

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Detlef Ehlebracht (AfD) vom 06.06.17

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Leerstand in Neuenfelde – Wie ist der Sachstand?**

*Seit Anfang der 2000er-Jahre zeichnet sich in Neuenfelde eine Entvölkerung ab, die einen Leerstand zur Folge hat. Als ursächlich gilt die verlängerte Landebahn des Airbus-Werks. Die Stadt wiederum befürchtete Anwohnerklagen aufgrund der Landebahnverlängerung und kaufte die leerstehenden Häuser auf.*

*Die Stadt ist Eigentümer zahlreicher leerstehender Häuser in Neuenfelde und die SAGA verwaltet diese beziehungsweise ist der Besitzer.*

*Fragen bestehen hinsichtlich der aktuellen Entwicklung des Leerstands, der Planung zum Abriss und des Neubaus.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

Der Senat beantwortet die Fragen – teilweise auf Grundlage von Auskünften der SAGA – wie folgt:

1. *Zu welchem Zeitpunkt hat der Leerstand in Neuenfelde eingesetzt? Was waren die konkreten Anlässe?*
2. *Wann und aus welchen Gründen hat die Stadt die leerstehenden Häuser aufgekauft?*

Um im Falle eines Planfeststellungsverfahrens für eine mögliche Start- und Landebahnverlängerung die Verfügungsbefugnis über die planbefangenen Flächen innezuhaben, hat die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) die Ankaufsverhandlungen für rund 50 bebaute Grundstücke im Jahr 2000 aufgenommen und bis Ende 2005 abgeschlossen. Die FHH hat den ehemaligen Eigentümern der Häuser eine Räumungsfrist von zwei Jahren gewährt, die individuell genutzt wurde. Der Leerstand hat bereits etwa 1999 begonnen, da wegen der Airbus-erweiterung auf Wunsch der FHH als Eigentümerin keine Neuvermietungen mehr erfolgen sollten.

- a. *Sind weitere Aufkäufe geplant?*

*Wenn ja, wie viele?*

Nein.

- b. *Auf welche Kosten belaufen sich die Aufkäufe?*
- c. *Wie viele Häuser wurden seit Erwerb verkauft und zu welchem Preis jeweils?*
- d. *Wann und aus welchen Gründen gingen wie viele der leerstehenden Häuser von der LIG an die SAGA über?*

Siehe Drs. 20/13587. Im Übrigen sieht der Senat zur Wahrung seiner Verhandlungsposition sowie der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse seiner Vertragspartner zudem in ständiger Praxis grundsätzlich davon ab, zu Kaufpreisen von Grundstücken Stellung zu beziehen.

3. *Wie viele Häuser sind derzeit im städtischen Besitz?*

64.

- a. *Wie viele davon sind vermietet? Wie ist die jährliche Entwicklung seit Beginn des Leerstandes? Wie hoch sind die durchschnittlichen Mieteinnahmen?*

38 Häuser sind vermietet. Hinsichtlich der jährlichen Entwicklung seit Beginn des Leerstands ist eine rückwirkende manuelle Auswertung aller Objekte seit 1999 im Rahmen der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit dem vorhandenen Personalbestand nicht möglich. Die durchschnittlichen Mieteinnahmen liegen per dato bei etwa 41.000 Euro im Monat (Nettokaltmiete).

- b. *Wie viele Häuser stehen leer und aus welchen Leerstandsgründen jeweils? Wie ist die jährliche Entwicklung seit Beginn des Leerstandes? Wie hoch beziffert die Stadt den fiktiven Mietausfall?*

17 Häuser, die aufgrund ihres Zustands nicht vermietbar sind, stehen wegen eines geplanten Abbruchs, vier Häuser einzelfallbedingt und fünf Häuser stehen wegen aktuell laufender Sanierungen leer. Bei den einzelfallbedingten Leerständen handelt es sich ganz überwiegend um schwer zugängliche Deichbebauung im geschützten Bereich. Die für die Beantwortung der Frage erforderliche manuelle Auswertung ist im Rahmen des für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeitrahmens nicht möglich. Daher ist auch keine seriöse Berechnung theoretischer Mietausfälle möglich.

- c. *Wie viele Häuser wurden modernisiert beziehungsweise renoviert? Welche durchschnittlichen Kosten sind der Stadt durch Modernisierungsmaßnahmen entstanden? Sind Modernisierungen geplant?*

*Wenn ja, wie viele?*

Seit 1999 wurden 36 Häuser saniert. Die Kosten lagen je nach Objekt und Maßnahme in einem Korridor zwischen circa 200 und circa 1.650 Euro pro Quadratmeter. Derzeit laufen fünf Objektsanierungen, weitere Sanierungen sind per dato nicht geplant.

- d. *Für wie viele Häuser liegen Abrissentscheidungen vor? Welche Objekte betreffen diese und mit welchen Kosten rechnet der Senat jeweils?*

Nach jetzigem Planungsstand sollen 17 Objekte abgebrochen werden. Vom Bezirksamt Harburg wurden bisher Abbruchgenehmigungen für zehn Objekte erteilt. Im Übrigen siehe Drs. 20/9064.

Zu den jeweils konkreten Abbruchkosten kann per dato noch nicht Stellung genommen werden.

4. *Wie einem Medienbericht des „Hamburger Abendblatts“ vom 5. Januar 2017 zu entnehmen ist, wurden um zahlreiche leerstehende Häuser in Neuenfelde Bauzäune errichtet. Um welche Häuser wurden Bauzäune errichtet und warum?*

Im Bereich der zum Abbruch vorgesehenen Objekte wurden Bauzäune gezogen, um ein Betreten dieser Grundstücke durch Dritte zu verhindern.

- a. *Wurden die Neuenfelder Bürger über diese Maßnahme informiert?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Die Anlieger wurden mündlich informiert, darüber hinaus gab es eine Information im Dialoggesprächskreis Neuenfelde, siehe Antwort zu 4.c.

- b. *Welche und wie viele der leerstehenden Häuser stehen jeweils zur Miete zur Verfügung, sind sanierungsbedürftig und sollen abgerissen werden? Bitte jeder Immobilie die Straße und Nummer zuweisen.*

Siehe Antwort zu 3.b. Im Übrigen siehe Drs. 20/9064.

- c. *Welche Gespräche hat es wann und im welchem Rahmen betreffend des Leerstandes mit den Bürgern gegeben? Welches sind die jeweiligen Ergebnisse?*

Das Bezirksamt Harburg führt seit Januar 2012 Dialoggespräche mit Vertretern der Fraktionen der Bezirksversammlung Harburg, Organisationen, Vereinen und Bürgervertretern aus Neuenfelde über den Leerstand von Häusern durch. Insgesamt haben bis heute 16 Dialoggespräche stattgefunden (10. Januar 2012, 3. April 2012, 26. Juni 2012, 5. November 2012, 5. Februar 2013, 14. Mai 2013, 13. August 2013, 12. November 2013, 8. April 2014, 2. September 2014, 4. November 2014, 14. April 2015, 8. September 2015, 1. März 2016, 6. September 2016 und 7. März 2017). Inhaltlich wird über die einzelnen Sachstände beim Vermietungsmanagement, zum Gestaltungsleitfaden und zur Neubaukonzeption vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, der SAGA und dem Bezirksamt beraten und informiert.

5. *Wie viele Bauvoranfragen und Bauanträge in Neuenfelde hat es für welche Grundstücke gegeben? Wie viele und welche Grundstücke wurden genehmigt? Welche Bauvorhaben mit wie vielen Wohneinheiten wurden jeweils realisiert beziehungsweise befinden sich in Planung? Bitte konkretisieren.*

Es hat keine Bauvoranfragen und Bauanträge gegeben.

6. *In welchen Ausschüssen des Harburger Bezirks sind welche Beschlüsse und Konzeptionen betreffend der Bekämpfung des Leerstands gefasst worden? Inwieweit sind diese verbindlich, umgesetzt worden und als Erfolg zu bewerten? Bitte die Drucksachen benennen.*

Im Stadtplanungsausschuss (SPA) am 13. März 2014 wurde seitens der zuständigen Stelle die Neubaukonzeption Hasselwerder Straße in Neuenfelde vorgestellt (Drs. XIX-2061). Der SPA hat in seiner Sitzung am 27. März 2014 einstimmig die Neubaukonzeption für die Hasselwerder Straße beschlossen. Die Bezirksversammlung hat in ihrer Sitzung am 22. April 2014 diesen Beschluss nachvollzogen.

Im SPA am 15. Juni 2015 hat die zuständige Stelle den Gestaltungsleitfaden Neuenfelde vorgestellt (Drs. 20-0761). Der Ausschuss hat dem Entwurf einstimmig zugestimmt. Die Bezirksversammlung ist in ihrer Sitzung am 23. Juni 2015 der Empfehlung des SPA gefolgt und hat einstimmig zugestimmt.

Im SPA am 20. März 2017 haben die zuständige Stelle und ein Vertreter der SAGA zur Drs. 20-1273 berichtet. Nach Berichterstattung wurde der Antrag für erledigt erklärt.

Eine Umsetzung des Vorhabens ist bisher nicht erfolgt.

Im Regionalausschuss Süderelbe wurde am 18. Januar 2017 über Abbrucharbeiten der leerstehenden Häuser und Neubaubestrebungen in Neuenfelde durch die SAGA berichtet.

Auf der Grundlage der bezirklichen Neubaukonzeption sollen die Neubaubestrebungen der Eigentümerin sich sowohl von der Größe als auch von der Gestaltung gut in den Ortskern einfügen.

Die Baukultur in Neuenfelde, und damit in einem besonders bemerkenswerten Teil der historischen Kulturlandschaft Altes Land, soll durch die Neubaukonzeptionsplanungen erhalten und gleichzeitig soll die Qualität des Wohnstandortes gesichert werden.