

Schriftliche Kleine Anfrage

**der Abgeordneten Dr. Carola Ensslen und Heike Sudmann (DIE LINKE)
vom 21.05.24**

und Antwort des Senats

**Betr.: Leerstand von Senior*innenresidenzen im Westen des Bezirks Altona
und die Möglichkeit der Unterbringung von Geflüchteten (II)**

Einleitung für die Fragen:

*Ende März 2021 haben die beiden Standorte der Senior*innenresidenz Groß Flottbek am Müllenhoffweg 15 sowie in der Beseler Straße 12 bis 14 ihren Betrieb eingestellt. Außerdem ist das private Senior*innenheim Haus Sieberling in der Sieberlingstraße 10 im Stadtteil Nienstedten seit Ende April 2022 nicht mehr im Betrieb. Seitdem stehen diese Gebäude leer.*

*Gleichzeitig besteht für die Aufnahme von Geflüchteten ein sehr hoher Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten. Angesichts der Tatsache, dass die Senior*innenresidenzen bereits seit längerem nicht mehr in Betrieb sind, erscheint es als sinnvoll, diese zur Unterbringung von Geflüchteten zu nutzen.*

Der Senat hat jedoch in der Drs. 22/14957 ausgeführt, dass lediglich das Haus Sieberling erneut geprüft werde.

Wir fragen den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Die für die Unterbringung zuständigen Behörden sowie F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) prüfen intensiv und fortlaufend alle Möglichkeiten, Unterkünfte und Unterkunftsplätze zu akquirieren und zu errichten beziehungsweise zu erhalten. Behörden, Bezirksämter und F&W sind dazu in engem Austausch. Sowohl die Behörden (unter anderem die zuständigen Behörden für Soziales, Inneres, Finanzen, Wirtschaft und Stadtentwicklung) einschließlich der jeweils zugeordneten Landesbetriebe (unter anderem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) und öffentlichen Unternehmen (unter anderem Sprinkenhof GmbH) als auch die Bezirksämter sind dauerhaft seitens der für die Unterbringung zuständigen Behörden aufgefordert, potenziell für eine Unterbringungsnutzung geeignete Immobilien zu benennen. Hierbei kann es sich um Immobilien aus behörden- beziehungsweise betriebs-/unternehmenseigenen Portfolios – mit entsprechender Zugriffsmöglichkeit – handeln als auch um Immobilien, die sich nicht im Zugriff der Bezirksämter, Behörden, Landesbetriebe und öffentlichen Unternehmen befinden, von denen diese aber im Rahmen ihrer Tätigkeiten Kenntnis haben. Zusätzlich erfolgt seitens der für die Unterbringung zuständigen Behörden und F&W eine eigene Akquisition mit teils gezielten Ansprachen zu bestimmten Immobilienpotenzialen bei den entsprechenden Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern oder Verwalterinnen beziehungsweise Verwaltern. Weiterhin nehmen die für die Unterbringung zuständigen Behörden und F&W stets auch Angebote von Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern entgegen. In der Vergangenheit wurde regelmäßig über verschiedene Kanäle dazu aufgerufen, entsprechende Angebote zu unterbreiten. Hinweise auf mögliche Potenziale durch Bürgerinnen und Bürger werden ebenfalls entgegengenommen und geprüft. Für die Akquise und die Mitteilung potenzieller Immobilien wurde das Funktionspostfach immobilienmeldungen@sfa.hamburg.de eingerichtet, auf

das unter anderem unter <https://www.hamburg.de/behoerdenfinder/info/11404283/> hingewiesen wird.

Sämtliche Immobilienpotenziale werden nach entsprechender Meldung in einer zentralen Datenbank strukturiert erfasst und fortgeschrieben sowie schnellstmöglich durch die für die Unterbringung zuständigen Behörden geprüft. Zunächst erfolgt eine Bewertung hinsichtlich der Verfügbarkeit, des möglichen Nutzungszeitraums und der Nutzungskonditionen sowie unter Berücksichtigung etwaiger (sozial-)räumlicher Aspekte oder rechtlicher Restriktionen. Zusätzlich werden grundlegende Faktoren wie die Ausnutzbarkeit der Immobilie, der erste Eindruck des baulichen und strukturellen Zustands der Immobilie, ihre Erschließung sowie bauplanungsrechtliche Vorgaben analysiert. Im Falle von Bestandsgebäuden wird ebenfalls untersucht, ob bestehende Einrichtungsmerkmale für die Unterbringungsnutzung geeignet und ob gegebenenfalls Umbaumaßnahmen erforderlich sind.

Grundsätzlich fokussieren sich die Prüfungen hierbei vor allem auf Immobilien, die bestimmte Anforderungskriterien erfüllen, siehe Anlage (keine abschließende Auflistung). Bei diesen Kriterien handelt es sich nicht um Mindestanforderungen, die zwingend erfüllt sein müssen und daher bestimmte Liegenschaften von vornherein ausschließen. Vielmehr werden alle Immobilien individuell betrachtet und bedürfen der Prüfung und Gewichtung der Kriterien im konkreten Einzelfall.

Für den Fall, dass eine grundsätzliche Eignung festgestellt wird, erfolgt anschließend eine vertiefte Prüfung durch F&W. Hierbei werden Aspekte des Herrichtungsaufwands sowie des späteren Betriebs beurteilt und eine Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt. Dies gilt auch für die seitens F&W selbst akquirierten und vorgeprüften Immobilien.

Die für die Unterbringung zuständigen Behörden und F&W richten sich bei Prüfung und Umsetzung von Unterbringungsmaßnahmen nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 7 Landeshaushaltsordnung. Bei der Eignungsprüfung werden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach dieser Bestimmung sowie den hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften durchgeführt. Hiernach ist die günstigste Zweck-Mittel-Relation zu identifizieren und zu verfolgen. Maßgeblich zur Beurteilung dieser Relation sind die anfallenden Kosten umgerechnet auf die zur Verfügung stehende Nutzfläche beziehungsweise Platzkapazität und mögliche Nutzungsdauer. Relevant sind hierfür alle Kosten für Miete oder Kauf (einschließlich Nebenkosten), (Um-)Baumaßnahmen, Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen und gegebenenfalls erforderliche Rückbauten vor Rückgabe zum Mietende. Die Kosten werden dabei insbesondere im Vergleich zu bestehenden Unterkünften und den hierfür angefallenen/anfallenden Kosten betrachtet. Auch wird bei Miet- oder Kaufkosten berücksichtigt, inwieweit sich diese auf einem ortsüblichen Niveau bewegen.

Bei positivem (Zwischen-)Ergebnis der Prüfungen von für die Unterbringung zuständigen Behörden und F&W werden das jeweils zuständige Bezirksamt und die gegebenenfalls weiteren Behörden um Zustimmung gebeten und inhaltlich in die weiteren Planungen der Unterkunft einbezogen. Hierbei gilt es in erster Linie, eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sowie eine Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Vorhabens zu erörtern.

Die für die Unterbringung zuständigen Behörden und F&W informieren und beteiligen die Bezirksamter und übrigen Behörden generell frühzeitig und fortlaufend über alle Immobilienentwicklungen mittels geeigneter Formate.

Sobald in dem zuvor beschriebenen Verfahren Einigkeit zwischen allen Beteiligten (für die Unterbringung zuständige Behörden, F&W, jeweils zuständiges Bezirksamt und gegebenenfalls weitere beteiligte Behörden) besteht, eine Immobilie für die Unterbringungsnutzung zu entwickeln, und die Planung hinreichend konkret ist, wird so früh wie möglich die jeweilige Bezirksversammlung gemäß § 28 Bezirksverwaltungsgesetz angehört beziehungsweise informiert und – in Absprache mit dem zuständigen Bezirksamt – eine geeignete Öffentlichkeitsinformation/-beteiligung umgesetzt.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf Grundlage von Auskünften von F&W wie folgt:

Beseler Straße 12 bis 14/Müllenhoffweg 15

- Frage 1:** Wann wurden die Gebäude Beseler Straße 12 bis 14/Müllenhoffweg 15 für eine Unterbringungsnutzung geprüft?
- Frage 2:** Welche Unterbringungsnutzungen wurden geprüft?
- Frage 3:** Für die Unterbringung von circa wie vielen Personen wären die Objekte geeignet? Bitte gegebenenfalls nach verschiedenen Unterbringungsnutzungen differenzieren.
- Frage 4:** Welche Stellen waren/sind an einer solchen Nutzungsprüfung beteiligt und wie genau läuft eine solche Prüfung ab?
- Frage 5:** Welche Gesichtspunkte waren/sind für die Entscheidung über die Wirtschaftlichkeit einer Nutzung relevant? Bitte genau darlegen, um welche Kriterien es sich handelt und welche Kostengrenzen es für die Frage der Wirtschaftlichkeit gibt.
- Frage 6:** Welche Umbaumaßnahmen wären notwendig und wie lange würde dies dauern? Bitte gegebenenfalls nach verschiedenen Unterbringungsnutzungen differenzieren.
- Frage 7:** Inwieweit haben sich durch das Inkrafttreten der Änderungen im Hamburgischen SOG Veränderungen im Hinblick auf die Beurteilung der Unterbringungsnutzung ergeben?
- Frage 8:** Falls ja, welche Prüfungen haben bereits stattgefunden?
- Frage 9:** Falls ja, haben bereits Gespräche mit der/n Eigentümer*in/-nen stattgefunden? Gegebenenfalls wann?
- Frage 10:** Welche Nutzung wird seitens des/r Eigentümer*in/-nen angestrebt?

Antwort zu Fragen 1 bis 10:

Nach Bekanntwerden der Einstellung des Betriebes der Pflegeeinrichtungen im Frühjahr 2021 wurden die Gebäude Beseler Straße 12/14 und Müllenhoffweg 15 nicht unmittelbar zur Unterbringungsnutzung geprüft. Als ab Herbst 2021 die Zugangszahlen Asyl- und/oder Schutzsuchender wieder deutlich anstiegen, wurde zunächst die existierende Reserveplanung aktiviert. Mit Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine am 24. Februar 2022 und entsprechenden Fluchtbewegungen nach Deutschland und Hamburg lag der Fokus dann zunächst auf sehr schnell verfügbaren Immobilien mit möglichst großer Kapazität und möglichst effizienten betrieblichen Rahmenbedingungen, um den erheblichen Bedarf zusätzlicher Unterbringungskapazitäten zu decken. Diese Anforderungen wurden durch die vorgenannten Gebäude nicht erfüllt.

Die erstmalige nähere Prüfung der Gebäude Beseler Straße 12/14 und Müllenhoffweg 15 Mitte 2022 durch die beteiligten Behörden ergab, dass diese für den Zweck der öffentlichen Unterbringung vonseiten der Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer nicht verfügbar waren. Insofern wurde die Prüfung vorzeitig beendet; die Gebäude wurden deshalb nicht vertieft betrachtet.

Mitte 2023 wurden beide Gebäude durch die für die Unterbringung zuständigen Behörden und F&W erneut geprüft. Die grundsätzliche Verfügbarkeit war nunmehr zwar gegeben, jedoch wurden die Mietpreise seitens F&W als deutlich über dem ortsüblichen Maß liegend bewertet. Deshalb wurde der Prüfprozess erneut vorzeitig abgebrochen, sodass weder die mögliche Platzkapazität noch der nötige Umbauaufwand beurteilt wurden. Nach einer Ersteinschätzung wäre sowohl eine Nutzung zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung als auch eine Nutzung als Jugendhilfeeinrichtung zur Unterbringung minderjähriger unbegleiteter Ausländerinnen beziehungsweise Ausländer denkbar gewesen, dementsprechend fand die Prüfung vor dem Hintergrund dieser möglichen Nutzungen statt.

Veränderungen im Hinblick auf die Beurteilung der Unterbringungsnutzung haben sich durch das Inkrafttreten der Änderungen des Gesetzes zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (SOG) und die damit verbundene Wiedereinführung des § 14a SOG nicht ergeben, da eine Nutzung der oben genannten Gebäude aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht infrage kommt und die Zweckbestimmung des § 14a SOG anders ausgerichtet ist.

Die Anwendung des § 14a SOG wird aufgrund der Eingriffsintensität einer solchen Maßnahme in jedem Einzelfall einer strengen Verhältnismäßigkeits- und Eignungsprüfung unterzogen und grundsätzlich erst als letztes Mittel erwogen.

In Bezug auf das Gebäude Müllenhoffweg 15 ist den zuständigen Behörden bekannt, dass die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer beabsichtigte, das bestehende Gebäude abzureißen und ein Wohngebäude neu zu errichten. Hierfür wurde jedoch durch das zuständige Bezirksamt ein negativer Vorbescheid erteilt.

Bei der geplanten Nutzung des Gebäudes Beseler Straße 12/14 beziehungsweise der möglichen Alternativnutzung des Gebäudes Müllenhoffweg 15 handelt es sich, bis zu deren Bekanntgabe durch die Eigentümerin beziehungsweise den Eigentümer, um deren beziehungsweise dessen Geschäftsgeheimnis. Durch eine vorzeitige Bekanntgabe kann der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer ein finanzieller Schaden und in dessen Folge ein Wettbewerbsnachteil entstehen. Der Senat sieht deshalb mit Blick auf § 1 Absatz 1 Satz 2 Datenschutzordnung der Bürgerschaft von einer Beantwortung der Frage ab.

Zum generellen Prüfprozess siehe Vorbemerkung.

Sieberlingstraße 10

Frage 11: *Der Bedarf für die geschützte Unterbringung von vulnerablen Geflüchteten oder die Unterbringung von minderjährigen unbegleiteten Geflüchteten ist groß. Inwieweit wurden diese Nutzungen im Hinblick auf das Objekt Sieberlingstraße 10 erwogen und geprüft? Mit welchem Ergebnis?*

Frage 12: *Für die Unterbringung von circa wie vielen Personen wäre das Objekt geeignet? Bitte gegebenenfalls nach verschiedenen Unterbringungs-
nutzungen differenzieren.*

Frage 13: *Welche Stellen wurden bislang bei der Prüfung einer Unterbringungs-
nutzung beteiligt?*

Frage 14: *Welche Umbaumaßnahmen wären notwendig und wie lange würde
dies dauern? Bitte gegebenenfalls nach verschiedenen Unterbringungs-
nutzungen differenzieren.*

Frage 15: *Inwieweit haben sich durch das Inkrafttreten der Änderungen im
Hamburgischen SOG Veränderungen im Hinblick auf die Beurteilung
der Unterbringungsnutzung ergeben?*

Frage 16: *Falls ja, welche Auswirkungen hat dies auf die bisherigen Überlegun-
gen und Prüfungen? Bitte genau darlegen.*

Frage 17: *Haben bereits Gespräche mit dem/der Eigentümer*in stattgefunden?
Gegebenenfalls wann und mit welchem Ergebnis?*

Frage 18: *Welche Nutzung wird seitens des/r Eigentümer*in angestrebt?*

Antwort zu Fragen 11 bis 18:

Die für die Unterbringung zuständigen Behörden haben im Rahmen der erneuten Prüfung des Gebäudes Sieberlingstraße 10, siehe Drs. 22/14957, Kontakt zur Eigentümerin beziehungsweise zum Eigentümer aufgenommen. Das Gebäude steht seitens dieser beziehungsweise diesem nicht zur Verfügung.

Den zuständigen Behörden ist bekannt, dass die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer in dem Gebäude perspektivisch Eigentumswohnungen plant.

Insofern wurde eine weiter gehende Prüfung bezüglich der konkreten Unterbringungs-
nutzung (Unterbringungskategorie, Zielgruppe), Platzkapazität oder Notwendigkeit,
Dauer und Umfang von Umbaumaßnahmen nicht vorgenommen. Aufgrund der vorzei-
tigen Beendigung des Prüfprozesses waren neben den für die Unterbringung zuständi-
gen Behörden keine weiteren behördlichen oder anderen Stellen an der Prüfung betei-
ligt.

Die Anwendung des § 14a SOG erfolgt als Ultima Ratio, siehe oben. Da das Gebäude
offenbar einer neuen Nutzung zugeführt werden soll und zeitnah entsprechende Vor-
bereitungen getroffen werden sollen, die der Schaffung von Wohnraum dienen, wird die
Anwendung des § 14a SOG in diesem konkreten Fall derzeit und absehbar nicht in
Betracht gezogen.

Zum generellen Prüfprozess siehe Vorbemerkung.

Weitere Fragen

Frage 19: *Ab welchem Zeitpunkt in der Prüfung einer Unterbringungs-
nutzung werden seitens des Senats beziehungsweise der zuständigen Behör-
den jeweils der zuständige Bezirk sowie die Öffentlichkeit informiert?*

Frage 20: *Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen oder wird er ergreifen,
um für die Unterbringung von Geflüchteten geeignete leer stehende
Objekte systematisch zu ermitteln und zu erfassen?*

Antwort zu Fragen 19 und 20:

Siehe Vorbemerkung.

**Anforderungskriterien an Immobilien zur Eignung für die Unterbringung
von Asyl- und/oder Schutzsuchenden**

Unbebaute Grundstücke	Bestandsgebäude
<ul style="list-style-type: none">• mindestens 2.500 qm Grundstücksfläche,• Grundstück ist bestenfalls bereits erschlossen,• Nutzungszeit bestenfalls fünf Jahre und länger, aufgrund der derzeitigen Unterbringungsnot unter Umständen auch zwei bis drei Jahre,• bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer sozialen Einrichtung mit wohnähnlichem Charakter (Ausnahmen gemäß § 246 BauGB Abs. 8 bis 17 sind jedoch auch denkbar).	<ul style="list-style-type: none">• mindestens 3.000 qm Nutzfläche,• Küchen und Sanitäranlagen vorhanden (oder bei langzeitiger Nutzung bauliche Gegebenheiten zum Einbau vorhanden),• Außenflächen unter anderem zur Aufstellung von Küchen- und Sanitärcontainern (wenn keine Küchen oder Sanitäranlagen im ausreichenden Maß vorhanden und kurzzeitige Nutzung) und bspw. für Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielplätze,• abgeschlossene Einheit mit separatem Eingang (falls Parallelnutzung vorhanden) und• bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer sozialen Einrichtung mit wohnähnlichem Charakter (Ausnahmen gemäß § 246 Abs. 8 bis 17 BauGB sind jedoch auch denkbar).