



Freie und Hansestadt Hamburg

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG des Mitglieds der Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mikey Kleinert (Fraktion DIE LINKE)

Titel: Prunkvilla in der Rothenbaumchaussee 164 steht seit Jahren leer
Fortlaufende. Nr.: 22-138

Eingangsdatum: **10.12.2025**
Datum der Antwort: **19.12.2025**

Das Bezirksamt Eimsbüttel beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Sachverhalt:

Das Gebäude in der Rothenbaumchaussee 164 steht seit Jahren leer. Die Mopo berichtete bereits 2020, dass dem Bezirksamt der Leerstand bekannt ist und die Abteilung Wohnraumschutz bereits mit dem Verfahren befasst ist.

Ein Bauantrag soll seit Juni 2020 vorliegen. In der letzten Sitzung der Bezirksversammlung wurde eine Frage für die öffentliche Fragestunde angemeldet.

Gleichzeitig zeigen die Antworten des Bezirksamts auf die Kleinen Anfragen zur Johnsallee 3 (Drucksachen 22-0430 und 22-1026), dass das Bezirksamt bei großen Villen (dort ca. 500 qm) argumentiert, der Schutzzweck des Gesetzes sei nicht tangiert, da es keinen Wohnraum für "breite Bevölkerungsschichten" darstelle. Zudem wurde dort bestätigt, dass trotz jahrelangen Leerstands und fehlender Anzeige keine Bußgelder verhängt wurden ("Opportunitätsgründe").

Vor diesem Hintergrund frage ich die Bezirksamtsleiterin:

1) Laut Medienberichten steht das Gebäude Rothenbaumchaussee 164 seit mindestens 2020 leer. Seit wann ist der Leerstand dem Bezirksamt exakt bekannt?

Der Leerstand ist seit dem 18.12.2019 bekannt.

2) Welche Bauanträge wurden seitdem gestellt, erteilt und mit welcher Laufzeit?

a) Was wurde beantragt?

Im Juni 2020 wurde ein Antrag auf „Sanierung eines Wohnhauses mit vier Vollgeschossen (7 WE)“ eingereicht. Eine Genehmigung wurde am 20.03.2021 erteilt. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.



Freie und Hansestadt Hamburg

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG des Mitglieds der Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mikey Kleinert (Fraktion DIE LINKE)

Titel: Prunkvilla in der Rothenbaumchaussee 164 steht seit Jahren leer

Fortlaufende. Nr.: 22-138

Eingangsdatum: **10.12.2025**
Datum der Antwort: **19.12.2025**

b) Mit welchen Auflagen wurden Genehmigungen erteilt?

Es wurden bauordnungsrechtliche, planungsrechtliche, abfallrechtliche, bodenschutzrechtliche, naturschutzrechtliche und wegrechtliche Auflagen in den Bescheid aufgenommen. Die einzelnen Auflagen finden sie im Anhang.

3) Ist dem Bezirksamt bekannt, welche konkreten Hindernisse der Umsetzung des Bauantrags von Juni 2020 entgegenstehen?

Gemäß Angaben der Antragstellerin beruhen die Hindernisse auf folgenden Faktoren:

- Lage des Grundstücks über der U1: Umfangreiche Schall- und Schwingungsnachweise erforderlich
- Umfangreiche Statik-Arbeiten und Anpassungen
- Komplexe Prüfstatik
- Erschwerte Beauftragung geeigneter Unternehmen
- Branchenspezifische Krisen: COVID-19, Ukraine-Krieg, Marktentwicklung, Zinsschocks, Insolvenzen
- Mitunter ungewöhnlich lange Bearbeitungs-/Wartezeiten und somit substantielle Verzögerungen (z.B. Statik: April 2024 bis November 2024 | Gutachten: Juni 2024 bis Januar 2025)

4) Inwieweit war der Wohnraumschutz bisher mit dem Gebäude befasst und welche konkreten Maßnahmen wurden ergriffen?

Der Wohnraumschutz hatte schriftlichen und persönlichen Kontakt mit der Antragstellerin. Maßnahmen wie Wohnnutzungsgebote wurden nicht erlassen, da eine gültige Baugenehmigung vorlag. Bezüglich der Zweckentfremdung durch Leerstand hat der Wohnraumschutz aufgrund der Sanierungspläne eine Genehmigungsfiktion nach § 13 Abs.3 HmbWoSchG angenommen.

5) In der Kleinen Anfrage Drs. 22-1026 gab das Bezirksamt an, dass es die im Ausschuss dargelegte fachliche Einschätzung der Behörde für Stadtentwicklung im Umgang mit Luxuswohnraum nicht kenne. Ist dem Bezirksamt inzwischen die Einschätzung der BSW bekannt und falls ja, wie ist der aktuelle Umgang mit großem „Luxuswohnraum“?

Die fachliche Einschätzung der BSW zu großem „Luxuswohnraum“ ist dem Bezirksamt bekannt. Allein durch die Größe von Wohnraum kann dieser nicht aus dem Schutzbereich des HmbWoSchG herausfallen.



Freie und Hansestadt Hamburg

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG des Mitglieds der Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mikey Kleinert (Fraktion DIE LINKE)

Titel: Prunkvilla in der Rothenbaumchaussee 164 steht seit Jahren leer

Fortlaufende. Nr.: 22-138

Eingangsdatum: **10.12.2025**
Datum der Antwort: **19.12.2025**

6) Bewertet das Bezirksamt die Rothenbaumchaussee 164 ebenfalls als „nicht schützenswerten Wohnraum“ (analog zur Argumentation zur Johnsallee 3 in Drs. 22-0430), weil das Objekt aufgrund seiner Größe oder Ausstattung angeblich nicht für „breite Bevölkerungsschichten“ zur Verfügung steht?

Die Liegenschaft Rothenbaumchaussee 164 wird vom Wohnraumschutz als schützenswerter Wohnraum betrachtet. Aus diesem Grund ist der Wohnraumschutz auch tätig geworden. Lediglich weil eine gültige Baugenehmigung vorlag, erfolgten keine Anordnungen.

a) Falls ja, ab welcher Quadratmeterzahl oder welchem Standard entfällt nach Ansicht des Bezirksamts Eimsbüttel der Schutz des HmbWoSchG?

entfällt

b) Falls nein, worin unterscheidet sich dieser Fall von der Johnsallee 3???)

Die Liegenschaft Johnsallee 3 wird unter Beachtung der Auffassung der BSW als schützenswerter Wohnraum angesehen. Im Unterschied zum Fall Rothenbaumchaussee 164 ist im Fall Johnsallee 3 der Aufenthaltsort der Verfügungsberechtigten unbekannt.

7) Falls kein Luxuswohnraum, welche Fristen wurden dem Eigentümer zuletzt gesetzt und wann wird das Bezirksamt Zwangsmaßnahmen prüfen, um den Wohnraum wieder dem Markt zuzuführen?

Aktuell ist die Baugenehmigung abgelaufen, da die Bautätigkeit für mehr als ein Jahr unterbrochen worden ist. Der Wohnraumschutz hatte eine Frist bis Ende November 2025 gesetzt, um Unterlagen vorzulegen, dass die Bautätigkeit wiederaufgenommen werden kann (z.B. neuer Bauantrag). Die Frist ist fruchtlos verstrichen. Sollten Unterlagen von der Verfügungsberechtigten kurzfristig nicht eingereicht werden, ist angedacht, ein Wiederherstellungsgebot anzuordnen.

8) Wurden im Fall Rothenbaumchaussee 164 Bußgeldverfahren wegen unterlassener Leerstandsanzeige oder Zweckentfremdung eingeleitet?

Es wurden bislang keine Bußgeldverfahren eingeleitet.