

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Olaf Duge (GRÜNE) vom 03.06.2013

und Antwort des Senats

- Drucksache 20/8265 -

Betr.: Faktencheck Ezzo-Häuser

Der geplante Abriss bzw. die mögliche Sanierung/Instandsetzung der sog. Ezzo-Häuser in St. Pauli steht mittlerweile im Fokus der gesamten Stadt. Mehrere Tausend Bürger und Bürgerinnen sind für den Erhalt der Häuser auf die Straße gegangen. Immer mehr Menschen engagieren sich und fordern ein Beteiligungsverfahren sowie neutrale Gutachten zur Bewertung des Zustandes bzw. der Erhaltungsmöglichkeiten der Gebäude.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage der Bayerischen Hausbau Immobilien Management GmbH (BHG-V) wie folgt:

1. *Wie viele Gebäude stehen im Zusammenhang des Bauvorhabens „Ezzo-Häuser“? Bitte tabellarisch jeweils mit Belegenheit, Geschossigkeit, Gebäudemaße (Höhe, Tiefe, Breite), Außenwandstärke, Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Zimmer und Quadratmeter angeben. Bitte zusätzlich mit Flurkarte.*

Im Bestand sind oberirdisch vier Baukörper und die Tankstelle auf dem Flurstück 974 vorhanden:

Bezeichnung	Lage	Geschosse	Gebäudeabmessung (in Meter)	Höhe (in m)	Außenwandstärke (in cm)
Wohnhaus (Block I)	westlich	VIII	ca. 41 m x 12	26	23 – 30
Gewerberiegel (Block II)	nördlich	II	ca. 85 m x 13	9	30
Wohnhaus (Block III)	östlich	VIII	ca. 41 m x 12	26	23 – 30
Zwischenbau	Mitte	I	ca. 38 m x 42	6	25 – 30
Tiefgarage	gesamte Grund- stücksfläche	II	ca. 72 m x 91	-6	25

Zu Angaben zur Anzahl der Wohnungen, zur Anzahl der Zimmer und zu Quadratmetern laut Mitteilung der BHG-V siehe nachstehende Tabelle:

Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	davon Leerstand	Anzahl Zimmer	Größe (in m ²)	Netto- Kaltmiete (€/m ² im Durch- schnitt)	Nebenkosten (€/m ² im Durch- schnitt)
Spielbudenplatz 13	30	2	1	1.008	8,16	4,21
Kastanienallee 14	30	2	1	1.002	8,17	4,12
Wohnblock 1	60			2.010	8,17	4,17
Spielbudenplatz 5 a	21	4	1	685	8,41	3,83

Spielbudenplatz 5 b	14	2	3	1.050	5,60	3,18
Spielbudenplatz 5 c	14	5	2 Zi./3 Zi.	854	6,18	2,87
Wohnblock III	49	15		2.589	6,99	3,99

Leerstand wird sich nach Auffassung der BHG-V aufgrund der laufenden Vermietungsaktivitäten zum 1. Juli 2013 verringern.

Zur Flurkarte siehe Anlage.

2. *Wie viele der o. a. Wohnungen der Menschen sind derzeit noch bewohnt? Wie viele stehen seit wann leer?*

Siehe Antwort zu 1.

3. *Wie viele Menschen sind in den o. a. Wohnungen des Bauvorhabens gemeldet? Wie viele Haushalte mit wie vielen Personen wohnen durchschnittlich in den o. a. Wohnungen?*

Das zuständige Bezirksamt kann aus dem Melderegister nur die Zahlen der gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohner benennen; die Anzahl der Haushalte oder deren Größe lässt sich mit den Meldedaten nicht ermitteln.

Folgende Personen sind gemeldet:

Spielbudenplatz 13: 29 Personen, im Übrigen keine Angaben für 5, 7, 9, 11,
 Spielbudenplatz 5a: 22 Personen, 5b: 27 Personen, 5c: 20 Personen,
 Taubenstraße 22: Fehlanzeige,
 Kastanienallee 14: 33 Personen.

Nach Mitteilung der BHG-V können auch von dort keine Angaben zu den Haushalten im Einzelnen - insbesondere zu deren Größe - gemacht werden, weil die Belegung der Wohnungen nicht überprüft wird.

4. *Wie hoch ist die derzeitige Kaltmiete in den o. a. Wohnungen? Bitte Minimal- und Maximalmiete sowie die durchschnittliche Miete netto kalt pro m² für die jeweilige Wohnungsanzahl und Belegenheit angeben.*

Die BHG-V hat hierzu mitgeteilt, dass die Minimalmiete 2,65 €/m² und die Maximalmiete 10,98 €/m² beträgt.

5. *Wie hoch sind die durchschnittlichen Nebenkosten pro qm und wie hoch sind die durchschnittlichen Heizkosten pro qm und Heizungsart?*

Die BHG-V als Vermieterin hat hierzu mitgeteilt, dass ihr in der zur Beantwortung der Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit lediglich Angaben zu den durchschnittlichen Nebenkosten möglich sind (siehe Antwort zu 1.). Eine detaillierte Auswertung der Heizkosten pro Quadratmeter und Heizungsart war ihr dagegen nicht möglich.

- a. *Welche Heizformen sind in den Wohnungen vorhanden (Fernwärme, Nachtspeicher etc.)? Bitte mit Anzahl der jeweiligen Heizformen.*

Die Gebäude werden über eine zentrale Ölheizungsanlage versorgt. Ob in einzelnen Wohnungen zusätzliche Heizformen verwendet werden, ist dem zuständigen Bezirksamt nicht bekannt.

6. *Wie viele Gewerbebetriebe sind in den betroffenen Gebäuden ansässig? Bitte mit Angabe der jeweiligen Nutzung, Quadratmeteranzahl und Nettokaltmiete.*

Es sind acht Gewerbebetriebe und die Tankstelle ansässig. Details hinsichtlich der Nutzung und Quadratmeter sind dem Bezirksamt nicht bekannt und konnten in der zur Beantwortung der Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht ermittelt werden. Dies gilt auch für die Höhe der Mieten. Die BHG-V hat hierzu ergänzend mitgeteilt, dass vor Bekanntgabe der wirtschaftlichen Parameter der Gewerberaummietverträge die Zustimmung der Gewerberaummieter eingeholt werden muss. Dies war ihr in der für die Beantwortung dieser Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

7. *Wann wurden in den letzten 10 Jahren wofür und von wem Bauanträge innerhalb des betroffenen Areals gestellt? Wann sind welche Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt worden?*

2011 wurde ein Bauantrag zur Änderung von Brandabschnitten gestellt.

2009 ist die Umnutzung eines Raums in eine Gastronomie beantragt worden.

2008 wurde die Errichtung einer Außentreppe beantragt.

2005 wurde die Änderung einer Antennenanlage beantragt.

2003 wurde die Nutzungsänderung in eine Schankwirtschaft beantragt.

Detaillierte Angaben darüber, von wem Anträge gestellt wurden, unterliegen dem Datenschutz.

Ob Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die nicht genehmigungsfrei sind, ist dem zuständigen Bezirksamt nicht bekannt.

8. *Wann wurden von wem welche Gutachten bzgl. der Sanierung/Instandsetzung der Esso-Häuser beauftragt bzw. angefertigt? Bitte die grundsätzlichen Aussagen der jeweiligen Gutachten cursorisch angeben.*

Dem Bezirksamt liegen folgende gutachterliche Stellungnahmen vor:

Auftrag: Untersuchung von Bohrmehlproben aus Sohle und Stützen der Tiefgarage auf ggf. vorliegende Chloridbelastung; Auftragnehmer (AN): IBB – Institut für Bauphysik und Bauchemie Baustofflabor Hamburg GmbH; Auftraggeber (AG): Bayerische Hausbau GmbH & Co.KG; Zeitpunkt: 15. Dezember 2010; Umfang: acht Seiten zuzüglich Fotos; Ergebnis: Es wurden insgesamt fünf Proben untersucht, zwei davon wurden als kritisch und drei als unkritisch eingestuft. Es ist Sanierungsbedarf ausgewiesen worden.

Auftrag: Statisch-konstruktive Einschätzung der bestehenden Konstruktion; AN: Wetzel & von Seht Ingenieurbüro für Bauwesen; AG: Bayerische Hausbau GmbH & Co.KG; Zeitpunkt: 19. Mai 2011; Umfang: 1,5 Seiten; Ergebnis: Der Gesamtzustand der vorhandenen baulichen Anlagen kann als schlecht bewertet werden. Der Aufwand zur mittel-/langfristigen Sicherung und Aufrechterhaltung der Konstruktion ist als unangemessen hoch zu bezeichnen.

Auftrag: Vor-Ort-Bestandssichtung zur Erfassung relevanter Anlagen und Systeme des Bestandsgebäudekomplexes; AN: Pinck Ingenieure Consulting GmbH; AG: Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG; Zeitpunkt: 27. Mai 2011; Umfang: 34 Seiten; Ergebnis: Die haustechnischen Anlagen des Gesamtkomplexes sind im fortgeschrittenen Zustand umfänglich sanierungsbedürftig. Die Maßnahmen können nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden.

Auftrag: Stellungnahme zu den drei vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen; AN: Architekturwerkstatt, Volker Schmidt, Architekt; AG: Initiative „Esso-Häuser“; Zeitpunkt: 12. Juni 2011; Umfang: zwei Seiten; Ergebnis: Kritik an den oberflächlichen Betrachtungen der vorliegenden Stellungnahmen, Interpretation der attestierten Schädigungen als Instandsetzungsstau; Kritik, dass keine Alternativmaßnahmen aufgezeigt werden; Herleitung, dass aus den gutachterlichen Stellungnahmen nicht zwingend ein Abriss der Gebäude resultieren müsse.

Auftrag: Sachverständigenaussage zur Stellungnahme der Architekturwerkstatt vom 12.0 Juni 2011; AN: Dipl.-Ing. Jörn Seidel – Beratender Ingenieur; AG: Bayerische Hausbau GmbH & Co.KG; Zeitpunkt: 31. August 2011; Umfang: drei Seiten; Ergebnis: Die Kernaussage der drei gutachterlichen Stellungnahmen IBB, WvS und Pinck, dass die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden können, werden durch V. Schmidt nicht widerlegt. Durch die Stellungnahme werden Fragen aufgeworfen und keine Lösungsvorschläge unterbreitet.

Auftrag: Exemplarisch visuelle Bestandsaufnahme und Dokumentation der tragenden Betonbauteile der beiden Tiefgaragenebenen, der Betondecke EG zwischen den Wohngebäuden und der Fassaden der Wohngebäude, Klärung der Schadensursachen und Aufzeigen von möglichen Instandsetzungsmaßnahmen; AN: DR-Architekten, Dittert & Reumschüssel; AG: Bezirksamt Hamburg-Mitte; Zeitpunkt: In Bearbeitung.

9. *Gibt es ein B-Planverfahren zu dem Bauvorhaben? Wenn ja, seit wann und wie ist der Verfahrensstand? Wenn nein, warum nicht und warum kann dies Vorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren geregelt werden?*
 - a. *Ist der B-Plan ein vorhabenbezogener B-Plan? Wenn ja, wer übernimmt die Kosten für die Planung? Wenn nein, warum nicht?*
 - b. *Wie ist der Verfahrensstand des Baugenehmigungsverfahrens? Sind Bauvorbescheide oder Baugenehmigungsverfahren beantragt worden, wenn ja, wann und was ist beantragt? Welche Ausnahmen müssen hierfür genehmigt werden?*

Nein, es gibt kein Bebauungsplanverfahren; das zuständige Bezirksamt sah bisher auch keine Notwendigkeit, ein solches Verfahren einzuleiten. Es wurde bisher kein Bauantrag eingereicht.

- c. *Soll die Esso-Tankstelle weiterhin bestehen bleiben? Wenn nein, was ist anstelle dessen geplant?*

Gegenwärtig gilt für die Esso-Tankstelle Bestandsschutz. Dem Bezirksamt liegt kein Bebauungskonzept vor.

- d. *Wie viele Gebäude mit wie vielen Wohnungen (Angabe mit Geschossen, Zimmeranzahl, Quadratmetern, Gebäudemaßen (Höhe, Tiefe, Breite), Außenwandstärke, Energiestandard, Heizungsform in welchen Bauabschnitten mit welcher Zeitplanung (Grobstruktur) sollen wo errichtet werden?*
 - e. *Wie viele Stellplätze sollen in welcher Form wo errichtet werden? Wie ist der Stellplatzschlüssel und, wenn dieser nach wie vor 0,8 ist, warum wird nicht analog der Planung im Pergolenviertel oder Mitte Altona ein niedrigerer Stellplatzschlüssel mit einem Mobilitätskonzept angestrebt?*
10. *Wie hoch werden für welche Neubauwohnungen die jeweiligen Mieten sein?*
 - a. *Wie viele geförderte Wohnungen mit welchem Förderweg sollen wo (Belegenheit) errichtet werden und wie ist die Errichtung dieser Anzahl rechtlich abgesichert? Gibt es eine Bauverpflichtung und wenn ja, wie ist diese rechtlich gesichert? Wenn nein, warum gibt es keine vertragliche Bauverpflichtung?*
 - b. *Gibt es ein Mietkonzept für die freifinanzierten Wohnungen? Wenn ja, wie ist dieses gestaltet? Wenn nein, warum nicht?*
 - c. *Sind Eigentumswohnungen geplant? Wenn ja, wie viele und wo mit welchen prognostizierten Verkaufspreisen sind die Wohnungen geplant?*
 - d. *Ist sichergestellt, dass die Mietwohnungen nicht zu einem späteren Zeitpunkt in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, wie?*
 - e. *Wie hoch werden die prognostizierten Nebenkosten pro m² sein?*
 - f. *Wie hoch werden die prognostizierten Heizkosten pro m² sein?*

11. *Wie ist das Umzugsmanagement der Bestandsmieterinnen und -mieter geregelt? Wie viele der Bestandsmieterinnen und -mieter werden (oder haben schon) wo zu welchem Mietpreis eine Unterkunft während der Bauphase erhalten?*
12. *Wie ist die Übernahme der Bestandsmieterinnen und -mieter zu welcher Miethöhe rechtlich geregelt bzw. sichergestellt?*
 - a. *Haben alle Bestandsmieterinnen und -mieter auf welcher rechtlich sicheren Grundlage eine Übernahmegarantie? Wenn nein, welche Mieter-Gruppierungen haben aus welchen Gründen keine Übernahmegarantie?*

Siehe Antwort zu 9. bis 9. b). Es liegt weder ein Bauantrag noch ein entsprechendes Baukonzept vor. Im Übrigen entfällt.

13. *Besitzt die FHH an den jeweiligen Grundstücken ein Vorkaufsrecht? Wenn ja, bei welchen Grundstücken aus welchen Gründen und warum wurde es nicht wahrgenommen?*

Das mit den sogenannten Ezzo-Häusern bebaute Flurstück 974 liegt innerhalb der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli vom 6. Februar 2012 gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauBG), so dass der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) derzeit dem Grunde nach ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zusteht. Das Vorkaufsrecht kann jedoch nur bei Vorlage eines Kaufvertrags wahrgenommen werden.

Der jetzige Eigentümer hat das Grundstück 2009 erworben. Seinerzeit, das heißt vor dem 6. Februar 2012, stand der FHH kein Vorkaufsrecht zu.

14. *Ist es geplant, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen? Wenn ja, wie ist der Verfahrensstand? Bitte Vertrag mit beifügen. Wenn nein, warum nicht?*

Zurzeit nicht.

15. *Ist es geplant, den städtebaulichen Vertrag gemäß dem neuen Transparenzgesetz im Netz zu veröffentlichen, um Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Mitwirkung und zum Einspruch zu geben? Wenn nein, warum nicht? Wenn ja, welche Einwände sind gemacht worden? Wie hat man den Einwänden Rechnung getragen/abgeholfen?*

Entfällt.

16. *Gibt es ein Beteiligungsverfahren, welches andere vertiefte Beteiligungsformen außer der nach BauGB vorsieht? Wenn ja, wie ist dieses aufgebaut, finanziert, organisiert und terminlich strukturiert? Wenn nein, warum ist eine Beteiligung der Bestandsmieterinnen und -mieter bei der Planung der Gebäude bzw. der Anwohnerinnen und Anwohner bspw. zur Gestaltung des Umfeldes nicht vorgesehen?*
17. *Müssen im Zuge des Bauvorhabens Bäume gefällt werden? Wenn ja, wo mit welcher Stammstärke?*
 - a. *Gibt es sonstige Einschnitte in naturschutzrechtlicher Hinsicht? Wenn ja, welche? Bitte ausführlich spezifizieren.*
 - b. *Gibt es eine schützenswerte Fauna? Wenn ja, welche sind dies?*
 - c. *Wo sind welche Ausgleichsmaßnahmen in welchem Umfang geplant bzw. sollen angeordnet werden?*

Siehe Antwort zu 9. bis 9. b).

18. *Welche Behördenvertreterinnen und -vertreter (Nennung der Funktion des Vertreters) haben wann im Rahmen welches Verfahrens mit wem (Bewohnerinnen und Bewohner, Initiative etc.) Gespräche über das anstehende Bauvorhaben geführt?*

Es hat mehrere Diskussionsrunden in unterschiedlichen Konstellationen gegeben. Von Seiten des Bezirks waren hier folgende Personen beteiligt:

31. Oktober 2011: Bezirksamtsleiter; Leiter Fachamt SL; Vertreter GWA St. Pauli e.V., Vertreter Initiative „Esso-Häuser“, Bayerische Hausbau GmbH & Co.KG

30. November 2011: Vertreter des Bezirks; Vertreter Initiative „Esso-Häuser“, Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG.

19. *Ist erwogen worden, das gesamte Bauvorhaben durch ein Sanierungsverfahren nach § 136 BauGB durchzuführen, um letztendlich mit den Bürgern und Bürgerinnen in einem breit getragenen Gestaltungsverfahren über den Sanierungsbeirat zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen? Wenn ja, aus welchen Gründen ist diese Verfahrensvariante verworfen worden? Wenn nein, warum nicht und sind der Senat und die zuständigen Stellen nicht der Ansicht, dass ein Sanierungsverfahren nach § 136 BauGB ein sinnvolles Instrument bei diesem Vorhaben ist bzw. sein kann? Bitte ausführliche rechtliche Darstellung.*

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets hat der Senat in diesem Zusammenhang nicht erwogen. § 136 Abs. 2 BauGB definiert städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“ und sieht städtebauliche Missstände dann als gegeben an, „wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“.

Die Möglichkeit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets mit dem alleinigen Ziel der Schaffung von Beteiligungsstrukturen ist hingegen nicht Sinn und Zweck dieses Rechtsinstruments und wäre mithin unzulässig.

20. *Wie bewerten der Senat und die zuständigen Stellen die anhaltenden Proteste bzw. das wachsende Engagement bzgl. der Esso-Häuser und gegen die zunehmende Gentrifizierung St. Paulis?*

Aus Sicht des Bezirks drückt sich durch die Auseinandersetzung um die Esso-Häuser vor allem Kritik an den Veränderungsprozessen im Stadtteil, insbesondere an steigenden Wohnungsmieten, aus. Ziel auch im Kontext der Esso-Häuser ist vor allem eine langfristige Sicherung bzw. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.