



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

Drucksachen-Nr.: **22-0102**

Kleine Anfrage öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Stadtentwicklungsausschuss	04.09.2024
Öffentlich	Bauausschuss	10.09.2024
Öffentlich	Bezirksversammlung	26.09.2024

Geplanter schrittweiser Abriss und Neubau der Wohnanlage Luthergrund sowie Vereinbarkeit dieses Projekts mit der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd

Kleine Anfrage von Karsten Strasser (Fraktion DIE LINKE)

Anfang November 2022 (Drs. 21-4695) und Mitte Mai 2023 (Drs. 21-5069) hatten wir bereits an das Bezirksamt Kleine Anfragen zum Abriss- und Neubauvorhabens Wohnanlage Luthergrund mit Blick auf die dort geltenden Vorschriften der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd gerichtet. Aus den Antworten des Bezirksamtes auf unsere vorgenannten Kleinen Anfragen und der uns aufgrund der Beschlüsse der Bezirksversammlung vom 30. Mai 2024 (Drs. 21-5091) sowie auf Beschluss des Hauptausschusses vom 20. Juni 2024 (Drs. 21-5146) jeweils am 7. Juni, am 22. Juli und am 29. Juli 2024 gewährten Einsichtnahme in die Akten ergibt sich weiterer Klärungsbedarf.

Vor diesem Hintergrund stelle ich folgende Fragen an das Bezirksamt:

Vorbemerkung: Ausweislich der Antwort des Amtes auf Frage 3. d) unserer Kleinen Anfrage (Drs. 21-5069, S. 3) informierte das Amt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) über die Gutachten des Eigentümers. In der Antwort führt das Amt weiter aus: Die BSW nahm diese Gutachten zum Anlass eine Studie zu beauftragen, um die geltenden Genehmigungskriterien in Sozialen Erhaltungsgebieten weiterzuentwickeln. Ziel dieser Studie war es, bei Rückbauvorhaben, die in Sozialen Erhaltungsgebieten von übergeordnetem städtischem Interesse sind, mehr Flexibilität für die Berücksichtigung städtebaulicher Belange zu erreichen, aber zugleich sicherzustellen, dass das Ziel einer sozialen Erhaltungsverordnung gewahrt bleibt.

Inzwischen liegt diese Studie vor und kann unter dem Titel „Kompensatorischer Wohnraum in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung – Studie zur Entwicklung einer Regelung für eine bedarfsgerechte und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestands in den Sozialen Erhaltungsgebieten in Hamburg“ im Transparenzportal abgerufen werden.

Als Verfahrensweg, um die strikten Genehmigungsvoraussetzungen für den Abriss von Bestandsgebäuden im Geltungsgebiet einer sozialen Erhaltungsverordnung aufzuweichen, empfiehlt die Studie für mit der Wohnanlage Luthergrund vergleichbare Fälle den Erlass einer Umstrukturierungsverordnung (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3, Absatz 5 BauGB) in Verbindung mit einem Sozialplan. Der Sozialplan nach § 180 BauGB soll dazu dienen, die nachteiligen sozialen Auswirkungen der im betroffenen Gebiet lebenden Bestandsmieter:innen abzumildern.

Das Bezirksamt beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Wie beabsichtigt das Bezirksamt vor dem Hintergrund der Empfehlungen der von der BSW in Auftrag gegebenen Studie mit Blick auf das Abriss- und Neubauvorhaben in der Wohnanlage Luthergrund weiter vorzugehen?

Das Bezirksamt Altona beabsichtigt, vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien, das Verfahren für eine Umstrukturierungsverordnung einzuleiten.

Gegebenenfalls:

Will das Amt die in der Studie aufgezeigte Möglichkeit einer Umstrukturierungsverordnung in Verbindung mit einem Sozialplan im vorliegenden Fall nutzen?

Ja.

Wenn ja:

Warum kann dem Eigentümer nicht nach dem bereits für die soziale Erhaltungsverordnung geltenden rechtlichen Regelungen ausnahmsweise eine Abrissgenehmigung erteilt werden?

Aus den in der Studie „Kompensatorischer Wohnraum in den Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung – Studie zur Entwicklung einer Regelung für eine bedarfsgerechte und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestands in den Sozialen Erhaltungsgebieten in Hamburg“ für die Wohnanlage Luthergrund genannten Gründen.

2. Welche Verfahrensschritte mit welchen Regelungsinhalten und mit welchen Zuständigkeiten sind vorgesehen? Bitte den zeitlichen und terminlichen Planungsablauf der einzelnen Schritte angeben.

Nach der Sommerpause 2024 soll mit der Zustimmung der Politik und in Zusammenarbeit mit der Eigentümerin das Verfahren für eine Umstrukturierungsverordnung eingeleitet werden. Die erforderlichen Schritte und Regelungsinhalte sowie die Zuständigkeiten und der zeitliche Ablauf werden zurzeit geprüft, abgestimmt und zeitnah im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

3. Wird eine verbindliche Vereinbarung oder eine gemeinsame Absichtserklärung zwischen dem Bezirksamt und dem Eigentümer der Wohnanlage Luthergrund zum Abriss- und Neubauvorhaben Luthergrund angestrebt?

Ja.

Wenn ja:

Vorbemerkung

Die dazu geführten Gespräche mit der Eigentümerin sind noch nicht abgeschlossen.

- a) Welche Inhalte sollen in der Vereinbarung/Absichtserklärung geregelt werden?

Siehe Vorbemerkung.

- b) Wie wird die Absicherung des in der Wohnanlage Luthergrund bestehenden Mietniveaus geregelt werden?

Siehe Vorbemerkung.

c) Wie ist der Verhandlungsstand?

Siehe Vorbemerkung.

d) Wann ist mit einem Vertragsschluss oder Abgabe einer gemeinsamen Absichtserklärung zu rechnen?

Voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte.

e) Wird der Stadtentwicklungsausschuss vor Vertragsschluss oder Abgabe einer gemeinsamen Absichtserklärung des Amtes mit dem Eigentümer beteiligt und angehört?

Ja.

4. Welche Rechtswirkungen hätte der Erlass einer Umstrukturierungsverordnung für das Gebiet der Wohnanlage Luthergrund durch Senatsbeschluss für die bereits geltende soziale Erhaltungsverordnung?

Die Prüfung dazu ist noch nicht abgeschlossen.

5. In welcher Form werden die Bewohner:innen der Wohnanlage Luthergrund frühzeitig an den vorgesehenen Verfahrensschritten beteiligt?

Durch eine Mieteranhörung bzw. Mieterbeteiligung im Rahmen des zu erstellenden Sozialplanes und des Genehmigungsverfahrens SozErhVO.

6. Inwiefern wird das Bezirksamt Einfluss auf den Eigentümer nehmen, seine Mieter:innen frühzeitig über alle weiteren geplanten Schritte umfassend zu informieren?

Es besteht derzeit kein Anlass, diesbezüglich auf die Eigentümerin einzuwirken.

Bei der Eigentümerin handelt es sich um eine Wohnungsbaugenossenschaft, die ihre Mieter:innen regelhaft in die Planungsprozesse einbezieht. Nach Angaben der Eigentümerin hat sie ihre Mieter:innen bereits seit 2018 regelmäßig über die Quartiersentwicklung informiert und verschiedene moderierte Informationsveranstaltungen durchgeführt. Dies soll auch in Zukunft fortgesetzt werden.

Petition:

Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlage/n:

ohne