

Antrag

der Abgeordneten Dr. Andreas Dressel, Dirk Kienscherf, Prof. Dr. Loretana de Libero, Ksenija Bekeris, Gabi Dobusch, Dr. Martin Schäfer (SPD) und Fraktion

zu Drs. 20/11404

Betr.: Esso-Häuser

Der Abriss und Neubau der sogenannten Esso-Häuser auf St. Pauli mit rund 100 Wohnungen sowie vorgelagertem Gewerberiegel und der inzwischen abgerissenen Tankstelle sind derzeit sehr in der Diskussion. Vor rund vier Jahren wurde die Fläche durch die Bayerische Hausbau vom Voreigentümer und Betreiber der Esso-Tankstelle gekauft. Die Zuständigkeit für das Verfahren liegt beim Bezirksamt Hamburg-Mitte, dessen Verwaltung und bezirkliche Ausschüsse mit dem Verfahren befasst sind. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des vom Voreigentümer und Betreiber der Esso-Tankstelle zu verantwortenden desolaten baulichen Zustandes und der unsicheren Situation für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Gewerbetreibenden setzt sich die Bezirksversammlung Mitte für eine Neubebauung des Grundstücks ein, wenn dabei die Interessen der Bestandsmieter und des Stadtteils insgesamt gewahrt würden. Dabei gilt ein besonderer Fokus einer Neubebauung, mit der sozial geförderte Wohnungen entstehen und für mehrere Jahrzehnte günstiger Wohnraum für den Stadtteil St. Pauli gesichert wird. Entsprechend hat die Bezirksversammlung einen Beschluss gefasst, der vorsieht, dass mindestens im Umfang der heutigen Wohnbebauung neue öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit langjähriger Mietpreisbindung entstehen sollen. Sollte in einem Neubau mehr als das Doppelte an Wohnfläche gegenüber dem Bestand realisiert werden, soll der öffentlich geförderte Anteil mindestens 50 Prozent des Gesamtumfangs betragen. Bei der Realisierung von frei finanzierten Mietwohnungen sollen ganz überwiegend kleine Wohnungsgrößen realisiert werden, damit auch hier die Gesamtmiete für Menschen mit geringem Einkommen wie die jetzigen Bestandsmieter bezahlbar bleibt. Gegenwärtig laufen dazu entsprechende Verhandlungen zwischen dem Bezirk Mitte und dem Grundeigentümer, Bayerische Hausbau.

Der im Antrag der GRÜNEN Fraktion (20/11404) geforderte Erwerb der Esso-Häuser durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) würde, unabhängig von einer detaillierten Berechnung der bisher entstandenen Kosten, zu einer weiteren Steigerung der Grundstückskosten führen. Diese sind im geförderten Segment, im frei finanzierten Genossenschaftswohnungsbau und auch im Rahmen der Beteiligung von Baugemeinschaften, als problematisch einzustufen. Es ist ferner nicht davon auszugehen, dass die Bayerische Hausbau das Grundstück zum Einkaufspreis zuzüglich aufgelaufener Kosten verkaufen und somit auf jeden Gewinn verzichten würde. Bei einem Ankauf hätte die FHH zudem noch die Kosten für einen städtebaulichen Wettbewerb und die Planungskosten für einen Bebauungsplan zu tragen; dies würde den Grundstückskostenanteil weiter erhöhen. Angesichts der erheblichen Anstrengungen für den Wohnungsbau in Hamburg scheint der Mitteleinsatz an dieser Stelle nicht vertretbar. Dies gilt umso mehr, als das Ziel des Antrages, die Sicherung eines geförderten Anteils von 50 Prozent, gegebenenfalls auch ohne Erwerb des Grundstücks durch die Stadt erreicht werden kann. Schließlich wäre ein städtisches Kaufangebot, das den ursprünglich geleisteten Grundstückspreis, sämtliche Verfahrenskosten und einen

angemessenen Gewinn beinhaltet – und nur dann wäre mit einer Verkaufsbereitschaft des Eigentümers zu rechnen –, kaum das richtige Signal an diesen oder andere Grundeigentümer.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Die Bürgerschaft unterstützt die gegenwärtigen politischen Bemühungen im Bezirk Hamburg-Mitte, im Sinne des Beschlusses der Bezirksversammlung sicherzustellen, dass

- mindestens im Umfang der heutigen Wohnbebauung neue öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit langjähriger Mietpreisbindung entstehen.
- falls der Anteil des 1. Förderweges unter 50 Prozent des Gesamtumfangs neu geschaffener Wohnflächen liegen sollte, ein zusätzlicher Anteil an Wohnungen im sogenannten 2. Förderweg (8,00 Euro/m² netto-kalt) zu realisieren ist.
- bei der Realisierung von frei finanzierten Mietwohnungen ganz überwiegend kleine Wohnungsgrößen realisiert werden sollen, damit auch hier die Gesamtmiete für Menschen mit geringem Einkommen, wie die jetzigen Bestandsmieterinnen und -mieter, bezahlbar bleibt.
- den bisherigen Mieterinnen und Mietern ein Rückkehrrecht zu stabilen Mietkonditionen zu gewährleisten ist. Ebenso ist den Gewerbetreibenden die Möglichkeit der Rückkehr in den Neubau einzuräumen. Für die Dauer der Bauzeit sollen mit den Gewerbetreibenden Lösungen für Ausweichflächen und wirtschaftliche Kompensationen gefunden werden.

Darüber hinaus unterstützt die Bürgerschaft die Bemühungen des Bezirks Hamburg-Mitte für einen Dialog mit den Mieterinnen und Mietern sowie Anwohnerinnen und Anwohnern und deren Beteiligung bei der Vorbereitung und Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs.