



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

Drucksachen–Nr.: 21-3531

### Kleine Anfrage öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	16.11.2022
Öffentlich	Bauausschuss	22.11.2022
Öffentlich	Bezirksversammlung	24.11.2022

### Wohnanlage Luthergrund

#### Kleine Anfrage von Andrea Benkert (Fraktion DIE LINKE)

Wie kürzlich in der Presse zu lesen war, soll die Wohnanlage Luthergrund des Altonaer Spar- und Bauvereins (altoba) abgerissen und neu gebaut werden. Dazu sei der Verein mit dem Bezirk und der Fachbehörde im Gespräch. Die Wohnanlage liegt im Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd. Die Mieter:innen befürchten eine Vernichtung günstigen Wohnraums, die Erhöhung ihrer Mieten und damit verbunden Verdrängung aus dem ihnen z.T. seit Jahrzehnten vertrauten Wohnumfeld.

#### Das Bezirksamt Altona beantwortet die Fragen wie folgt:

##### Vorbemerkung:

Die Wohnanlage „Luthergrund“ befindet sich in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung und umfasst aktuell 160 Wohneinheiten. Der Vorhabenträger ist bezüglich eines Neubaugedankens an das zuständige Bezirksamt Altona herangetreten. Aufgrund der besonderen Gemengelage wurde sich mit der Altoba darauf verständigt, vor Einreichung eines Bauantrages alle etwaigen Gutachten zu erstellen und sowohl dem Bezirksamt Altona, als auch der Stadtentwicklungsbehörde zur Verfügung zu stellen. Dies ist bislang nicht erfolgt. Die Gutachten und eingeforderten Unterlagen umfassen u.a. eine Gegenüberstellung der Wirtschaftlichkeit eines Neubaus gegenüber einer Sanierung und ein Umzugskonzept für die bisherige Bewohnerschaft. Der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Bedeutung der Sozialen Erhaltungsverordnung sehr bewusst; gleichwohl ist ein Abriss und Neubau innerhalb eines solchen Gebietes möglich, wenn u.a. entsprechende Nachweise der Wirtschaftlichkeit, der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und nicht zuletzt ein tragfähiges Konzept für die Bewohnerschaft vorgelegt werden.

Dementsprechend wurde bislang weder ein Abrissantrag oder eine Bauvoranfrage offiziell gestellt. Es handelt sich bislang um Gespräche der FHH mit der Altoba über die Möglichkeiten für die Wohnanlage Luthergrund. Die erforderlichen Prüfunterlagen erstellt aktuell die Genossenschaft. Für die Wohnanlage gilt der aktuelle Bebauungsplan und die Soziale Erhaltungsverordnung.

1. Aufgrund u.a. des voranschreitenden Klimawandels plädieren zahlreiche Fachleute und Initiativen dafür, Gebäude im Bestand zu erhalten, zu sanieren, umzubauen, weiterzubauen und sie nicht mehr abzureißen (s. z.B. Initiative Abriss Moratorium, Offener Brief an das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 19.09.22).
- 1.a Wurde ein Antrag zum Abriss der Wohnanlage Luthergrund gestellt?

Zu 1.a:

S. Vorbemerkung.

1.b Wenn ja: Wie wurde nachgewiesen, dass der Erhalt der vorhandenen Gebäude wirtschaftlich nicht zumutbar ist? Erstreckt sich der Nachweis auf Einzelfälle und/oder Beispiele?

Zu 1.b:

Entfällt.

2. Den Mieter:innen wurden von der altoba Pläne zur Neubebauung (s. Webseite der altoba) vorgestellt. Der von der altoba präferierte Entwicklungs-Lageplan weicht erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplans Bahrenfeld 1 ab.
- 2.a Liegt dem Amt ein Bauantrag zur Neubebauung vor? Wurden die Inhalte dieses Antrags im Vorfeld mit den Ämtern bzw. Abteilungen des Bezirks erörtert?

Zu 2.a:

S. Vorbemerkung.

2.b Gelten für das Gebiet noch die Festsetzungen des Bebauungsplans Bahrenfeld 1?

Zu 2.b:

Ja. Das Grundstück ist plankonform bebaut und die Festsetzungen des Bebauungsplans Bahrenfeld 1 gelten.

2.c Nach welchem Entwicklungskonzept soll gebaut werden?

Zu 2.c:

S. Vorbemerkung.

2.d Wie soll ggfs. eine vom Bebauungsplan abweichende Planung planungs- und baurechtlich möglich gemacht werden?

Zu 2.d:

Ggf. durch Erteilung planungsrechtlicher Befreiungen bzw. bauordnungsrechtlicher Abweichungen, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung gegeben ist.

3. Die Wohnanlage liegt im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd. Derzeitige Mieter:innen befürchten eine Verteuerung der Mieten und damit Verdrängung aus dem Luthergrund.

3.a Inwiefern ist die Zusammensetzung der derzeitigen Wohnbevölkerung durch eine Neubebauung gefährdet?

Zu 3.a:

S. Vorbemerkung.

3.b Wie kann durch den Bezirk sichergestellt werden/wie wird sichergestellt, dass mit den Neubauten für die derzeitigen Mieter:innen gleiche Bedingungen wie bisher geschaffen werden z.B. bzgl. Größe der Wohnungen und Gleichbleiben der Miethöhe?

Zu 3.b:

S. Vorbemerkung. Die Soziale Erhaltungsverordnung sieht keine Veränderung der

Wohnungsgrößen vor.

*3.c Hat der Bezirk Gespräche mit den Mieter:innen geführt und ihnen soziale (auf Grund der Erhaltungsverordnung), stadtplanerische und bau- und planungsrechtliche Aspekte erläutert?*

Zu 3.c:

Die Aufgabe der Gespräche mit den Genossen:innen liegt bei der Baugenossenschaft Altoba.

*4.a Wie würde sich der das Gebiet des Luthergrundes und den Bereich der sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd prägende Standard einer durchschnittlichen Wohnung durch einen Neubau der Wohnanlage Luthergrund verändern? Welche Wirkungen hat dies für die Menschen und die soziale Zusammensetzung?*

Zu 4.a:

S. Vorbemerkung und Antwort zu 3b. Alle anderen Antworten wären rein spekulativ

*4.b Welche städtebaulichen und sozialen Folgen würde eine mögliche Verdrängung der derzeitigen Wohnbevölkerung eines relativ großen Quartiers mit mehr als 160 Wohnungen mit sich bringen?*

Zu 4.b:

S. Vorbemerkung. Die Soziale Erhaltungsverordnung sieht keine Verdrängung der derzeitigen Wohnbevölkerung vor.

*5. Welche Gespräche der Verwaltung mit Vertreter:innen der altoba zur Frage der Entwicklung des Luthergrundes haben wann mit welchem Ergebnis stattgefunden?*

Zu 5:

S. Vorbemerkung. Bislang fanden die Gespräche am 1.3.2022; 12.4.2022; 16.6.2022 und 26.8.2022 statt.

*6. Wie in der Präsentation der altoba zu lesen ist, führt die altoba Gespräche mit der BSW. Welche Rolle/Aufgaben hat die BSW in den Planungen und Genehmigungen, welche der Bezirk?*

Zu 6:

Die BSW achtet genau wie das Bezirksamt Altona auf die Einhaltung der Sozialen Erhaltungsverordnung. Das Bezirksamt Altona wäre die Genehmigungsbehörde für ein ggf. zukünftig eingereichtes Bauvorhaben.

Petition:

**Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.**

**Anlage/n:**

ohne