

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 13.12.2021

und Antwort des Senats

- Drucksache 22/6722 -

Betr.: Jahrelanger Wohnungsleerstand in der Detlev-Bremer-Straße 25-27 – wie ist das möglich? Und was kommt jetzt?

Einleitung für die Fragen:

Mit einer Kundgebung „Wohnzimmer statt Hotelzimmer“ vor dem seit 2015 leerstehenden Gebäude in der Detlev-Bremer-Str. 25-27 haben am 7. Dezember „Mieter helfen Mietern“ und die Initiativen „St. Pauli Code Jetzt“ und „St. Pauli selber machen“ protestiert. Sie fordern, dass die 30 bis 40 kleinen Wohnungen sofort an unterversorgte und wohnungslose Menschen auf St. Pauli vermietet werden. Das Gebäude liegt im Bereich der „Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli“, eine mögliche Nutzung als Boardinghouse würde den Zielen dieser Verordnung entgegenlaufen.

Hinz&Kunzt berichtete am 07.12.21 online, die MOPO am 8. Dezember über den Leerstand und die Planungen: Der jahrelange Leerstand sei laut Bezirksamt der Sanierung geschuldet gewesen. Dem Bauamt seien die Hände gebunden gewesen, da der Eigentümer sich bereits in den 90er Jahren das Planrecht für seine Hotelweiterung gesichert hätte. Außerdem ist die Rede von einem Kompromiss, der gefunden worden sei.

Ich frage den Senat:

Frage 1: *Seit wann gilt welches Bau- bzw. Planrecht für das Grundstück Detlev-Bremer-Str. 25/27?*

Die Grundstücke Detlev-Bremer-Str. 25/27 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans St. Pauli 33 vom 19.8.1997. Es gelten die Festsetzungen allgemeines Wohngebiet (WA), maximal sechs Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,5, vordere und hintere Baugrenzen.

Frage 2: *Welche Nutzungen und welche Geschossigkeit waren nach dem alten Planrecht (in den 1990er Jahren oder davor) möglich?*

Der vor dem Bebauungsplan St. Pauli 33 gültige Baustufenplan St. Pauli setzte für die Fläche ein Mischgebiet gem. § 10 Abs. 4 Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg (BPVO) und maximal vier Vollgeschosse fest.

Frage 3: *Auf welcher Rechtsgrundlage hat sich der Eigentümer des „East Hotel“ in den 90ern auf welche Weise welches Planrecht für diese Immobilie gesichert?*

Frage 4: *Wo lässt sich dieses nachlesen?*

Der Eigentümer hat sich in den 1990er Jahren kein Planrecht für diese Immobilie gesichert.

Frage 5: *Welcher Kompromiss – zwischen dem Ansinnen des Eigentümers und den Vorstellungen des Bezirksamtes - wurde wann gefunden? Bitte die ursprünglichen Vorstellungen/Forderungen und den Kompromiss beschreiben.*

Frage 6: Was hat der Eigentümer ursprünglich gegenüber den Behörden als seine Planungen dargelegt? Bitte das jeweilige Datum, Anlass, Form des Gesprächs (Beratung zum Bauantrag oder Bauvorbescheid, Informationsgespräch, ...) und beteiligte Ämter auflisten.

Bei der Bauprüfung des zuständigen Bezirksamts wurde für das gegenständliche Grundstück am 2. November 2020 ein Vorbescheid mit folgendem Inhalt beantragt:

„Aufstockung, Umbau und Erweiterung eines Bestandswohngebäudes (Bestand 26 WE) zu 32 Wohnungen und 29 Hotelzimmern (55 Betten) in einem 7-geschossigen Baukörper (20 WE Bestand, 12 WE neu), Sanierung und Neugestaltung der bestehenden Wohnungen und Verlegung des Eingangs“. Laut Antrag sollen 32 Einzimmerwohnungen (circa 18 bis 30 Quadratmeter) als freifinanzierte Mietwohnungen entstehen.

Frage 7: Wurden in den letzten zehn Jahren Bauanträge durch den jetzigen Eigentümer oder durch andere Personen/Unternehmen gestellt? Wenn ja, was wurde genau von wem beantragt und was davon war genehmigungsfähig? Wenn nein, waren für die - behördlich behauptete - erforderliche Sanierung der Wohnungen keine Bauanträge nötig?

Es wurden in den letzten zehn Jahren keine weiteren Anträge eingereicht. Sanierungen gehören zu den verfahrensfreien Vorhaben nach § 60 Hamburgische Bauordnung (HBauO), Ziffer IV Instandhaltungsarbeiten. Siehe im Übrigen Antwort zu 6.

Frage 8: Wie ist der aktuelle Stand, welche Bauanträge oder Bauvorbescheide für welche Nutzungen liegen vor und/oder was wurde bereits genehmigt? Bitte auch die jeweilige Zahl der freifinanzierten, geförderten und Eigentumswohnungen, die Zahl von Wohnungen für Auszubildende, die Zahl von Mikroappartements, die Zahl der Hotelbetten und/oder der Wohnungen im Bordinghouse angeben.

Am 28. Juli 2021 wurde der beantragte Bauvorbescheid erteilt. Im Übrigen siehe Antwort zu 6.

Frage 9: Waren aus Sicht des Bezirksamtes alle oder einzelne der seit 2015 leerstehenden Wohnungen bewohnbar? Wenn nein, mit welcher Begründung und seit wann wurden die Wohnungen als unbewohnbar eingestuft?

Das zuständige Bezirksamt hat zu dem betroffenen Wohnraum keine Unbewohnbarkeit nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) ausgesprochen.

Frage 10: Welche konkreten Sanierungen waren damals für welche der Wohnungen erforderlich?

Frage 11: Wann wurde mit den notwendigen Arbeiten begonnen, welche konkreten Sanierungsmaßnahmen wurden wann in wie vielen Wohnungen durchgeführt?

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen betrafen das gesamte Gebäude und können nicht einzelnen Wohnungen zugeordnet werden.

Frage 12: Wie hat der Bezirk Hamburg-Mitte diese Arbeiten überwacht?

Um den Neubau realisieren zu können, stehen der Eigentümer, sein rechtlicher Vertreter sowie das zuständige Bezirksamt im Austausch mit dem Bestreben, die Ziele und Zwecke der Sozialen Erhaltungsverordnung zu sichern.

Frage 13: Warum wurden für die genannten Sanierungsarbeiten bislang sechs Jahre benötigt?

Ursächlich waren umfangreiche Planungsabsprachen.

Frage 14: *Warum war keine Zwischenvermietung mit rechtmäßig befristeten Mietverträgen in den vergangenen sechs Jahren möglich?*

Aufgrund bauplanungsrechtlicher Klärungen sowie aufgrund eines zwischenzeitlich geplanten Gebäudeabbruchs wurde von einer Zwischenvermietung abgesehen.

Frage 15: *Was haben die zuständigen Behörden unternommen, um eine Zwischenvermietung zu erreichen?*

Frage 16: *Welches sind die Voraussetzungen einer Duldung eines so langen Leerstandes?*

Frage 17: *Wie lange wurde diese Duldung jeweils ausgesprochen, wie oft wurde sie verlängert? Bitte das jeweilige Datum der Duldung und den umfassten Zeitraum aufführen.*

Frage 18: *Welche Überprüfungen der Duldung wurden wann mit welchem Ergebnis vorgenommen?*

Frage 19: *Welche Maßnahmen nach dem Wohnraumschutzgesetz wurden wann durch wen überprüft und ggfs. eingeleitet? Falls keine Maßnahmen geprüft oder eingeleitet wurden: Weshalb nicht?*

Bei baubedingten Wohnungsleerständen werden regelmäßig glaubhafte Belege und Nachweise angefordert (zum Beispiel: Gutachten, Sanierungsnachweise, Bauantragsunterlagen, Wiedervermietungs-nachweise). Weist der Verfügungsberechtigte damit einen Grund für den Leerstand im Sinne des Hmb-WoSChG im erforderlichen Umfang nach, so kann entweder von Gesetzes wegen eine Genehmigungsfiktion entstehen oder auf Antrag der vorübergehende Leerstand genehmigt werden. Duldungsverfügungen oder -bestätigungen werden in diesem Kontext nicht erlassen.

Maßnahmen nach dem HmbWoSchG wurden seit Bekanntwerden des Leerstandes auch parallel zur Bauplanung geprüft. Derzeit prüft das zuständige Bezirksamt im Rahmen eines Antragsverfahrens die Genehmigungsfähigkeit zum Abbruch bzw. Rückbau des Gebäudes.

Vorbemerkung: *Der Quartiersbeirat Wohlwillstraße hat - nach immer wieder zwischenzeitlichen Anfragen zu dem Leerstand, seiner rechtlichen Rechtfertigung und den Plänen des Eigentümers mit der Immobilie seit 2015 – zuletzt seit 12/2020 auf jeder Sitzung den Bezirk um entsprechende Informationen gebeten. Außer der mangels Bautätigkeiten nicht nachvollziehbaren Behauptung, dass der jahrelange Leerstand sanierungsbedingt bestehen würde, wurden keinerlei Informationen erteilt. Nicht einmal das offenbar besondere Baurecht, der Vorbescheid vom 28.07.2021 oder die jetzt bekannt gegebene Tatsache einer behördlichen Leerstandsuldung oder eines geplanten städtebaulichen Vertrages wurde den Beiratsmitgliedern mitgeteilt. In fünf Beiratssitzungen, zuletzt am 1.12.2021 wurde den Teilnehmer:innen nicht annähernd so viele Informationen gegeben, wie jetzt sehr kurzfristig den Medienvertreter:innen nach der Öffentlichkeitsaktion vom 7.12.2021.*

Frage 20: *Weshalb wurden dem Quartiersbeirat - weder zuletzt am 01.12.2021 noch in den vier vorherigen Sitzungen - nicht die Auskünfte erteilt, die jetzt den Medienvertreter:innen anlässlich der Kundgebung am 07.12.21 erteilt wurden?*

Welche Änderungen im Sachstand haben sich in der Zeit vom 1. bis 7.12.2021 ergeben?

Frage 21: *Warum wurde Ende September 2021 die konkrete Frage nach einem städtebaulichen Vertrag im Quartiersbeirat damit beantwortet, dass ein solcher hier nicht bekannt sei?*

Frage 22: *Wie ist der aktuelle Stand des städtebaulichen Vertrages? Bitte aufführen, was dort geregelt wurde bzw. geregelt werden soll.*

Das Bezirksamt hat den Beirat zur Sitzung Ende September 2021 mit umfangreichen Informationen versorgt. In diesem Zusammenhang wurde der Beirat auch darüber informiert, dass der Immobilienkordinatorin bei der Liegenschaftsverwaltung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte keine Angaben dazu vorliegen, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird. Für das in Rede stehende Grundstück gibt es auch aktuell keinen derartigen städtebaulichen Vertrag.

Das zuständige Bezirksamt hat stets übereinstimmende Auskünfte sowohl gegenüber dem Quartiersbeirat als auch gegenüber der Presse erteilt.