



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel
Bezirksversammlung

- öffentlich -

Kleine Anfrage gem. § 24 BezVG Fraktion DIE LINKE	Drucksachen-Nr.: 22-0430 Datum: 22.11.2024
---	--

Beratungsfolge		Datum
	Gremium	

Unendlich langer Leerstand in der Johnsallee 3?

Sachverhalt:

12.11.2024
Lfd. Nr. 29 (22)

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG der Mitglieder der Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mikey Kleinert und Marvin Brinkmann (Fraktion DIE LINKE)

Unendlich langer Leerstand in der Johnsallee 3?

Die Kleine Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Sachverhalt:

In Hamburg, insbesondere im Bezirk Eimsbüttel, wird der Wohnraum zunehmend knapper – bezahlbarer Wohnraum ist kaum noch verfügbar. Neben der hohen Bebauungsdichte, die wenig Raum für neue Wohnungen lässt, verschärfen spekulative Leerstände die Situation. Die Johnsallee liegt in einer der begehrtesten Gegenden Hamburgs, im wohlhabenden Stadtteil Harvestehude, geprägt von grünen Alleen, herrschaftlichen Altbauten und einer hohen Lebensqualität. Nur einen Steinwurf von der Alster entfernt und in unmittelbarer Nähe zu Parks wie dem Innocentiapark, bietet die Gegend eine ausgezeichnete Anbindung und Infrastruktur.

Das Gebäude in der Johnsallee 3, eine prachtvolle Stadtvilla, fügt sich perfekt in dieses exklusive Bild ein und wäre ein idealer Wohnraum in heißbegehrter, universitätsnaher Lage, der jedoch seit 2018 leer steht. Das Gebäude gehört zwei namentlich bekannten Privatpersonen, deren Aufenthaltsort jedoch seit Jahren unklar ist. Die Verwaltung versucht seit langem, den Leerstand zu beenden und den Wohnraum wieder zugänglich zu machen, doch die Erreichbarkeit der Eigentümer:innen gestaltet sich schwierig und verzögert die Verfahren erheblich.

Zuletzt fand die Verwaltung Hinweise auf die Eigentümer:innen in Tiflis (Georgien), jedoch führten diese nicht zur Feststellung der Eigentümer:innen. Schriftliche Nachbar:innenbefragungen und andere Ermittlungen blieben ebenfalls erfolglos. Seit 2020 wird geprüft, ob Maßnahmen wie ein Wohnnutzungsgebot oder die Einsetzung eines Treuhänders ergriffen werden können, um den Leerstand zu beenden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Seit Bekanntwerden des Leerstands des Wohngebäudes Johnsallee 3 im Jahr 2017 ist ermittelt worden, dass es sich bei den Eigentümer:innenum zwei namentlich bekannte Personen handelt. Wieso ist es auch nach knapp sieben Jahren nicht möglich, einen Kontakt herzustellen?

- a) Welche Maßnahmen hat die Verwaltung bisher unternommen, um mit den Eigentümer:innen oder Verfügungsberechtigten in Kontakt zu treten?

Zunächst wurden Recherchen zur Anschrift der Verfügungsberechtigten durchgeführt und versucht, über eine Adresse in Tiflis/ Georgien Kontakt zu den Verfügungsberechtigten aufzunehmen. Es kam zu postalischen Rückläufern.

Dann wurden schriftliche Nachbarbefragungen mit dem Ziel durchgeführt, Kenntnis über Adresse/Aufenthaltort der Verfügungsberechtigten zu erhalten, die erfolglos blieben.

Zudem wurden drei bekannte Personen befragt, welche vormals in persönlichem Kontakt zu den Verfügungsberechtigten standen. Diese Maßnahme hatte ebenfalls keinen Erfolg.

Schließlich wurde die Botschaft Georgiens in Berlin ersucht, die aktuellen Meldeadressen der beiden Verfügungsberechtigten mitzuteilen, was im Jahr 2021 geschehen ist. Diese Adressen liegen vor.

- b) Welche Maßnahmen hat die Verwaltung unabhängig von der Situation der Unerreichbarkeit der Eigentümer:innen bisher unternommen, um den Leerstand zu beenden?

Es wurden keine Maßnahmen ergriffen. Zunächst war es angezeigt, die Adressen der Verfügungsberechtigten zu ermitteln. Diese sind Adressat für den Erlass eines Wiederherstellungsgebots.

- c) Falls keine Maßnahmen unabhängig von den Eigentümer:innen ergriffen wurden, warum hat bisher keine öffentliche Zustellung gemäß § 10 HmbVwVfG mit der Androhung von Maßnahmen stattgefunden?

Eine öffentliche Zustellung nach § 10 VwZG ist gegenüber der Zustellung im Ausland nach § 9 VwZG in rechtlicher Hinsicht subsidiär. Zunächst mussten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die aktuellen Adressen der Verfügungsberechtigten zu ermitteln, damit nach § 9 VwZG zugestellt werden kann.

- d) Welche Maßnahmen unternimmt die Verwaltung aktuell, um den Wohnraum wieder zugänglich zu machen?

Es werden keine Maßnahmen ergriffen.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine ungeteilte Villa mit einer Wohnfläche von ca. 500 qm. Bei dieser Größenordnung ist der Normzweck des Zweckentfremdungsverbots im HmbWoSchG nicht mehr tangiert. Denn dieses soll den Bestand an Wohnraum breiter Bevölkerungsschichten zu angemessenen Bedingungen sichern. Es ist davon auszugehen, dass es für Wohnraum bei einer Größe von 500 qm keine nennenswerte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt, womit der Wohnraum nicht mehr schützenswert ist.

Eine Teilung des Wohnraums in kleinere Wohneinheiten kann von den Verfügungsberechtigten aus rechtlichen Gründen nicht gefordert werden.

- e) Wie plant die Verwaltung weiter vorzugehen, falls die Eigentümer:innen auch zukünftig nicht ausfindig gemacht werden können?

Entfällt. Siehe 1. d)

- f) Welche alternativen Maßnahmen könnte die Verwaltung noch ergreifen, um die Stadtvilla wieder bewohnbar zu machen?

Entfällt. Siehe 1. d)

- g) Welchen Zeithorizont plant die Verwaltung für die vorgenannten Maßnahmen, um den Leerstand so bald wie möglich zu beenden?

Entfällt. Siehe 1.d)

2. Wird in Betracht gezogen, die Immobilie treuhänderisch verwalten zu lassen?

Nein.

- a) Welche weiteren Schritte möchte die Verwaltung unternommen haben, bevor ein Treuhänderverfahren eingeleitet wird?

Da ein schützenswerter Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten nicht vorliegt, wird ein Treuhänderverfahren nicht durchgeführt.

- b) Gibt es rechtliche oder verwaltungstechnische Hindernisse, die eine treuhänderische Verwaltung erschweren oder verzögern könnten?

Entfällt. Siehe 2.a)

- c) Ist das Arbeitspapier zur Durchführung von Treuhänderverfahren, wie in der Drucksache 21-4312 erwähnt, bereits fertiggestellt?

Nein, das Arbeitspapier zur Durchführung von Treuhänderverfahren ist nicht fertiggestellt.

- d) Falls ja, ist dieses Arbeitspapier öffentlich zugänglich?

Entfällt. Siehe 2.c)

- e) Falls nicht, warum nicht?

Entfällt. Siehe Antwort 2.c) und 2.f)

- f) Falls das Arbeitspapier noch nicht fertiggestellt ist, was sind die Gründe für die Verzögerung?

Die Gründe sind dem BA Eimsbüttel nicht bekannt. Die BSW ist Federführerin hinsichtlich der Ausarbeitung des Arbeitspapiers.

Petition/Beschluss:

ohne

Anlage/n:

keine