



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bezirksversammlung

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG öffentlich	Drucksachen-Nr.: XX-3813
	Datum: 28.01.2014
Verfasser: Lars Buchmann, Karin Haas, Rachid Messaoudi	Aktenzeichen: 123.30-11

Beratungsfolge		Datum
	Gremium	

Sachstand Hegestraße 46 a-f, 44 und 48
Kleine Anfrage Nr. 20/2014 von Lars Buchmann, Karin Haas und Rachid Messaoudi, DIE LINKE

Sachverhalt:

27.01.2014

*Die Bezirksversammlung Hamburg-Nord hat am 12. September 2013 einen Antrag der Fraktion DIE LINKE **einstimmig** 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 erhalten“. In der Debatte hatten sich SPD und Grüne ausdrücklich für einen Erhalt bezahlbaren Wohnraums an diesem Standort ausgesprochen. (vgl. Niederschrift vom 12.9.2013 zu dem Top 6.1.) und deutlich gemacht, welche Richtung im Klärungsprozess in der Hegestraße eingeschlagen werden soll.*

*Am 12.9. wurde auf Antrag von SPD und FDP ebenfalls beschlossen, dass die Bezirksversammlung einen **Runden Tisch „Hege 46“** einrichten soll, in dem „die vorliegenden Interessen und rechtlichen Verpflichtungen in Kongruenz gebracht werden“ sollten. Der Bezirksamtsleiter und die Vorsitzende der Bezirksversammlung sollten dafür die Voraussetzungen klären. In der Antragsbegründung heißt es u.a.: „Der Gebäudekomplex, mit dem an der Hegestraße gelegenen Wohngebäude und dem dahinter liegenden U-förmig angelegten Terrassengebäuden, ist seit vielen Jahren nicht angemessen instand gehalten worden. Insgesamt kann man sagen, dass die Gebäude stark sanierungsbedürftig sind. Vor diesem Hintergrund, den Verpflichtungen des Vermieters zur Sanierung und den Rechten der Mieter auf uneingeschränkte Erfüllung ihres Mietvertrages, liegt inzwischen eine weitgehend unübersichtliche Antrags-, Genehmigungs- und Rechtslage vor“.*

Ähnlich wie bei den **Runden Tischen** zum Marie-Jonas-Platz und zur Gestaltung des Mühlenkamps in den letzten Monaten konnte man davon ausgehen, dass Eigentümerin und betroffene Mieterinnen und Mieter zusammen mit den VertreterInnen (Anwalt) und UnterstützerInnen (Initiativen), dem Bezirksamt und den Fraktionen aus der Bezirksversammlung nach einer Lösung im oben beschlossenen Sinne suchen sollten.

Zur Geschichte: Es war im Frühsommer 2013 offenkundig geworden, dass die Eigentümerin der Häuser in der Hegestraße 46 a-f viele Wohnungen jahrelang nach einer Entmietung leer stehen und verrotten gelassen und dann gegenüber den noch verbliebenen 8 Mietparteien eine Verwertungskündigung ausgesprochen hatte mit der Absicht die Häuser abreißen zu lassen (ausgenommen der Vorderfassaden), luxuriös wieder aufzubauen und anschließend mit Millionengewinn (ca. 6 Millionen) zu vermarkten. Dem Bezirksamt war die Zweckentfremdung der Wohnungen zwar bekannt, es hat aber nichts dagegen unternommen, sondern sie im Nachhinein im Mai 2013 durch eine Zweckentfremdungsgenehmigung binnen einer Woche nach Beantragung legalisiert.

Da die Kündigung zeitlich vor der Zweckentfremdungserlaubnis und ohne Abrissgenehmigung ausgesprochen worden war und keine den Vorhaben entsprechende Baugenehmigung vorlag, hat das Gericht die Klage gegenüber einer Mieterin am 29.8.2013 abgewiesen (und gegenüber weiteren 6 BewohnerInnen am 20.1.2014).

Der Bezirksamtsleiter räumte im September 2013 angesichts dieser Tatsachen ein, dass Fehler passiert seien und die Baugenehmigung vermutlich nicht aufrecht erhalten werden könne. Der Bauausschuss Eppendorf- Winterhude war an keiner Stelle in dem Genehmigungsverfahren gehört worden und wurde erst im Nachhinein nach dem Protest der MieterInnen der Hegestraße und der Initiative ‚Wir sind Eppendorf‘ über die Vorgänge informiert.

Bis zum Ende 2013, so versprach der Bezirksamtsleiter, sollten die Vorwürfe der Zweckentfremdung geprüft werden, Mieterinnen und Mieter in der Hegestraße sowie weitere Zeugen befragt werden und das Genehmigungsverfahren noch einmal gründlich untersucht werden.

Bis heute hat das Bezirksamt keinerlei Prüfungs- und Untersuchungsergebnisse vorgelegt: Es gibt immer noch keine Klärung hinsichtlich der Baugenehmigung und Zweckentfremdungsgenehmigung. Auch ein Runder Tisch, wie oben beschrieben, mit allen an dem Geschehen Beteiligten wurde nicht einberufen. Stattdessen ist der Eindruck entstanden, dass das Bezirksamt den Klärungsprozess hinauszögert und Anwalt, Mieterinitiative und Fraktionen aus den Gesprächen heraushalten will. Bei den Gesprächen sollen nur noch die 8 noch verbliebenen Mieterinnen und Mieter und deren Wohnungen berücksichtigt und nicht der gesamte Gebäudekomplex der Hegestraße 46 a-f eingezogen werden, wie aus einem Gesprächsangebot zum 21.1.2014 hervorgeht. Es scheint, als ob die Möglichkeit des Entzuges der Baugenehmigung und die Verhängung von Bußgeldern wegen Zweckentfremdung von Wohnraum gegenüber der Eigentümerin nicht mehr in Erwägung gezogen werden. Dieses wäre aber eine mögliche Grundlage, um mit der Eigentümerin über einen anderen Umgang mit den Häusern in der Hegestraße und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern zu verhandeln.

Deshalb fragen wir das Bezirksamt:

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 Vorklärunen 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.

Dies vorausgeschickt, beantwortet das Bezirksamt die Fragen wie folgt:

- 1. Wie ist der Stand der Ermittlungen hinsichtlich der Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Eigentümerin? Wann genau (Datum) ist mit einer Entscheidung zu rechnen?*
- 2. Wie ist der Stand der Überprüfung des Baugenehmigungsverfahrens für den geplanten Teilabriss und Neubau der Häuser in der Hegestraße 46 a-f?*
- 3. Wann ist verbindlich mit einem Ergebnis zu rechnen?*

Das Bezirksamt wird die noch nicht beendeten Verfahren voraussichtlich bis zum 28.02.2014 abschließend bearbeitet haben.

- 4. Wann genau läuft die bisher erteilte Baugenehmigung für die Häuser in der Hegestraße 46 a-f sowie 44 und 48 aus?*

Häuser 46 a - f: 21.06.2015

Häuser 44, 48: 18.09.2016

- 5. Gibt es eine Abrissgenehmigung für die Häuser Hegestraße 46 a-f? Wenn ja, wo kann man diese einsehen?*

Es gibt keine Abrissgenehmigung.

- 6. Ist das Bezirksamt auch der Meinung, dass bei dem Runden Tisch – wie in den Anträgen am 12.9.2013 beschlossen - nicht nur mieterfreundliche Lösungen mit bezahlbarem Wohnraum für die 8 noch verbliebenen Mietparteien in der Hegestraße, sondern für den gesamten Gebäudekomplex gefunden werden müssen?*
- 7. Gibt es Ideen, Vorstellungen oder Pläne seitens des Bezirksamtes hinsichtlich der Realisierung bezahlbaren Wohnraums in der Hegestraße 46 a-f sowie 44 und 48? Wenn ja, wie sehen diese genau aus?*

Siehe Vorbemerkung.

- 8. Welche Schritte wurden vom Bezirksamt unternommen, solche Pläne realisierbar zu machen? Bitte im Einzelnen genau auführen!*

9. *Hält das Bezirksamt eine Kaltmiete von 8.50 Euro/qm , d.h. eine enorme Mieterhöhung für die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter für annehmbar? Wenn ja, mit welcher Begründung?*

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 Vermietersvertreters, 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 waren 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 Hegestrasenkomplex 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.

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.

10. *Ist dem Bezirksamt bekannt, dass in den Häusern 44 und 48 ebenfalls viele Wohnungen seit Jahren leer stehen? Wenn ja, was hat das Wohnraumschutzamt dagegen unternommen? Liegt eine Zweckentfremdungsgenehmigung für diese Häuser vor?*

Dem Bezirksamt ist bekannt, dass einige Wohnungen in der Hegestraße 44 bis 48 leerstehen. Hierzu hat es ein Anhörverfahren gegeben. Dem Vernehmen nach sollen die Wohnungen für vorübergehende Umsetzungen von Mietern aus den rückwärtigen Häusern während der Bauarbeiten vorgehalten werden.

14.02.2014

Harald Rösler

Anlage/n:

Keine