



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bezirksversammlung

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG öffentlich	Drucksachen-Nr.: XX-3786
	Datum: 21.01.2014
Verfasser: Michael Werner-Boelz	Aktenzeichen: 123.30-11

Beratungsfolge		Datum
	Gremium	

Hegestraße 46 a-f (III)
Kleine Anfrage Nr. 16/2014 von Michael Werner-Boelz, GRÜNE

Sachverhalt:

21.01.2014

Die Situation der Mieterinnen und Mieter der Hegestraße 46 a-f war in den vergangenen Tagen wieder vermehrt Gegenstand der öffentlichen Berichterstattung. Wiederholt macht das Bezirksamt dabei keine gute Figur. Vorgehalten wird insbesondere die Erteilung der Baugenehmigung für den Investor auf dem verkürzten Genehmigungsweg vorbei an den bezirklichen Gremien.

Ebenso thematisiert wird aber auch die mangelnde Umsetzung der Beschlüsse der Bezirksversammlung vom September 2013. Damals wurde nicht nur auf Antrag von SPD und FDP die Einrichtung eines Runden Tisches eingefordert. Alle Fraktionen haben darüber hinaus einstimmig das Bezirksamt beauftragt, „sich dafür einzusetzen, dass in der Hegestraße 46 a-f ein mieterfreundlicher Weg gefunden wird, die Häuser zu sanieren und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.“ Aus der Formulierung des einstimmigen Antrages wird offensichtlich, dass es der Bezirksversammlung darum ging, bezahlbaren Wohnraum in der gesamten Hegestraße 46 a-f zu erhalten und nicht nur für die betroffenen 8 Mieterinnen und Mieter. Die Bezirksversammlung hat mit diesem Beschluss deutlich gemacht, dass das Bezirksamt sich für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums einsetzen soll und nicht dem Streben des Investors nach 6 Millionen Euro Gewinn durch die Schaffung von Eigentumswohnungen Priorität geben soll.

Vor diesem Hintergrund frage ich das Bezirksamt:

- 1) *Durch welche konkreten Maßnahmen hat das Bezirksamt versucht, den einstimmigen Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord umzusetzen, dass es sich dafür einsetzen möge, „dass in der Hegestraße 46 a-f ein mieterfreundlicher Weg gefunden wird, die Häuser zu sanieren und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten“?*

Der Bezirksamtsleiter hat am 25.10., 01.11. und 22.11.2013 Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen in der Hegestraße 46 besucht und dort mit ihnen, teilweise unter einvernehmlicher Hinzuziehung des Vermietervertreeters, Sondierungsgespräche geführt, desgleichen in zahlreichen Telefonaten. Diese Gespräche mündeten in die Einladung zum runden Tisch am 21.01.2014, 18:00 Uhr. Eingeladen zu diesem Runden Tisch die in der Hegestraße 46 wohnenden Mieterinnen und Mieter, Herr Kaape als Vertreter des Vermieters sowie Frau Wiedemann als Vorsitzende der Bezirksversammlung Hamburg-Nord. Der Mieter- wie auch der Vermieterseite wurde anheimgestellt, sich durch ihre Rechtsanwälte begleiten zu lassen.

Verhandelt werden sollte ausschließlich über Möglichkeiten, den verbliebenen acht Mieterinnen und Mietern unter für sie zumutbaren Bedingungen einen dauerhaften Verbleib im Hegestraßenkomplex zu ermöglichen.

Ausgangspunkt der Verhandlung sollte das aktuelle Angebot der Vermieter sein, das sich wie folgt umreißen lässt:

Während der Bauzeit sorgen die Vermieter für Ersatzwohnungen. Die Kosten für die dadurch entstehenden Umzüge tragen die Vermieter;

Für die Ersatzwohnungen werden die zur Zeit in der Hegestraße 46 gültigen Mieten gezahlt;

Die Mieter erhalten neue Wohnungen in den Seitenhäusern auf dem hinteren Grundstücksteil;

Die Wohnungen liegen grundsätzlich im Erdgeschoss, ausnahmsweise im ersten OG;

Die Miete für die modernisierten sanierten Wohnungen, die auch dem neuen Energiestandard entsprechen und mit einer Fernwärme-Zentralheizung ausgestattet wird, beträgt 8,50 €/qm netto kalt;

Wenn eine Mieterin oder ein Mieter die angebotene Miethöhe nicht erbringen kann, weil sie oder er jetzt eine niedrigere Miete zahlt, müssten Einzelgespräche geführt werden, um auf die jeweiligen Wünsche eingehen zu können;

Dies gilt auch für die beiden Mieterinnen, die im Kanalgebäude wohnen;

Die modernisierten Wohnungen haben identische Größen wie bisher;

Mit allen Mietern sollen ggf. notarielle Einzelvereinbarungen getroffen werden, um so die Einhaltung der zu treffenden Vereinbarung sicher zu stellen.

- 2) *Medienberichten war zu entnehmen, dass das Bezirksamt ausschließlich eine Lösung sucht, die die Interessen der derzeitigen Mieterinnen und Mieter berücksichtigt, nicht aber das gesamte Ensemble Hegestraße 46 a-f, wie es der Beschluss der Bezirksversammlung vorsieht. Wie wird dieses Vorgehen begründet?*

Die Bezirksversammlung hat am 12.09.2013 drei Anträgen zugestimmt, die hier nochmals im Wortlaut wiedergegeben werden. Zunächst hat sie auf Antrag der CDU, SPD und FDP Fraktion beschlossen: "Der Herr Bezirksamtsleiter wird gebeten, mit dem Grundeigentümer und den Mietern ein Mediationsverfahren unter Beteiligung eines geeigneten Mediators anzustreben". Sodann hat sie auf Antrag der SPD und FDP Fraktion beschlossen: „Die Bezirksversammlung richtet einen Runden Tisch „Hege 46“ ein. Die Vorsitzende und der Bezirksamtsleiter werden gebeten, dafür die Voraussetzungen zu klären. Mit dem Runden Tisch sollen die vorliegenden Interessen und rechtlichen Verpflichtungen in Kongruenz gebracht werden.“ Schließlich hat sie auf Antrag der Linksfraktion beschlossen: „Das Bezirksamt wird beauftragt, sich dafür einzusetzen, dass in der Hegestraße 46 a-f ein mieterfreundlicher Weg gefunden wird, die Häuser zu sanieren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“.

Zur Umsetzung dieser drei Beschlüsse hat der Bezirksamtsleiter zunächst Vorklärungen mit den in dem beschlussgegenständlichen Ensemble verbliebenden Menschen, nämlich den Mieterinnen und Mietern sowie mit dem Vermieter vorgenommen.

Eine Gesamtschau dieser drei Beschlüsse macht zudem deutlich, dass die Bezirksversammlung entgegen den Darlegungen in der Vorbemerkung zu dieser kleinen Anfrage durchaus vorrangig die Lösung des für die verbliebenen Mieterinnen und Mieter bestehenden Konflikts und damit eine Verbesserung gerade ihrer Situation als unmittelbar Beteiligte anstrebte. Diese Lösung hat auch zeitliche Priorität vor dem allgemeinen Erhalt bezahlbaren Wohnraums.

- a) *Gibt es rechtliche Hindernisse, den Beschluss der Bezirksversammlung umzusetzen? Wenn ja, welche sind dies?*

Nein, der Beschluss wurde umgesetzt.

- b) *Wenn es rechtliche Hindernisse gibt, warum wurden diese gegenüber der Bezirksversammlung nicht kommuniziert oder der Beschluss beanstandet, wie es das Bezirksverwaltungsgesetz bei offensichtlich rechtlich fehlerhaften Beschlüssen vorsieht?*

Entfällt.

- 3) *Medienberichten war zu entnehmen, dass das Bezirksamt zu einem „Runden Tisch“ eingeladen hat.*
a) *Wer war Adressat dieser Einladung?*

Siehe Antwort zu Ziff. 1

- b) *Welches konflikttheoretische Verständnis von einem ‚Runden Tisch‘ lag der Einladung zugrunde?*

Es ist unklar, was der Fragesteller mit dem Begriff „konflikttheoretisches Verständnis“ meint. Richtig ist, dass das Bezirksamt in Umsetzung der vorbezeichneten Beschlusslage eine Lösung anstrebt, die den Interessen aller Beteiligten gerecht wird. Konfliktbeteiligte an diesem Konflikt sind dabei zunächst die unmittelbar betroffenen Mieterinnen und Mieter sowie die Vermieterseite. In den Sondierungsgesprächen wurde ein entsprechender Teilnehmerkreis festgelegt, wobei die Vermieterseite der Beteiligung der Initiative „Wir sind Eppendorf“ an einem Runden Tisch ausdrücklich widersprochen hat.

Zur Erreichung des angestrebten Zieles mit dem vorbezeichneten Teilnehmerkreis schien es geboten, den Konflikt auch thematisch so einzugrenzen, dass die Mieter eine Verbesserung ihrer Situation auch tatsächlich erfahren. Von daher wurde das Thema des angestrebten runden Tisches in der Einladung vom 07.01.2014 entsprechend umrissen.

- c) *Wurden die Fraktionen zu diesem vom Bezirksamt initiierten Runden Tisch eingeladen? Wenn nein, warum nicht?*

Siehe hierzu Antwort zu 3 b), zusätzlich wurde die Vorsitzende der Bezirksversammlung eingeladen.

- d) *Im Beschluss heißt es, dass „die Vorsitzende und der Bezirksamtsleiter ... gebeten (werden), dafür (die Einsetzung eines Runden Tisches, Anm. MWB) die Voraussetzungen zu klären.“*
Wurde das Ergebnis dieser Klärung der Bezirksversammlung bzw. den Fraktio-

*nen übermittelt?
Wenn nein, warum nicht?*

Ja, der Bezirksamtsleiter hat den Hauptausschuss informiert.

- e) Kam der vom Bezirksamt initiierte Runde Tisch zustande?
Wenn nein, warum nicht?*

Der Vermieter, sein Rechtsbeistand, die Vorsitzende der Bezirksversammlung und der Bezirksamtsleiter haben am 21.01.2013 vergeblich auf die eingeladenen acht Mieterinnen und Mieter und ggf. deren Rechtsbeistand gewartet.

- 4) Gab es auch eine Initiative für einen Runden Tisch durch den Anwalt der Mieterinnen und Mieter?
a) Wer war Adressat dieser Einladung?
b) Kam dieser Runde Tisch zustande?
Wenn nein, warum nicht?
c) War das Bezirksamt bzw. waren die Fraktionen der Bezirksversammlung zu diesem Runden Tisch eingeladen?
d) Wenn ja, hat das Bezirksamt die Einladung angenommen?
e) Wenn das Bezirksamt die Einladung nicht angenommen hat, warum nicht?*

Es gab ein als Verhandlungsangebot deklariertes Schreiben des Bevollmächtigten „der MieterInnen“ vom 10.12.2013, erneuert durch Pressemitteilung vom 16.01.2014, mit Vorbedingungen der Mieterseite zu deren Teilnahme an einem Runden Tisch. Auf den Eintritt dieser Bedingungen hat das Bezirksamt zum Teil keinen Einfluss. Hierzu zählt z.B. die Rücknahme einer Klage der Eigentümer gegen Dritte auf Unterlassung bestimmter Äußerungen in der Öffentlichkeit oder das Ruhenlassen der mietrechtlichen Auseinandersetzungen. Zum Teil wurde als Bedingung auch die Vornahme ausstehender Verwaltungsentscheidungen gefordert, welche das Bezirksamt gerade aus Rücksicht auf den beabsichtigten Runden Tisch zunächst zurückgestellt hat, z.B. die noch ausstehende Entscheidung über die Erteilung der beantragten Zweckentfremdungsgenehmigung für einen Abbruch von Wohnraum.

- 5) Medienberichten war zu entnehmen, dass von Seiten des Bezirksamtes reger Kontakt zum Vertreter der Investorenseite, Herrn Kaape, gehalten wurde. Wurde ebenso intensiv Kontakt zum rechtlichen Vertreter der Mieterinnen und Mieter, Herrn Vetter, gehalten?
Wenn nein, warum nicht?*

Das Bezirksamt hat in förmlichen Verwaltungsverfahren durchaus Kontakt zum Rechtsvertreter der Mieter, sofern er sich auch in diesen als deren Bevollmächtigter legitimiert hat. Der Runde Tisch zählt nicht zu diesen förmlichen Verwaltungsverfahren. Im Übrigen hat das Bezirksamt zunächst zur Sondierung des runden Tisches seinen Kontakt auf diejenigen Beteiligten konzentriert, die an einer Lösung des Konfliktes im Sinne der Beschlüsse der Bezirksversammlung überhaupt teilhaben können.

Im Übrigen war der Kontakt zur Mieterseite nicht weniger rege als derjenige zur Vermieterseite.

- 6) Die Auseinandersetzung um die Häuser in der Hegestraße 46 a-f haben längst eine politische Dimension. Wesentlich für den Erfolg der Mieterinnen und Mieter war die Unterstützung durch die Initiative „Wir sind Eppendorf“ sowie die Mietergruppe „Hayn-/Hegestraße“.
Wurde von Seiten des Bezirksamtes der ernsthafte Versuch unternommen, diese Akteure in den Versuch der Lösung des Konflikts einzubeziehen?*

*Wenn ja, in welcher Form?
Wenn nein, warum nicht?*

Die Initiative „Wir sind Eppendorf“ und die Mietergruppe Hayn-/Hegestraße werden in der zu Frage 2) zitierten Beschlusslage nicht erwähnt. Sie sind auch nicht beteiligt im Sinne einer unmittelbaren Betroffenheit.

- 7) *Welche Maßnahmen gedenkt das Bezirksamt vor dem Hintergrund der aktuellen Lage zu ergreifen, um den Konflikt um die Häuser der Hegestraße 46 a-f beizulegen?*

Der Bezirksamtsleiter ist nach wie vor bereit zu Gesprächen mit den Beteiligten. Dessen ungeachtet treffen das Bezirksamt diverse Rechtspflichten. Es hat vorrangig zu prüfen, ob ein Anspruch auf die beantragte Zweckentfremdungsgenehmigung auf Abbruch von Wohnraum zu erteilen ist, um diesbezüglich Schadensersatzforderungen abzuwenden. Auch wird das eingeleitete Verfahren um die Rücknahme der Baugenehmigung zum Abschluss zu bringen sein. Ferner ist über das Ordnungswidrigkeitenverfahren zu entscheiden.

- 8) *Mit welchen rechtlichen Argumenten wurde gegenüber dem Investor die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung der Baugenehmigung begründet? Wie verhält sich die Einleitung des Verfahrens zu dem Vermerk zu einer Besprechung im Bezirksamt vom 11.7.2013, an der u.a. der Bezirksamtsleiter teilgenommen hat, in dem festgehalten ist: „Wir waren uns alle einig, dass sowohl die Baugenehmigung als auch die Zweckentfremdungsgenehmigung rechtens und alternativlos sind.“?*

Erst im September 2013 wurde durch nochmalige sorgfältige Prüfung in tatsächlicher Hinsicht offenbar, dass die zur damaligen Baugenehmigung gereichten Zeichnungen Anhaltspunkte für eine etwaige Widersprüchlichkeit erkennen lassen könnten. Eine nachfolgende sorgfältige rechtliche Prüfung ergab, dass sich diese Widersprüche durch Auslegung möglicherweise beheben lassen. Letzte Zweifel hinsichtlich dieser Möglichkeit wurden dadurch überholt, dass die Antragstellerseite im Dezember 2013 Pläne einreichte, die diese Widersprüchlichkeit beseitigten, so dass es einer ergänzenden Auslegung der Zeichnungen nicht mehr bedurfte. Eine Entscheidung über das eingeleitete Rücknahmeverfahren sowie über die nachgereichten Pläne wurde mit Rücksicht auf den beabsichtigten Runden Tisch zunächst zurückgestellt, um die Verhandlungen nicht durch Entscheidungen zu belasten, welche die Position der Mieter möglicherweise verschlechtern könnten.

- 9) *Medienberichten war zu entnehmen, dass das Bezirksamt einräumt, bei der Baugenehmigung für die Hegestraße 46 a-f nicht sensibel genug gehandelt zu haben. Der Bezirksamtsleiter selbst hat in einem Beitrag der Lokalpresse zu Anfang des Jahres von einem ‚Stockfehler‘ gesprochen. Welche Vorkehrungen hat das Bezirksamt getroffen, dass Fehler wie bei der Erteilung der Baugenehmigung für die Hegestraße 46 a-f sich nicht wiederholen?*

Die Formulierung „Stockfehler“ bezog sich allein auf die Nichterkennung der kommunalpolitischen Brisanz des Bauantrages und die damit verbundene Einordnung als nicht im Ausschuss vorzustellender Antrag. Hierzu wurden im Hause Gespräche geführt, die zu einer Änderung der Praxis geführt haben.

In der Medienberichterstattung klingt demgegenüber teilweise an, es habe Fehler hinsichtlich der Wahl des Baugenehmigungsverfahrens gegeben.

Allerdings hatte vorliegend die Bauherrin – und nicht das Bezirksamt – ein Wahlrecht hinsichtlich des Verfahrens. Sie hat sich für das sogenannte vereinfachte Verfahren nach § 61 entschieden.

Im Verfahren nach § 61 HBauO, das nach dem gesetzgeberischen Willen der Verfahrensbeschleunigung dient, obliegt es der Bauherrin oder dem Bauherren, etwaige neben der Baugenehmigung zusätzlich erforderliche Genehmigungen – insbesondere Zweckentfremdungsgenehmigungen - einzuholen.

10) Außerdem wurde in einem Beitrag des NDR von dem zuständigen Mitarbeiter des Bezirksamts zugestanden, dass für die Einhaltung des Wohnraumschutzgesetzes (hier: Leerstand) bei einem Bestand von 170.000 Wohnungen im Bezirk nur ein Mitarbeiter verantwortlich, eine zweite Stelle bis dato nicht besetzt sei. Ist das Bezirksamt der Ansicht, dass mit dieser Stellenausstattung den Anforderungen des Wohnraumschutzes im Bezirk in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird?

Für den Bereich Wohnraumschutz – Wohnungspflege und Zweckentfremdungsangelegenheiten – hält das Bezirksamt vier Stellen vor, eine davon wurde erst am 01.02.2012 neu geschaffen. Darüber hinaus ist in diesem Bereich ein Mitarbeiter im Rahmen des von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt finanzierten Projektes „Ferienwohnungen“ mit der Hälfte seiner regelmäßigen Arbeitszeit tätig. Mit der zweiten Hälfte agiert er im Bezirksamt Hamburg-Mitte. Das Projekt läuft vorerst bis Juli 2014.

Von den vier Stellen des Bezirksamts steht derzeit eine zur Wiederbesetzung an. Der NDR bezog sich nur auf den Bereich Zweckentfremdung und damit auf einen Ausschnitt aus dem Gesamtbereich.

30.01.2014

Harald Rösler

Anlage/n:

Keine