

Jens Iversen
Stralsunder Kehre 6b
24558 Henstedt-Ulzburg
Fax: 04193-9036946
Mobil: 0160-8013092
E-Mail: Jens.Iversen@t-online.de

Henstedt-Ulzburg, 1. Juni 2017

SOKA-Bau Beckersbergring

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Herr Mohr!

Anlässlich der Gesprächsrunde vom 18.5.17 beim Bürgermeister haben wir vereinbart, zeitnah eine erste Stellungnahme zu den vorgestellten Plänen abzugeben.

Die BFB-Fraktion hat sich am 31. Mai 2017 mit der Präsentation und den weiteren Fragen intensiv beschäftigt.

Grundsätzlich bestätigen wir die Aussage unseres Herrn Iversen vom 18.5., dass bei entsprechenden Rahmenbedingungen auch die vorgelegte Planung in ihren Grundzügen möglich ist. Zur Konkretisierung dieser Aussage nachfolgendes:

1. Wir stehen weiterhin uneingeschränkt zu unserer Aussage, dass sich der Beckersbergring sehr gut für notwendige Innenverdichtungsprojekte eignet. Die Lage im Ortszentrum Ulzburg, die ÖPNV-Nähe sowie die vorhandene Bebauung an der Hamburger Straße bilden für die Wohnraum-Innenverdichtung ein Umfeld, wie wir es sonst nirgends in Henstedt-Ulzburg haben.
2. Dies vorausgeschickt müssen wir Ihnen aber mitteilen, dass wir einschränkend auf folgende weitere Rahmenbedingungen bestehen:
 - a. **Unser Ziel** – und das weitere Teile der Ortspolitik – ist es, insbesondere preiswerten Wohnraum zu schaffen, wobei die Definition was preiswert ist, schon sehr schwierig ist. Aus diesem Grund hat der Umwelt- und Planungsausschuss ohne Bindungswirkung vormals die Range von 30% der zu bauenden Wohnungen definiert. Der von der SOKA-Bau genannte Spielraum von 3 – 5% als Sozialwohnungen wird von uns als deutlich zu niedrig zurückgewiesen.
 - I. Unsere Forderungen:
 - Einen Sozialwohnungsanteil von 30% der Gesamtwohnungen

auf Basis eines 3-Geschossers.

- b. **Mietpreise** – preiswerter Wohnraum: Um einmal ein Gefühl dafür zu bekommen, wie denn so die Mietpreise bei Sozialwohnungen und im Bereich des preiswerten Wohnraumes liegen, haben wir die „Soziale Wohnraumförderung Schleswig-Holstein, Gebietskulisse“ der Landesregierung zu Rate gezogen. Henstedt-Ulzburg gehört wie auch Quickborn, Norderstedt, Wedel, Schenefeld, Halstenbek/Rellingen und Pinneberg sowie einige Kommunen im Kreis Stormarn und Herzogtum-Lauenburg zu der Regionalstufe IV. Diese weist eine Netto-Kaltmiete von 5,80 m² aus.

Am Beispiel dieses Bauvorhabens haben wir uns exemplarisch vier Wohnungen herausgesucht. Als Ergebnis stellen wir folgendes fest:

Wohnungstyp	Größe	Kaltmiete m ²	Nebenkosten m ² ~	Warmmiete m ² ~	Warmmiete der Wohnung
4-Zimmer	86 m ²	5,80	3,10	8,90	765,40
3-Zimmer	81 m ²	5,80	3,10	8,90	720,90
2-Zimmer	67 m ²	5,80	3,10	8,90	596,30
2-Zimmer	54 m ²	5,80	3,10	8,90	480,60

II. Hieraus abgeleitet unsere Erwartungen für das Bauvorhaben:

- 1.. Eine Kaltmiete von 5,80 € für die Sozialwohnungen
 - 2.. Eine Kaltmiete von nicht über 8,00 für den restlichen preiswerten Wohnraum.
- c. **Stellplatzschlüssel:** In Abhängigkeit der von der Gemeindevertretung noch zu beschließenden Stellplatzsatzung fordern wir, dass diese für das Bauvorhaben einzuhalten ist. Wir schließen Ablösungsmaßnahmen aus, da die Parkraumsituation in diesem Gebiet ohnehin sehr kritisch ist.
- d. **Barrierefreie Wohnungen:** Wir fordern, dass nach Möglichkeit alle Wohnungen – hilfsweise aber wenigstens alle Wohnungen bis zum 3. OG seniorengerecht gebaut werden.
- e. **Wohnungsgröße:** Am 9.2.2016 hat die Soziale AG der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in ihrer Stellungnahme zum Bedarf an sozialgeförderten bzw. bezahlbaren Wohnraum ermittelt, dass Henstedt-Ulzburg im Jahr 2015 sog. § 8 Scheine für folgende Wohnungsgrößen ausgestellt hat: 50 m² Wohnung: 101, 60 m² Wohnung 31 = total: 132 von insgesamt 163, dies entspricht einer Quote von 81%. Wir fordern einen Anteil von mindestens **35%**

Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 60m².

- f. **Sozialer Frieden:** Schon auf der genannten Sitzung vom 3.2.15 und der am 23.2.15 stattgefundenen Mieterversammlung im Bürgerhaus wurde von allen Seiten zugesichert, alle Maßnahmen sozialverträglich durchzuführen. In den vergangenen mehr als zwei Jahren ist dies für uns nicht erkennbar umgesetzt worden. Dies muss sich umgehend ändern. Auch wenn die Planungen möglicherweise noch kein endgültiges Stadium erreicht haben, so haben wir doch Verständnis dafür, dass die Unsicherheit ein großes Übel bei den Altmietern darstellt.

- Um hier Abhilfe zu schaffen, fordern wir ab sofort alle Zwischenschritte transparent den Mietern mitzuteilen.

Von den 97 abzureißenden Reihenhäusern sind derzeit (Stand 18.5.17) 50 befristet vermietet, hiervon 35 an die Gemeinde. Somit gibt es noch 47 „Altmietern“, die von den Veränderungen betroffen sind.

- Wir regen dann, dass die SOKA-Bau diese 47 Mieter nach Ihren Wünschen befragt und uns die Ergebnisse mitteilt.

50 befristete Verträge bedeuten auch, dass sich im Laufe der letzten 2 ½ Jahre fünfzig Altmietern „davongemacht“ haben – aus welchen Gründen auch immer. Gab es seitens dieser 50 Mieter Forderungen an die SOKA-Bau bezüglich Erstattungen von durch den Mieter getätigten Investitionen?

- Unter „sozialverträglich“ verstehen wir auch, dass die SOKA-Bau etwas großzügig mit den Forderungen umgeht, die vom Mieter auf eigene Kosten „in Treu und Glauben auf eine weiterhin lange, unbefristete Mietung“ vorgenommen wurden.
- Weiter fordern wir, dass bei Umsetzung der Baupläne den verbliebenen 47 Altmietern aktiv von der SOKA-Bau für die unter II. genannten Investitionen Regelungen angeboten werden.

Ferner unterstreichen wir nochmals das von Herrn Eberhard (FDP) am 18.5. vorgeschlagene Verfahren, den Altmietern, die auch weiterhin in einem Reihnhaus wohnen möchten, Häuser aus Ihrem östlichen Bestand anzubieten.

- Um das zu gewährleisten fordern wir, ab sofort bei Mieterwechsel keine Neuvermietungen an Neumietern mehr in dem betroffenen Gebiet vorzunehmen, sondern diese Wohnungen als Reserve für o. g. Klientel zu reservieren.

Umzugskosten: Wir fordern die Übernahme, wenigstens aber einen festgelegten Pauschalwert für

- a) die Altmietler die am Ende des Prozesses in keine neue SOKA-Wohnung ziehen werden sondern das Quartier verlassen
- b) die Altmietler die im Zuge des Abrisses und Neubaus hin- und herziehen müssen.

3. **Weiteres Verfahren:** Wir gehen davon aus, dass neben uns alle anderen Fraktionen ebenfalls zeitnah ihre Position benennen. Wir erwarten, dass wir auf Basis unserer Vorschläge zu der nächsten Umwelt- und Planungssitzung am 12. Juni 2017 einen Aufstellungsbeschlussvorschlag – ggf. überfraktionell - vorliegen haben.

Bezugnehmend auf die Pressemitteilung der Verwaltung vom 19.5.17 stehen wir auf dem Standpunkt, dass eine schnellstmögliche Befassung des Umwelt- und Planungsausschusses angezeigt ist. Idealerweise am 12.6.17 bzw. auf der darauffolgenden Sitzung. Wir glauben, dass die Politik insgesamt in erheblichen Erklärungsnotstand kommt, warum die Fraktionen ihr Wissen Zurückhalten. Der Wortlaut der Pressemitteilung lässt auch die Interpretation zu, dass die öffentliche Vorstellung der Pläne sich noch um Wochen oder Monate hinziehen könnte. Unser Eindruck auf der Sitzung vom 18.5.17 war eindeutig, das allen Beteiligten klar gewesen ist, dass die Pläne nicht mehr lange vertraulich zu halten sind. Diese Auffassung möchten wir hiermit nochmals verstärken.

4. Abschließend machen wir Verwaltung und SOKA-Bau darauf aufmerksam, dass wir kurzfristig eigene Umfragen bei den Mietern im Beckersbergring durchführen werden.

Mit freundlichem Gruß

Jens Iversen
BFB-Fraktion
Mietglied im Umwelt- und Planungsausschuss