

Hamburg lässt historische Gebäude verfallen

Denkmalverein kämpft um Wärterhäuser am Gefängnis Fuhlsbüttel. 34 Wohnungen stehen leer
Friederike Ulrich

Hamburg: Die 13 weißen Häuser liegen zwischen weiten Rasenflächen, die Fassaden sind gut in Schuss, Verkehrslärm ist nicht zu hören – und doch stehen sie fast komplett leer: Seit Jahren lässt die Eigentümerin, die Stadt Hamburg, die denkmalgeschützten Wärterhäuser vor den Mauern von Santa Fu, der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel, verfallen. Nur 13 der 47 Wohnungen sind noch bewohnt. Jetzt schlagen Denkmalschützer Alarm.

„Wir sehen es sehr kritisch, dass die Wohngebäude jahrelang leer stehen“, sagt die Vorsitzende des Denkmalvereins, Kristina Sassenscheidt. „Da die Stadt zu einem vorbildhaften Umgang mit ihren Denkmälern verpflichtet ist, steht die Justizbehörde in einer besonderen Verantwortung.“ Zudem, so die Mitbegründerin des Internetportals Leerstandsmelder.de, scheine der Bezirk hier trotz des angespannten Wohnungsmarktes das Wohn-raumschutzgesetz nicht konsequent genug anzuwenden.

Die Wärterhäuser wurden um das Jahr 1900 errichtet und sollten den Strafvollzugsbediensteten günstigen Wohnraum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gefängnis bieten. Auch heute gehören die wenigen verbliebenen Bewohner zum JVA-Personal. „Ein Großteil der Wohnungen ist stark renovierungsbedürftig und unbewohnbar“, begründet eine Behördensprecherin den Leerstand und spricht von geschätzt 11,3 Millionen Euro Sanierungs-kosten – was pro Wohnung knapp 250.000 Euro entspreche. Eine Vermietung auf dem freien Markt sei ausgeschlossen. Die Gebäude lägen zu nah am Gefängnis. Es müsse mit „Überwürfen“ oder Kontaktaufnahme gerechnet werden – „ein Risiko, das als zu hoch eingeschätzt wird“.

Rachid Messaoudi, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Linken in Hamburg-Nord, hält dies für nicht nachvollziehbar. „In der Nesselstraße, auf der anderen Seite des Gefängnisses, hat die Saga zwölf Wärterhäuser saniert und vermietet. Dort wohnen viele, die nicht in der JVA arbeiten.“ Das bestätigt auch die Saga. Messaoudi: „Die Stadt macht sich unglaublich, wenn sie von Wohnungseigentümern fordert, angesichts der Wohnungsnot in Hamburg Leerstand zu vermeiden.“ Dem Gesetz nach dürfe eine Wohnung in Hamburg nicht länger als drei Monate ohne Grund leer stehen – bei Verstößen drohen normalerweise Strafen von bis zu 50.000 Euro.

Leitartikel von Seite 2:

Die Lehre der leeren Häuser Wohnraum geht vor.

Die Stadt darf nicht gegen ihre eigenen Gesetze verstoßen
Friederike Ulrich



Die Autorin ist Redakteurin im Hamburg-Ressort

Mal wieder macht sich die Stadt unglaublich, weil sie gegen ihre eigenen Gesetze handelt. Im Falle der leer stehenden Wärterhäuschen rund um die JVA Fuhlsbüttel macht sie sich sogar doppelt angreifbar. Die Justizbehörde besitzt hier 13 Häuser mit insgesamt 47 Wohnungen, von denen nur noch 13 belegt sind. Die Saga lässt sechs weitere Wärterhäuser mit je vier Wohnungen seit Jahren verfallen.

Hier hebelt die Stadt nicht nur ihr Wohnraumschutz-, sondern auch das Denkmalschutzgesetz aus.

Denn in den Häusern, von denen viele denkmalgeschützt sind, stehen Wohnungen seit bis zu zehn Jahren leer. Der Bezirk Hamburg-Nord wendet zudem das Wohnraumschutzgesetz nicht an, das bei einem mehr als dreimonatigen Leerstand Strafen bis zu 50.000 Euro verhängen kann. Stattdessen verweist er auf Ausnahmeregelungen. Zum Vergleich: Der Bezirk Hamburg-Mitte hat im vergangenen Jahr einen privaten Wohnungseigentümer enteignet, weil er sechs seiner Wohnungen seit 2012 leer stehen ließ. Die Wohnungen in der Ohlendorffstraße in Hamm werden demnächst zwangsvermietet. Auch die Kulturbehörde achtet bei den Wärterhäuschen – mal wieder – nicht auf den Denkmalschutz in den eigenen Reihen. Statt dass die Stadt durch eine Sanierung und neue Vermietung den Bürgern mal signalisiert „Wir kümmern uns“ – passiert nichts. Ach doch. Hinterhöfe und Grünflächen werden nachverdichtet, Bürgerbegehren gegen Bauvorhaben ausgehebelt und eigene Denkmäler wie die City-Hochhäuser abgerissen. Fragt sich, wie lange die Einschätzung internationaler Medien über die hohe Hamburger Lebensqualität von den Hamburgern selbst noch geteilt wird. Angesichts der vom Senat forcierten „Immer mehr“-Mentalität in Sachen Tourismus dürfte ihm das aber egal sein. Hier lässt sich jetzt der Bogen spannen zur Staatskasse, in die die auswärtigen Besucher ja bekanntermaßen viel Geld spülen sollen. Laut Hamburg Marketing betrug die Steuereinnahmen durch den Tourismus 2016 rund 700 Millionen Euro. Dieses Geld könnte man doch zur Abwechslung auch mal so verwenden, dass wir Bürger merken: Die Stadt nimmt auch die Angelegenheiten wichtig, die uns viel bedeuten. Zum Beispiel die Instandsetzung der eigenen Immobilien, um so die Wohnungsnot und den Nachverdichtungsbedarf zu lindern – und Hinterhöfe und Grünflächen zu retten.

Auf mittlerweile 11,3 Millionen Euro schätzt die Justizbehörde die Kosten für die Sanierung ihrer Wärterhäuser. Die Gebäude seien in unterschiedlichem Maße renovierungs- und sanierungsbedürftig, manche sogar unbewohnbar, heißt es. Wie kann man es bloß so weit kommen lassen? Zumal das Ensemble der Wärterhäuschen als erhaltenswert und einmalig gilt.

Wenn man dann aus der Behörde erfährt, dass zu den Sanierungskosten als „besondere Kostentreiber“ noch teure Denkmalschutz-Maßnahmen kommen, kann man es doch schon fast hören, das Todesurteil für Denkmäler: wirtschaftliche Unzumutbarkeit!

Unzumutbar aber ist es auch, Wohnraum in einer Stadt wie Hamburg jahrelang verfallen zu lassen. Der Senat sollte zeigen, dass er sich vorbildlich an seine eigenen Gesetze hält. Dazu gehört es, Wohnungen nicht leer stehen zu lassen. Und im konkreten Fall Denkmäler wie die Wärterhäuschen zu sanieren und auf dem freien Markt anzubieten. Auf diese Weise könnte zumindest für ein paar Bürger die lange Wohnungssuche beendet werden.

Ignoriert Stadt Regeln zum Leerstand?

Während Häuser der Justizbehörde in Ohlsdorf unbewohnt sind, wird in Hamm ein Privathaus zwangsvermietet

Nico Binde und Friederike Ulrich

Ohlsdorf/Hamm: Seit rund zehn Jahren steht ein Großteil der 13 sogenannten Wärterhäuser vor den Mauern der Justizvollzugsanstalt Fuhlsbüttel leer. Von insgesamt 47 Wohnungen werden nur noch 13 bewohnt – ausschließlich von Bediensteten der JVA, so wie es üblich ist, seit das Gefängnis und die Häuser um 1900 erbaut wurden. Die Justizbehörde begründet den Leerstand der stadteigenen Häuser mit hohen Sanierungskosten von knapp 250.000 Euro pro Wohnung sowie Sicherheitsaspekten aufgrund der Nähe zum Anstaltsgelände. Sanieren und dann erneut an JVA-Mitarbeiter vermieten will die Behörde aber auch nicht: Die zur Bauzeit bestimmte „Vermischung von Wohn- und Arbeitsplatz“ entspreche nicht mehr den heutigen Verhältnissen, heißt es.

Denkmalverein und die Linke im Bezirk Hamburg-Nord kritisieren, dass Bezirk und Behörde das Wohnraumschutzgesetz trotz des angespannten Wohnungsmarktes nicht konsequent genug anwenden würden. **Einen „Skandal“ nennt Rachid Messaoudi, stadtentwicklungspolitischer Sprecher der Linken im Bezirk, den Vorgang.**

Wie sehr die Stadt an anderer Stelle dagegen auf die Einhaltung des Wohnraumschutzgesetzes pocht, zeigt sich im Stadtteil Hamm. Dort steht in Hamburgs erstem zwangsvermieteten Haus der Einzug kurz bevor – und es hat ein Run auf die Wohnungen begonnen. Noch im Spätsommer sollen sechs vormals vorsätzlich leer stehende Wohnungen an der Ohlendorffstraße neue Mieter bekommen. Mehr als 100 Interessenten haben sich laut Bezirksamt Mitte auf die städtisch wiederhergestellten Wohnungen beworben. Bekanntlich hatte der Bezirk erstmals das Wohnraumschutzgesetz nach mehrjährigem Leerstand konsequent angewendet und dem untätigen Eigentümer die Wohnungen entzogen, um eine Zwangsvermietung in die Wege zu leiten.

Dem Bezirksamt zufolge ist die Sanierung der Wohnungen durch einen eingesetzten Treuhänder nahezu abgeschlossen. Für weniger als 100.000 Euro seien Teile des Dachs, Heizungen, Böden, Sanitärtrakte, Wasserleitungen und Wände erneuert worden. Noch in diesem Jahr sollen alle sechs Wohnungen wieder bezogen und danach dem Eigentümer übergeben werden, sagt Sorina Weiland, Sprecherin des Bezirksamts. Die Sanierungskosten werden ihm in Rechnung gestellt.

Die Zwangsvermietung ist als Ultima Ratio zulässig

Wie das Abendblatt im November berichtete, hatte Mitte als erster Bezirk im Kampf gegen den Wohnungsleerstand zum äußersten Mittel gegriffen: der Enteignung. Seit der Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes im Jahr 2013 können damit langfristig ungenutzte Wohnungen über den Eigentümer hinweg saniert und zwangsvermietet werden. Nach der Androhung der Enteignung gab es im Fall der Ohlendorffstraße zwar die Zusage des Eigentümers, seine Wohnungen wieder vermieten zu wollen. Allerdings blieb es beim Lippenbekenntnis.

Die Wohnungen in Hamm stehen mindestens seit 2012 leer. Trotz zuvor verhängter Zwangsgelder in Höhe von 18.000 Euro sah sich der Vermieter nicht in der Lage, die Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen. Deshalb sei die Schlüsselgewalt am 1. März 2017 einem Treuhänder übergeben worden. Die Zwangsvermietung ist als Ultima Ratio des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes zulässig. Demnach muss eine Wohnung mindestens vier Monate ohne erkennbare Sanierungstätigkeit leer gestanden haben, um beim Amt gemeldet zu werden. Erst danach kann der Eigentümer mit Auflagen zum Einlenken bewegt werden. Diese Fälle betreffen indes nicht einmal ein Prozent aller 700.000 Mietwohnungen der Stadt. Laut den letzten Senatsangaben stehen etwa 5000 Wohnungen in der Stadt leer.

Warum er im Fall der leer stehenden JVA-Wohnungen in Ohlsdorf nicht eingeschritten ist, begründet Bezirksamtsleiter Harald Rösler (SPD) damit, dass das Wohnraumschutzgesetz nur bei Wohnungen greife, die der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewidmet sind. Für Werks-, Hausmeister- oder Personalwohnungen gelte das nicht.

In Ohlsdorf gibt es aber nicht nur Streit um Leerstand, sondern auch um den Erhalt historischer Bausubstanz. An der Nesselstraße, auf der anderen Seite des Gefängnisses, hat die Saga zwar zwölf Wärterhäuser saniert und vermietet, doch einige wurden für den Bau eines neuen Wohngebiets zwischen Gefängnisgelände und Sengelmannstraße bereits abgerissen. Und sechs weiteren droht nun dasselbe Schicksal. Die hübschen, aber nicht denkmalgeschützten Häuser sind seit 2011 im Besitz der Saga, und nach deren Angaben in ihrer Bausubstanz so sehr geschädigt, dass die ursprünglich geplante Sanierung verworfen wurde.

„Die Bausubstanz ist gut“, betont dagegen Ingenieur Klaus Struck von der Willi-Bredel-Gesellschaft, die sich für den Erhalt historischer Bausubstanz in Hamburg-Nord einsetzt: „Sie sind ein einmaliges Ensemble und ein wichtiges Stück Gefängnisgeschichte.“