

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann und Dr. Carola Ensslen (DIE LINKE)
vom 13.04.23

und Antwort des Senats

**Betr.: Brachliegenlassen von Bauland in der Schellingstraße 17 nach Abriss
des Bestandsgebäudes durch Immobilieninvestorin**

Einleitung für die Fragen:

Hamburg ist die „Hauptstadt der Wohnungslosen“. In keiner deutschen Stadt leben so viele wohnungslose Menschen wie hier: Laut einer bundesweiten Untersuchung des Statistischen Bundesamtes sind in Hamburg rund 19.000 Menschen wohnungslos. Hinzu kommen mehr als 2.000 obdachlose Menschen, die auf Hamburgs Straßen leben. Bezahlbarer Mietwohnraum wird händeringend benötigt. Zeitgleich lässt die Stadt es zu, dass Baugrundstücke, teils nach Abriss nutzbarer Bestandsgebäude, von Immobilieninvestor:innen über Jahre hinweg brach liegen gelassen werden, ohne diesbezüglich auf eine sinnvolle (Zwischen-)Wohnnutzung hinzuwirken.

Das Gebäude Schellingstraße 17 wurde entmietet. Im Jahr 2018 wurde es durch eine Tochtergesellschaft der Projektentwicklungsfirma „wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH“ aufgekauft und Anfang 2020 abgerissen. Ausweislich der Website der Projektentwicklungsfirma sollen in der Schellingstraße 17 „11 Eigentumswohnungen, 6 Stadthäuser und 59 Serviced Apartments“ entstehen. Das Grundstück liegt seit Abriss des Bestandsgebäudes jedoch seit Jahren brach.

Wir fragen den Senat:

Frage 1: *Welche Anträge und Bauvoranfragen wurden bezüglich des Grundstücks Schellingstraße 17 bei den zuständigen Behörden eingereicht? Bitte den jeweiligen Inhalt, das jeweilige Datum und die jeweilige Behörde angeben.*

Frage 2: *Wie ist der jeweilige Bearbeitungs- und Verfahrensstand dieser Anträge und Anfragen? Falls bereits Anträge abschließend bearbeitet wurden: Wie lautete dann die jeweilige Entscheidung und/oder Genehmigung?*

Antwort zu Fragen 1 und 2:

Tabelle: Antragsverfahren betreffend Belegenheit Schellingstraße 17

Inhalt	Datum des Bescheides	Verfahrensstand
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 Hamburgische Bauordnung (HBauO): Abbruch der Bestandsgebäude	12.03.2019	Der Abbruchartrag wurde genehmigt. Der Abbruch erfolgte bereits.

Inhalt	Datum des Bescheides	Verfahrensstand
Vorbescheidsverfahren § 63 HBauO: Neubau von drei Gebäuden (zwei Mehrfamilienhäuser mit anteilig gewerblicher Nutzung und sechs Stadthäuser)	27.08.2019	Der Vorbescheidsantrag wurde negativ beschieden.
Vorbescheidsverfahren § 63 HBauO: Neubau von drei Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung	14.05.2020	Der Vorbescheidsantrag wurde mit Auflagen erteilt.
Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO: Neubau von drei Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung	21.03.2022	Der Bauantrag nach § 62 HBauO wurde unter Umsetzung der Auflagen aus dem Vorbescheid erteilt.

Quelle: Bezirksamt Wandsbek

Frage 3: *Welche Art von Wohnraum ist unter den 59 von der Projektentwicklungsfirma geplanten „Serviced Apartments“, die neben den elf Eigentumswohnungen und sechs Stadthäusern in der Schellingstraße 17 entstehen sollen, zu verstehen? Zu welchem Mietpreis pro Quadratmeter werden diese „Serviced Apartments“ auf dem Mietwohnungsmarkt vermietet werden?*

Antwort zu Frage 3:

Die Service-Apartments sind ein Gewerbebetrieb (Beherbergungsstätte) mit hotelähnlicher Nutzung. Wohnnutzung ist mit der erteilten Genehmigung hierfür ausgeschlossen.

Frage 4: *Wie viele Quadratmeter Wohnfläche (inklusive der „Serviced Apartments“) sollen hier geschaffen werden?*

Antwort zu Frage 4:

Stadthäuser, Haus A:

870,2 m² beziehungsweise 915,65 m² (inklusive anteiliger Terrassen-/Balkonflächen)

Mehrfamilienhaus, Haus B:

959,4 m² beziehungsweise 1.041,3 m² (inklusive anteiliger Terrassen-/Balkonflächen)

Beherbergungsstätte, Haus C:

Keine zulässige Wohnfläche.

Frage 5: *Werden in der Schellingstraße 17 reguläre Mietwohnungen entstehen?*

Falls ja, wie viele geförderte Mietwohnungen in jeweils welchem Förderweg werden dort (auch unter Anwendung des sogenannten Drittmixes) entstehen?

Antwort zu Frage 5:

Nein.

Frage 6: *Für den Fall, dass der Drittmix keine Anwendung findet, weil die „Serviced Apartments“ nicht als Wohnungen gezählt werden: Weshalb werden diese Apartments nicht als Wohnungen gezählt und wie will der Senat verhindern, dass der Drittmix gegebenenfalls über Sonderwohnformen ausgehebelt wird?*

Antwort zu Frage 6:

Das Haus C, also die Service-Apartments, entspricht der Ausweisung des für das Grundstück festgesetzten Mischgebietes. Beim Mischgebiet „MI“ nach § 6 BauNVO stehen Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe gleichgewichtig und gleichwertig nebeneinander. Folglich ist hier zwingend eine gewerbliche Nutzung erforderlich, da für

das gesamte Mischgebiet 60 Prozent Wohnen und mindestens 40 Prozent nicht störendes Gewerbe festgesetzt sind (hier in Form von Servicewohnungen). Die reine Wohnnutzung ist an dieser Stelle zu 40 Prozent ausgeschlossen.

Frage 7: *Wird vor dem Hintergrund der insbesondere kriegsbedingten Fluchtbewegungen und der Flächenknappheit zur Unterbringung Geflüchteter angesichts des jahrelangen Brachliegenlassens des Grundstücks Schellingstraße 17 eine sinnvolle Zwischennutzung des Grundstücks seitens der zuständigen Behörden angestrebt, zum Beispiel durch eine – gegebenenfalls befristete – Anmietung des Grundstücks zur Unterbringung geflüchteter Menschen?*

Wenn ja, in welcher Form?

Wenn nein, warum nicht?

Frage 8: *Welche behördlichen Maßnahmen wurden ergriffen, um eine Zwischennutzung zur Unterbringung Geflüchteter auf dem Grundstück Schellingstraße 17 umzusetzen? Was genau ist geplant?*

Antwort zu Fragen 7 und 8:

Die für die Unterbringung zuständigen Behörden sowie Fördern & Wohnen AöR (F&W) befinden sich grundsätzlich in ständigem Austausch mit den städtischen Akteurinnen und Akteuren, wie zum Beispiel dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), den weiteren Fachbehörden und den Bezirksamtämtern, zur Identifikation geeigneter Gebäude und Flächen für die entsprechende Herrichtung und Nutzung zur Unterbringung von Schutzsuchenden.

Die genannte Fläche wurde in diesem Rahmen nicht betrachtet. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass für eine Zwischennutzung zur Unterbringung Schutzsuchender bis zum voraussichtlichen Beginn der Baumaßnahmen für das geplante Wohnungsbauvorhaben (laut mündlicher Aussage des Bauherrn Herbst 2023) das Verhältnis von Aufwand (unter anderem für die Planung, die Herrichtung der Fläche sowie den Auf- und Abbau von Containern oder einer vergleichbaren temporär ausgerichteten Unterbringungsform) und Nutzen (Unterbringung für nur eine sehr kurze Zeit) nicht angemessen wäre.