

GRÜNE Fraktion in der Bezirksversammlung Hamburg-Nord  
Bussestraße 1, 22299 Hamburg | Tel. 040 5117919 | fraktion@gruene-nord.de

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG

des Bezirksabgeordneten Michael Werner-Boelz (Grüne) und Ulrike Sparr

## **Hegestr. 46 a-f**

*Mit Antworten des Bezirksamtsleiters Rösler vom 30.7.2013*

Durch das Engagement der Initiative „Wir sind Eppendorf“ rückte in den vergangenen Wochen die Situation rund um die Wohnungen in der Hegestraße 46 a-f in den Fokus der öffentlichen Debatte. Das Abendblatt berichtete über mehrere Seiten über die Methoden des Investors zur Entmietung der Wohnungen. Dabei rückt nun auch vermehrt das Verhalten des Bezirksamtes in den Mittelpunkt der Auseinandersetzung. Die Initiative „Wir sind Eppendorf“ hat am 13. Juli die Frage aufgeworfen, ob Bezirksamtsmitarbeiter zugunsten des Spekulanten handelten.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Bezirksamtsleiter:

1. Ist es richtig, dass dem Bezirksamt Hamburg-Nord bereits seit Juli 2012 der Leerstand, vorläufige Zerstörung und/oder unterlassene Instandhaltung der Häuser Hegestraße 46 a-f bekannt sind?

*Es ist richtig, dass der Leerstand von Wohnungen in der Hegestraße 46 a-f der für den Wohnraumschutz im Bezirk Hamburg-Nord zuständigen Dienststelle seit Juli 2012 bekannt ist.*

2. Ist es richtig, dass von einer Mieterin beim Bezirksamt die unhaltbaren Zustände in der Hegestraße 46 a-f angezeigt wurden? Wenn ja, wann ist dies erfolgt?

*Nein, eine Mieterin hat anlässlich einer Vorsprache in einer anderen Dienststelle des Bezirksamtes im Juli 2012 Mängel in ihrer Wohnung geschildert. Diese Dienststelle hat darüber den zuständigen Wohnungspfleger informiert, was zu der in der Antwort zu Frage 1 genannten Feststellung geführt hat. Anzeigen von Mieterinnen und Mietern hat es weder vor diesem Zeitpunkt noch danach gegeben.*

3. Welche Maßnahmen hat das Bezirksamt daraufhin ergriffen und wieso wurde trotzdem die Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt?

4. Gab es einen Austausch des Amtes für Wohnraumschutz und der Stelle, die für die Baugenehmigungen zuständig ist? Wenn ja, wann ist dieser Informationsaustausch erfolgt? Wenn nein, warum nicht?

*Die für den Wohnraumschutz zuständige Dienststelle hat unmittelbar nach diesen Informationen Kontakt zum Fachamt Bauprüfung aufgenommen und sich über die von den Eigentümern der Wohnanlage geplanten Maßnahmen informiert. Es lagen ein abgeschlossenes Vorbescheidsverfahren sowie ein Baugenehmigungsbescheid vor, aus denen die Sanierungsabsicht sowie der Erhalt vorhandenen und die Schaffung neuen Wohnraums hervorgingen. Vor diesem Hintergrund war kein zwingendes Handeln erforderlich.*

*Erst mit Fortschreiten des Leerstandes ohne erkennbare Sanierungsaktivitäten war für das Bezirksamt der Anlass gegeben, tätig zu werden und an die Eigentümer heran zu treten. Das Wohnraumschutzgesetz sieht in § 10 die Genehmigung einer Zweckentfremdung u.a. dann vor, wenn ein berechtigtes Interesse nachgewiesen wird. Dieses ist sowohl durch die erteilte Baugenehmigung geschehen als auch Inhalt des Antrages auf Zweckentfremdungsgenehmigung gewesen. Die Antragsteller hatten bereits im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass eine Sanierung des Gebäudekomplexes nur bei vollständigem Leerstand möglich sei. Vor diesem Hintergrund war der Antrag positiv zu bescheiden.*

5. Wieso wurde vom Bezirksamt dem Investor Karl-Michael Denkner/ARTUS eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren erteilt? Welche Gründe lagen hierfür vor und weshalb wurde der zuständige Ausschuss hierüber nicht informiert?  
*Der Antragsteller hat nach § 59 Abs. 3 HBauO die Wahlmöglichkeit des Baugenehmigungsverfahrens, wonach die Prüfung durchgeführt werden soll.  
Da der Bauantrag die Sanierung der bestehenden Wohngebäude umfasste und planungsrechtliche Abweichungen nicht zu erteilen waren, wurde keine Notwendigkeit gesehen, den Vorgang im Regionalausschuss EWi vorzustellen.*
6. Vertreter der Initiative „Wir sind Eppendorf“ haben den Investor beim Bezirksamt wegen Verletzung des Wohnraumschutzgesetzes angezeigt. Wie ist der aktuelle Stand des Verfahrens und welche Erkenntnisse zum Sachverhalt hat das Bezirksamt aus den Ermittlungen gewonnen?  
*Ein Ordnungswidrigkeitenverfahren ist eingeleitet worden. Zu dem angezeigten Sachverhalt wurden benannte Zeugen befragt, die überwiegend aus dem Kreise der Mieterinnen und Mieter kommen. Die Angaben und Hinweise werden derzeit ausgewertet. Weitere Zeugen sind ermittelt worden und werden befragt. Verwertbare Erkenntnisse liegen noch nicht vor. Zu den Angaben müssen die Beschuldigten noch gehört werden.*
7. Ist es richtig, dass Bezirksamtsmitarbeiter den Investor auf die Dringlichkeit einer Zweckentfremdungsgenehmigung für den intendierten Abriss aufmerksam machten? Wenn ja, wann geschah dies und in welcher Dienststelle ist dieser bzw. sind diese Mitarbeiter tätig?  
*Dieses ist bedingt richtig. Das Wohnraumschutzgesetz sieht vor Erlass einer Anordnung ausdrücklich die Gelegenheit zur freiwilligen Abhilfe vor. Vor diesem Hintergrund und in diesem Zusammenhang sind die Eigentümer auf die Notwendigkeit eines Antragsverfahrens bei Leerstand hingewiesen worden. Von einem Abriss war in diesem Zusammenhang nie die Rede, dieser wäre auch durch die Baugenehmigung nicht gedeckt.*
8. Wann wurde durch den Investor ein Antrag auf Zweckentfremdung gestellt?  
*Am 10.05.2013*
9. Wann wurde dieser Antrag auf Zweckentfremdung durch das Bezirksamt genehmigt?  
*Am 21.05.2013*

10. Plant das Bezirksamt Maßnahmen zu ergreifen um die Baugenehmigung rückgängig zu machen? Wenn ja, wie sehen diese aus?

*Nein.*

11. Plant das Bezirksamt Maßnahmen zu ergreifen um die Zweckentfremdung rückgängig zu machen? Wenn ja, wie sehen diese aus?

*Die Prüfung hierzu ist noch nicht abgeschlossen, tendenziell dürfte es hierfür keine rechtliche Veranlassung geben.*

12. Sollte das Bezirksamt keine Maßnahmen zum Entzug der Baugenehmigung und der Zweckentfremdung ergreifen, warum ist dies so? Gibt es rechtliche Regelungen, die dem entgegenstehen?

*Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren (§ 72 Abs. 1 HBauO) zu prüfen sind (siehe auch Antwort zu 4).*

*Bei dem Zweckentfremdungsgenehmigungsbescheid handelt es sich um einen begünstigenden Verwaltungsakt. An einen Widerruf werden hohe Anforderungen gestellt, die derzeit nicht erfüllt sind.*

*Die Zweckentfremdungsgenehmigung basiert auf der rechtskräftigen Baugenehmigung. Die summarische Prüfung lässt es als notwendig erscheinen, im Rahmen der massiven Sanierungsmaßnahmen Wohnraum leer stehen zu lassen. Darüber hinaus sind die Genehmigungsgründe gem. § 10 HmbWoSchG heranzuziehen gewesen, so dass ein Anspruch auf Erteilung einer positiven Entscheidung bestand und weiter besteht.*

13. Wie definieren sich die Aufgaben des Wohnraumschutzes auf bezirklicher Ebene, insbesondere im Bezirk Nord. Sieht das Bezirksamt im Falle der Hegestraße 46 a-f die Aufgaben des Wohnraumschutzes erfüllt?

*Das Bezirksamt hat die Aufgabe, auf die Instandsetzung, die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Hierzu bedarf es der rechtzeitigen und hilfreichen Mitwirkung von Betroffenen.*

*Aus der Hegestraße 46 hat es über lange Zeit keine Anzeigen und Hinweise gegeben, obwohl die Mieter frühzeitig juristisch beraten waren. Daher konnte der Wohnraumschutz erst spät ansetzen, zu einem Zeitpunkt, als bereits eine Baugenehmigung für die Sanierung des Komplexes erteilt war.*