

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Olaf Duge (GAL) vom 17.01.12

und Antwort des Senats

Betr.: Turnerstraße 10 – 16: Kann die SAGA GWG Sanierung – oder droht dem Karolinentempel in Zukunft der Zerfall?

Im Karolinentempel in der Turnerstraße 10 – 16 befindet sich ein historisches sogenanntes Dreitürenhaus oder Doppel-Sahlhaus (eingetragenes Kulturdenkmal; Denkmalliste Nummer 1.539) circa aus dem Jahr 1870. Das Gebäude ist im Eigentum der SAGA GWG und soll aktuell vollständig saniert und modernisiert werden. Noch im Jahr 1985 wurde das Gebäude nach einer Instandsetzung von der SAGA GWG als „nicht sanierungsbedürftig“ eingestuft und somit nicht in das Treuhandvermögen der steg überführt. Im Jahr 2005 plante die SAGA GWG im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück eine gemeinschaftliche Baustelleneinrichtung und im Anschluss an den Neubau die Modernisierung/Sanierung des Sahlhauses.

Der bauliche Zustand hat sich nun mittlerweile innerhalb dieser 25 Jahre so rapide verschlechtert, dass nur noch die historische Außenfassade übrig ist. Von der gemeinschaftlichen Baustelle ist nichts mehr zu sehen, der Baukran abgebaut – still ruht der See. Der Innenbereich ist entkernt und sollte neu errichtet werden. Die übrig gebliebene Hülle des Gebäudes ist ungeschützt den Witterungsverhältnissen ausgesetzt und droht weiter zu verfallen. Die Wirtschaftlichkeit einer Erhaltung ist aufgrund der nun eingetretenen Situation mehr als fraglich. Die Schwierigkeiten und Kosten des Erhaltes der Wohlwillstraße 19 – 23 (2005 – 2006) dürften noch in Erinnerung sein.

Angesichts früherer Erfahrungen mit dem – ebenfalls von der SAGA GWG verwalteten – Haus in der Karolinenstraße 27 (Etagenhaus, Teil eines denkmalwürdigen Ensembles), des jahrelangen Hin und Her bei der Sanierung der Elbtreppenhäuser und der anstehenden Übertragung von 925 Wohnungen und 200 Gewerbeeinheiten aus dem Treuhandvermögen der steg Hamburg mbH an die SAGA GWG muss man sich fragen:

Welche Zukunft droht dem Karolinentempel, wenn es in die Hände der SAGA GWG fällt?

Kann die SAGA GWG gewährleisten, dass das historische Erbe erhalten bleibt, bevor alles so weit verrottet ist, dass wegen – überwiegend selbst verschuldeter – „mangelnder Wirtschaftlichkeit“ alles abgerissen werden muss?

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

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

1. *Bitte stellen Sie detailliert den derzeitigen Status quo des historischen „Dreitüren-“ beziehungsweise Doppel-Sahlhauses Turnerstraße 10 – 16 dar.*

Im Jahre 2010 sind die Holzdecken untersucht worden, dabei wurde Schwammbefall festgestellt. Im Laufe der weiteren Arbeiten stellte man zusätzlich gravierende Schäden fest, wie zum Beispiel eine instabile tragende Mittelwand, eine unzureichende Verzahnung der Wände sowie ein instabiles, mit Schwamm befallenes Treppenhaus. In Abstimmung und mit Zustimmung des Denkmalschutzamts wurde die Entkernung des Gebäudes beschlossen, nur die Außenwände sind zunächst als erhaltungsfähig eingestuft worden.

Zur Sicherung der Fassade sollte ein Stahlgerüst aufgestellt werden. Zur Aufstellung der Stahlkonstruktion ist vorab das Dach entfernt worden.

Der Prüfstatiker kam im Herbst 2011 zu dem Ergebnis, dass die geplante Stahlkonstruktion nicht ausreichend ist.

Es werden daher weitere Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt über die Erhaltungsfähigkeit der Außenwände erfolgen. Hiervon ist die gesamte weitere Planung zum Objekt abhängig.

2. *Wie bewerten die zuständigen Stellen die bauliche Entwicklung des historischen, denkmalgeschützten Hauses Turnerstraße 10 – 16 seit 1985? Wann wurden durch wen welche baulichen Maßnahmen versäumt? Wie kann innerhalb von 25 Jahren das Gebäude derart verfallen, dass nur noch die Fassade übrig ist, obwohl es 1985 als „nicht sanierungsbedürftig“ eingestuft wurde?*

Siehe Antwort zu 1., die Schäden sind erst 2010 festgestellt worden. Der jetzige Zustand des Objekts resultiert aus den festgestellten Schäden. Aus Sicht von SAGA GWG sind keine baulichen Maßnahmen versäumt worden.

3. *Warum hat die SAGA GWG im Rahmen der Sanierungssatzung für das Karlinenviertel keine Förderung zum Erhalt des Gebäudes beantragt?*

Es sind Fördermittel bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) im Jahr 2010 aus dem Programm D „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Mietwohngebäuden in Sanierungsgebieten“ beantragt und bewilligt worden.

4. *Wurden der örtliche Sanierungsbeirat, die ehrenamtlichen Gremien und die Dienststellen im Bezirk Mitte vonseiten der SAGA GWG frühzeitig und kontinuierlich über Zustand, Planungen und mögliche Veränderungen informiert?*

Wenn ja: Wann und in welcher Weise?

Wenn nein: Warum nicht und wann soll dies – auch im Hinblick auf aktuelle Änderungen der Planung – nun erfolgen?

Das zuständige Bezirksamt ist über die Planungen, die im Zusammenhang mit Bauanträgen relevant waren, durch die eingereichten Bauantragsunterlagen informiert worden.

SAGA GWG hatte im Vorfeld verschiedentlich im Sanierungsbeirat über die geplante Modernisierung des Gebäudes Turnerstraße 10 bis 16 informiert:

In der Februarsitzung 2009 hat SAGA GWG über die geplante Modernisierung mit öffentlichen Mitteln berichtet.

In der Oktobersitzung 2010 hat SAGA GWG über das Schadensbild und über die neue Planung mit Erhalt der Außenmauern ausführlich informiert – die Präsentation ist den Beiratsmitgliedern zugeschickt worden.

Im Februar 2011 erfolgte eine weitere Information im Sanierungsbeirat über die erfolgte Grundrissabstimmung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sozialplans, hier durch die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg).

Das zuständige Bezirksamt hatte zu der Zeit (Ende 2010/Anfang 2011) aufgrund von Informationen seitens der SAGA GWG zu Projektgesprächen eingeladen, in denen die erkannte Dimension des Schadensbilds bewertet und eine Finanzierungslösung im Rahmen des Sanierungsverfahrens über die WK-Fördermöglichkeiten hinausgehend geprüft wurde. Hiernach werden diese Fördermöglichkeiten für das Projekt in vollem Umfang ausgeschöpft.

Aktuell ist eine Information zum Sachstand für die nächste Sanierungsbeiratssitzung im Februar 2012 vorgesehen.

5. *Waren Wohnungen und/oder Gewerbeeinheiten in dem Hause bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten vermietet, sodass Wohnungs- und/oder Gewerbemieter ein Rückkehrrecht besitzen?*

Falls ja: Wurden den Betroffenen Termine für eine Fertigstellung und Rückkehr in das Haus genannt beziehungsweise wurden Terminverschiebungen – insbesondere Gewerbemietern – frühzeitig bekannt gegeben?

Wohnungen und Gewerbeobjekte waren bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten vermietet. Alle Mieter des Hauses haben einen Rückkehranspruch.

Eine Räumungsvereinbarung mit dem Gewerbemieter enthält einen Rückkehrtermin, der aufgrund der nachfolgend festgestellten Schäden am Objekt nicht eingehalten werden konnte. Es erfolgt ein regelmäßiger Austausch zum Sachstand mit den Mietern.

6. *Sind die übrig gebliebene historische Fassade und das Innere des Hauses mittlerweile vor den Witterungsverhältnissen geschützt?*

Wenn ja, seit wann?

Wenn nein, warum nicht und wann soll dies nachgeholt werden?

Die vorhandenen Mauerköpfe der Fassade sind derzeit nicht geschützt, weil das weitere Vorgehen zum Objekt noch einer Klärung mit dem Denkmalschutzamt bedarf. Ein Schutz der noch vorhandenen Reste des Inneren des Hauses ist, wegen des in Abstimmung mit dem Denkmalschutz beschlossenen Entkernens, nicht vorgesehen. Im Übrigen siehe Antwort zu 1.

7. *Liegt eine Stellungnahme des Denkmalschutzamtes zum aktuellen Zustand des Hauses und zu Auflagen für eine denkmalgerechte Wiederherstellung vor?*

Falls ja: Wie lautet diese Stellungnahme?

Das Denkmalschutzamt hat nach einem Ortstermin und der Prüfung einer Kostenermittlung durch SAGA GWG am 4. Oktober 2010 festgestellt, dass die Erhaltungsfähigkeit der inneren Konstruktion nicht mehr gegeben ist. Lediglich die vier Umfassungswände werden als erhaltungsfähig angesehen und sind den Auflagen des Denkmalschutzamtes entsprechend zu erhalten. Eine Stellungnahme zum aktuellen Zustand ist in Vorbereitung.

8. *Wie ist die Standfestigkeit der Fassade gewährleistet oder kann ein Einsturz drohen?*

Eine Gutachteruntersuchung hat zwar eine schlechte Qualität der vermauerten Steine und eine sehr schlechte Mörtelqualität ergeben. Die Außenwände können sich laut Statiker jedoch selbst tragen. Eine Einsturzgefahr besteht nicht.

9. *Wie wird der Erhalt der Fassade gewährleistet?*

Siehe Antworten zu 1. und zu 6.

10. *Wie sehen die nächsten Schritte bei der (Neu-)Errichtung des Innenbereichs des Gebäudes aus? Gibt es hierfür einen Zeitplan und wenn ja, bitte darlegen.*

Wenn nein, warum nicht?

Siehe Antwort zu 1.

11. *Wer ist nach der Übertragung des Treuhandvermögens auf die SAGA GWG für die Instandsetzung, Modernisierung/Sanierung der Gebäude zuständig?*

Da die Vertragsverhandlungen hinsichtlich der Übertragung des Treuhandvermögens nach Beendigung des Sanierungsverfahrens noch andauern, ist diese Frage noch nicht abschließend geklärt.

12. *Wie soll künftig die rechtzeitige Durchführung der pflichtgemäßen Instandhaltungs- beziehungsweise Instandsetzungsmaßnahmen derjenigen Häuser im Karolinenviertel, die sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder in ihrem Besitz stehender Gesellschaften (hier unter anderem: SAGA GWG, Sprinkenhof AG) oder in treuhänderischem Eigentum (hier unter anderem steg Hamburg mbH) befinden, verlässlich gewährleistet werden? Sind besondere Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen für denkmalgeschützte und denkmalwürdige Gebäude in den genannten Beständen vorgesehen oder werden solche Maßnahmen vorbereitet?*

Sämtliche Grundstücke im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg werden durch SAGA GWG (Generalmietvertrag für Wohnobjekte), die Sprinkenhof AG (Generalmietvertrag für gewerbliche Objekte) oder die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (Treuhandvermögen) verwaltet. In den vertraglichen Grundlagen für die Verwaltung durch die einzelnen Gesellschaften ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung festgeschrieben. Bauliche Maßnahmen von besonderer Bedeutung sowie größere Maßnahmen der Instandsetzung sind mit der Finanzbehörde abzustimmen. Durch diese vertraglichen Regelungen ist für die rechtzeitige Durchführung der pflichtgemäßen Instandhaltungs- beziehungsweise Instandsetzungsmaßnahmen Sorge getragen. Diese Bedingungen gelten grundsätzlich auch bei der anstehenden Übertragung des Treuhandeigentums an SAGA GWG mit dem Verwalter steg zum 1. Januar 2014. Bis zu diesem Zeitpunkt werden diese Objekte durch die steg saniert sein. Die Sanierung der denkmalwürdigen und der geschützten Objekte erfolgt grundsätzlich in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.