26. März 2013

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Olaf Duge (Grüne) vom 20.03.2013

und Antwort des Senats

- Drucksache 20/7314 -

Betr.: Bauvorhaben Am Elisabethgehölz

Die Genossenschaft VHW plant, den Gebäudekomplex Am Elisabethgehölz abzureißen. Die VHW beruft sich auf ein neues Gutachten, welches den Zustand des Gebäudeblocks so desolat darstellt, dass ein wirtschaftlicher Erhalt aus Sicht des VHW nicht möglich sein soll. Trotz des Runden Tisches und des dort vereinbarten Verfahrens wird dieses Gutachten aber unter Verschluss gehalten. Transparentes Verhalten – wie es vereinbart und vielfach öffentlich bekundet wurde – sieht anders aus.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

1. *Wie ist der derzeitige Sachstand zu dem Gebäudekomplex „Am Elisabethgehölz"? Bitte ausführlich darstellen, wie, warum auf welcher Grundlage welche Entscheidungen beziehungsweise weiteren Verfahrensschritte beschlossen wurden beziehungsweise wann sie gegebenenfalls beschlossen werden sollen.*

Vom Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Bauprüfung, wurde auf Grundlage der Hamburgischen Bauordnung (§ 61 HBauO) zum Antrag vom 8. August 2011 eine Genehmigung für den Abbruch der Gebäude am 27. Februar 2013 erteilt. Die gesetzliche Bearbeitungsfrist nach § 61 HBauO Abs.3 wurde auf Bitten des Fachamtes Bauprüfung im Einvernehmen mit der Antragstellerin mehrfach verlängert. Nach Ablauf der zuletzt vereinbarten Verlängerung bestand jedoch ein Rechtsanspruch auf Bescheidung des Antrages. Es lagen keine bauaufsichtlichen Gründe für eine Versagung vor.

2. *Hat die BSU ihre Zustimmung gegeben zu einem Abriss des gesamten Gebäudekomplexes? Auf welcher Grundlage und aus welchen Gründen hat die BSU ihre Zustimmung beziehungsweise ihre Ablehnung gegeben?*
   Wenn nein, aus welchen Gründen?

Zuständig für die Durchführung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) sind die Bezirksämter. Die Straße „Am Elisabethgehölz" liegt im Bezirksamtsbereich Hamburg-Mitte. Ein Zustimmungserfordernis der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt für Abbruchvorhaben besteht nicht.

3. *Liegt der BSU das letzte Gutachten mit den geplanten Grundrissveränderungen und massiven Eingriffen in die Statik vor?*
   Wenn ja, wie ist die Position der BSU hierzu? Wenn das Gutachten nicht vorliegt, was ist der BSU durch wen über die Inhalte des Gutachtens bekannt? Wie ist die Position zu diesem Gutachten?
   Falls der BSU andere oder keine Gutachten bekannt sind, auf welcher Grundlage befasst sich die BSU dann mit dem Bauvorhaben beziehungsweise welche Gutachten lagen in den Gesprächen mit der VHW vor?

Ja. Die Modifikationen an der Statik sind in starkem Maße abhängig von der Eingriffstiefe geplanter Veränderungsmaßnahmen am Gebäude und können daher nicht als unabdingbar angesehen werden. Im Übrigen siehe Antwort zu 2.

4. *Ist die festgestellte Mörtelgruppe nur in diesem Baublock vorhanden und was ist daran so gefährlich?*
   Wenn sie noch bei anderen Gebäuden vorhanden ist, sind diese dann ebenfalls einsturzgefährdet?

Kalkmörtel wurde früher allgemein verwendet. Diese Mörtel verhalten sich im Brandfall etwas ungünstiger, so dass sie unter heutigen Normbrandbedingungen knapp die aktuellen Anforderungen an die Schutzzeit im Brandfall verfehlen. Eine allgemeine Einsturzgefahr ist daraus nicht abzuleiten.

5. *Worauf beruht die prognostizierte Einsturzgefährdung exakt? Bei welcher der bisherigen Varianten der Sanierung/Instandsetzung, die im Rahmen des Runden Tisches abgewogen wurden, ist eine Einsturzgefahr in Bezug auf die Mörtelgruppe gegeben? Beruht die Einsturzgefährdung nur bei Grundrissveränderungen beziehungsweise wo gibt es welche Grundrissveränderungen in welchem Ausmaß?*

Nur bei wesentlichen Veränderungen eines Grundrisses verliert ein Gebäude den Bestandsschutz. Dann ist eine Anpassung an die aktuellen Anforderungen im Brandschutz erforderlich. Das vorhandene Gebäude erfüllt die heutigen Anforderungen an den Brandschutz - insbesondere bei den Holzbalkendecken - deutlich nicht. Eine Einsturzgefährdung ist allein im Brandfall denkbar.

6. *Lagen schriftliche gutachterliche Äußerungen vor, die die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung in Zweifel stellen?*
   Wenn, ja bitte ausführlich darstellen.

Nein, eine gutachterliche Äußerung hierzu liegt nicht vor. In eine Bewertung fließen neben den baulichen, energetischen und wirtschaftlichen Zielen des Eigentümers auch soziale, stadtwirtschaftliche und baukulturelle Belange mit ein. Die Abwägung dieser Komponenten kann zu unterschiedlichen Ergebnissen führen.

7. *Wurde die Unwirtschaftlichkeit der Alternative 2 (im Runden Tisch abgestimmte Variante einer förderfähigen Modernisierung ohne Grundrissveränderungen) gegenüber der BSU nachgewiesen?*

Die Variante 2 wurde vom Eigentümer insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung als unwirtschaftlich abgelehnt und daher nicht weiterverfolgt. Ansonsten siehe Antwort zu 6.

8. *Wie hoch ist der Barwert der Förderung des gewünschten Neubaus im 1./2. Förderweg durch die Freie und Hansestadt Hamburg/WK und wie viele Wohnungen werden im 1. und wie viele werden im 2. Förderweg geschaffen?*

Die zuständige Behörde hat hierzu keine Erkenntnisse, da der WK noch kein Antrag auf Förderung vorliegt.

9. *Wie viele Mietverhältnisse mit wie vielen Personen, welcher Zimmeranzahl, welcher Wohnungsgröße und welcher Miethöhe bestehen noch in dem Gebäudekomplex?*

Im Bestand sind 122 überwiegend kleine Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rund 50 m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Häusern beträgt aktuell 4,45 €/m². Die ansonsten angefragten Werte sind der zuständigen Behörde nicht bekannt.

10. *Wie wird die Wohnungsversorgung der bestehenden Mieter/-innen bei Sanierung/Instandsetzung und wie bei einem Abriss und wie wird das Rückzugsrecht zu welchen Konditionen gewährleistet? Wird dies vertraglich abgesichert? Bitte ausführlich darstellen.*

Mieterinnen und Mieter, die aufgrund einer umfassenden Sanierung oder eines Abrisses Ersatzwohnraum benötigen, werden vom zuständigen Bezirksamt als vordringlich Wohnungssuchende anerkannt. In Sanierungs- und Stadterneuerungsgebieten gilt darüber hinaus der Hamburger Sozialplan. Außerhalb dieser Gebiete ist dies eine zivilrechtliche Angelegenheit zwischen den jeweiligen Mietvertragsparteien.

11. *Wie viele zusätzliche Wohnungen können auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes und einem üblichen Wohnungsschlüssel bei einem Neubau realisiert werden und wie fließt der Neubau in die Statistik der Wohnungsbaubilanz des Senates ein?*

Das Grundstück liegt im Gebiet des Baustufenplans Hamm Nord mit den Festsetzungen W 4g. Die bebaubare Fläche beträgt 5/10 der Grundstücksfläche. Das Grundstück hat eine Fläche von 4637m². Aufgrund der Ausweisung wären bei einer Wohnungsgröße von 50 m² ca. 140 Wohneinheiten realisierbar. Ein Neubau würde über die Anzahl der genehmigten Wohnungen in die Statistik einfließen. Im Übrigen siehe Antwort zu 13.

12. *In welcher öffentlich zugänglichen Statistik werden neu errichtete Wohnungen (Anzahl) zeitnah erfasst und veröffentlicht?*

In der Statistik der Baufertigstellungen des Statistikamts Nord werden alle fertig gestellten Bauvorhaben inklusive der Anzahl fertig gestellter Wohnungen jährlich erfasst und veröffentlicht. Im Übrigen siehe Antwort zu 13.

13. *In welcher Statistik wird die Anzahl der durch Zusammenlegung, Umbau und Abriss von Wohngebäuden, Leerstand sowie für Umwandlungen von Wohn- in Gewerberäume und umgekehrt wegfallenden Wohnungen zeitnah erfasst und veröffentlicht?*

In der monatlichen Statistik der Baugenehmigungen des Statistikamts Nord werden die durch genehmigungspflichtige Baumaßnahmen entstehenden Wohnungen, die durch Zusammenlegung oder Umbau innerhalb bestehender Gebäude entstehen, saldiert dargestellt, d.h. von der Anzahl der Wohnungen des alten Bauzustands wird die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen abgezogen.

In der jährlichen Statistik des Bauabgangs des Statistikamts Nord werden alle Gebäude/Gebäudeteile erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder genehmigungspflichtigen Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzungsschwerpunkt zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken geändert wird.

Über Wohnungsleerstand gibt es im Statistikamt Nord keine Statistik.

14. *Gibt es eine gesonderte Ausweisung von Wohnungen, die durch den Abriss von Gebäuden nicht mehr zur Verfügung stehen?*
    a. *Wenn ja, wo wird dies veröffentlicht? (Bitte Quelle/Link angeben.)*
    b. *Wenn nein, ist dies zukünftig geplant?*
       Wenn nein, warum nicht?
       Wenn ja, wann und welcher Form?

Im Rahmen der jährlichen Statistik des Bauabgangs des Statistikamtes Nord wird die Summe der Wohnungen in den Gebäuden oder Gebäudeteilen, die durch einen genehmigungspflichtigen Abriss nicht mehr zur Verfügung stehen, veröffentlicht.