



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

Drucksachen–Nr.: **21-5069**

### Kleine Anfrage öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bauausschuss	28.05.2024
Öffentlich	Bezirksversammlung	30.05.2024
Öffentlich	Planungsausschuss	05.06.2024

### **Wohnanlage Luthergrund – Planungen zum schrittweisen Abriss und Neubau der Siedlung**

#### **Kleine Anfrage von Andrea Benkert, Karsten Strasser und Wolfgang Ziegert (alle Fraktion DIE LINKE)**

Anfang November 2022 (Drs. 21-4695) hatten wir Fragen zum Abriss- und Neubauvorhaben in der Luthergrundsiedlung mit Blick auf die dort geltenden Vorschriften der sozialen Erhaltensverordnung gestellt. Ende Januar 2024 (Drs. 21-3531) stellten wir zudem Fragen zum Wohnungsleerstand in der Siedlung Luthergrund. Aus der Einsichtnahme in die Akten hat sich weiterer Klärungsbedarf ergeben.

#### **Vor diesem Hintergrund fragen wir das Bezirksamt:**

Vorbemerkung zu den Fragen 1 bis 7: Mitte November 2022 teilte das Bezirksamt mit, dass der Eigentümer bis dahin weder einen Abrissantrag einzelner Gebäude der Siedlung, noch eine Bauvoranfrage für die Neuerrichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Parkplatz der Wohnanlage gestellt hat. Die Wohnanlage liegt im räumlichen Geltungsbereich der Sozialen Erhaltensverordnung Bahrenfeld-Süd. Ausweislich des Merkblattes des Bezirksamtes zu den Regelungsinhalten sozialer Erhaltensverordnungen nach § 172 BauGB mit Stand Juli 2023 gilt folgendes:

- Für den Rückbau (Abriss) von Wohngebäuden wird grundsätzlich keine Genehmigung erteilt, sofern kein Genehmigungsanspruch nach § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB vorliegt, vgl. Nr. 3.7. des Merkblattes. Ein Genehmigungsanspruch liegt im Einzelfall vor, wenn dem Eigentümer die Erhaltung der baulichen Anlage nachweislich wirtschaftlich unzumutbar ist.
- Unter bestimmten Umständen kann der Rückbau einer baulichen Anlage bei einer damit einhergehenden Schaffung von Ersatzwohnraum ausnahmsweise genehmigt werden, vgl. Nr. 4 des Merkblattes.

Eigentümer und Bezirksamt hatten sich Mitte November 2022 dahingehend verständigt, dass vor der Beantragung einer Abrissgenehmigung und der Stellung einer Bauvoranfrage zunächst alle erforderlichen Gutachten erstellt und eingereicht werden sollen. Diesbezüglich sollte auch gutachtlich geklärt werden, ob das Abriss- und Neubauvorhaben mit den Grundsätzen der sozialen Erhaltungsverordnung zu vereinbaren ist.

### **Das Bezirksamt beantwortet die Fragen wie folgt:**

#### *1. Welche Gutachten hat das Amt beim Eigentümer angefordert?*

##### Zu 1.:

- Kostenermittlung zur Modernisierung der Wohnanlage Luthergrund
- Wirtschaftlicher Vergleich zwischen Modernisierung und Neubau
- Ökobilanz, Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit

#### *2. Welche Fragestellungen liegen den Gutachten zugrunde?*

##### Zu 2.:

Es sollte ein wirtschaftlicher Vergleich zwischen Modernisierung und einem Neubau der Wohnanlage geführt werden und eine fachlich fundierte Aussage zur Ökobilanz und Umweltverträglichkeit getroffen werden.

#### *3. Hat der Eigentümer dem Amt inzwischen Gutachten zu den geplanten Maßnahmen in der Siedlung Luthergrund vorgelegt?*

##### Zu 3.:

Ja.

Wenn ja:

##### *a) Welche Gutachten liegen vor?*

##### Zu 3 a):

Siehe hierzu die oben genannten Gutachten zu 1.

##### *b) Zu welchem Ergebnis kommen die gutachtlichen Stellungnahmen hinsichtlich der Vereinbarkeit des Abriss- und Neubauprojektes mit den Vorgaben der sozialen Erhaltungsverordnung?*

##### Zu 3 b):

Die Wohnanlage ist stark sanierungsbedürftig und eine Modernisierung kostenintensiv. Durch den Abriss und Neubau könnten ca. 100 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, die zum einen preiswert, barrierearm und energieeffizienter sind.

##### *c) Wie bewertet das Amt die vorgelegten gutachtlichen Ergebnisse?*

##### Zu 3 c):

Die Gutachten sind nachvollziehbar.

- d) *Wie hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zu den gutachtlichen Ergebnissen Stellung genommen?*

Zu 3 d):

Die BSW wurde über die Gutachten informiert und hat die Ergebnisse zum Anlass genommen, eine Studie zu beauftragen, um die geltenden Genehmigungskriterien in Sozialen Erhaltungsgebieten weiterzuentwickeln. Ziel dieser Studie war es, bei Rückbauvorhaben, die in Gebieten mit SozErhVO von übergeordnetem städtischem Interesse sind, mehr Flexibilität für die Berücksichtigung städtebaulicher Belange zu erreichen, aber zugleich sicherzustellen, dass das Ziel einer sozialen Erhaltungsverordnung gewahrt bleibt.

*Wenn nein:*

*Wann rechnet das Amt mit der Vorlage der Gutachten durch den Eigentümer?*

4. *Welche Nachweise der Wirtschaftlichkeit, der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes bezogen auf den geplanten Abriss und Neubau hat der Eigentümer vorgelegt?*

Zu 4.:

Siehe hierzu die oben genannten Gutachten zu 1.

5. *Wie bewertet das Amt die vorgelegten Nachweise? Inwieweit sind diese aus Sicht des Amtes geeignet, eine Ausnahme von den Vorgaben der sozialen Erhaltungsverordnung zu rechtfertigen?*

Zu 5.:

Siehe Antwort auf Frage 3c.

6. *Hat der Eigentümer ein tragfähiges Konzept – z.B. stabile Miethöhe, vergleichbare Wohnungsgröße und Rückkehr zu den selben Mietkonditionen - für die Bewohner:innen der Siedlung Luthergrund vorgelegt?*

Zu 6.:

Nein, dem Bezirksamt liegt noch kein ausgearbeitetes, tragfähiges Konzept vor.

*Wenn ja:*

- a) *Wie sollen die Belange der Bewohner:innen während der Abriss- und Neubauphase der Siedlung geschützt werden?*  
b) *Wie bewertet das Amt das vorgelegte Konzept für die Bewohner:innen?*

*Wenn nein:*

- a) *Wann rechnet das Amt mit der Vorlage eines tragfähigen Konzepts für die Bewohner:innen?*

Zu 6 a):

Innerhalb des nächsten halben Jahres.

- b) *Wird das Amt ein solches Konzept anfordern?*

Zu 6 b):

Ja.

7. *Sichert die soziale Erhaltungsverordnung bei Abriss und Neubau von Wohngebäuden die Höhe der bisherigen Bestandsmieten?*

Zu 7.:

Eine Abrissgenehmigung kann in Sozialen Erhaltungsgebieten nur in Einzelfällen erteilt werden und nur dann, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind. Dies kann im Einzelfall möglich sein, wenn im selben Erhaltungsgebiet vergleichbare Ersatzwohnungen geschaffen werden können, z.B. durch die vertragliche Sicherung der Ersatzwohnungen in Höhe der Bestandsmieten.

*Wenn nein:*

*Welche Miethöhe gilt stattdessen und wonach berechnet sich diese?*

Es kommen auch andere Möglichkeiten in Betracht, wie z.B. die Schaffung von geförderten und preisgünstigen Wohnungen, die mit den Bestandsmieten vergleichbar sind. Anhaltspunkt sind die Bestandsmieten.

Vorbemerkung zu Frage 8: Mitte Oktober 2023 informierte der Eigentümer die Bewohner:innen der Siedlung Luthergrund schriftlich über seine Zeitplanung zur Realisierung der Abriss- und Neubaupläne. Mit der Bebauung des Parkplatzes der Siedlung sollte danach frühestens Mitte 2025 begonnen werden. Frühestens im Jahr 2026 soll dann mit dem Abriss der Gebäuderiegel Luthergrund 1 bis 4 und Schmalkaldener Straße 1 bis 9 begonnen werden.

8. *Verfolgt der Eigentümer diese Zeitplanung weiter?*

Zu 8.:

Hierüber liegen noch keine detaillierten Zeitpläne vor.

*Wenn ja:*

*Wann rechnet das Amt mit der Einreichung eines Bauantrags und einer Abrissgenehmigung?*

Es wird innerhalb dieses Jahres mit der Einreichung eines Bauantrages und eines Abrissantrages gerechnet.

*Wenn nein:*

*Hat der Eigentümer gegenüber dem Amt erklärt, dass er die Realisierung seines Abriss- und Neubauprojekts zurückstellen will?*

Nein.

*Wenn ja:*

*Hat der Eigentümer seine Planungen auf unbestimmte Zeit zurückgestellt oder lediglich seinen Zeitplan geändert? Ggf. Wie lautet die geänderte Terminplanung?*

*Wenn nein:*

*Hat das Amt beim Eigentümer nachgefragt, nach welcher Zeitplanung er dieses Projekt weiterbetreiben will? Mit welchem Ergebnis?*

Vorbemerkung zu Frage 9: Nach Angaben des Amtes standen Ende Januar 2024 insgesamt 29 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 1.901 m<sup>2</sup> in der Siedlung Luthergrund leer, vgl. Drs. 21-4695. Davon sollten sieben Wohneinheiten nach Sanierung im I. Quartal 2024 vermietet werden und 13 Wohneinheiten als Ausweichwohnungen für Zwischennutzung dienen.

9. *Sind die in der Vorbemerkung erwähnten sieben Wohneinheiten inzwischen saniert und neu vermietet worden?*

Zu 9.:

Drei Wohneinheiten sind zwischenzeitlich vermietet worden (Mietbeginn 01.05. und 01.06).

*Wenn ja:*

*Handelt es sich um unbefristete Vermietungen?*

Bei 2 von 3 Vermietungen erfolgten die Vermietung mit Dauermietverträgen. Für die Bewertung nach den Vorschriften des HmbWoSchG ist dies nicht relevant, sofern es sich um Vermietungen mit einer Mindestmietzeit von 6 Monaten handelt.

*Bitte die betreffenden Wohnungen nach Straße, Hausnummer und Stockwerk benennen.*

Luthergrund 14, 2. OG

Luthergrund 16, EG

Zum 01.06.:

Luthergrund 18, 1. OG

*Wenn nein:*

*Welche Maßnahmen hat das Amt ergriffen, um auf eine Vermietung dieser Wohnungen hinzuwirken?*

Der Eigentümer befindet sich weiterhin in Vorbereitung für die Vermietung der anderen Wohnungen.

Vorbemerkung zu Frage 10: Das Amt teilte mit, dass es die leerstehenden Wohnungen in der Siedlung Luthergrund als sanierungsbedingte Leerstände behandelt, Drs. 21-4695 zu Frage 4. Nach § 13 Abs. 3 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz gelten derartige Wohnungsleerstände als fiktiv genehmigt, wenn der Eigentümer dem Amt die konkrete Absicht von Um- oder Neubaumaßnahmen anzeigt. In dieser Anzeige sind neben der Belegenheit und Größe die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen (sog. Erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion). Nach 13.3 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes liegt nur dann eine erweiterte Anzeige vor und eröffnet den Weg zur Genehmigungsfiktion, wenn der Eigentümer alle Pflichtangaben gemacht und nachgewiesen hat. Die Angabe der voraussichtlichen Dauer der baulichen Maßnahmen beinhaltet auch, dass der Beginn der Um- und Neubaumaßnahme anzugeben ist. Können nicht alle Pflichtangaben gemacht werden, z.B. weil der Beginn der Baumaßnahme noch nicht geplant ist oder geplant werden kann, liegt lediglich eine einfache Leerstandanzeige nach § 13 Abs. 2 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz vor. Es muss dann eine für jede leerstehende Wohnung eine einzelfallbezogene Prüfung nach den strengeren rechtlichen Maßstäben von § 10 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz erfolgen. Die Entscheidung erfolgt dann durch Genehmigungsbescheid. Ein Leerstellenlassen einzelner Wohnungen ohne Zwischennutzung bis zum Beginn von Baumaßnahmen wäre nicht genehmigungsfähig.

10. *Hat der Eigentümer bei Einreichung seiner erweiterten Anzeige des Leerstands unter Bezugnahme auf die Genehmigungsfiktion entsprechend 13.3. der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes den Beginn der Um- und Neubaumaßnahme – hier Abriss- und Neubauvorhaben – konkret terminlich angegeben?*

*Wenn ja:*

*Welcher Termin ist genannt worden?*

Wenn nein:

- a) *Warum hat das Amt entgegen des ausdrücklichen Wortlauts von 13.3. der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes die Genehmigungsfiktion nach § 13 Abs. 3 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes akzeptiert?*

Zu 10 a):

Das Abbruchvorhaben ist zunächst in Planung, ein Großteil der Wohnungen ist bewohnt. Vermieterseitige Kündigungen haben nicht stattgefunden. Der Eigentümer hat mitgeteilt, dass die freiwerdenden Wohneinheiten als Ausweichwohnungen für andere Sanierungsobjekte genutzt werden (vorrangig für Sanierungen im Reichhardtblock). Dies entspricht der Abwendungspflicht des Verfügungsberechtigten im Rahmen von § 9 Abs. 3 HmbWoSchG, wonach Zeitmietverträge (Zwischenvermietungen) und andere Zwischennutzungen zu Wohnzwecken zumutbar sind.

- b) *Warum ist der vom Eigentümer mitgeteilte Leerstand nicht als reguläre Anzeige des Leerstands nach § 13 Abs. 2 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes behandelt worden?*

Zu 10 b):

Siehe hierzu Antwort zu Frage 10. a)

- c) *Warum hat das Amt seine Möglichkeit eines Widerspruchs nach § 13 Abs. 3 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz nicht genutzt mit der Rechtsfolge, dass die erweiterte Anzeige des Leerstands als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstehenlassen nach § 10 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz zu behandeln war?*

Zu 10 c):

Siehe hierzu Antwort zu Frage 10. a)

Vorbemerkung zu Frage 11: Anfang Januar 2024 machte der Eigentümer zuletzt Angaben zum Wohnungsleerstand in der Siedlung Luthergrund.

11. *Hat das Amt seither den aktuellen Umfang des Wohnungsleerstands in der Siedlung Luthergrund erneut abgefragt?*

Wenn ja:

- a) *Mit welchem Ergebnis?*

Zu 11 a):

Die Vermietung von 3 Wohneinheiten (WE) ist erfolgt. Die Ausweichwohnungen werden voraussichtlich bis Jahresende benötigt und sollen danach wieder in die reguläre Vermietung gehen.

- b) *Hat das Amt den geplanten Beginn der Abriss- und Neubaumaßnahmen beim Eigentümer erneut erfragt? Mit welchem Ergebnis?*

Zu 11 b):

Altoba hat mitgeteilt, dass hinsichtlich des Planungsstandes aktuell weitere Abstimmungen mit den Behörden erfolgen. Parallel arbeitet das Architekturbüro in Zusammenarbeit mit allen Planungsbüros an der Bauantragsstellung.

c) Für den Fall, dass der Eigentümer keinen konkreten Zeitpunkt des Beginns der Abriss- und Neubaumaßnahme benannt hat:

Werden dann die infolge der Genehmigungsfiktion erteilten Genehmigungen aufgehoben und der ungerechtfertigte Wohnungsleerstand beendet?

Wenn nein:

Warum nicht?

Zu 11. C):

Siehe hierzu Antwort zu Fragen 11. b) und 10. a)

**Petium:**

**Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.**

**Anlage/n:**

ohne