplanung wurde bisher noch nicht bestellt. Zunächst sollen mit dem Bebauungsplan-Verfahren die Rahmenbedingungen für eine weitere bauliche Entwicklung geschaffen werden. Die Erneuerung der Siedlung ist auf einen Zeithorizont von mindestens 20 Jahren angelegt. Zur Vorbereitung eines ersten Bauvorhabens wurden seit dem Jahr 2007 vereinzelt Zeitmietverträge

vergeben, diese machen aber im Verhältnis zur Gesamtzahl aller Mietverträge einen Anteil von weniger als 10 Prozent aus. So wurden im Jahr 2010 von insgesamt 72 abgeschlossenen Mietverträgen lediglich 4 Zeitmietverträge abgeschlossen. Bei den übrigen 68 Verträgen handelt es sich um unbefristete Mietverträge. Zeitmietverträge wurden insbesondere im direkten Umfeld des Verwalter-Büros geschlossen, da sich dieser Bereich auch aufgrund seiner Randlage am besten für einen Beginn der Umstrukturierung eignet.

Ein Mieter fragt nach der Notwendigkeit eines schlagkräftigen Partners, wenn nur abschnittsweise und über viele Jahre gestreckt gebaut werden soll. Herr Drefers weist auf das erhebliche Gesamtbauvolumen und die damit verbundenen Kosten hin.

Einige Mieter bedauern, dass die HANSA-Grundstücksverwaltung GmbH sich von ihren Technik-Mitarbeitern getrennt hat. Herr Drefers macht deutlich, dass dieser Arbeitsbereich der Verwaltung nicht kostendeckend gearbeitet hat. Stattdessen werden die Leistungen über Fremdfirmen erbracht.

TOP 7: Fragen der Mieter / Gespräch

Eine Mieterin bedauert, dass die Grundeigentümer erst aktiv geworden sind, nachdem andere Interessenvertreter aktiv wurden. Dadurch sind verschiedene Informationen bei den Mietern falsch angekommen. Sie fragt nach dem Grund einer Anwesenheitsliste. Zu Weihnachten wünscht sie sich eine Einladung zu einer weiteren Mieterversammlung mit weniger Informationen und mehr Gespräch zwischen Mietern und Grundeigentümern sowie die Zusendung eines Protokolls der heutigen Mieterversammlung. Die von Herrn Haas-Rickertsen vorgestellte Idee zur Gründung eines Mieterbeirates begrüßt sie und macht ihr Interesse an einer Mitarbeit deutlich. Herr Haas-Rickertsen bestätigt, dass eine frühere Einbindung der Mieter sinnvoll gewesen wäre. Auf seine Nachfrage sprechen sich zahlreiche Mieter für eine weitere Mieterversammlung aus, bitten aber um eine frühzeitigere Information. Herr Usadel sagt die Zusendung eines Protokolls an die Mieter zu. Herr Haas-Rickertsen betont unter Bezug auf die Frage nach der Anwesenheitsliste, dass die Versammlung von Vermietern und Mietern auf einem Vertrauensverhältnis basiert, das durch Dritte nicht beeinträchtigt werden soll. Diese Vorgehensweise wird von vielen Mietern begrüßt. Herr Haas-Rickertsen schlägt vor, nach einem geeigneten Verfahren zur Einsetzung und Arbeit eines Mieterbeirates zu suchen.

Eine Mieterin berichtet von zwei leer stehenden Wohnungen in ihrem Haus und fragt, wer die Nebenkosten für diese Wohnungen trägt. Herr Drefers macht deutlich, dass auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen der Vermieter diese Kosten tragen muss. Eine der Wohnungen wird zurzeit zur Vermietung vorbereitet.

Ein Mieter fragt nach dem Umgang mit Mietern vor einem Neubau. Herr Drefers macht deutlich, dass die Häuser vor der Bauphase nicht durch Nichtvermietung freiwerdender Wohnungen verweilen sollen. Im Hinblick auf eine langfristige Neubaubebauung beabsichtigt der Vermieter, den Mietern Angebote auf freiwilliger Basis zu machen, z.B. für einen Umzug in eine neue Wohnung oder auch in eine alte Bestandswohnung sowie für einen zeitlich begrenzten Umzug in eine Ersatzwohnung bis zur Fertigstellung einer Neubauwohnung an alter Stelle.

Eine Mieterin befürchtet, dass Mieter trotz Vertrag einem Neubau weichen müssen. Diese Ängste bestätigt ein anderer Mieter und fordert eine schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass er für einen Neubau nicht ausziehen muss. Herr Usadel schlägt vor, die Wünsche von Mietern und Vermieter in einem Gespräch zu klären und nach einvernehmlichen Lösungen zu suchen. Er macht deutlich, dass es keine Rechtsgrundlage gibt, nach der ein Vermieter seine Mieter wegen eines geplanten Neubaus aus einer Wohnung vertreiben kann. Er bestätigt die Nachfrage einer Mieterin, wonach nicht gebaut werden kann, wenn alle Mieter im alten Wohnhaus bleiben wollen. Herr Haas-Rickertsen macht deutlich, dass es sich dabei um eine theoretische Annahme handelt, denn: wenn niemand auszieht, gibt es aus seiner Sicht auch keinen Handlungsbedarf. Aufgrund der zunehmenden Fluktuation in der Siedlung ist jedoch der Handlungsbedarf von Vermieterseite vorhanden. Aus seiner Sicht ist der Dialog zwischen Vermieter und Mieter wichtig, um erkennen zu können, welche Gebäude neu gebaut werden können.

Eine Mieterin fragt nach Zahlen zu den geplanten Wohnungsgrößen. Herr Usadel macht deutlich, dass die Planung noch nicht soweit fortgeschritten ist. Er schlägt eine Diskussion um die gewünschte Mischung von Wohnungsgrößen vor.

Eine Mieterin fragt nach dem Zuwachs der gesamten Wohnfläche durch einen Neubau der Siedlung. Herr Lewin macht deutlich, dass zum jetzigen Planungsstand ein Zuwachs von 50 bis 60 Prozent der Wohnfläche möglich ist. Da die neuen Wohnungen im Durchschnitt mehr Wohnfläche als die Bestandswohnungen hätten, könnte es ca. 20 bis 25 Prozent mehr Wohnungen als heute geben.

TOP 8: Weiteres Vorgehen / Verabschiedung

Herr Usadel drückt seine Freude über die zahlreiche Beteiligung an der Sitzung und die Verabschiedungen für einen weiteren Austausch zwischen Vermietern und Mietern aus. Er dankt den Teilnehmern und schließt die Sitzung um 20.15 Uhr.

Simon Henze, Büro d*Ing Planung GbR

Anlage: Auswertung der Feedbackrunde