

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 20.11.17

und Antwort des Senats

Betr.: Zum Skandal der Leerstände in den Fuhlsbütteler „Wärterhäusern“

Seit 2004 steht Am Hasenberge 4, direkt an der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel, eine Wohnung leer! Seit 13 Jahren sieht sich die Freie und Hansestadt Hamburg nicht in der Lage, diese Wohnung zu sanieren beziehungsweise weiterzuvermieten. Es handelt sich um eine von insgesamt 47 Wohneinheiten im Verwaltungsvermögen der Justizbehörde, von denen zurzeit 34 leer stehen, davon 14 seit zehn und mehr Jahren. Der langjährige Leerstand dieser 34 Wohnungen in den sogenannten Wärterhäusern der JVA Fuhlsbüttel an den Straßen Am Hasenberge und Suhrenkamp wurde oftmals öffentlich kritisiert („Hamburger Morgenpost“, „Hinz&Kunzt“, „Wochenblatt“, Rundbrief der Willi-Bredel-Gesellschaft, Leerstandsmelder.de, Journal Mieterverein, „Hamburger Abendblatt“), doch zu sinnvollen Maßnahmen hat das bis heute nicht geführt. Im Gegenteil, eine Sanierung der Häuser sei „zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in konkreter Planung“ heißt es lapidar in einer Senatsmitteilung. Dafür sind 13 Jahre wie im Falle des Gebäudes Am Hasenberge 4 offenbar einfach noch nicht ausreichend. Mit Blick auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Hamburg allemal ein stadt eigener Skandal.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

- 1. Für welche der Wärterhäuser sind Sanierungsmaßnahmen geplant, für welche nicht?*
- 2. Gibt es wenigstens eine zeitliche Vision, bis wann die betreffenden Häuser saniert werden (sollen)?*
- 3. Welche anderen Planungen beziehungsweise Entwicklungsmöglichkeiten gibt es gegebenenfalls für die betreffenden Häuser?*
- 4. Wird auch an einen teilweisen Verkauf der Häuser beziehungsweise der Grundstücke gedacht?*
Wenn ja, in welchen Fällen? Wird gegebenenfalls auch an eine (Teil-) Vergabe im Erbbaurecht gedacht?
- 5. Liegen gegebenenfalls schon Kaufangebote für das Ensemble oder auch nur einzelne Wärterhäuser vor?*
Wenn ja, für welche und seit wann und wie ist mit den Angeboten jeweils umgegangen worden?
- 6. Wird auch an einen teilweisen Abriss der Häuser gedacht?*
Wenn ja, in welchen Fällen?

Eine Sanierung der Gebäude, über die von der SAGA bereits sanierten Gebäude und über die ständige Erhaltungswartung hinaus, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in konkreter Planung. Eine denkmalschutzsensible und dem historischen Erbe gerecht werdende Entwicklung des Areals ist Gegenstand von Gesprächen mit den zuständigen Fachbehörden unter Einbeziehung der SAGA. Dabei wird auch eine mögliche Übergabe an Dritte erörtert werden. Denkbar ist eine Nutzung der nicht denkmalgeschützten Bereiche für Zwecke des Wohnungsbaus, der denkmalgeschützten Bereiche für eine Nachnutzung zum Beispiel in Form des Wohnens. Für einen Teil der Dienstwohnungsgebäude wird die Möglichkeit einer Nachnutzung allerdings unter Berücksichtigung der Sicherheitsbelange der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel zu erfolgen haben. Aufgrund der spezifischen Situation der Belange des Denkmalschutzes, der baulich-räumlichen Gebäudestruktur und der zu beachtenden Sicherheitsanforderungen ist eine Nutzung außerhalb der ursprünglichen Zweckbestimmung der Gebäude besonders anspruchsvoll und daher schwierig zu entwickeln. Konkrete Kaufangebote liegen dem Senat nicht vor.

Im Übrigen siehe Drs. 21/10683.

7. *Die betreffenden Häuser sind alle in der Denkmalschutzliste (für den Bezirk Nord) enthalten (siehe: Ensemble JVA Fuhlsbüttel, Gefängnisgelände mit den verschiedenen Hochbauten, den Torhäusern und der Gefängnismauer sowie den Beamtenwohnhäusern Am Hasenberge 2, 4, 6, 10, 12, 14/16, 18/20, 22/24, 28, 30, 32, 34, Nesselstraße 5, 7, 11/13, 15/17, 19/21, 23/25, 27/29, 6/8, 12/14, 20/22, Suhrenkamp 68/70, 72/74, 76/78, 86, 90, 92, 96/96a, 100, 106). Was wurde im Einzelnen für den Erhalt der Häuser unternommen?*

8. *Werden die Häuser im Winter beheizt, regelmäßig auf Wasserschäden überprüft et cetera?*

Wenn nein, warum nicht und wie lange währt dieser Umstand jeweils schon?

Um Schäden an den Am Hasenberge 2, 4, 6, 10, 12, 14/16, 18/20, 22/24, 28/30, 32/34 und Suhrenkamp 86, 90, 106 befindlichen Dienstwohnhäusern frühzeitig erkennen und beheben zu können, finden regelmäßige Kontrollgänge in den Wohnungen und außerhalb der Gebäude statt.

Zum Erhalt der Gebäude wurden und werden insbesondere folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dachreparaturen sowie gegebenenfalls Trocknung der Wohnungen bei Wasserschäden,
- Sanierungsarbeiten bei Durchfeuchtungen des Mauerwerks,
- Ersatz defekter Fensterscheiben,
- Reparatur defekter Gasthermen,
- regelmäßige Überprüfung der elektrischen Anlagen,
- Gartenpflegearbeiten und
- Winterbeheizung in den leerstehenden Wohnungen.

Bei den Gebäuden Suhrenkamp 92, 96/96a und 100 handelt es sich nicht um Wohngebäude, sondern hinsichtlich Suhrenkamp 92 um den gemeinsamen Zugang der Sozialtherapeutischen Anstalt Hamburg und der JVA Fuhlsbüttel (Häuser I und III) und hinsichtlich Suhrenkamp 96/96a und 100 um Dienstgebäude mit Büronutzung.

Die in der Nesselstraße sowie Suhrenkamp 68/70, 72/4 und 76/78 befindlichen Wohngebäude befinden sich nicht im Verwaltungsvermögen der Justizbehörde. Bei zwölf von 13 der in der Denkmalschutzliste enthaltenen Objekte der SAGA wurde mit der Sanierung der Häuser ab dem Sommer 2013 begonnen und diese Maßnahme Ende 2015 beendet. Mit der Sanierung des ebenfalls in der Denkmalschutzliste enthaltenen und derzeit teilweise noch bewohnten Objektes Suhrenkamp 68/70 soll nach

aktuellem Stand im 1. Halbjahr 2018 begonnen werden. Im Übrigen siehe Drs. 21/10683.

9. *Sind die bestehenden Mietverträge noch als Dienstwohnungen nach altem Recht abgeschlossen?*

Ein Dienstwohnungsverhältnis wird durch die schriftliche Zuweisung der Dienstwohnung gemäß § 4 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über die Dienstwohnungen der Freien und Hansestadt Hamburg (HmbDWV) und nicht durch den Abschluss eines Mietvertrages begründet. Die noch bestehenden Zuweisungen erfolgten nach der jeweils geltenden Fassung der Verwaltungsvorschrift.

Für zwei der belegten Wohnungen wurden Mietverträge abgeschlossen.

10. *Gibt es für die bestehenden Mietverhältnisse eine Befristung?*

Wenn ja, wie lange im Einzelfall?

Nein.

11. *Werden die freien Wohnungen den JVA-Angestellten/-innen/-Beamten/-innen zur Miete angeboten?*

Wenn ja, seit wann und mit welchem Ergebnis?

Wenn nein, warum nicht.

12. *Als Argument für die Nicht-Vermietbarkeit wird immer wieder die Nähe zur JVA angeführt. Da am Maienweg und in der Nesselstraße Neubauten in gleicher Nähe genehmigt und ausgeführt wurden, ist das nicht nachvollziehbar. Gibt es Überlegungen, die Wohnungen ausgewählten Mietergruppen, zum Beispiel Polizeischülern/-innen, anzubieten?*

Wenn nein, warum nicht?

Für die im Verwaltungsvermögen der Justizbehörde befindlichen Gebäude steht die nutzungsbeschränkende Widmung als Dienstwohnungen für Bedienstete einer Vermietung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt entgegen. § 3 Absatz 1 HmbDDWV setzt für die Zuweisung voraus, dass die dienstlichen Verhältnisse eine solche erfordern, was laut Verordnung regelmäßig dann der Fall ist, wenn die ständige Dienstbereitschaft der Beamtin oder des Beamten auch außerhalb der Arbeitszeit erforderlich ist und auf andere Weise nicht gesichert werden kann und sie oder er deshalb im Gebäude, in dem sich die Dienststätte befindet, oder in dessen unmittelbarer Nähe wohnen muss. Der Justizvollzug in seiner heutigen Form ist jedoch nicht mehr auf einen jederzeitigen Zugriff auf in unmittelbarer Nähe wohnendes Personal angewiesen.

Im Übrigen siehe Antwort zu 1. bis 6. und Drs. 21/10683.

13. *Warum wird in diesem eklatanten Fall langjähriger Leerstände nicht das Wohnraumschutzgesetz vom Bezirk herangezogen beziehungsweise zur Geltung gebracht?*

14. *Sind diesbezüglich Maßnahmen geplant?*

Wenn ja, welche und bis wann?

Wenn nein, warum nicht?

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) ist auf diese Wohnungen nicht anwendbar, da sie zum Wohnen objektiv nicht geeignet beziehungsweise subjektiv nicht bestimmt sind im Sinne von § 2 Absatz 1 HmbWoSchG. Zum Teil liegen die betroffenen Gebäude in einem Sicherheitsbereich und sind deshalb zu Wohnzwecken objektiv nicht geeignet. Im Übrigen fehlt es an der subjektiven Bestimmung zum Wohnen, da die Wohnungen bislang auf Grund eines öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnisses genutzt wurden und keine Umwidmung zum allgemeinen Wohnen vorliegt.