

M EILVERFAHREN ZU EINER QUALITATIV HOCHWER- TIGEN FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG?

Das Hamburger Expresswohnungsbauprogramm beschreibt den Bau von Wohnungen in einem stark beschleunigten Verfahren. Ausschlaggebend für den Bau dieser Wohnungen sind die aktuell starke Notsituation im Bereich der Flüchtlingsunterbringung und die grundsätzliche Problemsituation des Hamburger Wohnungsmarktes. Doch können in einem beschleunigten Verfahren tatsächlich derart schnell Wohnungen gebaut werden und funktionierende neue Wohnquartiere geschaffen werden, oder braucht die Entwicklung neuer Quartiere mehr Zeit? Wie wird dabei mit der Notsituation der Flüchtlingsunterbringung umgegangen?

**#QUALITÄTSVERLUSTDURCHBESCHLEUNIGUNG #HINTERHERPLANEN
#REAKTIONSTATTAKTON? #PLANUNGSZUSPÄT? #EXPRESSWOHNUNGSBAU**

Die Stadt Hamburg verfolgt derzeit das Ziel, sogenannte Expressbauten zur Unterbringung von Flüchtlingen zu bauen. Ausschlaggebend für den Bau dieser Expressbauten sind der kontinuierlich andauernde Zustrom von Flüchtlingen sowie die gleichzeitige stark angespannte Situation des Hamburger Wohnungsmarktes. Dies führte besonders Ende 2015 zu einer immensen Notsituation in der Unterbringung von Flüchtlingen, die bis heute andauert. Beim Bau der Unterkünfte handelt es sich um Gebäude, die auf Grundlage des im Jahre 2014 geänderten § 246 BauGB in einem stark beschleunigten Verfahren gebaut werden sollen. Der § 246 BauGB wird auch als Flüchtlingsunterbringungsgesetz bezeichnet und ermöglicht erhebliche planungsrechtliche Vereinfachungen in der Genehmigung und im Bau von Flüchtlingsunterkünften. Beispielsweise können mithilfe des § 246 BauGB Flüchtlingsunterkünfte auch in Gebieten gebaut werden, wo dies vor der Änderung des § 246 BauGB nicht möglich war (z. Bsp. Gewerbegebiete). Die Regelung ist bis Dezember 2019 befristet. Der Hamburger Senat hat das Expresswohnungsbauprogramm im Oktober 2015 als Reaktion auf die steigende Zahl von Flüchtlingen mit Unterbringungsbedarf beschlossen. Es ist geplant, zunächst reguläre Flüchtlingsunterkünfte auf Grundlage des § 246 BauGB zu bauen und für eine Dauer von maximal 15 Jahre als solche zu betreiben. Diese Unterkünfte sollen allerdings als qualitativ hochwertige Festbauten gebaut werden, im Gegensatz zu temporären Unterkünften wie Containern, Modulbauten oder umfunktionierten Baumärkten etc. Parallel zum Bau der Unterkünfte soll in einem normalen Bebau-

ungsplanverfahren das Baurecht für die entsprechende Fläche so geändert werden, dass zukünftig auch reguläre Wohnungen dort zugelassen werden können. Sobald dieses Baurecht besteht stehen die vorherigen Flüchtlingsunterkünfte dem gesamten Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Bezirke sind dazu angehalten diesen Prozess möglichst zeitnah abzuschließen. Es sollen nach Öffnung der Wohnungen für den gesamten Wohnungsmarkt sozial gemischte Quartiere entstehen. Flüchtlinge, die eine dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung für Deutschland erhalten, sollen im Anschluss normale Mietverträge für die Wohnungen bekommen. Der Hamburger Senat bezeichnet das Expresswohnungsbauprogramm daher auch als „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“. Ursprüngliche Planungen sahen den Bau von insgesamt 5.600 Wohnungen und eine Fertigstellung der Wohnanlagen zum Ende des Jahres 2016 vor. Zu diesem Zeitpunkt war allerdings noch keine der geplanten Anlagen bezugsfertig, teilweise wurde noch gar nicht angefangen zu bauen. Die Anzahl der geplanten Wohnungen ist aufgrund der sinkenden Zahl an Flüchtlingen mit Unterbringungsbedarf und aufgrund vermehrter Bürgerproteste gegen den Bau der Unterkünfte im Laufe der Zeit immer weiter verringert worden. Am weitesten fortgeschritten ist zurzeit der Bau der Anlage am Mittleren Landweg im Bezirk Bergedorf (Stand Januar 2017).

Fazit: Der § 246 BauGB und dessen Anwendung zeigen, inwiefern das Baugesetzbuch auf neue Entwicklungen, langfristige Trends aber auch kurzfristige Notsituationen reagieren kann. Um eine möglichst schnelle Unterbringung von Flüchtlingen zu gewährleisten, wurde die Überarbeitung des § 246 BauGB im Eilverfahren ins Baugesetzbuch aufgenommen. Bei der Umsetzung und Auslegung der neuen Regelung zeigen sich allerdings teilweise erhebliche Schwierigkeiten.

DAS BEISPIEL HAMBURG VERDEUTLICH, DASS MIT HILFE DES § 246 BAUGB VIELE NEUE UNTERKÜNFTE IN KÜRZESTER ZEIT GEPLANT UND GENEHMIGT WURDEN, WAS GRUNDSÄTZLICH ALS ERFOLG GEWERTET WERDEN KANN. DER BAU DIESER UNTERKÜNFTE HAT SICH ALLERDINGS IMMER WEITER VERZÖGERT.

Grund dafür sind unter anderem zahlreiche Proteste und Bürgerbegehren sowie eine generelle Unklarheit seitens der Behörden, wie mit dem neuen Gesetz umgegangen werden soll. Darüber hinaus ist die Auslegung der Stadt Hamburg, auf Grundlage des § 246 BauGB zunächst Flüchtlingsunterkünfte zu bauen, die später auch regulären Wohnraum bieten, fragwürdig. Möglicherweise versucht der Senat durch den Bau der Unterkünfte auf Flächen, für die zunächst kein Planrecht für Wohnraum besteht, seine ambitionierten Ziele von 10.000 neu gebauten Wohnungen für den regulären Wohnungsmarkt pro Jahr nicht zu gefährden. Die in Hamburg herrschende Situation der Flächenknappheit für den Wohnungsbau wird somit durch den Bau der Unterkünfte nicht weiter verschärft.

Gleichzeitig schafft der Senat langfristig gesehen aber eine Großzahl an neuen regulären Wohnungen, teilweise auch ganze Wohnquartiere auf Flächen, die eigentlich für den Wohnungsbau tabu sind. Inwiefern diese Vorgehensweise legitim und durch die Änderung des § 246 BauGB seitens des Gesetzgebers erwünscht ist, muss weiter diskutiert werden. Ebenso stellt sich die Frage, ob in einem derart beschleunigten Bau- und Planungs-

prozess gegebenenfalls wichtige Planungsschritte für eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes übergangen werden könnten.

NICHT ZU UNRECHT WIRD IN TEILEN DER HAMBURGER BEVÖLKERUNG DIE ENTSTEHUNG VON NEUEN SOZIALEN BRENNPUNKTEN BEFÜRCHTET.

Inwiefern eine soziale Durchmischung der neuen Quartiere nach Schaffung des neuen Baurechts für Wohnraum und anschließender Öffnung der Wohnungen für den gesamten Hamburger Wohnungsmarkt stattfinden wird, kann zurzeit noch nicht beurteilt werden und muss abgewartet werden. Außerdem bleibt die Frage nach der Qualität der geplanten Gebäude offen. Grundsätzlich ist der Bau von standardisierten Gebäuden vor allem im Bereich des Wohnungsbaus der richtige Weg, da dieser sowohl kostengünstiger als auch schneller ist. Jedoch zeigt sich bereits jetzt, dass die ursprünglich Planungen, die Unterkünfte innerhalb eines Jahres fertigzustellen, unter keinen Umständen umsetzbar waren. Ob die Neubauten letztendlich qualitativ hochwertige und attraktive Quartiere bilden, kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten beurteilt werden.