

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Sandro Kappe (CDU) vom 24.06.20

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Einkaufszentrum Steilshoop – Wie ist der aktuelle Stand?**

**Einleitung für die Fragen:**

*Finanzsenator Andreas Dressel hat im Jahr 2018 den Eigentümer des EKZ Steilshoop aufgefordert, die Mängel im EKZ Steilshoop schnellstmöglich abzustellen. Des Weiteren erwarte er vom Eigentümer, dass dieser gemeinsam mit dem Bezirksamt Wandsbek tragfähige Lösungen für eine nachhaltige Entwicklung des Objektes entwickle. Auch drohte der Finanzsenator die Ausschöpfung aller rechtlichen Mittel an.*

*Das Bezirksamt Wandsbek ist mit dem Allgemeinen Sozialen Dienst (ASD) selbst Mieter in dem Objekt. Aufgrund der guten Auslastung bei den heruntergekommenen Wohnungen und der Gewerbebeeinträchtigungen ist der Eigentümer vom EKZ Steilshoop offensichtlich an einer Verbesserung des Ist-Zustandes nicht interessiert.*

*Auf Antrag der CDU hatte der Regionalausschuss Bramfeld/Steilshoop/Farmen/Berne das Bezirksamt aufgefordert, die Mängel des EKZ Steilshoop einschließlich des Wohntowers zu prüfen. Als Prüfungsergebnis wurde den Abgeordneten unter anderem Folgendes mitgeteilt: „Die Wohnhäuser machen in den Treppenhäusern einen ordentlichen und relativ sauberen Eindruck, aus Sicht des Wohnraumschutzes ist nichts zu veranlassen.“ (März 2018)*

*Anschließend musste das Bezirksamt Wandsbek (BV.-Drs. 20-7048 und 20-7135.1) zugeben, dass die Besichtigung lediglich durch einen Blick von außen ins Treppenhaus erfolgte. Eine Kontrolle des Wohntowers erfolgte somit nicht.*

*Aufgrund von Hinweisen erfolgte im November 2019 endlich eine Prüfung des EKZ Steilshoop. Es gab aus unterschiedlichen Quellen (zum Beispiel anonyme Hinweise von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie anderer Bürgerinnen und Bürger, Jobcenter team.arbeit.hamburg und aus den Medien) verschiedene Hinweise auf schlechte Wohnverhältnisse, Probleme mit dem Vermieter beziehungsweise der Verwaltung, baurechtliche Probleme und zweifelhafte Arbeitsverhältnisse.*

*Diese Hinweise haben sich bestätigt. Es wurden baurechtliche Mängel festgestellt, wie etwa Änderungen in den Grundrissen und baurechtliche Änderungen ohne Bauantrag. Flucht- und Rettungspläne passten nicht zu den örtlichen Gegebenheiten. Einzelne Räume wurden ungenehmigt umgenutzt, im Schreyerring 8 waren es zwei Büros im 2. Obergeschoss, im Schreyerring 46 war es eine Nutzungseinheit. Es wurden zum Teil sehr beengte Wohnverhältnisse festgestellt.*

*Ich frage den Senat:*

**Frage 1:** *Hat der Eigentümer des EKZ Steilshoop auf das Schreiben vom Finanzsenator Dressel geantwortet?*

**Antwort zu Frage 1:**

Nein, die Eigentümerin hat dem Präses der Finanzbehörde nicht geantwortet.

**Frage 2:** *Wenn ja, wann und wie hat der Eigentümer geantwortet?*

**Antwort zu Frage 2:**

Entfällt.

**Frage 3:** *Wenn nein, hat die Behörde erneut beim Eigentümer nachgefragt?*

**Frage 4:** *Welche rechtlichen Mittel wurden seit dem Schreiben des Finanzsenators angewandt?*

**Antwort zu Fragen 3 und 4:**

Ziel des Schreibens war, eine Lösung in Absprache mit dem zuständigen Bezirksamt zu erarbeiten, die die vorhandenen Missstände schnellstmöglich beseitigt und den Gegebenheiten vor Ort Rechnung trägt. Da sich das EKZ im Privateigentum befindet, liegt der Verantwortungsbereich hinsichtlich nicht verfolgbarer bauordnungsrechtlicher und sonstiger Mängel bei der Eigentümerin.

Die Leitung der Finanzbehörde behält sich weitere Nachfragen ausdrücklich vor.

**Frage 5:** *Wie oft wurde das EKZ Steilshoop, unterteilt nach den Jahren 2018, 2019 und 2020, von welchen Behörden geprüft?*

**Antwort zu Frage 5:**

2018: insgesamt drei mehrstündige Ortsbegehungen durch das zuständige Bezirksamt,

2019: insgesamt sechs mehrstündige Ortsbegehungen durch das zuständige Bezirksamt,

2020: eine Begehung durch das zuständige Bezirksamt.

Im Rahmen der Überprüfung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes der Beschäftigten der dort ansässigen Firmen sind folgende Besichtigungen vom Amt für Arbeitsschutz durchgeführt worden:

2018: drei Besichtigungen,

2019: keine Besichtigungen,

2020: zwei Besichtigungen.

An der im November 2019 durchgeführten Prüfung waren die BASFI, das Jobcenter team.arbeit.hamburg, das Bezirksamt Wandsbek, die Familienkasse, Einsatzkräfte der Polizei, Zoll- und Steuerfahndung sowie f & w fördern und wohnen AÖR beteiligt.

**Frage 6:** *Hat der Senat einen Kauf des EKZ durch die Stadt geprüft?*

**Frage 7:** *Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

**Frage 8:** *Wenn nein, wieso nicht?*

**Antwort zu Fragen 6, 7 und 8:**

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen hat einen strategischen Ankauf des EKZ Steilshoop geprüft und diesen als unwirtschaftlich eingestuft, weswegen er die Ankaufsbemühungen einstellte.

**Frage 9:** *Sind dem Senat Interessenten für den Erwerb des EKZ Steilshoop bekannt?*

**Frage 10:** *Haben sich Interessenten für den Erwerb des EKZ Steilshoop beim Senat gemeldet?*

**Antwort zu Fragen 9 und 10:**

Nein, dem Senat ist nicht bekannt, ob Interessenten für einen Erwerb des Objektes existieren.

**Frage 11:** *Wurde der Brandschutz im Jahr 2019 geprüft?*

**Frage 12:** *Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

**Antwort zu Fragen 11 und 12:**

Ja. Die Mängel mit drohender Gefahr wurden zeitnah durch den Eigentümer behoben. Zurzeit sind dem Bezirksamt keine Mängel mit drohender Gefahr bekannt.

**Frage 13:** *Wenn nein, wieso nicht?*

**Antwort zu Frage 13:**

Entfällt.

**Frage 14:** *Wurde der Brandschutz im Jahr 2020 geprüft?*

**Antwort zu Frage 14:**

Nein.

**Frage 15:** *Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

**Antwort zu Frage 15:**

Entfällt.

**Frage 16:** *Wenn nein, wieso nicht?*

**Antwort zu Frage 16:**

Eine Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr wird nur alle drei Jahre durchgeführt (Verordnung zur Durchführung der Brandverhütungsschau). Die letzte Brandverhütungsschau fand im Jahr 2017 statt. Die nächste Brandverhütungsschau ist in diesem Jahr vorgesehen.

Die Prüfung durch das zuständige Bezirksamt beschränkt sich zurzeit auf die Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände.

**Frage 17:** *Wie viele Mängel wurden, unterteilt nach den Jahren 2018, 2019 und 2020, für das EKZ gemeldet?*

**Antwort zu Frage 17:**

2018: eine Beschwerde bezüglich Rauchmelder in den Wohnungen und Lüftungen in den Küchen, eine Beschwerde vom Mieterverein bezüglich „baulicher und brandschutztechnischer“ Mängel,

2019: keine Beschwerden,

2020: keine Beschwerden.

**Frage 18:** *Wurde von der Verwaltung bereits geprüft, ob alle gemeldeten Mängel behoben worden sind?*

**Antwort zu Frage 18:**

Es wird regelmäßig vom Bezirksamt geprüft, ob die bekannten Mängel behoben wurden.

**Frage 19:** *Wenn nein, wieso nicht?*

**Antwort zu Frage 19:**

Entfällt.

**Frage 20:** *Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

**Frage 21:** *Welche Mängel hat der Eigentümer des EKZ Steilshoop bisher nicht behoben und warum nicht?*

**Antwort zu Fragen 20 und 21:**

Es wurden circa 90 Prozent der gemeldeten Mängel abgestellt. Die formellen Mängel, die bei der Besichtigung im November 2019 festgestellt wurden, sind noch nicht behoben, da noch keine Bauvorlagen durch den Eigentümer eingereicht wurden. Sie betreffen Umnutzungen im 2. Obergeschoss und leicht von den ursprünglich genehmigten

Zeichnungen abweichende Raumaufteilungen. Die Umnutzungen beziehungsweise abweichenden Raumaufteilungen sind aber bei korrekter Beantragung genehmigungsfähig und stellen keine drohende Gefahr dar.

**Frage 22:** *Wie hoch ist die jährliche Miete für den ASD?*

**Antwort zu Frage 22:**

64.611,60 Euro Jahresgesamtmiete, davon 45.494,40 Euro Grundmiete, 19.117,20 Euro Nebenkosten.

**Frage 23:** *Wie lange wurde der Mietvertrag abgeschlossen und welche Gesamtfläche wurde angemietet?*

**Antwort zu Frage 23:**

Der Mietvertrag läuft aktuell bis 30.06.2024. Angemietet wurden 364,44 m<sup>2</sup>.

**Frage 24:** *Welche Mängel weisen die Räume des ASD auf?*

**Antwort zu Frage 24:**

Aktuell einen Wasserschaden verursacht durch einen Rohrbruch. Die Sanierung läuft.

**Frage 25:** *Wurde vom Bezirksamt Wandsbek Mietminderung beantragt?*

**Antwort zu Frage 25:**

Nein.

**Frage 26:** *Wenn nein, wieso nicht?*

**Antwort zu Frage 26:**

Es gibt dazu derzeit kein Erfordernis.

**Frage 27:** *Hat das Bezirksamt Wandsbek ohne Beteiligung einer Fachbehörde in den letzten zwei Jahren den Wohntower des EKZ hinsichtlich Mängeln geprüft?*

**Frage 28:** *Wenn ja, wie, wann und mit welchem Ergebnis?*

**Antwort zu Fragen 27 und 28:**

Ja. Es wurden ausschließlich formelle Mängel festgestellt, keine drohende Gefahr, die ein sofortiges Einschreiten rechtfertigt.

**Frage 29:** *Wenn nein, wieso nicht?*

**Antwort zu Frage 29:**

Entfällt.

**Frage 30:** *Wurden die bei der Razzia im November 2019 festgestellten Mängel bereits vom Eigentümer abgestellt?*

**Frage 31:** *Wenn nein, welche Mängel wurden noch nicht abgestellt?*

**Antwort zu Fragen 30 und 31:**

Siehe Antwort zu 20 und 21.

**Frage 32:** *Hat die Verwaltung geprüft, ob die Mängel beseitigt worden sind?*

**Frage 33:** *Wenn ja, wie hat die Verwaltung die Beseitigung der Mängel geprüft?*

**Antwort zu Fragen 32 und 33:**

Ja. Durch Ortsbegehungen, Fotodokumentation durch den Bauherrn und Rückmeldung durch die Anwohnenden.