



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Bezirksversammlung

<b>Anfrage nach § 27 BezVG</b> öffentlich <b>CDU-Bezirksfraktion</b>	Drucksachen-Nr.: <b>20-0167</b>
	Datum: 19.08.2014 Aktenzeichen:

Beratungsfolge		Datum
	Gremium	

**Ehemalige Dienstwohnungen Nesselstr./ B-Plan Ohlsdorf 26**  
**Anfrage gem. § 27 BezVG**

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat im Jahre 2006 beschlossen (Drs. 18/4983), dass der Senat ermitteln möge, „zu welchen Konditionen die Dienstwohnungen der JB ins Eigentum oder in die Verwaltung von SAGA/GWG überführt werden können und anschließend eine Übertragung vorzunehmen“. Dabei sollten die Interessen der jetzigen Mieterinnen und Mieter langfristig gesichert werden. In der Mitteilung des Senates an die Bürgerschaft (Drs. 18/7049) hat der Senat am 25.09.2007 nochmals bekräftigt, dass die Interessen der Bewohner gewahrt bleiben. Die ehemaligen Dienstwohnungen der Justizbehörde stehen nun seit dem 01.09.2008 in der Verwaltung von SAGA GWG. Eigentümerin ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Im Bebauungsplan Ohlsdorf 26 steht unter 5.7 Erhaltungsbereich und Denkmalschutz 5.7.1 Erhaltungsbereich:

*"Für die Nesselstraße und die dort vorhandene Wohnbebauung wird für Teilbereiche der Flurstücke 2768 und 2821 (Nesselstraße 5-35, Suhrenkamp 76/78, Maienweg 175, 177/179, 181/183/185) der Gemarkung Fuhlsbüttel gemäß § 2 Nummer 1 ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgelegt."*

Weiter steht unter 5.9.3 Klimaschutz:

*"Die erhaltenswerten Bestandsgebäude an Nesselstraße, Suhrenkamp und Maienweg befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Für diese ehemaligen Dienstwohnungen der JVA wurde 2009 ein Gutachten zum Zustand der Gebäude und zu Modernisierungs- und Instandsetzungsvorschlägen erarbeitet."*

Anwohnerinnen und Anwohner haben nun Angst, dass ihre Mietverträge nicht verlängert werden.

**Vor diesem Hintergrund fragen wir die zuständige Fachbehörde:**

1. Wie viele der ehemaligen Dienstwohnungen in der Nesselstraße stehen leer?  
Wird eine Neuvermietung angestrebt? Wenn ja, wann?

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1.:

Von den 84 Wohneinheiten, die zum 1. September 2008 auf SAGA GWG übertragen wurden, wurden acht abgerissen und zwei geteilt. Von den verbleibenden 78 Wohneinheiten stehen aktuell 48 leer.

Der gesamte Wohnungsbestand von SAGA GWG wird seit 2013 umfänglich modernisiert. Das Leerziehen einzelner Gebäude ist aufgrund technischer Anforderungen im Rahmen der Modernisierung notwendig. Bereits modernisierte Wohnungen werden derzeit für Zwischenunterbringungen von Mietern benötigt, die nach der Modernisierung ihres Hauses wieder zurückkehren können. Erst nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und der Zwischenunterbringung kann der Vermietungsprozess am Wohnungsmarkt eröffnet werden.

2. Ist es richtig, dass die SAGA GWG neben notwendigen Sanierungsmaßnahmen auch den möglichen Abriss von Wohnungen/Häusern erwägt? Wenn ja, bei welchen Objekten?

Zu 2.:

SAGA GWG hat nach dem Beginn von Baumaßnahmen bei einem von sechs derjenigen Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, gravierende Schäden insbesondere im Bereich der Holzbauteile und des Außenmauerwerks festgestellt. Derzeit finden daher in 12 leerstehenden Wohnungen in den nicht denkmalgeschützten Häusern Baumaßnahmen für eine umfassende Begutachtung dieses Teils des dortigen Gebäudebestandes statt.

Erst nach Abschluss dieser Maßnahmen kann vor dem Hintergrund des Ausmaßes der durch die Begutachtung festgestellten Schäden und des Kostenaufwandes für eine Schadensbeseitigung eine Entscheidung über das weitere Vorgehen in Absprache mit dem Bezirk getroffen werden.

3. Wie soll dort mit bestehenden Mietverhältnissen umgegangen werden?

Zu 3.:

Siehe Antwort zu Frage 2.

4. Welche Instandsetzungsmaßnahmen wurden seit 2010 getätigt?  
Sind weitere Instandsetzungen geplant?  
Wenn ja, welche?  
Wenn nein, aus welchen Gründen?

Zu 4.:

SAGA GWG hat seit 2010 nach Bedarf kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Wohnungen durchgeführt. Eine weitere Ausdifferenzierung dieser kleinteiligen Arbeiten ist nicht möglich.

Im Übrigen werden Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der seit 2013 laufenden Modernisierung mit durchgeführt.

Die laufenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten umfassen insbesondere die Kellerdeckendämmung, die Dachdämmung, den Austausch von Fenstern und Außentüren, den Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung für jedes Gebäude, den Einbau einer Lüftungsanlage, den Austausch der Klingel- und Sprechanlage, den erstmaligen Einbau von Wasserzählern, die Sanierung der Fassaden und Treppenhäuser sowie die Anpassung der elektrischen Installationen an den heutigen Stand.

5. Zu welchem Ergebnis ist das 2009 erstellte Gutachten gelangt?

Zu 5.:

Das Gutachten hat aufgrund einer stichprobenartigen Begutachtung von Leerwohnungen und von punktuell freigelegten Bauteilen teilweise erhebliche Bauschäden an den Gebäuden festgestellt.

Dr. Andreas Schott  
CDU-Fraktionsvorsitzender

Martina Lütjens  
Nizar Müller

Petitum/Beschluss:

Anlage/n:

Keine