

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 14.12.17

und Antwort des Senats

Betr.: Zum Skandal der Leerstände in den Fuhlsbütteler „Wärterhäusern“ (2)

Auf meine letzte Schriftliche Kleine Anfrage zum Thema „Wärterhäuser“ antwortete der Senat (Drs. 21/11050 vom 28.11.2017) einmal mehr mit den lapidaren Worten, die Sanierung eines Teils der Wohnhäuser sei „zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in konkreter Planung“, einiges sei „Gegenstand von Gesprächen“, es würde auch „eine mögliche Übergabe an Dritte erörtert werden“, „denkbar“ sei eine Nutzung „für Zwecke des Wohnbaus“ und so weiter und so fort – kurz, seit vielen Jahren wird gedacht, geplant, geredet, und das in zwei Fällen seit fast 16 Jahren. Die Reaktion in den Medien, wie zum Beispiel beim NDR und der „Hamburger Morgenpost“ am 3. Dezember war dementsprechend deutlich. Der Denkmalverein hatte die inakzeptable Situation in einer Erklärung vom 12. November auf den Punkt gebracht: „Zur Bewahrung der Denkmäler und des historischen Stadtbildes sowie aus ökologischen Gründen wäre es wünschenswert, dass sämtliche Gebäude nicht nur erhalten, sondern auch saniert und wieder in Nutzung gebracht werden.“ Genau, und deshalb sehe ich mich veranlasst einige Nachfragen zu der oben angeführten Senatsantwort zu stellen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

- 1. Wie erklärt der Senat den Umstand von 34 teilweise seit mehr als einem Jahrzehnt leer stehenden „Wärterhäusern“, obwohl nach Aussagen von Gewerkschaftsvertretern/-innen unter den rund 400 Bediensteten der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel, Anwärtern/-innen und Beschäftigten aus anderen Einrichtungen sehr wohl Wohnbedarf und Interesse an eben diesen Gebäuden besteht?*

Siehe Drs. 21/10683.

- 2. Wie viele Wohneinheiten bestehen jeweils in den in der Drs. 21/10683 angegebenen Gebäuden?*
- 3. In welchen dieser Gebäude stehen jeweils wie viele Wohneinheiten leer?*

Nachfolgend wird der Bestand der Wohneinheiten, die sich im Verwaltungsvermögen der Justizbehörde befinden, dargestellt.

| Straße | Anzahl der Wohneinheiten |
|---------------------|---------------------------------|
| Am Hasenberge 2 | 4 |
| Am Hasenberge 4 | 4 |
| Am Hasenberge 6 | 4 |
| Am Hasenberge 10 | 4 |
| Am Hasenberge 12 | 4 |
| Am Hasenberge 14/16 | 4 |
| Am Hasenberge 18/20 | 2 |

| Straße | Anzahl der Wohneinheiten |
|---------------------|---------------------------------|
| Am Hasenberge 22/24 | 4 |
| Am Hasenberge 28/30 | 4 |
| Am Hasenberge 32/34 | 4 |
| Suhrenkamp 86 | 3 |
| Suhrenkamp 90 | 2 |
| Suhrenkamp 106 | 4 |

In dem denkmalgeschützten Gebäude Suhrenkamp 68/70 bestehen zwei Wohneinheiten, davon steht eine leer. Im Übrigen siehe Drs. 21/10683. Die weiteren dort genannten Gebäude stehen wegen des bevorstehenden Abbruchs vollständig leer.

In zehn von insgesamt 13 im Verwaltungsvermögen der Justizbehörde befindlichen Gebäuden gibt es gleichermaßen bewohnte und leer stehende Wohneinheiten. Im Übrigen siehe Drs. 21/10683.

4. *Wie hoch ist die Zahl und der Anteil derjenigen Gebäude, in denen es gleichermaßen bewohnte und leer stehende Wohneinheiten gibt?*

Von den Objekten der SAGA betrifft dies nur eine Wohnung in dem denkmalgeschützten Gebäude Suhrenkamp 68/70. Mit der Sanierung des gesamten Hauses soll in Kürze begonnen werden. Die Verzögerung der Sanierung beruhte ausschließlich auf einem zwischenzeitlich entschiedenen Rechtsstreit.

Im Übrigen siehe Antwort zu 2 und 3.

- a. *Wie erklärt der Senat diesen Umstand?*
- b. *Warum werden die leer stehenden Wohneinheiten in den betreffenden Gebäuden nicht vermietet?*
- c. *Warum werden überhaupt einige Wohneinheiten vermietet und andere nicht?*

In den derzeit bewohnten Einheiten ist eine Nutzung zu Wohnzwecken möglich, im Übrigen vergleiche Drs. 21/10683.

5. *Nicht alle der betreffenden Häuser stehen unter Denkmalschutz. Um welche handelt es sich dabei genau und warum ist das nicht der Fall?*
- a. *Was ist diesbezüglich mit dem Gebäude Maienweg/Ecke Nesselstraße?*

Nicht zum Ensemble der Justizvollzugsanstalt (JVA) Fuhlsbüttel gehörig und nicht denkmalgeschützt sind folgende, gemeinhin als „Wärterhäuser“ bezeichnete Gebäude in der Nesselstraße 31/33, 24/26, 28/30, Nesselstraße 34/Maienweg 175 und Maienweg 177/179, 181/183/185. Sie erfüllen insbesondere

- aufgrund ihrer größeren baulichen Veränderungen,
- aufgrund ihrer im Vergleich zu den denkmalgeschützten Gebäuden abweichenden architektonischen Ausführung und der insgesamt geringeren gestalterischen Qualität sowie
- wegen des fehlenden unmittelbaren Funktionszusammenhangs zur JVA wegen der ursprünglichen Zugehörigkeit zur benachbarten, nicht mehr vorhandenen „Correctionsanstalt“

nicht in genügendem Maße die Kriterien eines Baudenkmals.

6. *Auf meine Fragen Nummer 7. und 8. in der oben angeführten Drs. 21/11050 antwortete der Senat, was insgesamt zum Erhalt der leer stehenden Häuser beziehungsweise Wohnungen unternommen wird. Doch diese Maßnahmen sind weder in zeitlicher noch in finanzieller Hinsicht quantifiziert worden.*
- a. *Wie viele Mittel sind in den vergangenen zehn Jahren aufgebracht worden, um die leer stehenden Gebäude über die getätigten Sanierungsarbeiten hinaus zu erhalten? Bitte jährliche Angaben.*

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Mittel wurden in den letzten zehn Jahren für den Erhalt der im Verwaltungsvermögen der Justizbehörde befindlichen Gebäude aufgebracht.

| Jahr | Sanierungskosten in Euro |
|-------------|---------------------------------|
| 2008 | 64.794,73 |
| 2009 | 88.943,56 |
| 2010 | 57.575,10 |
| 2011 | 127.712,65 |
| 2012 | 41.683,91 |
| 2013 | 37.956,55 |
| 2014 | 71.324,41 |
| 2015 | 60.812,40 |
| 2016 | 60.170,24 |
| bis 11/2017 | 37.942,96 |

Über die getätigten Sanierungsarbeiten hinaus wurden für die Trennung der Trinkwasserleitungen von der JVA Fuhlsbüttel und Erneuerung der Abwasserleitungen für die Gebäude Am Hasenberge und Suhrenkamp folgende Mittel aufgewendet:

| Jahr | Aufgewendete Mittel in Euro |
|-------------|------------------------------------|
| 2010 | 26.858,50 |
| 2011 | 292.209,83 |
| 2012 | 184.008,81 |

b. In welchen Abständen finden die Erhaltungsmaßnahmen statt?

Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen der im Verwaltungsvermögen der Justizbehörde befindlichen Gebäude finden nach Bedarf statt.

Die SAGA plant den Abriss und Neubau von sechs nicht denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern. Deswegen sind in dem abgefragten Zeitraum in den derzeit leer stehenden Objekten nur anlassbezogenen Not- und Gefahrenzustände beziehungsweise aufgetretene mietrechtlich relevante Mängel beseitigt worden. Die konkrete Summe der Aufwendungen wird nicht zentral erfasst, eine diesbezügliche rückwirkende Auswertung ist nicht möglich.

Vorbereitende Maßnahmen zum Abbruch beginnen nach jetzigem Stand im Januar 2018.

7. *In der Antwort auf Frage 12. in meiner Anfrage (Drs. 21/11050) führt der Senat aus, dass die „nutzungsbeschränkende Widmung als Dienstwohnungen für Bedienstete einer Vermietung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt“ entgegenstehe. Was spricht aus Sicht des Senats dagegen, zumindest bei einem Teil der Häuser Umwidmungen vorzunehmen, um sie dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen? Welche Kriterien müssten dafür erfüllt sein, um eine solche Umwidmung vorzunehmen?*

Einer Umwidmung für den allgemeinen Wohnungsmarkt steht die Lage der Gebäude Am Hasenberge 2, 4, 12 – 24 und 28 – 34 sowie Suhrenkamp 86, 90 und 106 innerhalb des Sicherheitsbereichs der JVA Fuhlsbüttel entgegen, im Übrigen befinden sich sämtliche leer stehenden Wohnungen nicht in einem vermietbaren Zustand, siehe auch Drs. 21/10683.

8. *In der Antwort auf meine Fragen 1. und 14. (Drs. 21/11050) merkt der Senat an, dass ein Teil „der betroffenen Gebäude in einem Sicherheitsbereich“ liege und „deshalb zu Wohnzwecken objektiv nicht geeignet“ sei. Wie wird der Sicherheitsbereich außerhalb der Mauern der Justizvollzugsanstalt genau definiert?*
- a. *Wie viele Meter Abstand muss ein Alt- oder Neubau zur Mauer haben, damit er nicht in diesen Sicherheitsbereich fällt?*

Der Sicherheitsbereich außerhalb der JVA Fuhlsbüttel ist ein 30 Meter breiter Streifen, gemessen ab dem äußeren Ordnungszaun. Die Gebäude Am Hasenberge 2, 4, 12 – 24 und 28 – 34 sowie Suhrenkamp 86, 90 und 106 liegen in diesem Bereich.

Ein Alt- oder Neubau müsste außerhalb dieses Streifens liegen, damit er nicht in den Sicherheitsbereich fällt.

9. *Ist in den vergangenen Jahren oder auch nur in letzter Zeit an eine Übergangsnutzung der oder einzelner der leer stehenden Gebäude gedacht worden?*

Wenn ja, in welcher Form und mit welchem Ergebnis?

Wenn nein, warum nicht?

Nein, eine Übergangsnutzung der leer stehenden Gebäude hat sich aufgrund der Lage im Sicherheitsbereich der Anstalt nicht realisieren lassen. Im Übrigen siehe Drs. 21/10683.

10. *Gab oder gibt es Überlegungen oder gar Pläne für eine etwaige Verlagerung der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel?*

Wenn ja, mit welchem Inhalt und welchen zeitlichen Aspekten?

11. *In der allgemeinen Vorbemerkung der Drs. 21/11050 stellt der Senat fest, „konkrete Kaufangebote“ für die oder einzelne „Wärterhäuser“ lägen ihm nicht vor. Hat es aber entsprechende Anfragen oder Interessenbekundungen gegeben?*

Wenn ja, wann und im Hinblick auf welche Gebäude?

Nein, im Übrigen siehe Drs. 21/10150 und 21/10683.