

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Anke Frieling, Prof. Dr. Michael Becken, Dr. Kaja Steffens,
Markus Kranig, Philipp Heißner, Ralf Niedmers (CDU) und Fraktion**

Betr.: Mehr Wohnungsbau möglich machen

Bei der Planung städtebaulicher Projekte vergehen zwischen Konzept, Planungsbeschluss und tatsächlicher Bebauung oft viele Jahre. Immer wieder zeigt sich, dass der tatsächliche Flächenbedarf zum Zeitpunkt der Realisierung nicht mehr den ursprünglichen Annahmen entspricht. Durch die stark veränderten Rahmenbedingungen des Bauens in den letzten Jahren fällt dieser Zeitverzug besonders deutlich ins Gewicht und wirkt sich insbesondere auf den Wohnungsbau negativ aus.

In Hamburg finden sich hierfür viele Beispiele, da sehr viele aufwendig geplante Wohnungsbauprojekte wie zum Beispiel das „Paloma-Viertel“ auf St. Pauli oder das immer noch auf Entwicklung wartende Holsten-Areal angesichts gestiegener Zinsen und Baukosten in der ursprünglichen Planung nicht mehr wirtschaftlich realisiert werden können. Aktuell sind die „Kolbenhöfe I & II“ betroffen, da der ursprünglich geplante und genehmigte Bau von Büroräumen wegen fehlender Nachfrage nicht realisiert werden kann. Ein Unternehmen, das ursprünglich mit seinem Firmenstandort und entsprechenden Büros an diesen Ort zurückkehren wollte, hat zwischenzeitlich andere Räumlichkeiten bezogen. Damit wird der geplante Büroneubau obsolet. Das Areal liegt in bester Lage Altonas in einem Gebiet mit hoher Nachfrage nach Wohnraum. Die Projektentwickler haben Interesse, statt der Büros weitere Wohnungen zu schaffen. Bezirk und Wirtschaftsbehörde sperren sich jedoch.

Angesichts des akuten Wohnraummangels in Hamburg ist diese Haltung nicht nachzuvollziehen. Es muss möglich sein, auf veränderte Marktbedingungen mit Nutzungsänderungen zu reagieren, insbesondere wenn es um den Bau zusätzlicher Wohnungen geht. Beim Paloma-Viertel hat der Bezirk Hamburg-Mitte im Rahmen eines Grundstücksverkaufs eine entsprechende Flexibilität gezeigt. Es muss möglich sein, auch bei bestehenden Projektentwicklungen auf eine geänderte Nachfrage und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu reagieren.

Die Bürgerschaft möge daher beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. grundsätzlich zu prüfen, wie Planungen künftig schneller und besser an den tatsächlichen Bedarf sowie an die sich ändernden Rahmenbedingungen für Investoren angepasst werden können;
2. zu prüfen, beim Projekt „Kolbenhöfe“ den Bau zusätzlicher Wohnungen zu ermöglichen;
3. zu prüfen, wie die Ausweisung von urbanen Gebieten im Sinne einer flexibleren Nutzung stärker gefördert und vereinfacht werden kann;
4. zu prüfen, welche zusätzlichen planerischen, rechtlichen oder organisatorischen Instrumente erforderlich sind, um eine flexiblere Nachsteuerung bei langfristigen Bauprojekten zu ermöglichen.

5. der Bürgerschaft bis zum 31.12.2025 zu berichten.