

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Sandro Kappe (CDU) vom 17.03.22

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Einkaufszentrum Steilshoop (IV) – 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 Gewerbeeinnahmen ist der Eigentümer vom EKZ Steilshoop offensichtlich an einer Verbesserung des Ist-Zustandes nicht interessiert. Auf Antrag der CDU hatte der Regionalausschuss Bramfeld/Steilshoop/Farmsen/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 zweiten Obergeschoss, im Schreyerring 46 war es eine Nutzungseinheit. Es wurden zum Teil sehr beengte Wohnverhältnisse festgestellt.*

*Mit Drs. 22/6055 teilt der Senat mit, dass im Jahre 2020 das EKZ Steilshoop lediglich zweimal durch die Feuerwehr und Vertreterinnen und Vertreter der Bauaufsichtsbehörde des zuständigen Bezirksamtes überprüft wurde, obwohl die Zustände sich immer noch nicht substanziell verbessert haben.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

**Frage 1:** *Mit Drs. 22/6055 teilt der Senat mit, dass entgegen der Fragestellung nach Kenntnis des zuständigen Bezirksamtes aber bislang noch kein Eigentümerwechsel nach deutschem Recht erfolgt ist. Erfolgte nach Kenntnis des Senats bereits ein Mieterwechsel?*

**Antwort zu Frage 1:**

Anfang November 2021 erfolgte die notarielle Beurkundung des Eigentümerwechsels nach deutschem Recht.

**Frage 2:** *Sind aus der Sicht des Senats bereits erste Verbesserungen im EKZ und den dazugehörigen Wohneinheiten erkennbar?*

**Frage 3:** *Am 2. März 2021 fand durch die Feuerwehr unter Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde eine feuersicherheitliche Überprüfung (FsÜ) statt. Wie oft wurde das EKZ Steilshoop in den Jahren 2021 und 2022 von welchen Behörden geprüft?*

**Frage 4:** *Wie viele Mängel wurden, unterteilt nach den Jahren 2021 und 2022, für das EKZ gemeldet?*

**Frage 5:** *Welche Mängel hat der Eigentümer des EKZ Steilshoop bisher behoben und welche nicht?*

**Frage 6:** *Wurde der Brandschutz im Jahr 2021 geprüft?  
Wenn nein, wieso nicht?*

**Frage 7:** *Wurden die bei der Razzia im November 2019 festgestellten Mängel bereits vom Eigentümer abgestellt?*

**Antwort zu Fragen 2 bis 7:**

Das EKZ unterliegt einer ständigen Überwachung sowohl von der Feuerwehr wiederkehrend im Rahmen der Brandverhütungsschauen als auch anlassbezogen seitens des zuständigen Bezirksamtes. Hierbei stehen insbesondere der Brandschutz und der Wohnraumschutz im Fokus der zuständigen Stellen. Bei der Beseitigung der Brandschutzmängel sind bereits Verbesserungen erzielt worden. Aktuell liegt als noch offener Mangel noch ein fehlendes Feuerwehr-Schlüsseldepot vor. Bei der im Jahre 2019 durchgeführten Razzia konnten keine wohnraumschutzrelevanten Mängel vor Ort festgestellt werden. Die Wohnverhältnisse verstoßen nicht gegen die Vorgaben des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG). Die Ungeziefer-Problematik wurde nach Kenntnis des zuständigen Bezirksamtes zwischenzeitlich abgestellt, und es hat sich im Rahmen einer Ortsbesichtigung darüber einen Eindruck verschafft.

Im Übrigen siehe Drs. 22/6055.

**Frage 8:** *Gab es eine Kündigung für den ASD?  
Wenn ja, zu wann?*

**Frage 9:** *Hat sich der Mietvertrag für den ASD geändert?*

**Frage 10:** *Welche Mängel weisen die Räume des ASD auf?*

**Antwort zu Fragen 8, 9 und 10:**

Dem ASD wurde weder gekündigt noch wurde der Mietvertrag geändert. Mängel in den Räumlichkeiten des ASD sind dem zuständigen Bezirksamt nicht bekannt.

**Frage 11:** *Hat das Bezirksamt Wandsbek ohne Beteiligung einer Fachbehörde im letzten Jahr den Wohntower des EKZ hinsichtlich Mängeln geprüft?*

*Wenn ja, wie, wann und mit welchem Ergebnis?*

*Wenn nein, wieso nicht und ist eine Prüfung angedacht?*

**Antwort zu Frage 11:**

Ja, der Abschnitt Wohnraumschutz des zuständigen Bezirksamtes hat im Jahr 2021 anlassbezogen insgesamt zwei Vorgänge im Zusammenhang mit möglichen Mängeln geprüft (ein Vorgang im Schreyerring 8 und ein Vorgang im Schreyerring 46). Beide Vorgänge sind abgeschlossen. Eine aktuelle Beschwerdelage oder Erkenntnisse über weitere Mängel liegen nicht vor.

**Frage 12:** *Welche Baumaßnahmen hat die Eigentümerin des EKZ beantragt?*

**Antwort zu Frage 12:**

Dem zuständigen Bezirksamt liegen keine Bauanträge der Eigentümerin zur Prüfung vor.