

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Marc Schemmel (SPD) vom 08.02.24

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Zukunft des ehemaligen Gut Wendlohe in Schnelsen – Situation für Mieterinnen und Mieter Oldesloer Straße 203 bis 203e**

**Einleitung für die Fragen:**

*Das Gut Wendlohe in Schnelsen wurde 1882 erbaut, 1896 von dem Eimsbütteler Apotheker Ernst Sandow erworben, dessen Nachfahren das Gut bis 1965 landwirtschaftlich nutzten. Bis 1965 hatte das Gut eine Größe von über 400 Hektar Land und war somit der größte Hof, den es in Schnelsen jemals gegeben hat. Anschließend war hier bis 1975 die Reiterstaffel der Polizei untergebracht. Nachdem diese aufgelöst wurde, vermietete man alle Boxen an Pferdebesitzer.*

*2019 hat die Stadt Hamburg die Flächen angekauft, die in Gänze im Landschaftsschutzgebiet liegen. Wie die Finanzbehörde seinerzeit mitteilte, würden mit dem Ankauf keine konkreten Entwicklungsvorhaben verfolgt, sondern es handele sich vielmehr um eine „perspektivische Flächenbevorratung“.*

*Die bestehenden Nutzungs- und Pachtverhältnisse wurden im Zuge des Eigentümerwechsels übernommen.*

*Ich frage den Senat:*

**Einleitung für die Antworten:**

Anfang 2019 wurde im Rahmen eines umfassenden Paketankaufs circa 80 ha Fläche in der Schnelsener Feldmark durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) erworben. Bei den Flächen handelt es sich größtenteils um unbebaute Flächen mit einer vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung.

Mit dem Ankauf wurden einige wenige Immobilien, welche historisch vorwiegend im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung errichtet und genutzt wurden, in das Immobilienportfolio der FHH übernommen. Die Immobilien, darunter Wohnbebauungen und Hallen, wurden 2019 im baulich schlechten bis sehr schlechten Zustand und mit bereits vorhandenen Teilleerständen vom vorherigen Grundeigentümer übernommen.

Die Flächen sind im Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen als Außengebiet festgesetzt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Frage 1:** *Gab beziehungsweise gibt es aktuelle Überlegungen der Stadt zur weiteren Zukunft der Flächen des ehemaligen Gut Wendlohe und wenn ja, welche?*

**Antwort zu Frage 1:**

Die Flächen des Ankaufspakets liegen im Landschaftsschutzgebiet und sind Teil der Landschaftsachse Eimsbüttel. Vor diesem Hintergrund und auch darüber hinaus gibt es aktuell keine konkreten Planungen für eine Änderung der gegenwärtigen Nutzungen auf den Flächen des Guts Wendlohe. Es handelt sich vielmehr um eine perspektivische

Flächenbevorratung für das Immobilienportfolio der FHH im Rahmen des einmaligen Paketankaufs. Mit der Bevorratung der Flächen soll die langfristige Handlungsfähigkeit der FHH im Zusammenhang mit einer Entwicklung der Flächen sichergestellt werden.

**Vorbemerkung:** *Für die Verwaltung der Gebäude ist seit 2019 die SAGA zuständig, unter anderem auch für die bewohnten Gebäude Oldesloer Straße 203 bis 203e. Bemängelt wird, dass gerade im direkten Umfeld der Wohngebäude seit Jahren wenig getan werde und auch nicht klar sei, wer hier zuständig ist.*

**Frage 2:** *Welche Perspektiven gibt es für die Mieterinnen und Mieter der Wohngebäude Oldesloer Straße 203 bis 203e?*

**Frage 3:** *Wie wird der Zustand der Wohngebäude Oldesloer Straße 203 bis 203e beurteilt?*

**Frage 4:** *Welche Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten wurden seit 2019 in den Wohngebäuden Oldesloer Straße 203 bis 203e durchgeführt?*

**Frage 5:** *Welche Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten sind für dieses und das kommende Jahr geplant?*

**Antwort zu Fragen 2 bis 5:**

Aufgrund der schweren Schäden an der Grundstücksentwässerungsanlage, der gesetzlichen Pflicht des Eigentümers (Bestandschutz für die noch bewohnten Wohneinheiten) sowie möglicher langfristiger Planungshorizonte für das Areal sind zukünftige Investitionsmaßnahmen in die Objekte nicht nachhaltig.

Die Wohngebäude, erbaut um 1900, befinden sich seit Übergabe im Jahr 2019 an die FHH in einem instandsetzungsbedürftigen sowie baufälligen Zustand und weisen beispielsweise bei allen bewohnten Objekten keine Isolierung für die gesamte äußere Bausubstanz auf. Ferner fehlt für die beiden Gebäudekomplexe ein Anschluss an das Abwassersystem. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit über Sammelgruben, die selbst bautechnisch starke Mängel aufweisen und kostspielig instandgesetzt werden müssen. Folglich rentieren sich die Investitionen über die Restnutzungsdauer mit den zu erzielenden Mieten nicht. Die Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wären demnach nicht wirtschaftlich.

Aus diesem Grund ist es Ziel des Eigentümers, die dauerhafte Umquartierung der sechs Mietparteien vorzunehmen. Hierbei soll selbstverständlich auf die Belange der Mieterinnen und Mieter Rücksicht genommen werden. Insoweit hat der Eigentümer einen erfahrenen Partner, die steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg), beauftragt, um zeitnah in Gespräche mit den Mieterinnen und Mietern zu treten und unter bestmöglicher Berücksichtigung von deren Vorstellungen und Kompensation etwaiger auftretender Mehrkosten – soweit umsetzbar – Ersatzwohnraum anzubieten und zu stellen. Mit dem geplanten Erstkontakt sollen die Mieterinnen und Mieter über eine anstehende Versammlung informiert und die steg als vom LIG beauftragter Dienstleister vorgestellt werden. Bei dieser Versammlung soll den Mieterinnen und Mietern sachlich und transparent dargestellt werden, wie das weitere Vorgehen mit den Objekten Oldesloer Straße 201 und 203 aussieht.

Aufgrund des Ziels der Entmietung und des Abbruchs erfolgen demnach in nächster Zeit keine Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten. Seit Übernahme der Gebäude und dazugehörigen Flächen im Jahr 2019 wurden jedoch regelhaft auftretende Not- und Gefahrenzustände unverzüglich beseitigt und regelmäßig verkehrssicherungs- und betriebsrelevante Maßnahmen sowie Kleininstandsetzungsarbeiten durchgeführt.

**Vorbemerkung:** *Die Zufahrtsstraße zu den Wohngebäuden ist an vielen Stellen schadhaft und weist Schlaglöcher auf.*

**Frage 6:** *Wie wird der Zustand der Zufahrtsstraße beurteilt?*

**Antwort zu Frage 6:**

Nach Auffassung der FHH ist die Zufahrtsstraße befahrbar, aber in Teilen instandsetzungsbedürftig.

**Frage 7:** *Wer ist für die Behebung der Schäden zuständig und wann werden diese gegebenenfalls beseitigt?*

**Antwort zu Frage 7:**

Die Behebung der Schäden zur Sicherung der Befahrbarkeit erfolgt im Rahmen der Bewirtschaftung durch den vom LIG beauftragten Dienstleister. Erforderliche Maßnahmen werden kurzfristig beauftragt und zeitnah, je nach Witterungslage, ausgeführt.

**Vorbemerkung:** *Entlang der Zufahrtsstraße zu den Wohngebäuden stehen viele alte Bäume, von denen bei Starkwetterereignissen regelmäßig dicke Äste auf die Zufahrtsstraße fallen würden und nicht nur den Verkehr beeinträchtigen, sondern auch eine Gefährdung darstellen.*

**Frage 8:** *Wer ist für die Pflege der Bäume entlang der Zufahrtsstraße zuständig?*

**Frage 9:** *Um wie viele und welche Bäume handelt es sich?*

**Frage 10:** *Wann wurden die Bäume letztmalig begutachtet?*

**Frage 11:** *Wann wurden letztmalig Pflegearbeiten an den Bäumen vorgenommen?*

**Frage 12:** *Wann sollen wieder Pflegemaßnahmen an den Bäumen vorgenommen werden?*

**Antwort zu Fragen 8 bis 12:**

Die Zufahrtsstraße wird von insgesamt 36 Laubbäumen gesäumt. Für die Pflege entlang der Zufahrtsstraße sind die vom LIG beauftragten Dienstleister zuständig. Eine Begutachtung erfolgte letztmalig am 10. Januar 2024. Die Pflegearbeiten an den Bäumen wurden am 1. Februar 2024 freigegeben, die Durchführung der Pflegemaßnahmen wird gemäß Vorgaben der Hamburger Baumschutzverordnung noch im 1. Quartal 2024 angestrebt.

**Vorbemerkung:** *Auch hinsichtlich der Situation des hier verlaufenden Grabens wird bemängelt, dass keinerlei Pflegemaßnahmen mehr vorgenommen würden.*

**Frage 13:** *Wer ist für die Pflege des Grabens zuständig?*

**Frage 14:** *Wie wird der Zustand des Grabens bewertet?*

**Frage 15:** *Wann wurden letztmalig Pflegearbeiten am Graben vorgenommen?*

**Frage 16:** *Wann sollen wieder Pflegemaßnahmen am Graben vorgenommen werden?*

**Antwort zu Fragen 13 bis 16:**

Für die Pflege des Grabens ist der vom LIG beauftragte Dienstleister zuständig. Der Graben ist in Teilen instandsetzungsbedürftig, jedoch funktionsfähig. Pflegemaßnahmen werden noch im 1. Quartal 2024 angestrebt.

**Vorbemerkung:** *Per Gutachten sei festgestellt worden, dass die vorhandenen Klärgruben nicht dicht seien und Abwasser ins Grundwasser laufen würde. Bei verstärkten Regenfällen stiege in den Klärgruben das Grundwasser schnell an, sodass die Gruben in sehr kurzen*

*Abständen geleert werden müssen. Die Kosten hierfür müssten die Mieterinnen und Mieter tragen.*

**Frage 17:** *Wer ist für die Wartung der Klärgruben zuständig?*

**Frage 18:** *Wie wird der Zustand der Klärgruben bewertet?*

**Frage 19:** *Wann wurden letztmalig Arbeiten an den Klärgruben vorgenommen und wer hat diese beauftragt?*

**Frage 20:** *Wie hat sich die Häufigkeit der Klärgruben-Leerung in den letzten Jahren entwickelt?*

**Frage 21:** *Welche Kosten sind für die Mieterinnen und Mieter durch die Klärgruben-Leerungen seit 2019 (bitte nach Jahren aufschlüsseln) entstanden?*

**Frage 22:** *Stehen in nächster Zeit Arbeiten an den Klärgruben an – wenn ja, wann und was soll hierbei passieren beziehungsweise wenn nein, warum nicht?*

**Antwort zu Fragen 17 bis 22:**

Der vom LIG beauftragte Dienstleister hat im Rahmen der übertragenen Verwaltung eine Prüfung der Siele und Klärgruben im Juni 2020 beauftragt. Die Untersuchung vom 20. April 2021 hat eine Sanierungsbedürftigkeit ergeben. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit über Sammelgruben, in die auch das Regenwasser aus den umliegenden Feldern geleitet wird. Die Zuleitungen und die Abwassersammelgruben weisen bautechnisch starke Mängel auf, deren Beseitigung mit hohen Kosten verbunden ist. Vor dem Hintergrund der hohen finanziellen Belastung wurden die Arbeiten an den Klärgruben nicht durchgeführt. Die Leerung der Gruben erfolgt regelmäßig. Lediglich Starkregenereignisse führen im Einzelfall zu einem häufigeren Leerungsbedarf. Die Kosten für die Klärgrubenentleerung sind seit 2019 kontinuierlich gestiegen. Der Senat nimmt davon Abstand, Einzelheiten zu den bestehenden Mietverhältnissen herauszugeben. Daher wird auf eine Aufschlüsselung der Kosten verzichtet.

In nächster Zeit werden keine Arbeiten an den Klärgruben erfolgen. Wie in der Antwort zu 2 bis 5 erläutert, strebt der Eigentümer an, den stark geschädigten Gebäudebestand zu entmieten, dafür den sechs Mietparteien alternativen, hochwertigen Wohnraum als Ersatz zur Verfügung zu stellen und im Anschluss die Bebauungen abzubauen.