

Große Anfrage

**der Abgeordneten Olaf Duge, Katharina Fegebank, Christa Goetsch,
Farid Müller, Jens Kerstan (GRÜNE) und Fraktion vom 10.09.13**

und Antwort des Senats

Betr.: Am Elisabethgehölz oder: Mieterschutz nach Kassenlage?

Nach langwierigen Gesprächen an Runden Tischen und in mehreren Workshops, nach zahlreichen Versuchen, auch der Politik, auf einen zumindest teilweisen Erhalt der Häuser Am Elisabethgehölz (A.E.) hinzuwirken, aber auch nach einem Vorstandswechsel bei der Vereinigten Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft (vhw) vor circa einem Jahr verbreitet der neue Vorstand seit Kurzem ohne Rücksicht auf bereits erzielte Fortschritte Angst und Schrecken unter den Mietern/-innen und zeigt mit brutaler Härte, dass er wider der nachweislich vorhandenen Möglichkeiten zum Erhalt der Wohnhäuser diese vollständig abreißen will. Insbesondere schreckt der Vorstand auch nicht vor den für Genossenschaften unüblichen Verwertungskündigungen zurück, da die Nutzer/-innen ja selbst Anteilseigner/-innen der Genossenschaft sind. Nicht einmal Ersatzwohnungen konnten allen betroffenen Mieterinnen und Mietern angeboten werden. Viele vor allem ältere Nutzer/-innen wurden in Unruhe versetzt und können in den Räumen ihrer eigenen Genossenschaft nicht mehr ruhig schlafen. Stattdessen verfallen seit Jahren zahlreiche der meist kleinen und preisgünstigen Wohnungen, werden trotz angespannter Wohnungsmarktlage seit Monaten oder Jahren nicht neu vermietet, aber auch nicht instand gesetzt und somit vor allem in der Heizperiode dem Verfall sehenden Auges preis gegeben. Dieser Zustand und Umgang gegenüber einzelnen Bewohnern/-innen ist einer Genossenschaft, insbesondere auch aus der gemeinschaftlichen Verantwortung heraus, die der Vorstand gegenüber jedem einzelnen Genossen und jeder einzelnen Genossin trägt, unwürdig. Es scheint vielmehr, als sollten die Bewohner/-innen der Wohnungen Am Elisabethgehölz nun die Managementfehler des vorhergehenden Vorstandes ausbaden, in der Hoffnung, dass ein Abriss des historischen Backsteingebäudes und ein Neubau die wirtschaftliche Lage der vhw wieder verbessere. Dieses rein auf wirtschaftliches und nicht mehr auf sozial verantwortliches Verhalten ausgerichtete Handeln ist bisher eher von nicht genossenschaftlich organisierten Privateigentümern bekannt und daher umso erschreckender, da die Genossenschaften bislang auf dem Wohnungsmarkt und bei den Mieten ein stabilisierender Faktor sind.

Vor diesem Hintergrund fragen wir:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Investitions- und Förderbank (IFB), des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) und der Vereinigten Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (vhw) wie folgt:

1) *Gutachten, fachliche Stellungnahmen, Bauakten*

- a) *Welche Gutachten beziehungsweise Stellungnahmen liegen der vhw e.G. (als Verwalterin des genossenschaftlichen Eigentums ihrer Nutzer/-innen und Mitglieder) beziehungsweise den zuständigen Stellen seit wann in welchen Ämtern zum Ensemble Am Elisabethgehölz (A.E.) vor?*

Dem zuständigen Bezirksamt liegt das „Gutachten zur Instandsetzung und Modernisierung des Wohnblocks „Am Elisabethgehölz in Varianten“ vom 31. Oktober 2012 vor.

Der zuständigen Behörde liegen darüber hinaus die Bestandsaufnahme der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 7. September 2012, die Anmerkungen zu den vorhandenen statischen Problemen am Objekt vom Ingenieurbüro Hannelore Tonne vom 11. Februar 2013 und die Kostenschätzung der Variante 3a-1 und 3a-2 von DR-Architekten vom 8. Februar 2013 vor.

Welche Gutachten beziehungsweise Stellungnahmen oder Bauakten der vhw darüber hinaus vorliegen, ist der zuständigen Behörde nicht bekannt.

- b) *Gehört zu diesen Gutachten beziehungsweise Stellungnahmen auch eine fachliche Stellungnahme des Denkmalschutzamtes der Hamburgischen Kulturbehörde zum oben genannten Bestand?*

Falls ja: Welche Aussagen werden darin getroffen?

Falls nein: warum nicht?

Ja, mit dem Inhalt, dass es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

- c) *Welche Bauakten oder anderen historischen Unterlagen liegen der vhw e.G. oder den für Baugenehmigungen zuständigen Ämtern zum Ensemble A.E. vor?*

Dem zuständigen Bezirksamt liegen folgende Unterlagen vor:

Bauakte Am Elisabethgehölz 3/7 - Bauanträge:

- Wiederaufbau 1949/1950,
- Herstellung eines Vorgartens 1963,
- Gasanlagen 1962 und 1969,
- Stockwerksheizung 1967,
- Gemischtbelegung eines Schornsteins 1972,
- Aufstellen von Müllboxen im Vorgarten 1999,
- Änderung des Müllstandorts 1999.

Bauakte Chapeaurougeweg 18/20 - Bauanträge:

- Wiederaufbau von vier Großwohnhäusern 1950/1951 ab Fundament,
- Anbringung eines Süßwarenautomaten 1954,
- Aufstellen eines Ölofens 1958,
- Vorbescheid Tiefgarage 1961,
- Einbau einer Heizungsanlage 1965,
- Gemischtbelegung eines Schornsteins 1971,
- diverse Schornsteinfegerbescheinigungen,
- Einbau einer Kellernetzstation 1974,
- Errichtung eines Abgasschornsteins 1976,

- Aufstellen von Müllboxen im Vorgarten 1999,
- Änderung des Müllstandorts 1999,
- Herstellung eines zentralen Müllplatzes 2004,
- Feuerstättenschau 2007.

Siehe im Übrigen Antwort zu 1) a).

- d) *Welche wesentlichen Informationen über den historischen Zustand (in den Jahren seit der Errichtung bis 1942) und den Wiederaufbau liegen der vhw e.G. oder den für Baugenehmigungen zuständigen Ämtern zum Ensemble A.E. vor?*

Dem Bezirksamt liegen Grundrisse, Ansichten und Schnitte sowie statische Unterlagen zum Wiederaufbau Curtiusweg 3/5 und Chapeaurougeweg 18/20 sowie Positionspläne und Ansichten für Am Elisabethgehölz 3/7, Curtiusweg 1, Chapeaurougeweg 16 vor.

Welche Informationen der vhw darüber hinaus vorliegen, ist der zuständigen Behörde nicht bekannt.

- e) *Welche Informationen gehen aus den Akten insbesondere zur Tätigkeit der Architekten/-innen bei Errichtung und Wiederaufbau des Ensembles hervor?*

Keine.

2) *Planungsrecht und Gebietscharakteristika*

- a) *Welches Planungsrecht (Baustufenplan, Bebauungsplan, weitere amtliche Planwerke) gilt für das Gebiet, zu dem das Ensemble A.E. gehört?*

Es gilt der Baustufenplan Hamm-Nord mit der Ausweisung W4g (Wohnen, vier Vollgeschosse, geschlossene Bauweise) in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung.

- b) *Sind bei benachbarten Bau- oder Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben (südlich der Sievekingsallee und östlich des Hammer Parks) seit dem Jahr 1995 bedeutsame Befreiungen erteilt worden?*

Falls ja: Welche Befreiungen wurden erteilt (bitte tabellarisch auflisten)?

Ja, bei folgenden Bauvorhaben:

Caspar-Voght-Straße 2/6, 6a/Horner Weg 51 Dachgeschossausbau (18 WE): „Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von vier um ein auf fünf Vollgeschosse“.

Horner Weg 60/62 fünfgeschossiges Wohngebäude mit 38 WE und Tiefgarage:

- „Abweichen von der Art der Nutzung durch Wohnen auf ausgewiesener Fläche für Läden“,
- „Überschreiten der zul. Zahl der Vollgeschosse von zwei um drei auf fünf Vollgeschosse“,
- „Errichtung des Gebäudes außerhalb des festgesetzten Baufelds“.

- c) *Welche weiteren denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Wohngebäude beziehungsweise Ensembles befinden sich im Stadtteil Hamm (Nord)?*

Folgende Einzelobjekte und Ensembles in Hamm-Nord sind in die Denkmalliste eingetragen:

Chapeaurougeweg 23 – 37 (Gebäudeensemble),

Horner Weg 18, 20, 22 (Gebäudeensemble),

Lohhof 22, 24, Hammer Steindamm 118, 120, Moorende 27 – 31 (Gebäudeensemble),

Jordanstraße 13 (Stadtvilla),

Hirschgraben 58 (Etagenhaus),

Caspar-Voght-Straße 94, 96, Marienthaler Straße 163, 165 (Gebäudeensemble),

Chateaufstraße 7 – 13, Am Hünenstein 11 (Gebäudeensemble).

- d) *Welches Bauvolumen (nach Kubatur/Grundfläche/Höhe, BGF) ist nach geltendem Planungsrecht im Falle eines Neubaus, der die Gebietskulisse und die Bebauungsdichte beachtet, auf dem Grundstück des Ensembles A.E. maximal realisierbar (ohne planungs- und bauordnungsrechtliche Befreiungen)?*

Die Gebäudehöhe beträgt maximal vier Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss.

Rechnerisch ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von 10.819 m².

- e) *Wie viele Wohnungen (welcher Größe und Anzahl von Zimmern) lassen sich maximal auf dem Grundstück unter Beachtung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen, der Gebietscharakteristik und der Förderbedingungen der Investitions- und Förderbank Hamburg für öffentlich geförderten Wohnraum im Falle eines Neubaus errichten?*

Planungsrechtlich gibt es keine Vorgaben bezüglich Größe oder Anzahl von Zimmern oder Wohnungen.

Im Rahmen der Wohnraumförderung gibt es unterschiedliche Anforderungen bezüglich der maximalen Wohnungsgröße für verschiedene Haushaltsgrößen und zum Teil Vorgaben für die zu errichtenden Wohnungsgrößen. Ansonsten besteht Wahlfreiheit. Insofern kann die Frage nach der maximalen Anzahl der Zimmer beziehungsweise Wohnungen nicht beantwortet werden.

- f) *Wie viele Wohnungen gibt es derzeit in dem Ensemble A.E. mit welcher Zimmeranzahl, Quadratmeter, Miethöhe (netto kalt) und welchen Neben- und durchschnittlichen Heizkosten?*

Siehe Drs. 20/7314.

- g) *Wie viele dieser Wohnungen stehen derzeit seit wann leer?*
h) *Wie bewerten die zuständigen Stellen den Leerstand in dem oben angegebenen Ensemble A.E.?*
i) *Liegen für diese Leerstände Zweckentfremdungsgenehmigungen vor?*

Wenn ja, aus welchem Grund wurde die Zweckentfremdung genehmigt?

Wenn nein, warum nicht und ist es geplant, diese zu erteilen?

Wenn wiederum ja, warum?

Wenn wiederum nein, warum nicht?

Der Leerstand ist nicht zu beanstanden, da eine Zweckentfremdungsgenehmigung für den Abriss des Wohngebäudes erteilt worden ist und zuvor die Wohnungen leer stehen müssen. Der derzeitige Leerstand wird von der oben genannten Zweckentfremdungsgenehmigung mit erfasst. Insofern ist dem zuständigen Bezirksamt nicht bekannt, wie viele der Wohnungen derzeit leer stehen.

- j) *Warum wird auf der Grundlage des neuen Wohnraumschutzgesetzes keine Zwischenvermietung angeordnet? Ist es geplant, diese anzuordnen? Ab welchem Zeitpunkt wäre nach dem Gesetz eine Zwischenvermietung anzuordnen?*

Die Zweckentfremdungsgenehmigung wurde ohne Nebenbestimmungen am 5. August 2011, vor Inkrafttreten der Novellierung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes, erteilt. Die Anordnung einer Zwischenvermietung ist weder nach alter noch nach neuer Rechtslage zwingend.

- k) *Wurde zur Vermeidung von wirtschaftlichen Verlusten durch anhaltenden Leerstand einer größeren Anzahl von Wohnung eine Zwischenvermietung – zum Beispiel in Kooperation mit dem Studierendenwerk – geprüft?*

Wenn ja: mit welchem Ergebnis?

Wenn nein: warum nicht?

Der zuständigen Behörde ist nicht bekannt, ob von dem Eigentümer eine Zwischenvermietung zur Vermeidung wirtschaftlicher Verluste geprüft wurde.

- l) *Wie viele Wohnungen gehen bei einem möglichen Abriss verloren und mit wie vielen Wohnungen ist der Neubau im Wohnungsbauprogramm des Senats vorgemerkt? Von wem stammen die Angaben für die Neubebauung?*

Bei der im bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2013 prognostizierten Zahl von circa 100 neuen Wohneinheiten (WE) (bei Abriss vorhandener WE) handelt es sich um eine Schätzung, da noch kein Neubaukonzept vorliegt. Im Übrigen siehe Antwort zu 2) f).

- m) *Liegen noch weitere Abrissanträge im Bereich des Baustufenplans vor? Werden weitere erwartet?*

Ja, es liegt ein Abrissantrag für den Horner Weg 60 vor; er befindet sich noch in der Prüfung (Geltungsbereich Durchführungsplan 271).

3) *„Rahmenvereinbarung“ und Umzüge:*

- a) *Welche „Rahmenvereinbarung“ wurde mit den „umzugswilligen“ Mieter/-innen abgeschlossen?*
- b) *Von wem wurde diese Rahmenvereinbarung in wessen Auftrag ausgearbeitet?*
- c) *Wurde der sogenannte Runde Tisch an der Formulierung dieser Rahmenvereinbarung beteiligt?*

Wenn nein, warum nicht?

- d) *Wurde diese Rahmenvereinbarung individuellen Vereinbarungen mit allen „umzugswilligen“ Genossenschaftsmitgliedern zugrunde gelegt?*
- e) *Wie viele Nutzer/-innen konnten bereits „umgesetzt“ werden beziehungsweise werden demnächst umziehen?*
- f) *Konnten einzelnen Nutzern/-innen bisher keine gleichwertigen Ersatzwohnungen angeboten werden?*

Wenn ja: Wie viele Nutzer/-innen sind betroffen und aus welchen Gründen konnte kein Ersatzwohnraum angeboten werden?

- g) *Wurden Nutzer/-innen Ersatz- beziehungsweise Umsetzwohnungen in (unsanierten beziehungsweise unmodernisierten) Gebäuden mit der „Mörtelgruppe I“ oder aus ähnlichen Errichtungs- beziehungsweise Wiederaufbaujahren wie die Wohnungen im Ensemble A.E. angeboten?*

Die vhw hat mitgeteilt, dass sie beim gegenwärtigen Verfahrensstand davon absieht, hierzu Informationen zur Verfügung zu stellen. Die zuständige Behörde hat im Übrigen hierzu keine Erkenntnisse.

- h) *Wie bewerten der Senat und die zuständigen Stellen die (angedrohten) Unterlassungsklagen bezüglich der öffentlichen Aussagen zu der Anzahl der möglichen Neubauwohnungen durch einige Mieter/-innen? Hält der Senat solch ein Vorgehen im Rahmen des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ für angemessen?*

Wenn nein, wie gedenkt der Senat Einfluss auf die vhw e.G. zu nehmen?

Wenn ja, warum?

Der zuständigen Behörde sind keine (angedrohten) Unterlassungsklagen bekannt. Für die Bewertung etwaiger Unterlassungsklagen sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Im Übrigen siehe Antwort zu 3) i).

- i) *Welches Prozedere sieht das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ im Falle schlechten Geschäftsgebarens gegen Mieter/-innen von Mitgliedsunternehmen vor?*

Das operative Vermietungsgeschäft einzelner Wohnungsunternehmen ist nicht Gegenstand der Verabredungen im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“.

4) *Verwertungskündigungen*

- a) *Wie viele „Verwertungskündigungen“ hat die vhw e.G. gegen ihre Nutzer/-innen in dem Ensemble A.E. wann ausgesprochen?*
- b) *Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgten die Verwertungskündigungen?*

Siehe Antwort zu 3) a) bis 3) g).

- c) *Liegt den Kündigungen ein Wirtschaftlichkeitsgutachten zugrunde?*

Wenn nein, warum nicht? Liegt dieses Gutachten den zuständigen Stellen vor?

Wenn ja, seit wann?

Den zuständigen Stellen liegt kein Wirtschaftlichkeitsgutachten vor. Im Übrigen siehe Antwort zu 3) a) bis 3) g).

- d) *Wie bewerten der Senat und die zuständigen Stellen, in Anbetracht der Urteile und des Vorgehens des Bezirksamtes Hamburg-Nord zu dem Sanierungs-/Abrissvorhaben Hegestraße in Eppendorf, die Situation bezüglich der Verwertungskündigungen des Ensembles A.E.?*

Der Senat nimmt zu möglichen zivilrechtlichen Auseinandersetzungen grundsätzlich keine Stellung. Für die Bewertung der Wirksamkeit von Kündigungen sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

- e) *Lagen zum Zeitpunkt der Kündigungen die Zweckentfremdungsgenehmigungen vor?*

Wenn nein, warum nicht?

Die Zweckentfremdungsgenehmigung für den Abriss der Wohnhäuser Chapeaurougeweg 16 – 20, Am Elisabethgehölz 3 – 7 und Curtiusweg 1 – 5 ist am 5. August 2011 erteilt worden. Ob und wann Kündigungen ausgesprochen worden sind, ist der zuständigen Behörde nicht bekannt.

- f) *Wie bewerten der Senat und die zuständigen Stellen die Androhungen gegen die Initiative beziehungsweise gegen die verbliebenen Mieter/-innen, die mittlerweile durch so ein Vorgehen gesundheitlich beeinträchtigt sind?*

Der zuständigen Behörde sind keine Androhungen bekannt. Bei einer entsprechenden Androhung besteht die Möglichkeit, die zuständigen staatlichen Stellen (insbesondere Polizei, Staatsanwaltschaft, Gerichte) einzuschalten.

5) *Antrags- und Genehmigungsverfahren:*

- a) *Welche Genehmigungen wurden im Zusammenhang mit dem oben genannten Ensemble seit 01.01.2008 bei den zuständigen Stellen beantragt und erteilt beziehungsweise abgelehnt (bitte in Stichworten mit Nennung exakter Termine)?*

Die Abbruchgenehmigung ist am 25. Februar 2013 erteilt worden. Im Übrigen siehe Antwort zu Frage 4) e).

- b) *Welche Anfragen oder Anträge, zum Beispiel eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Baugenehmigung, befinden sich derzeit in der Bearbeitung beziehungsweise wurden noch nicht beschieden (bitte aktuellen Zwischenstand zum Stichtag 01.10.2013 mitteilen)?*

Es liegen keine weiteren Anträge zur Bearbeitung vor.

- c) *Ist den zuständigen Stellen ein Zeitplan bezüglich des Bauvorhabens bekannt beziehungsweise wann soll in etwa das Bauvorhaben mit welchen Maßnahmen beginnen?*

Nach Auskunft der vhw gegenüber dem Bezirksamt sollen die letzten Mieter aus dem Gebäude bis Ende 2013 ausgezogen sein. In 2014 ist es geplant, die Wohngebäude abzureißen und einen Neubau zu errichten. Mit der Fertigstellung des Neubaus wird Ende 2015 gerechnet.

6) *Workshops*

- a) *Wie viele Nutzer/-innen, sonstige Mitglieder der vhw e.G. und weitere Personen nahmen an den beiden Workshops im Juni 2013 sowie an dem Workshop am 02.09.2013 jeweils teil?*
- b) *Welche Unterlagen wurden den Nutzer/-innen und anderen Teilnehmer/-innen seitens der vhw oder amtlicher Stellen im Vorwege zur Vorbereitung auf die Workshops zur Verfügung gestellt?*
- c) *Zu welchen Ergebnissen gelangten die Workshops im Wesentlichen (bitte konzise Zusammenfassungen)?*
- d) *Wurden Teilnehmer/-innen des Workshops oder anderen Mitgliedern der vhw juristische Konsequenzen angekündigt, sofern sie bestimmte Aussagen aufrechterhalten?*

Falls ja: mit welcher Begründung?

Siehe Antwort zu 3) a) bis 3) g).

7) *Sanierung, Modernisierung, Neubau und Wirtschaftlichkeit:*

- a) *Welche Beträge (in Euro/m²) wurden seit 2002 für den Erhalt, die Sanierung oder Modernisierung des Ensembles A.E. aufgewandt (bitte mindestens alle öffentlich zugänglichen Daten mitteilen)?*

Mittel aus der öffentlich geförderten Modernisierungsförderung wurden in dem genannten Zeitraum von der IFB nicht bewilligt. Darüber hinaus ist der zuständigen Behörde nicht bekannt, ob und in welchem Umfang Mittel zur Sanierung oder Modernisierung eingesetzt wurden.

- b) *Auf welche zeitliche(n) Periode(n) bauen die Modellrechnungen für die Sanierung/Modernisierung und für einen gutachterlich betrachteten Neubau auf?*
- c) *Sofern unterschiedliche Perioden zugrunde gelegt wurden: Mit welcher Begründung?*
- d) *Welche sonstigen Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Annahmen lagen den Modellrechnungen für die Sanierung/Modernisierung beziehungsweise für einen Neubau zugrunde (bitte tabellarisch im Vergleich darstellen)?*

Modellberechnungen in Sinne einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Perioden und einer Lebenszyklusbetrachtung liegen der zuständigen Behörde nicht vor. Welche Berechnungen der vhw vorliegen, ist der zuständigen Behörde nicht bekannt. Es liegen Kostenschätzungen für verschiedene Sanierungsvarianten vor, in denen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche berechnet wurden. Grundlage der Berechnungen sind die Massenberechnungen und Kostenansätze des Architekturbüros DR-Architekten.

- e) *Wie nimmt der Oberbaudirektor zu den einzelnen Instandsetzungsbeziehungsweise Modernisierungsvarianten und – bitte noch einmal spezifisch – zu den Abriss- und Neubauplänen Stellung?*

Der Oberbaudirektor hat sich für einen Erhalt der Bauten aus den Zwanzigerjahren und einen Ersatz der Bauten aus den Fünfzigerjahren ausgesprochen. Siehe im Übrigen Drs. 20/7314.

- f) *Liegen schon Anträge bei der IFB ehemals WK für geförderten Wohnungsbau vor?*

Wenn ja, was beinhalten diese Anträge genau?

Nein.

- g) *Wird das Geschäftsgebaren der vhw e.G. geprüft und wenn ja, von wem? Sind die Rückstellungen für Pensionen angemessen? Ist die Liquidität der vhw e.G. gewährleistet?*

Die vhw ist Mitglied im VNW. Als genossenschaftlicher Prüfungsverband führt dieser bei der vhw jährlich die genossenschaftliche Pflichtprüfung gemäß § 53 Absatz 1 GenG durch. Diese Prüfung erstreckt sich nicht nur auf den Jahresabschluss, sondern auch auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

- h) *Wie kann ein Grundstücksverkauf nach dem Vorliegen der Baugenehmigung an beispielsweise Miethaie und Spekulanten/-innen rechtlich verhindert werden beziehungsweise welche Maßnahmen müssten ergriffen werden, um einen Grundstücksverkauf verhindern zu können? Hat die Stadt ein Vorkaufsrecht bei dem oben angegebenen Ensemble? Wie könnte ein Vorkaufsrecht erwirkt werden?*

Grundsätzlich kann die Freie und Hansestadt Hamburg ein gesetzliches Vorkaufsrecht nur dann ausüben, wenn ein rechtskräftiger Grundstückskaufvertrag zustande gekommen ist und die zur Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes notwendigen rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen nach dem Baugesetzbuch, dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Hamburgischen Wegegesetz, dem Hamburgischen Wassergesetz oder dem Hafenentwicklungsgesetz vorliegen. Im vorliegenden Fall besteht keine Möglichkeit zur Ausübung oder Erwirkung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes durch die Stadt im Rahmen der bestehenden rechtlichen Situation.

- i) *Wie bewerten die zuständigen Stellen und der Senat die Möglichkeit eines freien Ankaufs der Gebäude durch die Freie und Hansestadt Hamburg oder die SAGA beziehungsweise einen Weiterverkauf an die SAGA oder eine vertrauenswürdige Genossenschaft?*

Die Belegenheit wird derzeit nicht zum Verkauf angeboten. Im Übrigen hat sich der Senat hiermit nicht befasst.