

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 27.10.22

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: SAGA-Häuser am Friedrich-Ebert-Damm: Abriss statt Sanierung gerechtfertigt?**

**Einleitung für die Fragen:**

*Am Friedrich-Ebert-Damm besitzt das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA mehrere Gebäude (Hausnummern 39 bis 77). Seit Mai 2021 sind die Häuser eingerüstet. Als Grund für die Einrüstung wurden Dachschäden, die behoben werden müssten, von der SAGA angegeben. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hat in Beantwortung eines Auskunftersuchens der Fraktion DIE LINKE in der Bezirksversammlung Wandsbek am 6.9.2022 unter anderem mitgeteilt: „Eine Überprüfung der dortigen Dachflächen im vergangenen Jahr hatte zum Ergebnis, dass die hier in Rede stehenden Dächer nicht mehr reparabel sind. Derzeit laufen zeit- und abstimmungsintensive Gespräche der SAGA mit dem Oberbaudirektor und dem Bezirksamt über das weitere Vorgehen, die noch nicht abgeschlossen sind.“ Erstaunlicherweise verschickte die SAGA einen Tag später Briefe an die betroffenen Mieter:innen, in denen sie ihnen den Abriss und den Neubau von 210 öffentlich geförderten Wohnungen ankündigt.*

*Ich frage den Senat:*

**Einleitung für die Antworten:**

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der SAGA wie folgt:

**Frage 1:** *Wann wurde das Bezirksamt Wandsbek und wann wurden welche Gremien der Bezirksversammlung mit dem Vorhaben der SAGA befasst? Bitte den jeweiligen Anlass, das Datum, Ergebnis(se) und die Beteiligten angeben.*

**Antwort zu Frage 1:**

Es fanden nach Aktenlage der SAGA am 31. August 2021 Gespräche zum Thema mit dem Bezirksamt Wandsbek und dem Oberbaudirektor und am 14. Juni 2022 sowie am 20. Juli 2022 Gespräche zum Bauvorbescheid mit dem Bezirksamt Wandsbek statt.

Zu dem Vorhaben wurde außerdem am 20. September 2022 im Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek berichtet. Im Übrigen siehe Auszug der Niederschrift unter <https://sitzungsdienst-wandsbek.hamburg.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1017267>.

**Frage 2:** *Wie wird erklärt, dass die BSW am 6.9.2022 mitteilte, dass die zeit- und abstimmungsintensiven Gespräche noch nicht abgeschlossen seien, die SAGA aber einen Tag später bereits Schreiben an die Mieter:innen mit dem Ergebnis der Gespräche verschickte? Bitte auch*

*angeben, welche schriftlichen oder mündlichen Zusagen/Bewilligungen vom Bezirksamt und/oder der BSW wann der SAGA erteilt wurden.*

**Antwort zu Frage 2:**

Das zuständige Bezirksamt hatte am 27. Juli 2022 im Rahmen eines Auskunftersuchens gemäß § 27 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) um eine Stellungnahme gebeten. Die SAGA hatte daraufhin gegenüber der BSW am 11. August 2022 Stellung genommen. Die BSW hat innerhalb der gesetzlichen Frist am 06. September 2022 gegenüber dem zuständigen Bezirksamt Stellung genommen. Am 07. September 2022 erfolgte dann die Mieterinformation. Zusagen beziehungsweise Bewilligungen vom Bezirksamt und/oder der BSW gegenüber der SAGA sind bislang nicht erfolgt.

**Frage 3:** *Welche Gutachten wurden für eine Sanierung und welche für Abriss und Neubau von der SAGA wem vorgelegt? Bitte den jeweiligen Titel/Untersuchungsauftrag sowie das jeweilige Datum der Erstellung der Gutachten nennen. Falls es keine Gutachten zur Sanierung gab: weshalb nicht?*

**Antwort zu Frage 3:**

Im Rahmen der Bauvoranfrage liegen folgende Gutachten dem Bezirksamt vor:

- Baumgutachten „Baumgutachterliche Bestandsaufnahme“, 09.05.2022
- Lärmgutachten, Schalltechnische Machbarkeitsstudie zum Bauvorhaben, 06.09.2022

**Frage 4:** *Welche Kriterien wurden zugrunde gelegt, um Sanierung oder Abriss gegeneinander abwägen zu können, auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit/grauen Energie?*

**Frage 5:** *Welche Beratung gab es seitens der BSW, BUKEA, anderer Behörden/Einrichtungen und/oder des Bezirksamtes zur Nachhaltigkeit/grauen Energie?*

**Antwort zu Fragen 4 und 5:**

In Kenntnis darüber, dass die Dachflächen der Gebäude am Friedrich-Ebert-Damm nicht mehr reparabel sind, wurde durch die SAGA im Zuge der Planungen und Abwägungen zum Umgang mit den Gebäuden eine Lebenszyklusanalyse auf Basis der Ökobilanzmethodik nach ISO 14040/44 in Auftrag gegeben. Im Vergleich verschiedener Erneuerungsstrategien wurden auch die Treibhausgasemissionen der grauen Energie für die Sanierung beziehungsweise einen Neubau betrachtet. Im Vergleich der Umweltauswirkungen aus Erstellung und Betrieb erhielt der Ersatzneubau den Vorzug gegenüber einer Modernisierung. Vor dem Hintergrund, dass die rund 180 Wohnungen über nicht mehr zeitgemäße Grundrisse verfügen, nicht barrierefrei zu erreichen sind und über keinen ausreichenden Lärm- und Wärmeschutz verfügen, wurde sich in Abstimmung mit dem Bezirksamt für die Option Abriss mit anschließendem Neubau von rund 214 öffentlich geförderten Wohnungen entschieden.

**Frage 6:** *Wie viele Wohnungen sind in den zum Abriss vorgesehenen SAGA-Gebäuden vorhanden? Bitte differenzieren nach Ein-, Zwei-, Drei- oder mehr Zimmerwohnungen.*

**Antwort zu Frage 6:**

Tabelle

Anzahl Zimmer	Anzahl Wohneinheiten
1	6
2	169
3	13
Gesamt	188

Quelle: SAGA

**Frage 7:** *Wie hoch ist aktuell die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter?*

**Antwort zu Frage 7:**

Die aktuelle durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter beträgt 7,25 Euro.

**Frage 8:** *Wie viele Wohnungen sollen im Neubau entstehen? Bitte differenzieren nach Ein-, Zwei-, Drei- oder mehr Zimmerwohnungen.*

**Antwort zu Frage 8:**

Nach aktuellem Planungsstand sollen rund 214 Wohnungen entstehen, deren Zimmerzahl nach aktuellem Stand noch nicht feststeht.

**Frage 9:** *Wie viele der geplanten neuen Wohnungen werden im 1. Förderweg, 2. Förderweg, als sogenannte 8-Euro-Wohnung/Hamburg-Wohnung oder frei finanziert entstehen?*

**Antwort zu Frage 9:**

Es ist beabsichtigt, alle Wohnungen im 1. Förderweg zu errichten.

**Frage 10:** *Wird die SAGA den vorhandenen Mieter:innen neue Wohnungen zur Verfügung stellen?*

*Wenn ja: Wie wird die SAGA sicherstellen, dass die Mieter:innen keine höheren Mietbelastungen als aktuell zu tragen haben?*

*Falls nein: weshalb nicht?*

**Antwort zu Frage 10:**

Im Zuge des Umzugsmanagements wird die SAGA ihren Mieterinnen und Mietern geeignete Wohnungen im eigenen Bestand anbieten. Auch wird ein Rückzugsrecht eingeräumt. In diesem Zusammenhang ist die SAGA bestrebt, den Mieterinnen und Mietern vergleichbare Mietkonditionen im Rahmen des Möglichen anzubieten.

**Frage 11:** *Werden die vorhandenen Mieter:innen die Neubauwohnungen beziehen können?*

*Wenn ja: Wie hoch wird nach derzeitigem Stand die Nettokaltmiete pro Quadratmeter sein?*

**Antwort zu Frage 11:**

Siehe Antworten zu 9 und zu 10. Die aktuelle Anfangsmiete nettokalt im 1. Förderweg beträgt monatlich 6,90 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.