



## Schrottimmobilien profitorientierter Privateigentümer

*Auswirkungen und Lösungsansätze am  
Beispiel des Korallusviertels in  
Hamburg-Wilhelmsburg*



## Bachelorthesis

Sommersemester 2016/Wintersemester 2016/17

# Schrottimmobilen profitorientierter Privateigentümer Auswirkungen und Lösungsansätze am Beispiel des Korallusviertels in Hamburg-Wilhelmsburg

### Autoren:

Gabriel Aslan  
HafenCity Universität  
Studiengang B.Sc. Stadtplanung  
Matr.-Nr. 6009127

Onur Yalcin  
HafenCity Universität  
Studiengang B.Sc. Stadtplanung  
Matr.-Nr. 6008759

Erstbetreuer: Prof. Dr. Michael Koch  
Zweitbetreuer: Dipl.-Ing. Martin Kohler

### Danksagung

Die Verfasser dieser Thesis bedanken sich recht herzlich bei den Betreuern der Bachelorthesis Prof. Dr. Michael Koch und Dipl. -Ing. Martin Kohler. Ebenfalls wird sich bei den Interviewpartnern bedankt, die sich die Zeit für ein Gespräch genommen haben. Diese sind folgende: Frau Ursula Groß, Herr Tobias Piekatz, Herr Jörn Frommann und Frau Christiane Tursi.

### Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit wird ehrenwörtlich versichert, dass die vorliegende Thesis selbstständig verfasst wurde und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel, insbesondere keine im Quellenverzeichnis nicht benannten Internetquellen, verwendet wurden.

Die Thesis wurde vorher nicht in einem anderen Prüfungsverfahren eingereicht und die eingereichte schriftliche Fassung entspricht der auf dem elektronischen Speichermedium. Wörtlich oder dem Sinn nach aus anderen Werken entnommene Stellen sind unter Angabe der jeweiligen Quelle kenntlich gemacht.

Hamburg, der 31.10.2016

.....  
(Unterschriften)

# Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ASK	Architektur-Stadterneuerung-kommunale Planung
BauGB	Baugesetzbuch
BfA	Bundesversicherungsanstalt für Angestellte
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
DAX	Deutscher Aktienindex
d.h.	das heißt
ebd.	ebenda
et al.	et alii
etc.	et cetera
e.V.	eingetragener Verein
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
GAGFAH	Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
HmbGVBl.	Hamburgisches Hochschulgesetz
HmbWoSchG	Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz
HOZ	Herstellung ordnungsgemäßer Zustände
IBA	Internationale Bauausstellung
IGA	Internationale Gartenbauausstellung
S.	Seite
SGB II	Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
o.A.	ohne Autor
o.J.	ohne Jahr
o.O.	ohne Ort
vgl.	Vergleich
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Dabei sind jedoch immer beide Geschlechter gemeint.



Abb. 02 Collage vom Korallsviertel

# Inhaltsverzeichnis

	Seitenzahl
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
1.1. Ausgangslage und Problemstellung	8-9
1.2. Forschungsthese- und -ziele	9
1.3. Aufbau der Thesis	9-10
<b>2. METHODIK</b>	<b>14-15</b>
<b>3. THEORETISCHER HINTERGRUND</b>	<b>18</b>
3.1. Wilhelmsburg	18-20
3.2. IBA Hamburg	20-21
<b>4. ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS</b>	<b>24</b>
4.1. Korallusviertel	24
4.1.1. Überblick	25-26
4.1.2. Sozialraumbeschreibung	26-31
4.1.3. Historische Entwicklung	31-36
4.1.4. <i>Neues Korallusviertel</i>	37-41
4.2. Immobilieneigentümer im Korallusviertel	41
4.2.1. GAGFAH / Vonovia	41-47
4.2.2. Adigüzel	48-49
4.2.3. GERCHGROUP	49-51
4.3. Stimmungsbild im Korallusviertel	51-53
<b>5. ANALYSE DER EINGRIFFSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>56</b>
5.1. Formelle Instrumente	57
5.1.1. Rechtsinstrumente aus dem Bauplanungsrecht	57-58

	Seitenzahl	
5.1.1.1.	Baugebot	58-59
5.1.1.2.	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	59-63
5.1.1.3.	Enteignung	64-65
5.1.1.4.	Vorkaufsrecht	65-68
5.1.1.5.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	68-70
5.1.2.	Sonstige Instrumente	70
5.1.2.1.	Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen	70-72
5.1.2.2.	Wohnraumschutz	72-75
5.2.	Informelle Instrumente	76-78
5.3.	Evaluation der Instrumente	78-80
<b>6.</b>	<b>HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b>	<b>84-87</b>
<b>7.</b>	<b>FAZIT</b>	<b>90</b>
7.1.	Abschließendes Fazit	90-91
7.2.	Reflexion	91
7.2.1.	Inhaltlich	91-92
7.2.2.	Methodisch	92-93
7.3.	Ausblick	93-94
<b>8.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>98</b>
8.1.	Literaturverzeichnis	98-103
8.2.	Abbildungsverzeichnis	104-107
8.3.	Exposé	108





# 1. Einleitung

## 1.1. Ausgangslage und Problemstellung

Die hier vorliegende Bachelorthesis greift das Thema des Umgangs mit verwahrlosten Immobilien (*Schrottimmobilien*) in der kommunalen Praxis auf. Diese stellen heutzutage für die öffentliche Hand, vor allem für die Gemeinden, immer mehr ein Problem dar. Solange sie nicht derart ruinös sind, dass ein Totalabriss alternativlos erscheint, geht es in der Regel um erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen, zu denen Immobilieneigentümer mithilfe - kommunalpolitischer als auch behördlicher - grundstücksbezogener oder gebietsbezogener Instrumente verpflichtet werden können. Neben dem Einsatz von Fördergeldern sind besonders die formellen (aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie der Wohnraumschutz in Hamburg) und informellen Instrumente zu nennen, die für die Kommunen im Umgang mit verwahrlosten Immobilien von Relevanz sind.

Schrottimmobilien, im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Problematik, sind verwahrloste Immobilien, die nicht angemessen genutzt und/oder bauliche Missstände aufweisen, die städtebaulichen Entwicklungszielen oder städtebaulichen Anforderungen bzw. wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht erfüllen oder/und den geltenden rechtlichen Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entsprechen, oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen. Verursacher können vor allem die Eigentümer, die aus unterschiedlichen subjektiven Gründen nicht willens oder in der Lage sind, für eine angemessene Instandhaltung und Instandsetzung ihrer Immobilien zu sorgen, aber auch die Immobilie selbst sein, deren konkrete Grundstücks- bzw. Gebäudesituation wie z.B. ihre Lage oder ihr

Zustand eine städtebaulich erwünschte Nutzung behindert. (vgl. BMUB 2014, S. 13)

Ein Stadtviertel, auf das Vieles davon zutrifft, ist das Korallusviertel in Hamburg-Wilhelmsburg, das – abgesehen vom nördlichen, mit Kleingärten, Reihen- und Einfamilienhäusern geprägten Teil – überwiegend aus einem gründerzeitlichen Altbaubestand besteht und in der Vergangenheit vermehrt in negative Schlagzeilen über mangelhafte Wohnverhältnisse (massiver Schimmelbefall) und zweifelhaftes Auftreten der GAGFAH (heute Vonovia), Immobilienkonzern und Eigentümer des Großteils des dortigen Wohnungsbestands, geriet. Mangelnde Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude haben den Unmut der Mieter längst auf sich gezogen und gipfelten im Jahr 2011 in einen großen Mieterprotest in Hamburg. Mit anderen Worten, die renditeorientierte GAGFAH nutzte den Wohnungsbestand im Korallusviertel als Cash-Cow, das sie auspresen konnte bis die Mieter sich wehrten. Fünf Jahre später gilt es eine erste Bilanz zu ziehen. Was hat sie seitdem veranlasst? Wie verhielt sich die öffentliche Hand bzw. das Bezirksamt Hamburg-Mitte gegenüber der GAGFAH, um im Sinne ihrer sozialen Verantwortung dem Verkommen des Wohnungsbestands entgegenzuwirken?

Das Korallusviertel, das an das Bahnhofsviertel angrenzt und eng miteinander verflochten ist, ist quasi der Geburtsort der IBA Hamburg. Dort hatte die IBA Hamburg ursprünglich die Umsetzung des Projektareals *Neues Korallusviertel*, eines Wohnkomplexes auf einer privaten Grundstücksfläche an der Ecke Thielenstraße/ Korallusstraße nahe der Bahntrassen, vorgesehen, sich aber im Zuge eines anhaltenden Planungsstaus davon verabschiedet. Die Hoffnung auf ein strukturell besseres Wohn-

Arbeits- und Lebensklima im Quartier blieb bisher unerfüllt. Stattdessen machen sich zunehmend Zustände der Verwahrlosung breit, so häufte sich etwa Sperrmüll in Hinterhöfen oder auf der brachliegenden Fläche des ehemaligen IBA-Projekts. Wenn selbst die IBA Hamburg keine entscheidenden Maßnahmen im Untersuchungsgebiet anstoßen konnte, wird deutlich wie groß der Einfluss privatwirtschaftlicher Immobilieneigentümer im Viertel ist und wie sehr diese einer positiven Entwicklung bisher zuwiderliefen. Im Hinblick auf den migrantisch geprägten, teils sozialhilfebedürftigen Ort ist dies nicht länger zumutbar. Eine Aufwertung ist auch für die Elbinsel Wilhelmsburg von zentraler Bedeutung, weil angesichts der zentralen Lage gleichzeitig das Bahnhofsviertel entscheidend aufgewertet werden würde. Inzwischen hat der Düsseldorfer Projektentwickler GERCHGROUP das Projektareal erworben und strebt in Zukunft einen Wohnungsbau - mit Abweichungen vom IBA-Konzept und Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - an.

## 1.2. Forschungsthese- und ziele

Aus stadtplanerischer Sicht lässt sich sagen, dass Impulse für eine Verbesserung der Wohnzustände gesetzt werden müssen. Sinnvoll erscheint es im Umgang mit Eigentümern von verwahrlosten Immobilien, durch Dokumentationen der Wohnungsmängeln und darauf aufbauende gezielte, wirksame Interventionen der Stadt oder der Kommune Instandsetzungsmaßnahmen der Eigentümer einzufordern, um überhaupt einer angemessenen Stadtteilentwicklungspolitik – auch im Sinne des Sprungs über die Elbe – gerecht zu

werden. Ohne eine schonungslose Analyse, die besonders die rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten der Stadt erfasst, kann auch keine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation erfolgen. Diese Bachelorarbeit befasst sich daher mit der folgenden Forschungsthese:

*In Anbetracht der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Wohnsituation wurden die formellen und informellen Eingriffsmöglichkeiten für den nötigen Umschwung in der Stadtteilentwicklung des Korallusviertels nicht ausgeschöpft.*

Hierzu werden sowohl alle bisherigen Maßnahmen der Stadt für das Quartier näher beleuchtet als auch sonstige problembezogene Eingriffsmöglichkeiten analysiert, um im Anschluss konkrete Handlungsempfehlungen für den verwahrlosten Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets aussprechen zu können. Ziel der Arbeit ist es auch zu untersuchen, warum die Entwicklung der Wohnverhältnisse im Korallusviertel seit Jahren, ja Jahrzehnten trotz zwischenzeitlich großer medialer Aufmerksamkeit scheinbar kaum Fortschritte vorzuweisen hat. In dem Zusammenhang soll auch ermittelt werden, wie so mittels formeller Instrumente seitens der Stadtverwaltung bzw. der Kommune bislang keine maßgeblichen Eingriffe durchgeführt wurden.

## 1.3. Aufbau der Thesis

Dieser Abschnitt beschreibt den Aufbau der vorliegenden Bachelorthesis. Es wird erläutert, welche einzelnen Thematiken in den jeweiligen Kapiteln dargestellt werden. Die vorliegende Thesis besteht aus insgesamt sieben

Kapiteln. Zunächst erfolgen die Einleitung, die Methodik und der theoretische Hintergrund. Danach eine zweiteilige Analyse des Untersuchungsgebiets und der Eingriffsmöglichkeiten auf Wirksamkeit und Eignung für das Untersuchungsgebiet. Darauf aufbauend werden im sechsten Kapitel Handlungsempfehlungen abgegeben. Mit einem Fazit und der Reflexion soll diese Thesis abgeschlossen werden.

Das erste Kapitel beginnt mit einer Einleitung, die eine Beschreibung der aktuellen Ausgangslage und die daraus resultierende Problemstellung wiedergibt. Im Zuge dessen werden die Forschungsthese und die Ziele formuliert.

Die Methodik bildet das zweite Kapitel. In diesem wird auf die einzelnen angewandten Methoden eingegangen, die zur Erreichung der festgesetzten Ziele anzuwenden sind. Im Anschluss daran folgt, im dritten Kapitel, ein theoretischer Abschnitt mit Hintergrundinformationen zum Stadtteil des Untersuchungsgebiets und zur IBA Hamburg, die für den weiteren Verlauf und das Verständnis unabdingbar sind.

Das vierte Kapitel beinhaltet den ersten Teil der Analyse, der das Untersuchungsgebiet durchleuchtet. Hierfür werden neben allgemeinen Informationen und einer Sozialraumbeschreibung wesentliche historische Ereignisse dargestellt, die den Handlungsbedarf bestätigen. Weiter wird dargestellt, woran die Umsetzung des Projektareals Neues Korallusviertel bislang hakte und welche Bedeutung es für das Quartier erlangen könnte. Darüber hinaus werden die relevanten Immobilieneigentümer im Korallusviertel vorgestellt und im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes näher beleuchtet.

Ein Stimmungsbild der ortsansässigen Bewohner spiegelt diese wider und schließt die Analyse des Korallusviertels ab.

Im fünften Kapitel werden die in Frage kommenden Instrumente für den (kommunalen) Umgang im Korallusviertel mit verwahrlosten Immobilien des Immobilienbestands der GAGFAH (Vonovia), aber auch der brachliegenden Fläche des Neuen Korallusviertels auf Wirksamkeit und Eignung für das Untersuchungsgebiet analysiert.

In Anbetracht der Analyse werden im sechsten Kapitel tiefgreifende Handlungsempfehlungen ausgesprochen, die zur Lösung der Problemstellung beitragen können.

Das siebte und letzte Kapitel beinhaltet das Fazit und die Reflexion. Hier wird der Arbeitsablauf rückblickend betrachtet und es wird sowohl eine methodische als auch eine inhaltliche Reflexion der gesamten Bachelorthesis erfolgen. Zudem wird hier die zu Beginn vorgestellte Forschungsthese überprüft.

# Sanierung auf Kosten der Bewohner?

### Gagfah will Häuser im Korallusviertel modernisieren – Mieterverein befürchtet hohe Mietsteigerungen

CHRISTOPHER VON SAVIGNY, WILHELMSBURG

Endlich mal eine gute Nachricht für die Gagfah-Mieter in der Korallusstraße: Im Zuge seines hantburgweiten Sanierungsprogramms will das Wohnungsunternehmen auch seine Gebäude auf der Elbinsel instand setzen lassen. Das Wochenblatt hatte in der Vergangenheit häufig über Missstände – verschimmelte Wände, undichte Fenster, verrottete Treppenhäuser – berichtet. Nun sollen – teilweise noch in diesem Jahr – Dächer und Fassaden gedämmt, Balkone saniert und Fenster ausgetauscht werden. Die Mieter sind vor kurzem informiert worden. Doch so richtig glücklich dürfen die Bewohner mit der längst fälligen Grundsanierung nicht werden. Denn die Gagfah hat bereits erhebliche Mietbör-

hungen angekündigt. Bis zu elf Prozent der Baukosten dürfen laut Gesetz auf die Mieter umgelegt werden. Zwar wird der Höchstsatz wohl nicht ganz ausgeschöpft, aber die zu erwartende Mieterhöhung ist dennoch beträchtlich: In Lurup etwa sind den Mietern der Gagfah Erhöhungen von bis zu 30 Prozent

ins Haus geflattert. „Ich schätze, dass die Mieten auch hier in Wilhelmsburg um zwei Euro pro Quadratmeter steigen werden“, sagt Wilfried Lehmpfuhl, Rechtsberater beim Mieterverein zu Hamburg. Die Erhöhung würde laut Lehmpfuhl viel niedriger ausfallen, wenn sich die Gagfah rechtzeitig um Fördergelder bei der Hamburgischen

Investitions- und Förderbank (IFB) bemüht hätte. „Nun müssen es die Mieter ausbaden“, schlingt Lehmpfuhl. Die Gagfah ist nach eigener Auskunft mit der IFB in Kontakt und will – „wenn die Möglichkeit besteht“ – Fördermittel beantragen. „Die Mieten sollen bezahlbar bleiben“, sagt Gagfah-Sprecherin Bettina Benner.

### Mieterverein verhandelt mit Vermieter Gagfah

Ettapensieg in Stillekoop: Der Mieterverein zu Hamburg hat mit der Gagfah eine Rahmenvereinbarung zur sozialverträglichen Modernisierung mehrerer Häuserblöcke getroffen. Dazu gehört unter anderem Mietminderung während der Bauphase für die 176 betroffenen Mieterfamilien. Zudem werden die geplanten Mieterhöhungen geprüft, gekappt und gestoppt – es soll niemand aus seiner Wohnung verdrängt werden. Eine solche Vereinbarung gibt es für Wilhelmsburg nicht. Der Grund: In den betroffenen Häusern lassen sich nur zwei Parteien vom Mieterverein vertreten. „Wir müssen die Mieter mobilisieren und Druck machen“, sagt Wilfried Lehmpfuhl vom Mieterverein. Eines ist dem Verein bereits gelungen: Aus sein Drängen hin werden nur die Häuser in der Korallusstraße 11-17 (32 Wohnungen) saniert, die zeitgleich geplante Sanierung der Häuser Korallusstraße 1 a+b und 3 a-e (12 Wohnungen) sowie 9 a+b (16 Wohnungen) liegt vorerst auf Eis. Hier habe es schon im Vorjahr Probleme gegeben, unter anderem wären die Vorgaben für die Sanierung viel zu ungenau gewesen, so Lehmpfuhl. „Man kann nicht so halberipolter Häuser modernisieren. Das ist eine PR-Geschichte, mit der die Gagfah vom Lager der Bösen zu den Guten wechseln will“, sagt der Rechtsberater.

# Hoffnung für das Korallusviertel?

### Projektentwickler GerchGroup erwirbt Projektareal

(au) Wilhelmsburg. Es liegt ihm sehr am Herzen, seit Jahren kämpft Mustafa Yasar für seinen Kiez – das Korallusviertel. Verlassene Gebäude, kaputte Fensterscheiben, Müll, wohin man guckt: So ist das derzeitige Erscheinungsbild des Viertels, das direkt hinter dem S-Bahnhof Wilhelmsburg liegt. Auf einer Freifläche, direkt an der Bahn gelegen, türmen sich alte Autoreifen, ein verschlissenes Sofa auf weiter Flur ergeben ein surreales Bild. Doch nun scheint sich das Blatt zu wenden: Am vergangenen Montag, 27. Juni, verkündete der Disseldorfer Projektentwickler Gerch Development GmbH, das Ob-



Leerstehende Ladenflächen mit kaputten Fensterscheiben sorgen für eine beängstigende Atmosphäre im Korallusviertel. Foto: au



Bereits vor zehn Jahren rückte das Korallusviertel in den Vordergrund, ein städtebaulicher Wettbewerb wurde durchgeführt. So stellen sich die Planer des Gewinner-Entwurfs das neue Korallusviertel vor. Visualisierung: Agrbas/Wienstroer Architektur & Stadtplanung

# Das Korallusviertel verwaorlost

### Verwüftung und leer stehende Grundstücke – Abhilfe derzeit nicht in Sicht

CHRISTOPHER VON SAVIGNY, WILHELMSBURG

Mustafa Yasar sieht auf einer Freifläche am nordwestlichen Ende der Korallusstraße, zwischen Hochhäusern und Bahnlinie. Auf dem Platz liegen alte Autoreifen und eine ganze Menge Müll. Eilige Autos parken dort, viele davon ohne Nummernschild und bis unter Dach mit Hausat vollgepackt. „Das war mal eine richtig schöne Wiese“, sagt Yasar. Aber seit dem Abriss des benachbarten

Parkhauses vor etwa fünf Jahren und der Einzäunung des Geländes verkomme die Fläche mehr und mehr. „Es passiert einfach nichts“, schimpft Yasar, der seit 34 Jahren im Korallusviertel lebt. Bei der Bürgerversammlung im Februar hatte der Wilhelmsburger als parteiloser Einzelbewerber für seinen Stadtteil kandidiert. Eines der Punkte in seinem Programm war die Sanierung der Fläche. „Aber seit dem Abriss des benachbarten

### 400 Wohnungen sollten gebaut werden

Beispiele für Stillstand und Verwahrlosung finden sich im Korallusviertel genug. Müll in Hinterhöfen, leerstehende Ladeflächen, Parkplätzen. Prominentester Schandfleck ist das eingezäunte Grundstück an der Ecke Thiesestraße/Korallusstraße, das ebenfalls seit vielen

Jahren vor sich hingemüht. Eigentümer dieses Geländes ist Necati Adigüzel, dem in Wilhelmsburg mehrere Flächen gehören. Ursprünglich sollte dort im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) ein Komplex mit 400 Wohnungen sowie Geschäften entstehen. Doch die IBA war abgesprungen, nachdem sich Adigüzel wenig kooperativ gezeigt hatte. „Das ist traurig, weil wir bis zum Sommer letzten Jahres fest davon ausgegangen sind, dass daraus etwas wird“, sagt der Wilhelmsburger Bürgerrechtsbeauftragte Michael Weinreich (SPD). Es handle sich um ein wichtiges Projekt für die Elbinsel. „Mit seiner zentralen Lage würde es das Bahnviertel entscheidend aufwerten“, so Weinreich.

Anger hatte sich Adigüzel vor einiger Zeit auch mit dem Bezirksamt eingehandelt, nachdem er auf seinen Grundstücken ohne Genehmigung Klümpchen füllte – dafür kassierte er ein Verwarnungsgeld. Zum derzeitigen Sachstand kann das Bezirksamt nicht viel Neues beitragen. Immerhin: Es läuft Gespräche mit potenziellen Investoren“, sagt Amtssprecherin Sonja Woland. Namen möchte sie aus Datenschutzgründen nicht nennen. Das Wochenblatt hat auch versucht, Necati Adigüzel zu erreichen – ohne Erfolg. Unter der angegebenen Rufnummer meldete sich niemand.



Einst eine schöne Wiese: Inzwischen ist die Grünfläche zwischen Bahnlinie und Korallusstraße verwüffelt. Foto: ovs

RESTAURANT · EVENTS · T

### Mittagstisch

Gültig vom 04. Juli bis 08. Juli

Montag: Spanische Ofenkartoffel mit Paprikacreme, Chorizo und gebratenem Zwiebelgemüse, dazu Beilagensalat

Dienstag: Rucola-Salat mit Avocado, Tomaten, Zwiebeln und Rucola, dazu Brot

Abb. 03 Collage der Zeitungsartikel





## 2. Methodik

Im Zuge dieser Thesis werden verschiedene Methoden zur Recherche, der Analyse, zur Untersuchung der Forschungsthese und zur Problemlösung angewendet. Diese werden im folgenden Kapitel chronologisch dargestellt.

Zu Beginn der Themenfindung und der Auseinandersetzung mit der Thematik, ist die Literatur- und Internetrecherche unabdingbar, um einen ersten Überblick über die Thematik zu erhalten. Als erste Ansatzpunkte dient hier die Recherche im Internet und in der Bibliothek der HafenCity Universität Hamburg. Um sich mit dem Untersuchungsgebiet vertraut zu machen, ist es wichtig das Gebiet mehrmals zu besuchen und die vorhandene Struktur vor Ort zu notieren und zu fotografieren. Ortsbegehungen und die Bestandsaufnahme vor Ort ermöglichen generell eine Übersicht über das Gebiet und die Festlegung des hier relevanten Untersuchungsgebietes.

Zur Analyse der Eingriffsmöglichkeiten bei verkommenen Immobilien dienen Experteninterviews und die Recherche nach Referenzbeispielen formeller Instrumente. Im Vorfeld der Interviews ist je ein qualitativer Leitfaden für die Bewohner und Experteninterviews ausformuliert worden. Dieser beinhaltet für die Experteninterviews unter anderem die Schwerpunkte GAGFAH und ihr Gebäudebestand, Neues Korallusviertel und formelle/informelle Eingriffsmöglichkeiten. Für die Bewohner wurde der Fokus auf die Wohnverhältnisse und ihre Erfahrungen mit ihrer Vermieterin (GAGFAH) gelegt. Der Leitfaden für die Experteninterviews wurde je nach Interviewpartner angepasst. Als Interviewpartner sind Experten mit Erfahrungen im Stadtteil aus dem Bezirksamt und der Politik sowie aus der Sozialberatungs- und Mieteranlaufstelle verikom vorgesehen. Die

ausgewählten Interviewpartner werden telefonisch und per Mail kontaktiert und erhalten im Vorfeld der Interviews den Leitfaden sowie weitere relevante Unterlagen.

Insgesamt wurden vier Experteninterviews geführt:

- Ursula Groß, Leiterin der Fachabteilung Integrierte Stadtteilentwicklung des Bezirksamts Hamburg-Mitte
- Tobias Piekatz, parlamentarischer Geschäftsführer der SPD-Bezirksfraktion Hamburg-Mitte
- Jörn Frommann, ehemaliger CDU-Bürgerschaftsabgeordneter, bis 2012/2013 Korallusviertel politisch begleitet
- Christiane Tursi, Sozialberaterin von verikom

Die Interviews werden zu zweit durchgeführt, wobei eine Person die Moderation des Interviews übernimmt und die andere das Protokoll führt, aber auch bei Bedarf mit in das Gespräch einsteigt. In Absprache mit den Interviewpartnern sollen die Interviews aufgenommen und im Anschluss ausgewertet werden. Wichtige Aussagen und die Ergebnisse der Auswertung werden für die Analyse der Thesis verwendet. Die Analyse der Maßnahmen erfolgt mittels eines einfachen Ampelsystems, um kenntlich zu machen, welche unter Umständen für die Lösung der Problemstellung wirksam und geeignet sein können.

Im Anschluss der Analyse werden Handlungsempfehlungen ausgearbeitet, die auf den Ergebnissen der Analyse und insbesondere auf die Auswertung der Experteninterviews

und der Referenzbeispiele formeller Instrumente basieren.





## 3. Theoretischer Hintergrund

### 3.1. Wilhelmsburg

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Wilhelmsburg. Wilhelmsburg liegt im Süden der Freien und Hansestadt Hamburg zwischen Norderelbe und Süderelbe und ist mit 35,3 km<sup>2</sup> flächenmäßig der größte Stadtteil, der allerdings mit einer Einwohneranzahl von 52.892 relativ dünn besiedelt ist. (vgl. Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015, S. 48)

Mitte des 19. Jahrhunderts wurden südlich der Elbe in Hamburg viele Einzeleindeichungen vorgenommen, wodurch Wilhelmsburg heute die besondere Form einer Flussinsel aufweist, die zugleich die größte Elbinsel darstellt. (vgl. Klotz 2014, S. 174) Zusammen mit

den Stadtteilen Veddel, Steinwerder und Kleiner Grasbrook bildet sie die Kulturlandschaft der Elbinsel. Das künstlich eingedeichte Gebiet liegt relativ nah südlich des Stadtgebiets und gehört somit administrativ seit dem 01. März 2008 nicht mehr dem Bezirk Harburg, sondern dem Bezirk Hamburg-Mitte an. (vgl. Ulrich 2008) Der Stadtteil sieht einer aufstrebenden Entwicklung entgegen und bietet noch Flächenreserven zur Linderung der bestehenden Wohnungsnot in Hamburg.

Geografisch gesehen ist die Entfernung Wilhelmsburg zur Innenstadt ähnlich wie die von Ottensen zur Innenstadt Hamburgs. Allerdings könnten die Images der beiden Stadtteile nicht unterschiedlicher sein. Während Ottensen als Szeneviertel in Hamburg gilt, galt Wilhelmsburg in der Öffentlichkeit lediglich als sozialer Brennpunkt. Der Stadtteil hat gegen die Abwärtsspirale von Armut

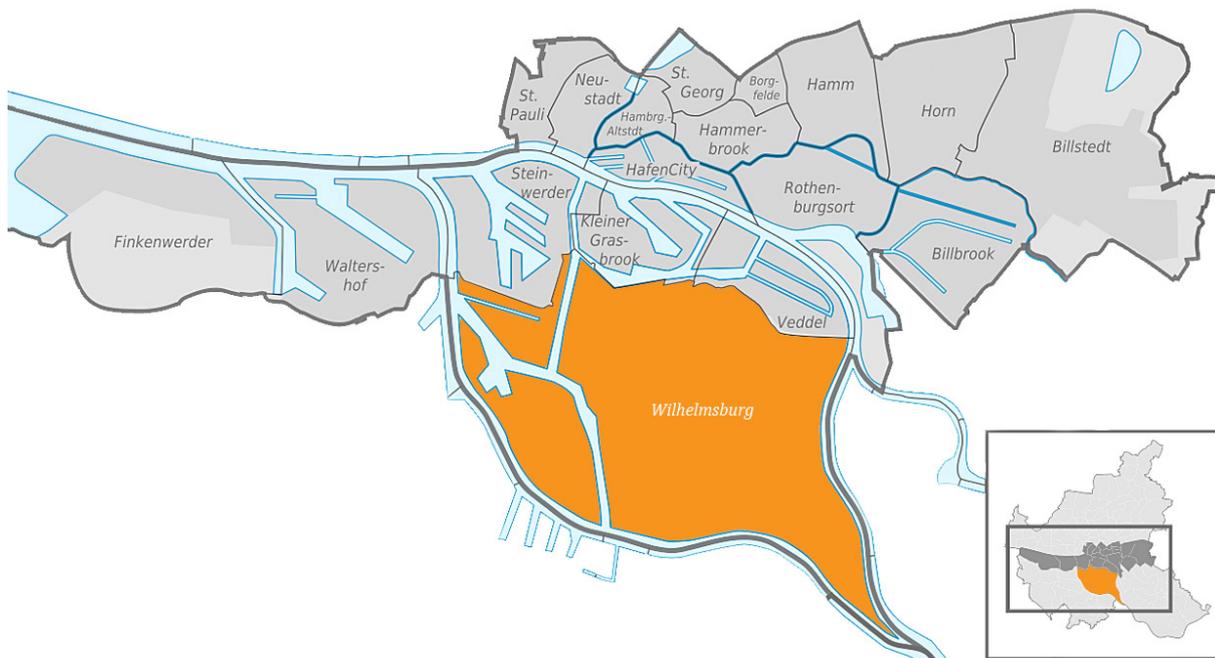


Abb. 04 Wilhelmsburg im Hamburger Kontext

und strukturellen Fehlentwicklungen anzukämpfen. Wilhelmsburg machte jahrzehntelang negative Schlagzeilen (u.a. Bandenkriege und offene Kriminalität) und galt bundesweit als Beispiel für die Ballung von Problemgruppen. (vgl. Greven 2014) Die Elbüberquerung und die jahrelange Vernachlässigung des südlichen Stadtraums hat die gefühlte Distanz in den Köpfen der Hamburger vergrößert. (vgl. Klotz 2014, S. 175)

Aufgrund seiner Größe und zur besseren Eingehung auf kleinräumige Fragestellungen wird Wilhelmsburg in fünf Sozialräume unterteilt. Der durch Wilhelmsburg senkrecht verlaufende Schienenverkehr der S-Bahn/Regionalbahn/Güterverkehr begünstigt die Stadtteil-Unterteilung und trennt Wilhelmsburg bereits in zwei Hälften. Westlich der Bahntrasse in Wilhelmsburg liegen die beiden Sozialräume Wilhelmsburg-Reiherstieg und Wilhelmsburg-West, während östlich der Bahntrasse Georgswerder gemeinsam mit Kirchdorf sowie Schwentnerring gemeinsam mit dem Bahnhofs- und Korallusviertel je ein Sozialraum bilden. Moorwerder ist der fünfte und letzte Sozialraum. Diese Abgrenzungen stellen keine administrativen unabhängigen Gebiete dar, sondern lediglich unterschiedliche Sozialräume, die sich aufgrund der hohen Heterogenität gebildet haben.

In den 1960er Jahren profitierte die Elbinsel vom Fortschritt des Hamburger Hafens und erarbeitete sich den Ruf eines aufstrebenden Stadtteils. Aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz siedelten sich zahlreiche Hafearbeiter in Wilhelmsburg an. In der Bevölkerung machte sich die Mittelschicht durch einen großen Einfluss auf unterschiedlichste Nutzungsangeboten wie Einzelhandel, Gastronomie sowie Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen bemerkbar. Mit der Hamburger Sturmflutkatastrophe endete der

Aufschwung der Elbinsel, da viele Deiche der Sturmflut nicht standhielten und ein Fortziehen insbesondere der deutschstämmigen Wilhelmsburger stattfand. In der Folge kam es zu Schließungen vieler Industriegebiete, Geschäfte und Freizeiteinrichtungen. Durch die einsetzende Rezession und der Mechanisierung der Hafenwirtschaft fielen viele Arbeitsplätze auf der Elbinsel weg. (vgl. Markert 2008, S. 55) Mit sinnvollen Investitionen hätte die Stadt gegen die negative Entwicklung der Elbinsel steuern können. Stattdessen verhartete der Hamburger Senat und die Zustände auf der Elbinsel verschlimmerten sich. Leerstehende, sanierungsbedürftige Wohnungen wurden im Zuge der zweiten Gastarbeiterwelle in den 1960er Jahren von ausländischen, einkommensschwachen Haushalten bezogen. (vgl. Jörn 2007, S. 24)

Die Elbinsel wurde in den nachfolgenden Jahren zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt zwischen Hamburg und Harburg. Viele überregionale Verkehrsstraßen sowie die Zergliederung der Nutzungen Hafen, Industrie, Landwirtschaft und Wohnen führten zu einer regelrechten funktionalen Verinselung. Die Bedeutung Wilhelmsburgs als Transitraum führte zu Nutzungskonflikten zwischen den emissionsbelastenden Industrien des Hafens sowie der geruchsintensiven Mülldeponie Georgswerder und der Wohnnutzung. Zugleich entstand eine Art Verinselung auf sozialer und ethnischer Ebene, weil sich eine räumliche Separierung der ehemaligen Gastarbeiter über die Jahre entwickelte. Zahlreiche Migranten und sozial schwache Familien zogen wegen den vergleichsweise geringen Mieten nach Wilhelmsburg. Sowohl das soziale Niveau als auch geringe Mieten spiegeln sich in der schlechten Bausubstanz der Wohnungen wider. (vgl. Klotz 2014, S. 177)

Die ehemaligen Gastarbeiter aus Türkei, Griechenland, Italien, Spanien und Jugoslawien, die mit ihren Familien in zweiter und sogar dritter Generation noch in Wilhelmsburg leben, prägen die kulturelle Vielfalt dieses Quartiers. Der Ausländeranteil beträgt in Wilhelmsburg 32 % und der für Menschen mit Migrationshintergrund 58,2 %. (vgl. Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015, S. 48) Wilhelmsburg weist demzufolge einen besonders hohen Ausländer- und Migrantenanteil auf.

### 3.2. IBA Hamburg

Eines der sechs Leitprojekte Hamburgs, der *Sprung über die Elbe*, ist für Wilhelmsburg von besonderer Relevanz, da darin die Stadtentwicklungsziele der Senatsbehörde für Wilhelmsburg konkret formuliert sind. Ausgangslage für den Sprung über die Elbe ist das generelle städtische Wachstumspotential in der geographischen Mitte der Stadt, wo die Möglichkeit zur schrittweisen Aufwertung unter Berücksichtigung der Interessen der ansässigen Bevölkerung besteht. Durch Überbrückung der Süderelbe und Anbindung an den Hamburger Stadtkern soll dies geschehen. Diesbezüglich wurde auf den Elbinseln und im Harburger Binnenhafen eine Internationale Bauausstellung (IBA) durchgeführt. Die IBA Hamburg GmbH wurde gegründet. Hinzu kommen weitere Projekte des Senates wie die Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße oder die geplante Öffnung des Zollzauns am Spreehafen zur Steigerung der Lebensqualität auf den Elbinseln. (vgl. Hamburg o.J.)

Die IBA ist ein in Deutschland eingesetztes Instrument mit innovativen Projekten im

städtebaulichen und landschaftlichen Wandel. An ausgewählten Städten werden diese Projekte zur Schau gestellt, wobei neben einer klassischen Ausstellung von Gebäuden auch eine IBA-Landschaft errichtet wird, in der wie in einem Labor geforscht und entwickelt werden kann und die zu einer gebauten, von den Besuchern und Bewohnern erlebbaren Realität wird, so zum Beispiel bei der IBA Hamburg die Elbinseln zwischen der Hafencity und dem Stadtteil Harburg. (vgl. IBA Hamburg o.J.) IBA-Projekte werden von u.a. Architekten, Landschaftsplanern und Unternehmen begleitet. Heute prägen Stadtentwicklung, Regionalentwicklung und Strukturwandel die IBA. (vgl. Bundesregierung 2007) Die IBA verfolgt demnach stets das Ziel, die Entwicklung einer Stadt voranzutreiben und beschäftigt sich mit Fragen zum Wohnen, Arbeiten und Problemen wie den Klimawandel. Dabei legen die internationalen Bauausstellungen oftmals unterschiedliche Schwerpunkte.



Abb. 05 Logo der IBA-Hamburg

Die Internationale Bauausstellung Hamburg wurde von 2006 bis 2013 von der IBA Hamburg GmbH durchgeführt, die eine 100-prozentige Tochter der Stadt Hamburg ist. Sie verfolgt das Ziel eine nachhaltige Stadtentwicklung anzustoßen, wobei insbesondere die IBA-Projekte eine soziale Vielfalt beabsichtigen und fördern sollen. „Ziel ist eine qualitätsvolle, d.h. zukunftsfähige und soziale Quartiersentwicklung in deren Gestaltung die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen kooperativer Stadtentwicklungsprozesse ebenso einbezogen werden wie die Unternehmen, Grundstückseigentümer, Politik, Initiativen, Kammern und Verbände sowie künftige Investoren und Bauherren.“ (IBA Hamburg o.J.)

Rund 70 Projekte hat die IBA Hamburg in den Stadtteilen Wilhelmsburg, Veddel und im Harburger Binnenhafen entwickelt und realisiert. Dazu gehören Wohnbauten, Fallstudien, Bildungs- und Sporteinrichtungen, Seniorenzentren, Orte für lokale Ökonomien und die Kreativszene, der gemeinhin bekannte Energiebunker sowie Parks und Freiräume. (vgl. ebd.)

Nach dem Ende der IBA Hamburg im Jahr 2013 beschloss der Hamburger Senat, die Bauausstellung in eine städtische Entwicklungsgesellschaft zu überführen. Sie entwickelt zunächst Kosten- und Finanzierungspläne für Wohnprojekte in Wilhelmsburg. Sie verfolgt weiterhin bei all ihren Projekten einen ganzheitlichen Ansatz und das Ziel, eine offene und gemischte Stadt in der Stadt zu errichten bzw. weiter zu bauen. Die angekurbelten positiven Entwicklungen in den Stadtteilen südlich der Elbe sollen vorangetrieben werden, um dort einen lebenswerten Ort für heterogene Menschengruppen zu gewährleisten. (vgl. ebd.)





## 4. Analyse des Untersuchungsgebiets

### 4.1. Korallusviertel

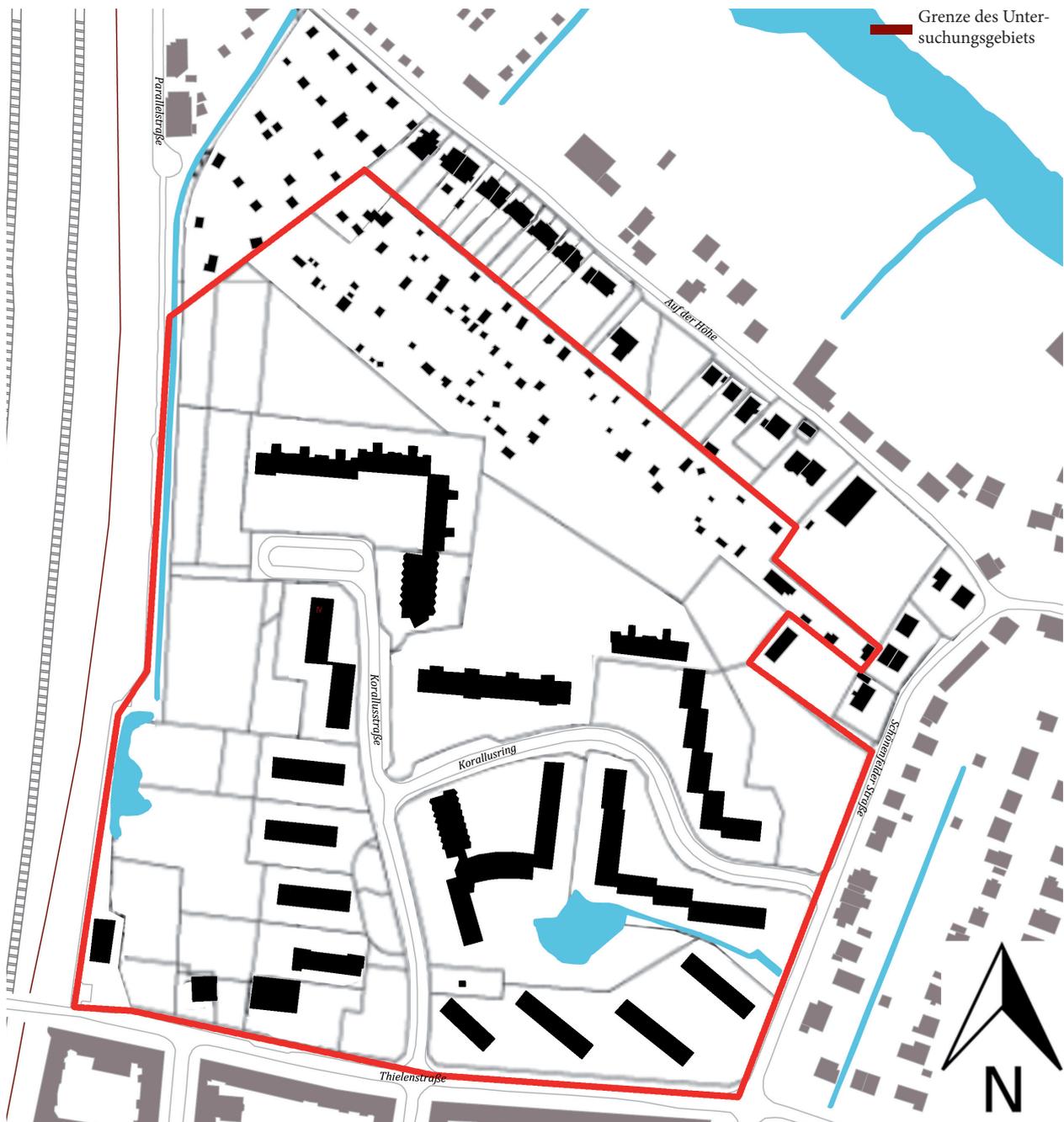


Abb. 06 Eingrenzung des Untersuchungsgebiets im Korallusviertel

### 4.1.1. Überblick

Das Untersuchungsgebiet Korallusviertel liegt im geografischen Zentrum Wilhelmsburgs östlich der Bahntrasse. Das rund 12,5 Hektar große Untersuchungsgebiet im Quartier wird im Norden vom Straßenzug Auf der Höhe, im Osten von der Schönefelder Straße und im Süden von der Thielenstraße eingegrenzt. Im Norden werden zudem die Flächen für Kleingärten und Einfamilienhäuser außer Acht gelassen. Das Korallusviertel ist durch eine recht lockere Bauweise und Zeilenbauten geprägt. Das Korallusviertel gehört mit seinen Hochhäusern und seiner Einwohnerzahl (Sozialraum Korallusviertel/Bahnhofsviertel/Schwentnerring; 2.563) (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 69) zu den am dichtesten besiedelten Quartieren Wilhelmsburgs und liegt nur wenige Gehminuten von der S-Bahnstation Wilhelmsburg entfernt. Je nach Fußweg ist das Hamburger Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln in mehr oder weniger zehn Minuten (HVV-Angabe: 9 min Fahrtzeit) zu erreichen. Das Korallusviertel ist überörtlich mit der Wilhelmsburger Reichsstraße (B4/B75) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahnlinien S3 und S31 und dem Busbahnhof) hervorragend erschlossen. Zusätzlich kann der öffentliche Nahverkehrsknotenpunkt fußläufig in zehn Minuten erreicht werden.

Das Korallusviertel weist einen unterdurchschnittlichen Wohnungsbestand auf und sorgte in der jüngeren Vergangenheit vermehrt für negative Schlagzeilen. Laut eines Gutachtens vom Forschungsinstitut F+B vom Jahr 2012 weist besonders der Gebäudebestand in der Korallusstraße 6-18 und im Korallusring

9-12 Handlungsbedarf auf. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2012, S. 29 ff.) (siehe Abb. 20, S.45) Positiv hervorzuheben ist seine zentrale Lage im Stadtteil sowie das viele Grün. Im Viertel selbst gibt es nur wenige Läden. Eine kleine Schankwirtschaft, ein Wettbüro und ein Café-Bistro sind das Höchste der Gefühle. Allerdings gibt es viele fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeiten im Umfeld, wie beispielsweise Supermärkte, kleinere Obst- und Gemüseläden und vor allem das Einkaufszentrum im Bahnhofsviertel.

Das Korallusviertel bietet Potenzialflächen für eine wohnungsbauliche Arrondierung des Korallusviertels. Laut dem am 22. September 2016 von der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte einstimmig beschlossenen Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2016 (3. Fortschreibung) bearbeitet das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mehrere Planverfahren im Korallusviertel. Neben dem weiterhin in Planung befindlichen Wohnungsbauvorhaben Neues Korallus-

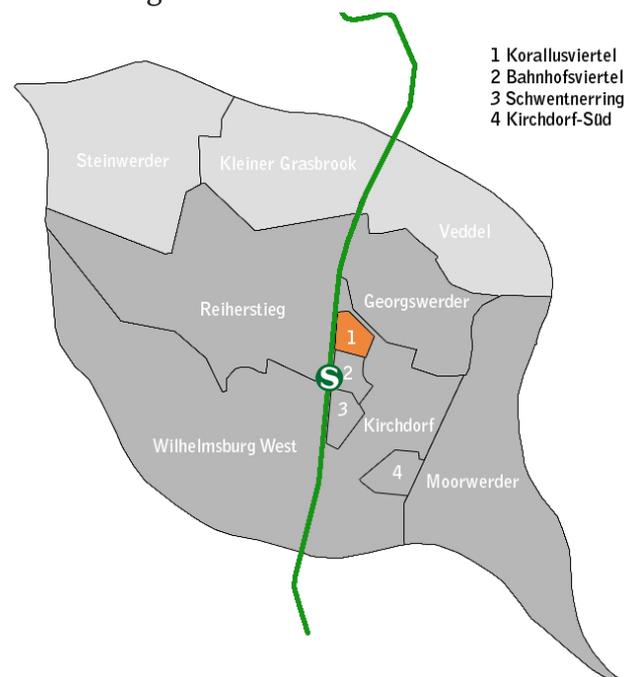


Abb. 07 Korallusviertel Verortung

viertel (Baubeginn frühestens 2017/2018), das mit ca. 350 Geschosswohnungen für unterschiedliche Haushalte (anteilig auch Studierendenwohnungen und Seniorenwohnungen) die Wohnfunktion im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Wilhelmsburg weiter stärken soll (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2016, S. 292), sind die beiden kleinere Projekte *Korallusstieg* und *Schönenfelder Straße* aktuell im Planungsprozess. Das Projekt Korallusstieg auf einen Teil der nördlichen Fläche des Neuen Korallusviertels, zwischen der Wendeanlage der Korallusstraße im Süden und der Parallelstraße im Westen, sieht eine kammartige Bebauung eines 7-geschosigen Wohnriegels (für Familien und Studierende) zur Bahn mit lärmschützender Funktion und Stellplatzgeschossen vor. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2016, S. 298 f.)

Das Projekt Schönenfelder Straße, wofür noch ein Bauvorbescheidsverfahren läuft, umfasst eine verdichtete Einfamilienhausbe-

bauung auf der brachliegenden Fläche an der Ecke Korallusring und Schönenfelder Straße im östlichen Teil von Wilhelmsburg, bedarf aber zuvor die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Ausweisung als allgemeines oder reines Wohngebiet. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2016, S. 304 f.)

#### 4.1.2. Sozialraumbeschreibung

Da Daten allein zum Korallusviertel nicht zugänglich sind, dienen die Daten zum Sozialraum Korallusviertel / Bahnhofsviertel / Schwentnerring als Grundlage für die Betrachtung des Korallusviertels aufgrund ihrer Verflechtungen und der Tatsache, dass sie in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft stehen. Der Einfachheit halber wird im Folgenden stellvertretend nur das Korallusviertel erwähnt.

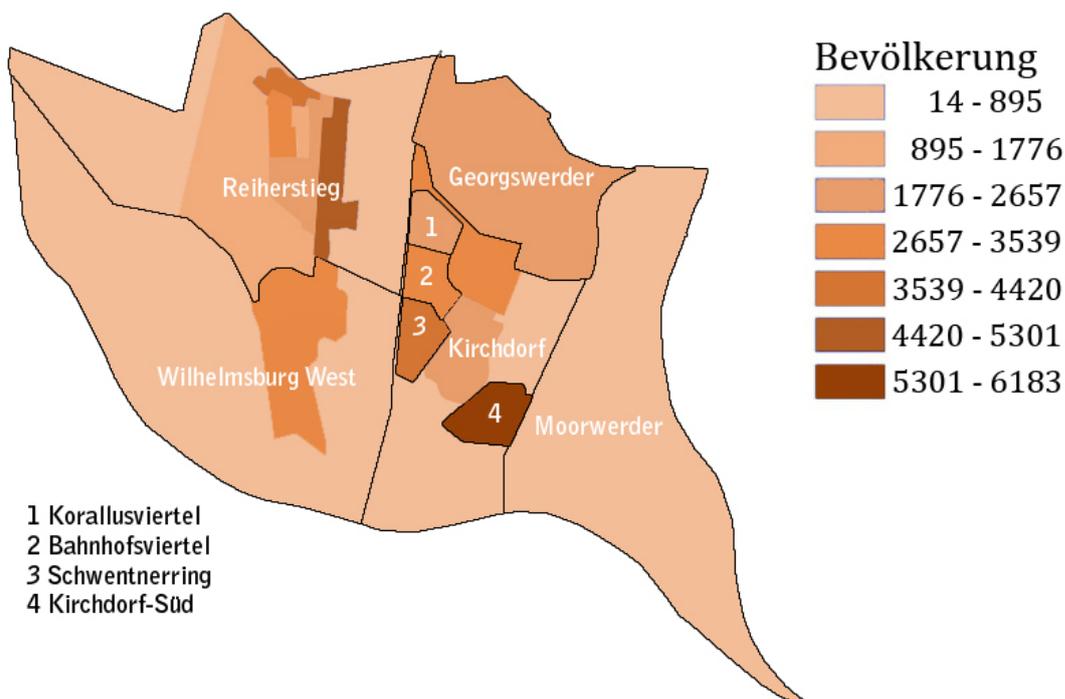


Abb. 08 Wilhelmsburg Bevölkerungsdichte

Das Korallusviertel ist mit 71 Hektar flächenmäßig der kleinste Sozialraum, wo jedoch mit 11.174 etwa 21% der Gesamtbevölkerung Wilhelmsburgs lebt. Lediglich im Reiherstieg und in Georgswerdern/Kirchdorf leben vergleichsweise mehr Menschen in Wilhelmsburg. Diese wiederum sind flächenmäßig knapp zehnmal größer als das Korallusviertel, womit das Korallusviertel am dichtesten besiedelt ist. Wilhelmsburg weist mit 1500 Einwohnern je Quadratkilometer im Allgemeinen wegen seiner Größe und der jahrelangen stadtentwicklungstechnischen Vernachlässigung nur eine geringe Dichte auf, womit es deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt liegt. Allerdings ist in den letzten Jahren ein stetiger Zuwachs in der Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Im Zeitraum von 2007-2012 ist die Bevölkerungsanzahl von 49.851 auf 51.171 Einwohnern gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 2,65%, womit es knapp 1% über dem anteiligen Wert

der Stadt liegt. Im selben Zeitraum stieg sie im Korallusviertel um 3,51% von 10.759 auf 11.174 Einwohner an.

Die demographischen Daten zu Wilhelmsburg weisen deutlich auf einen jungen Stadtteil hin. Hervorzuheben ist der Wert der Altersgruppe von 0-19 Jahren. Im Korallusviertel liegt der Anteil dieser Altersgruppe bei 26% und somit etwa 3% über dem Durchschnitt des Stadtteils und grob 10% über dem der Stadt. Dahingegen ist der Anteil der 40-59-Jährigen, 60-79-Jährigen und über 80-Jährigen geringer als der durchschnittliche Wert der Stadt. Der demographische Wandel bzw. eine Alterung der Bevölkerung ist demgemäß am Korallusviertel nicht festzustellen, zumal nur 2,4% der Bevölkerung über 80 Jahre alt und auch der Anteil an 60-79-Jährigen mit 15,5% vergleichsweise gering ist. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 25 ff.)

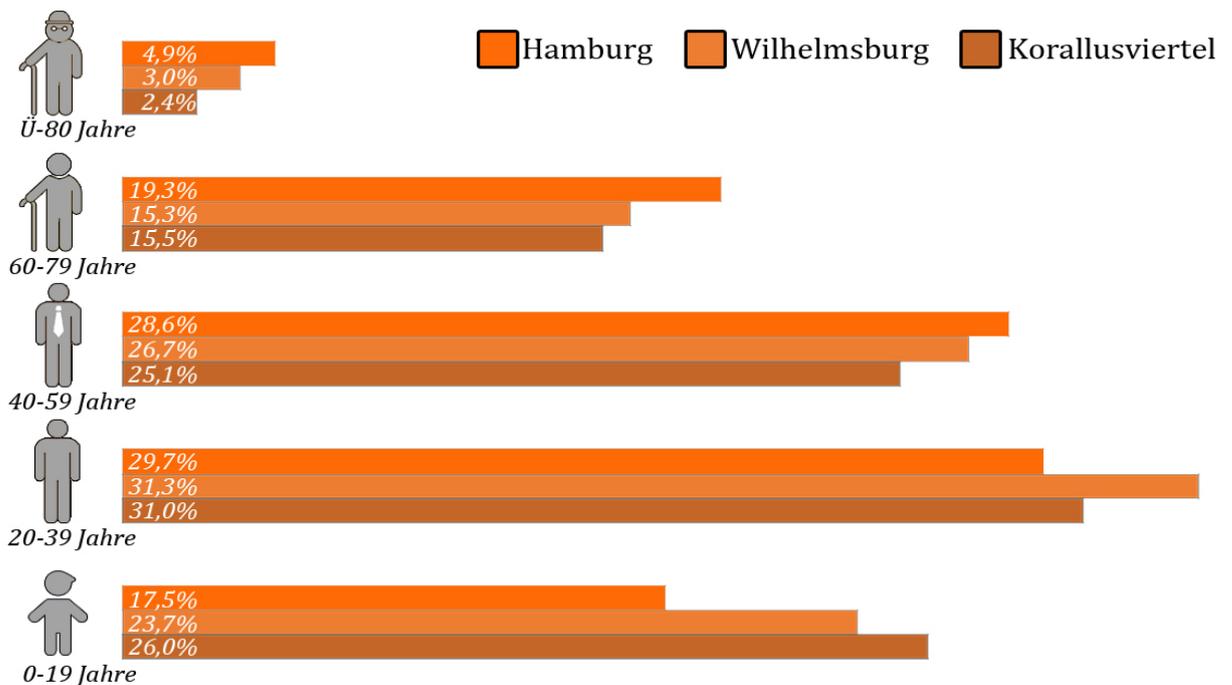


Abb. 09 Demographisches Profil

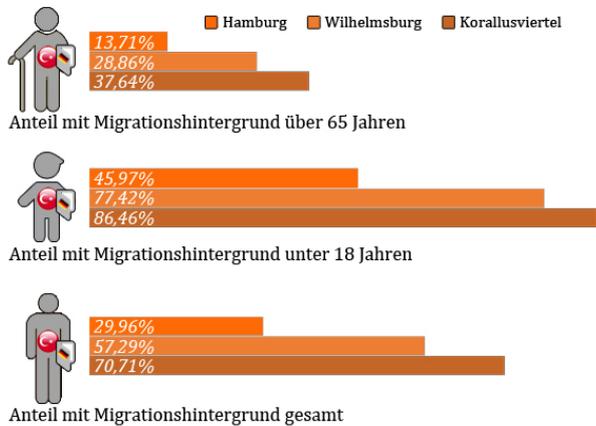


Abb. 10 Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund

Der Anteil an Ausländern und Migranten ist im Allgemeinen in Wilhelmsburg zum Hamburger Durchschnitt vergleichsweise hoch, der vom Korallusviertel ist nochmals exorbitant höher. Mit einem Anteil von 70,71% an Einwohnern mit Migrationshintergrund weist es einen mehr als doppelt so hohen Wert im Vergleich zum Hamburger Durchschnitt auf. Hervorzuheben ist der Anteil der unter 18-Jährigen mit Migrationshintergrund, der mit 86,46% den Großteil ausmacht. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 30)

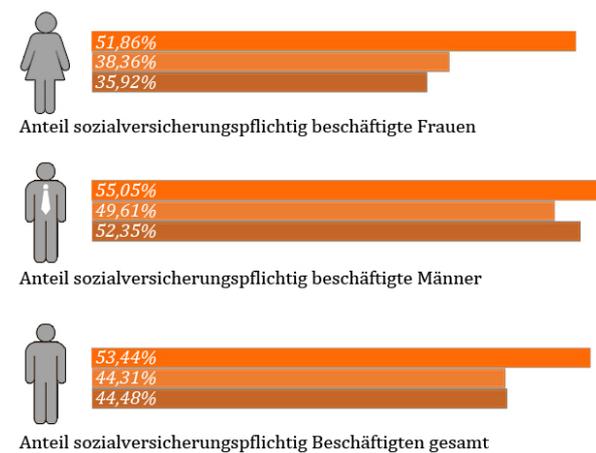


Abb. 11 Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Korallusviertel lässt auf ein sozial schwaches Quartier schließen, weil der Anteil mit 44,48% deutlich geringer als der Durchschnitt in Hamburg (53,44%) ist. Der Anteil an männlichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (52,35%) ist wesentlich höher als bei den weiblichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (35,92%). Auffällig ist demnach ein Konzentrationsunterschied zwischen männlichen und weiblichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Korallusviertel, wohingegen auf die Stadt bezogen kaum ein Unterschied zwischen männlichen und weiblichen Sozialversicherungspflichtigen besteht. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 37)

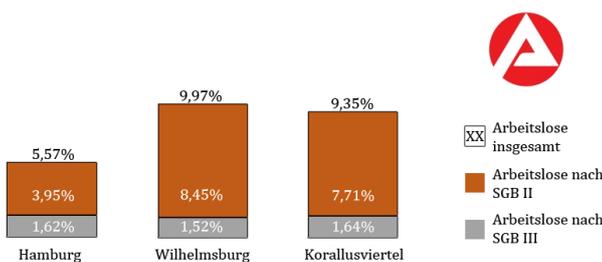


Abb. 12 Arbeitslosenanteil

Der Anteil an Arbeitslosen in Wilhelmsburg ist mit 9,97% fast doppelt so hoch wie der Hamburgs (5,57%), während er im Korallusviertel etwas geringer als in Wilhelmsburg ist. Ebenfalls ist der Anteil an Arbeitslosen nach SGB II im Korallusviertel mit 7,71% doppelt so hoch wie der der Stadt (3,95%). Bei dem Anteil der Arbeitslosen nach SGB III liegen die Werte alle relativ nah beieinander um die 1,6%. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 40) Die hohe Arbeitslosigkeit im Korallusviertel bekräftigt den Eindruck, dass es sich

hierbei um ein sozial schwaches Quartier handelt.

In Wilhelmsburg sind viele Kinder von der Sozialhilfe abhängig, so bezieht fast jedes zweite Kind unter 15 Jahren (45,09%) über ihre Eltern Sozialhilfeleistungen nach SGB II. In ganz Hamburg ist ca. jedes fünfte Kind unter 15 Jahren (21,73%). Dementsprechend ist der Anteil der Kinder unter 15 Jahren, die von Leistungen nach SGB II abhängig sind, im Korallusviertel mit 41,66% doppelt so hoch, jedoch geringer als in Wilhelmsburg. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 48) Folglich gibt es nur geringe Teilhabechancen für Kinder und Jugendliche, die mit am stärksten von der Armut betroffen sind.

Der Anteil von Ein-Personen-Haushalten ist mit 44,47% niedriger im Vergleich zum relativ großen Anteil Hamburgs (54,19%). Das Korallusviertel unterbietet diesen Wert leicht. Die Daten bezüglich Haushalte mit Kindern zeigen einen besonders hohen Anteil des Korallusviertels, der mit 27,61% ca. 10% höher als der Hamburgs ist. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 34)

Die meisten Familien in Wilhelmsburg sprechen zu Hause nicht Deutsch, womit ein Großteil der Kinder zum Zeitpunkt der Einschulung teilweise schlechtes oder gebrochenes Deutsch sprechen kann. Der Anteil von Grundschulkindern in zuhause deutschsprechenden Familien beträgt nur 40,73%, während der Anteil in nicht-deutschsprechenden Familien bei ca. einem Viertel (26,14%) beträgt. Das Korallusviertel weist ähnlich hohe Zahlen wie Wilhelmsburg auf. Dort sprechen rund 62,50% der Grundschul Kinder zuhause kein Deutsch. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 48) Dieser enorm hohe Wert ist sicherlich auf den hohen Anteil an Ausländern

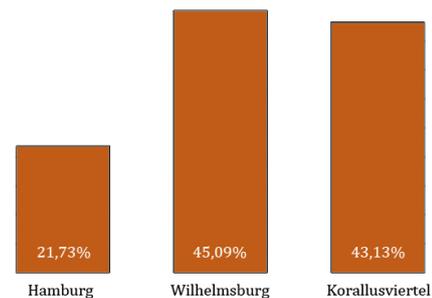


Abb. 13 Anteil der über 15-jährigen mit SGB II

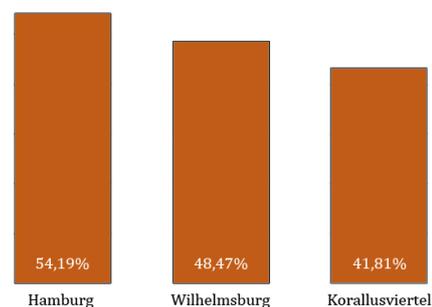


Abb. 14 Anteil der Ein-Personen-Haushalte

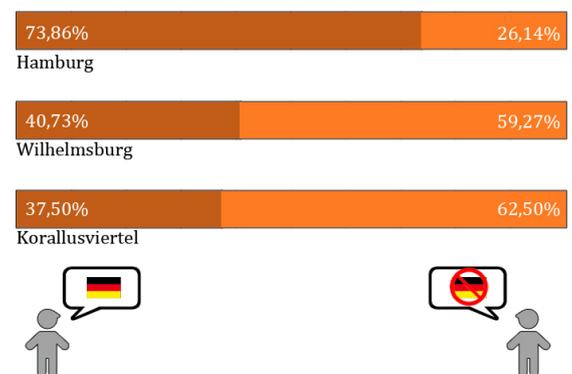


Abb. 15 Anteil der Familiensprache bei Grundschulkindern

und Menschen mit Migrationshintergrund zurückzuführen. Die bildungsrelevante deutsche Sprache wird somit in wenigen Haushalten gesprochen, das die schulische Ausbildung der Kinder erschwert und sich negativ auf die Anzahl der Schulabschlüsse niederschlägt.

Ohne Schulabschluss blieben im Korallusviertel 15,28% der Schüler, fast drei Mal so hoch im Vergleich zum Hamburger Durchschnitt (6,84%). Während im Korallusviertel 25% mit einem Hauptschulabschluss und 27,08% mit einem Realschulabschluss die Schule verlassen, sind es in Hamburg anteilig 16,46% bzw. 21,45%. Bei Fachhochschulreife (Abitur) verhält es sich genau umgekehrt. Im Schuljahr 2011/2012 erreichte mehr als jeder zweite Schüler in Hamburg das Abitur (55,25%), während in Wilhelmsburg nur 30,07% und im Korallusviertel nur 32,64% der Schüler den höchsten Schulabschluss erreichten. (vgl. ebd.) Allerdings ist ein positiver Trend zu beobachten. Waren es 2008/09 noch 25% der Schüler ohne Schulabschluss, sind es 2011/12 nur noch 15%. Bei den Re-

alschulabschlüssen verringerte sich der Wert von 31% auf 27%, dafür erhöhte sich der Anteil an Abiturabsolventen von 25% auf 33%. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 62)

► Zusammengefasst lässt sich sagen: Das Korallusviertel ist ein multikulturelles Stadtviertel mit einer jungen Bevölkerungsstruktur und einem hohen Familienanteil. Das demographische Profil des Korallusviertels hebt sich positiv von Hamburg ab, wohingegen die hohe Arbeitslosigkeit und das unterdurchschnittliche Bildungsniveau kritisch zu bewerten sind. So ist es auch zu erklären, wie im Quartier in den letzten Jahren Verslumungstendenzen zu erkennen sind. Durch den ständig wachsenden Anteil der Wohnbevölkerung mit einem migrantischem Hintergrund droht immer mehr die Gefahr ein gravierendes Problemquartier herauszubilden. Eine zunehmende soziale Segregation, sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen und betreuungsbedürftige Kinder und Jugendliche wurden bereits von F+B festgestellt. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2012, S. 32) Laut Jörn Frommann seien

Abschlüsse in %				
	Ohne Hauptschulabschluss	Mit Hauptschulabschluss	Realschulabschluss	Abitur / Fachhochschulabschluss
Korallusviertel	15,28%	25,00%	27,08%	32,64%
Wilhelmsburg	16,08%	25,17%	28,67%	30,07%
Hamburg	6,84%	16,46%	21,45%	55,25%

Abb. 16 Anteil der Schulentlassenen im Schuljahr 2011/12

ghettoähnliche Zustände und eine Parallelwelt längst zu beobachten.

Daraus lässt sich schlussfolgern, dass der Bedarf an Sozialwohnungen im Korallusviertel groß ist. In Hamburg verfällt die Sozialbindung, die den Mietpreis gering hält, bekanntermaßen nach 15 Jahren. Wohnungen können dann frei nach Angebot und Nachfrage vermietet werden. Bei 36,1 % der Wilhelmsburger Sozialwohnungen endet die Sozialbindung bis 2018, womit Wohnraum im unteren Preissegment immer weniger wird. Der geförderte Mietwohnungsbau ist im Korallusviertel erforderlich, weil dort der Anteil der Familien mit unterdurchschnittlichem Einkommen hoch ist. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 85) Für verhältnismäßig viele Wilhelmsburger geht die Aufteilung des Drittelmix des Senats bei Neubauten (30% geförderter Wohnungsbau) an den Bedürfnissen und an der Realität der meisten Menschen vorbei. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 32) In die gleiche Kerbe schlägt Heike Sudmann von Der Linken ein: „Solange der Senat nicht erheblich mehr Sozialwohnungen baut und versucht, auslaufende Sozialwohnungsbindungen zu verlängern, haben Gruselvermieter wie die Gagfah leichtes Spiel.“ (Sosnowski 2012)

### 4.1.3. Historische Entwicklung

Ein bedeutender Einschnitt in die Stadtteilentwicklung Wilhelmsburgs war die Sturmflut vom 17.02.1962, die 207 Einwohnern das Leben kostete sowie zahlreiche in Mitleidenschaft gezogene, verlassene Wohnungen hinterließ. Das Vorhaben des Hamburger Senats, den westlichen Teil von Wilhelmsburg in das Hafengebiet einzugliedern, stieß auf

Widerstand der Bevölkerung von Moorwerder bis zum Reiherstieg. Zum ersten Mal in der Geschichte Wilhelmsburgs kam es zu einer Bürgerbeteiligung an der Stadtteilentwicklung. Während der Westen der Elbinsel für die Industrie-Ansiedlungspolitik bereitgestellt werden sollte, wurde im Osten der Bau von großen Neubausiedlungen vorangetrieben. So wurden an der Neuenfelder Straße ca. 1.500 Wohnungen, in Kirchdorf-Süd rund 2.300 Wohnungen und 900 Wohnungen im Korallusviertel errichtet. (vgl. Zukunftskonferenz Wilhelmsburg 2002, S. 101)

Bis 1978 wurde das Quartier Korallusviertel in mehreren Bauabschnitten von der Wohnungsgesellschaft WGNorden erbaut. Die Wohnungen wurden hauptsächlich als Werkwohnungen der Bundesbahn temporär von Bahnarbeitern besetzt. (vgl. Klatz 2011, S. 88) Das Quartier diente in den 1970er Jahren als Zuzugsgebiet insbesondere für junge Familien und alleinstehende ältere, ausländische Bahnarbeiter aus den früheren Altbaubeständen, vornehmlich aus den ländlichen Gebieten von Schleswig-Holstein und Niedersachsen. (vgl. Klatz 2011, S. 93) In den 1980er Jahren sollte das Quartier zum „Revitalisierungsgebiet“ ernannt werden, um die infrastrukturellen und sozialen Mängel zu beheben. Dieses Vorhaben wurde aber nicht umgesetzt. (vgl. Klatz 2011, S. 103)

Das Alte Bahnhofsviertel war von Mitte der 1980er Jahre bis Ende der 1990er Jahre Sanierungsgebiet. In der Zeit wurden beinahe flächendeckend Häuser und Wohnungen modernisiert, Innenhöfe neu gestaltet und Straßen umgebaut. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 7) Das Korallusviertel wurde – aus unbekanntem Gründen – nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. So blieben beispielsweise Fassaden des Wohnblocks

am Korallusring unberührt. Die mangelnde Wohnqualität im Quartier wurde bereits zu der Zeit zunehmend deutlich. Sanierungsmaßnahmen wie etwa der Bestandsaufnahme der Mängel und einem anschließenden Sanierungsprogramm waren unumgänglich. Unter dem Motto *Neue Kleider für alte Hochhäuser* hatte die IGA es sich zum Ziel gesetzt, die Sanierung und Neuordnung der Bau- und Grünsubstanz und die Entwicklung der vorhandenen Nutzungen voranzutreiben. (vgl. Zukunftskonferenz Wilhelmsburg 2002, S. 112)

Die WGNorden, die im Besitz eines Großteils der Wohnbestände des Bahnhofs- und Korallusviertels war, zeigte letzten Endes wenig Interesse daran, die Bestände vollumfänglich zu sanieren. Nur das Nötigste wie der Austausch von Fenstern und Arbeiten am Dach wurde durchgeführt. Nach Auskunft von Andreas Pfadt, dem Geschäftsführer des Planungsbüros ASK Hassenstein+Pfadt, zeigte die WGNorden ein herrschaftliches Verhalten gegenüber den Mietern. Ihre mangelnde Sanierungs- und Kooperationsbereitschaft sei auf ihre Behörden-Schwerfälligkeit zurückzuführen, während die GAGFAH GROUP primär nach wirtschaftlichen Interessen handele und daher keine großen Sanierungsmaßnahmen durchführe. (vgl. Klatz 2011, S. 103)

Laut der Zukunftskonferenz Wilhelmsburg, die mit Beschluss der Hamburger Bürgerschaft vom 13.12.2000 eingerichtet wurde, sollte des Weiteren mit der Förderung von Mietraumprivatisierung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen die stabilen Haushalte zum Verbleiben im Quartier bewegt werden, um damit zugleich die weitere Verschlechterung der Bewohnerstruktur zu bekämpfen. Angesichts der mangelnden Sauberkeit im öffentlichen Raum im Korallusviertel

sollte neben gestalterischen Anstrengungen ein Pflegekonzept für das Umfeld des Quartiers erarbeitet werden. (vgl. Zukunftskonferenz Wilhelmsburg 2002, S. 112)

Kurz vor der Jahrtausendwende wurden einzelne Wohnungen im nördlichen Teil an Mieter verkauft. Die Privatisierung fasste im Quartier allmählich Fuß. (vgl. Klatz 2011, S. 106) Im Januar 2001 wurden im Rahmen der Bahnreform deutschlandweit Wohnungen der Deutschen Bahn verkauft. Den Zuschlag über die Wohnungen im Korallusviertel bekam die Nord/LB-Immobilien-Holding GmbH. Trotzdem wurden die Bestände im Korallusviertel weiterhin unter der WGNorden, deren Namen weiterhin bestand, geführt und von Hannover aus verwaltet.

Der neue Eigentümer gliederte ein formal privatisiertes, öffentliches Unternehmen mit einer ausdifferenzierten Unternehmensstruktur, dem man eine gewisse Profitorientiertheit unterstellen konnte. Einzelne Objekte wurden weiterverkauft, z.B. die Häuser in der Korallusstraße 5 und 7 an einen Hamburger Baustoffhändler. Der Anteil der Bahnarbeiter wurde allmählich geringer. (vgl. ebd.)

2003 begann ein Modernisierungsprogramm der WGNorden unter dem Titel *Wilhelmsburg hat Zukunft*, wobei im Quartier einzig die Wohnbauten am Korallusring 10-22 und das Scheibenhochhaus am Korallusring 1-7 für Sanierungsmaßnahmen festgelegt wurden. Diese nahmen im Laufe der Zeit aber immer mehr ab. 2003 gehörten noch Fassaden, Dach und haustechnische Anlagen, Loggien und Eingangsbereiche dazu, während 2005 nur noch Fassaden und Eingangsbereiche saniert wurden. (vgl. Klatz 2011, S. 106 f.) Der nördliche und südliche Teil des viergeschossigen Wohnkomplexes im Korallusring am östlichen Teil des Korallusviertels (Korallusring 10 – 22

gerade Hausnummer und Korallusring 13 – 21 ungerade Hausnummern) wurde 2003 bzw. 2005 in unterschiedlichem Umfang saniert. „An der Wohnzeile südlich des Korallusrings ist dies in Form einer kompletten Fassadendämmung und dem Anbau von Wintergärten-Loggien umfassender erfolgt, während an der nördlichen Zeile z.B. Eck- und Sockelpartien ausgespart wurden. Auch wurden im Zuge der Sanierung an der südlichen Zeile zusätzlich die Eingangsbereiche neugestaltet, die Hauselektrik und die Rohranlagen erneuert, die Fassade farblich neugestaltet und ein Spielplatz mit neuen Spielgeräten bestückt und aufgewertet. Bei der nördlichen Zeile standen dagegen neben der nur teilweise erfolgten Fassadendämmung die Sanierung der Bäder im Vordergrund, die in der südlichen Zeile wegen der im Laufe der Jahre bereits vielfach durch die Mieter erbrachten Eigenleistungen ausgespart wurden.“ (Klatz 2011, S. 91)

Am Korallusring 1 – 7 (ungerade Hausnummern) wurde 1971 das höchste Gebäude im Quartier erbaut, das in Ost-West-Richtung ausgerichtet ist und 2005 saniert wurde. Neben einer Fassadendämmung wurden auch die Loggien als Wintergärten umgebaut und die Eingangsbereiche durch Vordächer neugestaltet, während der Innenbereich unverändert blieb. (vgl. Klatz 2011, S. 92)

EU-Deregulierungsmaßnahmen im Bankensektor zwangen die Nord/LB dazu den Wandel von einer öffentlichen zu einer wertorientierten Bank zu vollziehen, wodurch die NILEG Immobilien Holding wegen ihres immobilienwirtschaftlichen Charakters entbehrlich und ein Verkauf angestrebt wurde. (vgl. Klatz 2011, S. 108) Ob ohne den Verkauf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt worden wären bleibt unklar. Hans-Jürgen Dicko, jahrzehntelanger Hausverwalter im Korallusviertel, erwähnte

in einem Interview, dass eine Sanierung des Wohnblocks Korallusstraße 6-18 immerhin im Gespräch war. (vgl. Klatz 2011, S. 109)

Am 14.08.2005 hat die GAGFAH in Wilhelmsburg rund 1200 Wohnungen von der genossenschaftlichen WGNorden erworben. Seitdem besitzt sie im Korallusviertel den Großteil der etwa 765 Wohneinheiten und etwa die Hälfte der 800 Wohnungen im gründerzeitlich geprägten Bahnhofsviertel. (vgl. AG Wohnen Wilhelmsburg 2012, S. 4) Mit dem Eigentümerwechsel wurden nur noch begonnene Sanierungen abgeschlossen. Es wurden keine geplanten Sanierungen umgesetzt, geschweige denn in den Folgejahren neue Sanierungsmaßnahmen mehr in Auftrag gegeben. (vgl. Klatz 2011, S. 107)

Die renditeorientierte GAGFAH verkaufte Flächen ohne nennenswerten Gebäudebestand weiter, vornehmlich im Jahr 2008 an den ortsansässigen Bauunternehmer Adigüzel. Laut eigener Aussage wollte er zusammen mit seinem Bruder als Projektentwickler im heimischen Quartier aktiv werden. (vgl. Klatz 2011, S. 109) Ein Verkauf des Grundstücks des Gebäudes auf der Korallusstraße 3 an den Bauherrn kam für die GAGFAH aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse im Gebäude nicht in Frage. (vgl. Klatz 2011, S. 110)

Ende 2008 wurde mit der VHB FM GmbH ein eigener Instandhaltungsdienstleister der GAGFAH geschaffen, der für alle genehmigten Mängelbehebungen und den Bereich der Hausmeisterei zuständig sein sollte. Jedoch wurden nur bereits begonnene Sanierungsarbeiten beendet und keine neuen in Auftrag gegeben. (vgl. Klatz 2011, S. 113 f.)

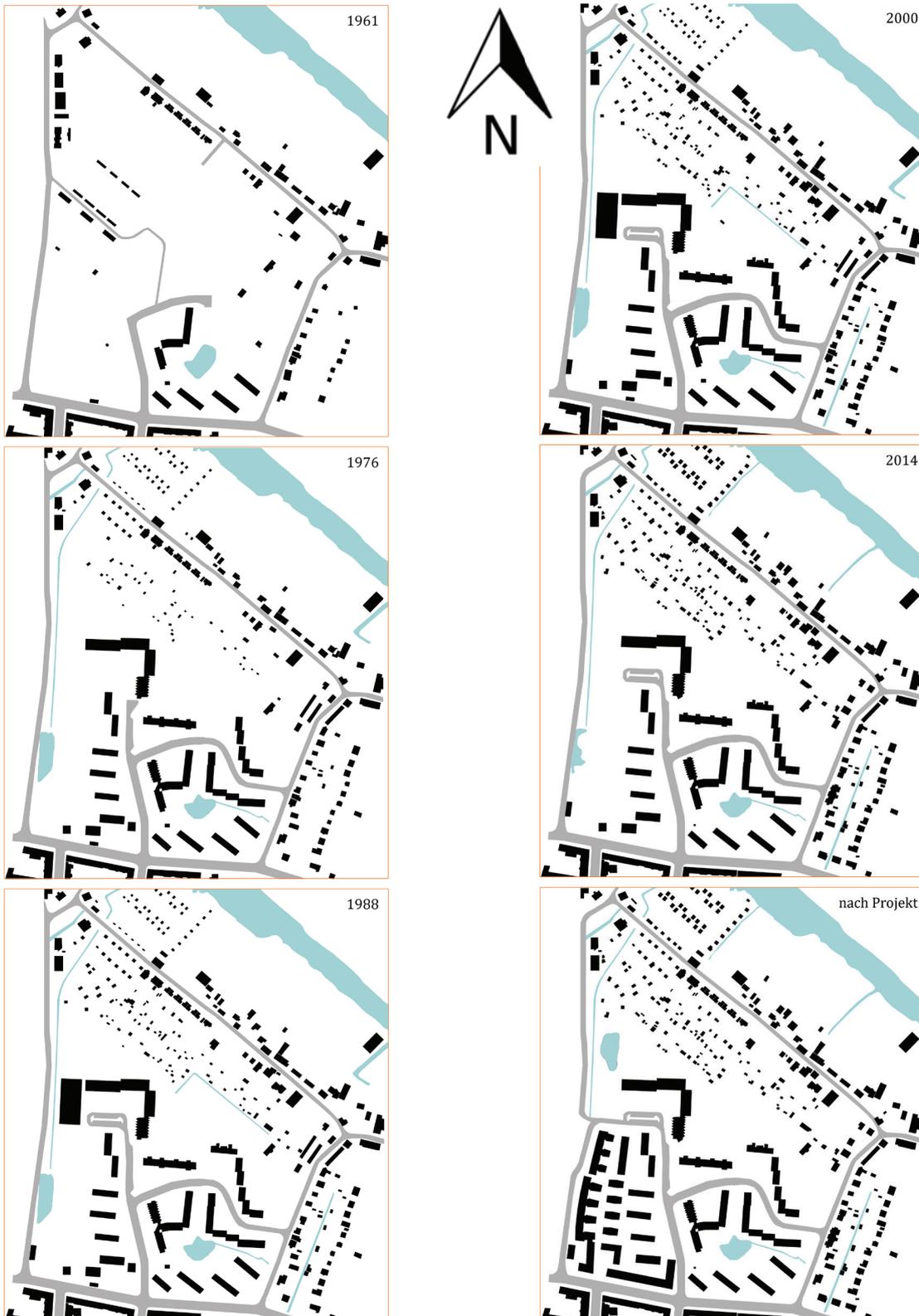


Abb. 17 Entwicklung des Gebäudebestands

Mitte 2010, vier Jahre nach Beginn der Planung und ein Jahr nach dem städtebaulichen Wettbewerb, wurde das IBA-Wohnbauprojekt Neues Korallusviertel genehmigt und vorgestellt. Bauvorbereitende Maßnahmen wie der Abriss des Gebäudes der ehemaligen Hamburger Sparkasse (in der Korallusstraße 1), die Rodung des Baumbestandes auf den naturnahen Grünflächen zwischen Bahntrasse und Bebauung, Abzäunungen der Grundstücke und den Abbau der Stellplätze im Nordwesten des Quartiers durch Abriss eines Parkhauses wurden durchgeführt. (vgl. Klatz 2011, S. 110) Die Brachfläche, auf der vermehrt Sperrmüll abgelagert wurde, erregte zunehmend die Gemüter der Anwohner.

Im Mai 2011 begann die IBA Hamburg vom Bauvorhaben Abstand zu nehmen bis sie kurze Zeit später sich gänzlich davon verabschiedete. Zum einen war die GAGFAH nicht bereit, ein Grundstück zu verkaufen, das eine Umplanung zur Folge hätte. Zum anderen fehlte ein zusätzlicher Projektpartner für den Investor. (vgl. IBA Hamburg 2011, S. 1)

Im Jahr 2011 protestierten zahlreiche Mieter gegen die Vermieterin, der GAGFAH, vor ihrer Geschäftsstelle in Hamburg-Wandsbek wegen unzureichender Zustände ihrer Wohnungen. Erhebliche Mängel wie z.B. Schimmel an Wänden, beschädigte Treppenhausegeländer und bröckelnde Fassaden sollen von der GAGFAH jahrelang nicht behoben worden sein. (vgl. Twickel 2011)

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vom Bezirksamt Hamburg-Mitte erarbeitete zum Jahreswechsel 2011/2012 ein Leistungsverzeichnis und beauftragte das Forschungsinstitut F+B mit der Analyse der Situation sowie mit der Zusammenstellung der bekannten Rechtsinstrumente und Förderinstrumente

einschließlich der Darstellung und Begründung deren jeweiligen Eignung. Gemeinsam mit F+B wurde seitens des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung auf Basis der städtebaulichen Situation, der zusammengetragenen Daten und Informationen, der Auswertung der Praxisbeispiele aus anderen Städten sowie aktueller Rahmenbedingungen in Hamburg ein mehrgleisiges Vorgehen entwickelt und festgehalten. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2012, S. 15) 2013 stellte das Fachamt Verbraucherschutz in zehn untersuchten Wohnungen im Korallusviertel keine schwerwiegenden baulichen Mängel fest. Nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz soll ein Schimmelbefall - entgegen anderslautender Berichte in den Medien - ausdrücklich nicht zu bemängeln sein. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 20)

Seit Ende 2013 suchte das Bezirksamt Hamburg-Mitte nach einem neuen Partner für das Bauvorhaben im Korallusviertel, nachdem eine Umsetzung mit dem Grundstücksbesitzer N. Adigüzel scheiterte. Nach Angaben des Bezirksamts könnte mit einem neuen Partner das Projekt umgehend vorangetrieben werden. (vgl. Grüne Mitte 2014)

Nach einer Neuaufstellung des Unternehmens hat die GAGFAH im Jahr 2014 dem Bezirksamt Hamburg-Mitte die Zielsetzung einer schrittweisen Verbesserung und Entwicklung ihrer Wohnbestände im Bahnhof- und Korallusviertel angekündigt. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 20) In der Folge kündigte sie im April 2014 einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Gebäude in der Korallusstraße 1a+b, 3a-c, 9a+b und 11-17 an. (vgl. Frommann 2014)

Im September 2015 übernahm die Deutsche Annington Immobilien SE mit einem Kauf-

Kaufangebot die GAGFAH, der Immobilienkonzern tritt nun unter dem neuen Namen Vonovia auf. (vgl. Handelsblatt 2015)

Am 27. Juni 2016 hat der Düsseldorfer Projektentwickler GERCH Development GmbH bekanntgegeben, im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg das Projektareal Neues Korallusviertel erworben zu haben. Vorrangig wohnwirtschaftliche Nutzungen sowie einige ergänzende Gewerbenutzungen wie eine Kita sollen realisiert werden. (vgl. GERCHGROUP 2016) Aktuell laufen Abstimmungsgespräche zwischen dem neuen Eigentümer und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dessen Ziel die Fortsetzung und ein zeitnaher Abschluss des B Plan Verfahrens ist. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2016, S. 317)

Laut Tobias Piekatz, dem parlamentarischen Geschäftsführer der SPD Fraktion Hamburg-Mitte, sollen auf den nördlichen Grünflächen Reihenhäuser und Doppelhaushälften entstehen, die eine andere Klientel ansprechen und dem Wohnungsmix zugutekommen sollen. Der dortige Kindergarten werde in Zukunft nicht mehr benötigt, weil nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Kita schon an anderer Stelle geplant sei.

► Betrachtet man die Entwicklung im Quartier über mehrere Jahrzehnte, wird deutlich, wie die Nichteinbeziehung des Korallusviertels in das Sanierungsgebiet der 90er Jahre und die Eigentümer(-wechsel) – mit einer durchgängig geringen Investitionsbereitschaft in Instandsetzungen – sich negativ auf den Wohnungsbestand ausgewirkt haben. Große Modernisierungsmaßnahmen der fast 40-jährigen Bestände haben kaum stattgefunden. Renditeorientiertheit ohne jegliche soziale Verantwortung prägte die Bestandspolitik der verschiedenen Eigentümer. Wenn ein

Immobilienunternehmen, das im Besitz des Großteils der Immobilien im Quartier ist, und keine langfristigen Pläne hegt, führt dies über kurz oder lang zu einer Verschlechterung des Wohnungsbestandes (sinkender Markt- bzw. Verkehrswert) und zwangsläufig auch zu negativen sozialen Begleiterscheinungen. Häufig wurde nur das Nötigste saniert, möglicherweise mit der Absicht, die Bestände in naher Zukunft weiter zu veräußern. Begonnene Sanierungspläne wurden vom neuen Eigentümer nur teilweise umgesetzt. War es mal ein Bahnarbeiterviertel, ist es heute eher ein *Ausländerviertel*. Im Zusammenhang mit Altbauwohnungen im schlechten Zustand, die in Anbetracht bezahlbarer Mieten für sozial schwache Menschen alternativlos sind und demzufolge Instandsetzungen aus Sicht der Eigentümer nicht zwingend erforderlich waren, kann von einem allgemeinen Verfall an Wohnqualität gesprochen werden.

Mit dem neuem Projektentwickler gibt es neuerdings berechtigte Hoffnung, dass in naher Zukunft die Brachfläche für eine wohnungsbauliche Arrondierung des bestehenden Korallusviertels entwickelt und bebaut wird. Ob das Quartier dadurch sein schlechtes Image ablegen und eine allgemeine akzeptable Wohnqualität erreichen kann, ist allerdings ohne durchdachte Maßnahmen utopisch. Da es sich um einen zahlungskräftigen Investoren handelt, dessen Projektentwicklungsvolumen zunehmend ansteigt (2,5 Mrd. Euro bis Ende 2016) sowie dessen Gründung nicht weit in der Vergangenheit liegt und somit bisher keine negativen Berichte über Wohnbestände zu vermelden sind, ist zumindest die Ausgangsbasis nun deutlich besser als zuvor mit einem privaten Kleinunternehmer.

#### 4.1.4. Neues Korallusviertel

Eines der beabsichtigten IBA-Projekte ist das Neue Korallusviertel, das im Korallusviertel an der Ecke Thielenstraße/ Korallusstraße auf einer großen Brachfläche in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer und privaten Bauherrn N. Adigüzel verwirklicht werden sollte. Das Projektareal umfasst die Grundstücke an der Thielenstraße 8a sowie die nördlich dazu gelegenen, parallel zur Bahn verlaufenden Grundstücke.

Zwischen 300 bis 400 Wohnungen (laut Angaben des Investors ein Wohnungsmix aus 70% Mietwohnungsbau, 20% freifinanzierte Mietwohnungen und 10% Eigentumswohnungen) und einige Flächen für Geschäfte in vier bis fünfgeschossigen Gebäuden mit einer Bruttogeschossfläche von knapp 40.000 m<sup>2</sup> sollten mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 6,6 Millionen Euro und einer Bauzeit von 16 Monaten (vgl. Kossel 2011) errichtet werden. Die IBA plante zur Bahnstrecke hin eine groß angelegte Lärmschutzanlage, um eine angemessene Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können. Die durch die unmittelbare Nähe zu den Bahnschienen entstehende hohe Lärmbelastung wurde bei den Planungen des Metrozonenprojekts berücksichtigt, indem ein Gutachterverfahren mit fünf Teilnehmern durchgeführt wurde. Der Lärmschutz soll aus einem grünen Wall bestehen, unter dem die Tiefgaragen liegen und der mit einzelnen Gebäuden bebaut ist. Zwischen den Gebäuden sollen drei Lärmschutzwände das Wohnen ohne größere Störgeräusche dort gewährleisten. Die sonstigen Wohnungen sind im Lärmschatten von Wall, Gebäuden



Abb. 18 Eingrenzung des Neuen Korallusviertel

und Wänden angeordnet. Gleichzeitig wird auch der bisherige Wohnbestand an der Korallusstraße durch die Neubebauung vom Lärm geschützt. (vgl. IBA Hamburg 2010, S. 3 f.) Trotz der geplanten Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße, die die Lärmbelastung in Wilhelmsburg entlang der Bahngleisen verringern soll (vgl. Hamburg o.J., S. 5 f.), ist nicht davon auszugehen, dass Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig sein werden. Laut Herr Piekatz sei für die technische Umsetzung mit erheblichen Kosten zu rechnen.

Der auf das Ergebnis eines Städtebaulichen Wettbewerbs basierende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wilhelmsburg 96“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von zwingend erforderlichem Wohnraum durch Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen schaffen. Der auf das Ergebnis eines Städte-

baulichen Wettbewerbs basierende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *Wilhelmsburg 96* soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von zwingend erforderlichem Wohnraum durch Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen schaffen. Neben dem Neubau von Wohnungen mit einem hohen Anteil mit Mietpreisbindung soll der Ausbau notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen und die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte, die die steigende Nachfrage decken soll, realisiert werden. (vgl. Hamburg o.J.) Der Geltungsbe- reich des Bebauungsplans erstreckt sich auf das Gebiet zwischen der Deutschen Bahn im Westen, dem Kleingartenverein Nr. 150 Steinwerder/Dove Elbe im Norden, der Korallusstraße im Osten und der Thielenstraße im Süden. (vgl. Hamburg o.J.) Die potentielle Baufläche des IBA-Projekts Neues Korallusviertel wäre hiermit also abgedeckt.

Im Jahr 2009 wurde in Abstimmung zwischen dem Bauherrn, dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Kommunalpolitik festgestellt, dass das Grundstück für eine wohnungsbauliche Arrondierung des bestehenden Korallusviertels städtebaulich geeignet ist. Aufgrund der hohen Lärmbelästigung durch die vielbefahrene Gleisanlage bietet das Grundstück den Anwohnern kaum Mehrwert, unter diesen Umständen ist eine Nutzung als Erholungsort illusorisch.

Zur Entwicklung qualitativ hochwertiger Lösungen für eine Bebauung wurde im selben Jahr ein städtebaulich/architektonisches Gutachterverfahren durchgeführt. Am 25. Juni 2010 kam es zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans. Ein zweiter Entwurf (geändert am 19.12.2012) gilt unter Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitsgesichtsaspekten als umsetzbar und bildet eine belastbare Ausgangsbasis für das Be-

bauungsplanverfahren. (vgl. Hamburg o.J.) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wilhelmsburg 96 wurde in der Zeit vom 14. Januar 2013 bis zum 13. Februar 2013 öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan soll nach § 12 BauGB vorhabenbezogen und gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Feststellung und Veröffentlichung im Hamburgischem Gesetz und Verordnungsblatt ist bislang nicht erfolgt. (vgl. Hamburg o.J.)

Das Bauvorhaben kam jahrelang ins Stocken, über Bauvorbereitungsmaßnahmen wie der Entnahme von Bodenproben an der Bahnstrecke ging es nicht hinaus. Allgemein gilt: Es kann nicht auf alle Forderungen von Investoren eingegangen werden, es muss auch an den Standort passen. Grundsätzlich kann aus Vertraulichkeitsgründen nicht endgültig geklärt werden, woran genau das Bauvorhaben hakte. So sind z.B. Bauanträge mit dem Persönlichkeitsschutz verbunden und eine öffentliche Auskunft darüber nicht rechtens.

In erster Linie herrscht nach dem bestehenden Bebauungsplan kein Baurecht, sodass ohne Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Umsetzung erfolgen kann. Zur Unterzeichnung eines Durchführungsvertrags des Projekts innerhalb einer bestimmten Frist gem. § 12 Abs. 1 BauGB kam es - höchstwahrscheinlich aus finanziellen Gründen - nicht. Für das IBA-Projekt wurde lediglich eine Absichtserklärung (Letter of Intent) vereinbart. (vgl. Schmidt 2010) So konnte er bedenkenlos das Grundstück jahrelang brachliegen lassen.

Die Beschwerden der Anwohner über die brachgelegte Fläche hatte die IBA bereits dazu

verleitet, das Haus an der Korallusstraße 3 aus der IBA-Projektentwicklung auszuschließen. Nach Aussage der IBA solle so die Situation der Mieter nicht gefährdet werden. Außerdem habe man Herrn Adigüzel ausdrücklich um die Realisierung der Projekte auf seinen Grundstücken in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der IBA und im Sinne einer sozialverträglichen Entwicklung des Viertels gebeten. (vgl. Kossel 2011)

Während laut Aussage von Adigüzel Baugenehmigungen erteilt wurden, soll laut der IBA für das IBA-Vorhaben an der Thielenstraße 8a und auf den parallel zur Bahn verlaufenden Grundstücken von Adigüzel gar kein Bauantrag gestellt worden sein, da dieses nicht möglich sein kann, solange überhaupt kein Baurecht bestehe. (vgl. Kossel 2011) Darum wurde auch ein Planverfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Bis zu dessen Feststellung und Veröffentlichung im Hamburgischem Gesetz und Verordnungsblatt ist eine Baugenehmigung für das gesamte Planvorhaben nicht im Bereich des Möglichen.

Die IBA Hamburg zog aus dem jahrelangen Planungsstau ihre Konsequenzen und führte das Vorhaben offiziell nicht weiter als IBA-Projekt. Sie macht als Hauptgrund die mangelnde Kooperationsbereitschaft des Grundstückseigentümers, dessen Projekte und Vorgehen am Ende nicht mit den IBA-Prinzipien zu vereinbaren waren, dafür verantwortlich. Außerdem weigerte sich die GAGFAH ein Grundstück zu verkaufen, das eine notwendige Umplanung zur Folge hätte. Zum anderen konnte kein zusätzlicher Projektpartner für den Investor gefunden werden, sodass sich die IBA Hamburg ab Mai 2011 von dem Vorhaben zurückzog. (vgl. IBA Hamburg 2011. S. 1)

Nach Ansicht von Tobias Piekatz sei das IBA-Projekt mit der Bundesfeder gezeichnet. Es sei auf dem Papier sehr schön, aber in der Praxis funktioniere dies nicht so einfach und man stoße auf größere Umsetzungsprobleme. Wie könne man den bunten Strauß, der gestrickt wurde, auf ein kleineres Format bringen, das realisierbar ist? Der Bebauungsplan soll mit leichten Abweichungen verfolgt und mit neuen Investoren dann auch verbindlich werden. Herr Piekatz hegt die Hoffnung, dass mit der neuen Entwicklung im Viertel die Hamburger Baufirmen darauf anspringen. Grundsätzlich sei seiner Meinung nach die Lage für kleine private Bauherren in Hamburg prekär, da sie es gegenüber den großen Konzernen schwer hätten ihre Bauvorhaben umzusetzen, weil es speziell in der Stadt zwei große Baufirmen gebe, die die Preise mehr oder weniger untereinander ausmachen können. Wegen der großen Nachfrage müssten sie keine kleinen Bauvorhaben annehmen. Lieber werde an der Elbphilharmonie gebaut als im kleinen beschaulichen Korallusviertel.

Zu der Rolle von Adigüzel im Planungsstau gibt es zwei unterschiedliche Meinungen. Laut Frau Groß vom Bezirksamt Hamburg-Mitte wäre Adigüzel letzten Endes finanziell nicht dazu in der Lage gewesen, das Bauvorhaben zu stemmen. Ihrer Meinung nach hätte er sich möglicherweise verzockt und im Vorfeld der IBA - ähnlich wie in St. Pauli - auf Wertsteigerungen seiner erworbenen Grundstücke spekuliert. Solche Grundstücke seien schwierig abzukaufen und würden eine solide Projektentwicklung aufgrund einer in solchen Fällen fehlenden juristischen Handhabe unmöglich machen.

Nach Herrn Frommann sei der Bezirk nie die treibende Kraft gewesen, um den B-Plan umzusetzen, und fühlte sich eher genötigt dazu.

Die Sparkasse Harburg habe das Grundstück entscheidend mitfinanziert, es habe Einigkeit in allen Bereichen gegeben, bis irgendwann der Geldhahn - wohl wegen des Auslaufens der Zinsen - zugedreht wurde. Die Familie Adigüzel hätte bei der Suche nach einem Investorenpartner wegen der schwierigen Lage und hohen Gründungs- und Schallschutzkosten - trotz ausgehandelter Zuschüsse vonseiten der Fachbehörden oder IBA - kein Erfolg gehabt und anschließend einen Verkauf angestrebt, der über die angefallenen Kosten hinausgehe. Adigüzel hätte Angebote gehabt und es verkauft, sei aber nicht mehr Herr des Verfahrens gewesen. Mögliche Investoren seien immer wieder an der Sparkasse gescheitert, die sich aus unbekanntem Gründen geweigert hätte, das Grundstück zu verkaufen. Laut der Darstellung von Herrn Frommann ist das Projekt also nicht am Willen des privaten

Bauherrn, sondern eher an der Finanzierung und der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Sparkasse gescheitert. Aus dem geführten Interview mit Tobias Piekatz geht hervor, dass die Grundstücke von der Sparkasse bzw. Adigüzel im Jahr 2016 an die GERCHGROUP verkauft wurden.

► Ein definitives Cancelln des IBA-Projekts hätte laut dem SPD-Bürgerschaftsabgeordneten Metin Hakverdi erhebliche negative Folgen für die Entwicklung des Quartiers, da jedes Wohnbauvorhaben unter der IBA-Flagge ein Gewinn für den Stadtteil und die Menschen sei. (vgl. Kossel 2011) Der Absprung der IBA Hamburg wirkte sich niederschmetternd auf die Entwicklung des Quartiers und der Brachfläche, deren Nichtnutzung zu einer Verwahrlosung führte, aus. Das Potential an Wohnraum könnte mit der IBA im Rücken



Abb. 19 Visualisierung des IBA-Entwurfs Neues Korallusviertel

aus sozialer Sicht am besten genutzt werden. Ohne sie wird der Drittmix wohl unter anderen Gesichtspunkten zustande kommen.

Der Bebauungsplanentwurf wäre mit der IBA als Begleitung sicherlich einfacher zu realisieren, da die IBA zu der Zeit (bis 2013/14) eine städtische Gesellschaft war, die nicht nur Grundstücke entwickeln sollte, sondern auch Vorhaben mit Investoren umgesetzt hat. Heutzutage ist ihr Hauptanliegen, lediglich Grundstücke bestmöglich zu entwickeln und zu vermarkten. Das Korallusviertel besitzt für sie schlicht keine Priorität mehr.

## 4.2. Immobilieneigentümer im Korallusviertel

Nachfolgend werden die relevanten privatwirtschaftlichen Immobilieneigentümer im Korallusviertel vorgestellt und ihr Bezug zu den zwei maßgeblichen Problemschwerpunkten, dem Wohnungsbestand (GAGFAH) und dem Projektareal Neues Korallusviertel (Adigüzel und GERCHGROUP), näher erläutert.

### 4.2.1. GAGFAH / Vonovia

Die GAGFAH (Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten), gegründet am 14. August 1918 von Angestelltenverbänden in Berlin, wurde 2004 von der BfA an die FORTRESS Investment Group LLC, mit Sitz in Luxemburg, im Rahmen eines Bieterverfahrens für ca. 3,5 Mrd. Euro verkauft. Bundesweit gehörten der GAGFAH rund 120.000 Wohnungen, davon in Hamburg ca. 9400 und in Wilhelmsburg etwa 1000. (vgl. Sosnowski 2012) Über Tochtergesellschaften verfolgte sie ohne große Rücksicht auf ihre Mieter

eine ausnahmslos renditeorientierte Bewirtschaftungsstrategie ihrer Bestände. Begünstigt werden solche Geschäftspraktiken durch den Wegfall der Gemeinnützigkeit im Jahr 1990 (vgl. Nagler 2007). Vorwürfe wie das Unternehmen halte die Vertragsklauseln zum Mieterschutz nicht ein, kritische Berichterstattungen über die halbherzige Bewirtschaftung ihrer Bestände, Klagen der Stadt Dresden auf die Einhaltung einer Sozialcharta und zu guter Letzt Ermittlungen wegen des Verdachts auf Insiderhandel runden das schlechte Bild der GAGFAH in der Öffentlichkeit ab. (vgl. Slavik 2013) Im Unternehmen gab es zahlreiche personelle Umstrukturierungen die sich unvorteilhaft auf die Bestandsbewirtschaftung auswirkten. (vgl. Klatz 2011, S. 113 f.)

Im Untersuchungsgebiet hatte die GAGFAH systematisch alle Flächen verkauft worauf sich kein Gebäudebestand befand. Dazu wurden auch einige Flurstücke geteilt, um größere Grundstücke verkaufen zu können. (vgl. Klatz 2011, S. 109) So konnte der private Bauherr N. Adigüzel einen Großteil der Grundstücksflächen im Korallusviertel von der GAGFAH erwerben (siehe Karte Abb. 20 Seite 44). Im Korallusviertel, wo das Unternehmen seit dem 14.08.2005 Besitzer des Großteils des Wohnungsbestandes ist, führte ihre fehlende Investitionsbereitschaft für grundlegende Instandhaltungen zu einem Verfall. Mit dem Eigentümerwechsel wurden in den Folgejahren keine neuen Sanierungsmaßnahmen in Auftrag gegeben. Lediglich begonnene Sanierungen vom vorherigen Eigentümer wurden abgeschlossen. (vgl. Klatz 2011, S. 107)

Das Instandhaltungsmanagement der GAGFAH ließ zu wünschen übrig. Laut Frau Tursisei das Kunden- und Reparaturmanagement eine Katastrophe gewesen. Mängel und Schäden,

deren Beseitigung nach einer groben Schätzung mehr als 500€ kosten würden, wurden über eine Sachbearbeiterin der Hamburger Zentrale an eine höhere Instanz in Essen weitergeleitet, die darüber zu entscheiden hatte. (vgl. Klatz 2011, S. 113) Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die GAGFAH genau

achtete, wieviel sie für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgab. Sollte es wirtschaftlich aus ihrer Sicht nicht vertretbar sein, schreckte sie auch nicht davor zurück entsprechende Maßnahmen einzuleiten, wie der Abbau vier reparaturbedürftiger Spielplätze belegt. Die längere Bearbeitungszeit



Abb. 20 Übersicht der Eigentumsverhältnisse

ist auch mit ein Grund, warum angekündigte Sanierungsmaßnahmen sich hinzogen. Ende 2008 führte die Schaffung eines eigenen Instandhaltungsdienstleisters (VHB FM GmbH), der nun eigenständig für die Mängelbeseitigungen, die Grünflächenpflege und für das Facility Management zuständig war, zu noch längeren Bearbeitungszeiten aufgrund überstättigener Kapazitäten. (vgl. Klatz 2011, S. 113f.)

Laut Frau Tursi hätte die IBA-Geschäftsführung im Vorfeld der IBA Hamburg versucht mit der GAGFAH zu verhandeln, um u.a. deren Wohnbestand in Wilhelmsburg zu renovieren, worauf sich die GAGFAH aber nicht einlassen wollte, sodass die GAGFAH als Akteur im Rahmen des IBA-Prozesses fallengelassen wurde.

Im Frühjahr 2011 schlossen sich Mieter vornehmlich aus dem Korallus- und Bahnhofsviertel zusammen, um gemeinsam vor der GAGFAH-Zentrale in Hamburg-Wandsbek gegen die Geschäftspraktiken des Unternehmens und wegen unzumutbarer Wohnverhältnisse in ihren Häusern zu demonstrieren. Eine der Forderungen war die umgehende Beseitigung der - ihrer Ansicht nach - erheblichen Mängel in ihren Wohnungen. Diese Mieterproteste erzeugten ein großes Echo in den Medien. An der Korallusstraße etwa ist von grauen Fassaden, zerbrochenen undichten Fenstern, demolierten Klingelschildern, kaputten Lampen in den Hausfluren und defekten Aufzügen die Rede. (vgl. ter Haseborg et al. 2011)

Ein Jahr später veröffentlichte die AG Wohnen Wilhelmsburg die Broschüre *Immer Ärger mit der Gagfah*, um die Zustände im Bahnhofsviertel und Korallusviertel zu dokumentieren und zu ermitteln, ob die GAGFAH auf die Mieterproteste reagiert hat und auf die Anliegen ihrer Mieter eingegangen ist. (vgl. AG Wohnen Wilhelmsburg 2012, S. 3) Die AG setzte sich zusammen

aus der Sozialberatungsstelle verikom Wilhelmsburg, Mieter helfen Mietern (MhM), dem Arbeitskreis Umstrukturierung Wilhelmsburg (AKU) und der Pastorin für Verständigungsarbeit der lokalen evangelischen Kirchengemeinde. (vgl. AG Wohnen Wilhelmsburg 2012, S. 4) Sie setzte sich für die Mieter der GAGFAH in ihrem Kampf um bessere Wohnvoraussetzungen und einen diskriminierungsfreien Umgang ein. Die AG Wohnen zog eine ernüchternde Bilanz: Die GAGFAH handele nach wie vor stark renditeorientiert. Die Mieter müssten mühselig um jede Instandsetzung bzw. Reparatur kämpfen und seien dabei zumindest teilweise erfolgreich. Eine grundlegende Beseitigung der Mängel, wobei Schimmel als Hauptmangel genannt wurde, und eine ausreichende Wartung der technischen Anlagen seien weiterhin nicht veranlasst worden. Bei Beschwerden und Mängelanzeigen solle das Unternehmen eine Hinhaltenaktik anwenden und eine Beseitigung der Mängel nur in Ausnahmefällen erfolgen. (vgl. AG Wohnen Wilhelmsburg 2012, S. 3) Im Zuge der Proteste und dem aufkommenden Medienecho kam es zu einem Rundgang im Bahnhofsviertel, an dem auch die Senatorin für Stadtentwicklung Jutta Blankau teilnahm. Sie konnte kein politisches Problem erkennen und sah keine Möglichkeit für die Stadt einzugreifen. Stattdessen sollten die Mieter sich selbst wehren. (vgl. AG Wohnen Wilhelmsburg 2012, S. 4)

In einem Bericht des NDR im April 2013 heißt es: „Fast jeder GAGFAH-Mieter im Korallusviertel in Wilhelmsburg hat Schimmel an den Wänden. Das Unternehmen unternimmt nichts und schiebt die Schuld auf die Mieter.“ (Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 20) Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat daraufhin im Jahr 2013 die Fachämter Bauprüfung (BP) und Verbraucherschutz, Gewerbe

und Umwelt (VS) dazu beauftragt, im Zuge von Begehungen und Wohnungsbesichtigungen auf Basis der einschlägigen Rechtsgrundlagen (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz, Hamburgische Bauordnung) und aufgrund von Hinweisen einzelner Mieter und des Vereins verikom die aktuelle Situation und den Zustand des vorhandenen Bestands im Korallusviertel zu bewerten.

27 Gebäude auf 11 Grundstücken (davon 4 Wohnheime) mit ca. 50 Hauseingängen wurden vom Fachamt Bauprüfung begangen. Der Umfang der Begehung umfasste eine Inaugenscheinnahme der Gebäudehülle bzw. Fassaden, eine Begehung der notwendigen Flure (öffentlich zugänglich) und Treppenträume, ein Betriebstest der Aufzüge und die Untersuchung der Kinderspielplätze (Umfang der Ausstattung/ ggf. Mängel an Spielgeräten). Danach ergaben sich 17 Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände. Die Mängel mit drohender Gefahr wurden zeitnah beseitigt, während besonders bei den Wohnheimen bereits beseitigte Mängel wie Gegenstände in Treppenhäusern und Fluren sowie verkeilte Türen erneut aufgetreten sind. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2013, S. 13)

Nach Beschwerden seitens verikom über Wohnungsmängel in den Gebäuden der GAGFAH wurden gemeinsam mit Vertretern der GAGFAH, dem Fachamt Bauprüfung und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Ortsbesichtigungen durch das Fachamt Verbraucherschutz unternommen. Der Fokus der Untersuchungen wurde auf die Wohnungen in den obersten Stockwerken gelegt, da in den Beschwerden nur vage Andeutungen auf Schäden im Dachbereich einiger Gebäude geäußert wurden und auf keine bestimmten Wohnungen aufmerksam gemacht wurde. In 10 Wohnungen wurden Messungen vorgenommen. Dabei wurden sehr niedrige

Wandtemperaturen gemessen, die auf die damalige zulässige Bauausführung zurückzuführen sein sollen. Dem Eigentümer konnte in dieser Beziehung kein baulicher Mangel nachgewiesen werden, obwohl diese Bauausführung heute nicht mehr den Standards genügt. Dennoch konnte eine Durchfeuchtung in einer Wohnung aufgrund eines baulichen Mangels nachgewiesen werden, dessen Beseitigung durch den Mieter selbst lange Zeit verhindert wurde. Außerdem konnte in einem weiteren Fall eine baulich bedingte Durchfeuchtung im Treppenhausbereich festgestellt werden. Dieser bauliche Mangel wurde durch die GAGFAH behoben. Abschließend ist festzuhalten, dass keine schwerwiegenden baulichen Mängel nachgewiesen werden konnten. Ein Schaden durch kondensierende Innenfeuchte wie z.B. Schimmelbefall kann gemäß den Bestimmungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes ausdrücklich nicht bemängelt werden. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2013, S. 14)

Unter dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden des Immobilienkonzerns, Thomas Zinnöcker, sollte das Image aufpoliert werden. In Zukunft wollte man den zweifelhaften Ruf vom skrupellosen Konzern mit ständiger Negativpresse loswerden. Zinnöcker selbst sieht das Problem der GAGFAH darin, dass das Unternehmen in den vergangenen Jahren eher finanztechnisch statt wohnungswirtschaftlich geführt wurde. Der Einfluss des Finanzinvestors Fortress, der knapp 60 Prozent am Unternehmen hielt und mit William Brennan und Stephen Charlton zwei Abgesandte an der Spitze hatte, wirkte sich sicherlich nicht förderlich auf die Zustände der Wohnungsbestände aus. (vgl. Slavik 2013)

„Nach einer Neuaufstellung des Unternehmens GAGFAH ist diese im Jahr 2014 auf das



keine größeren Durchfeuchtungsschäden. (vgl. Sosnowski 2014)

Herr Frommann bezeichnete dies als „Charmeoffensive“ der GAGFAH. Laut Frau Tursi seien im Zuge dessen die Instandsetzungen als Modernisierung reingeschmuggelt worden, um die Mieten erhöhen zu können. Die Instandsetzungsarbeiten, die in den letzten Jahren schon hätten ausgeführt werden müssen, seien als Modernisierungskosten auf die Miete beschlagen worden. Immerhin hätte es zuletzt einige Maßnahmen wie die Auswechslung einiger gefährlicher Fahrstühle in Hochhäusern gegeben. Diese seien aber zu geringfügig, der gesamte Wohnungsbestand verkomme weiterhin, weil für die Erhaltung der Wohnqualität nicht genug in Instandsetzungen investiert wurde und weiterhin werde. Immerhin sei das Reparaturdienstleistungssystem (z.B. erreichbare Hotline) verbessert worden. Laut Frau Groß vom Bezirksamt Hamburg-Mitte sei die GAGFAH ein schwieriger Partner. Es sei zu unterscheiden zwischen der GAGFAH im US-Kontext, GAGFAH-Zentrale in Deutschland und der GAGFAH vor Ort, die sich für ihre Mieter engagiert. Problematisch sei, dass die letztere von Entscheidungskonzernen an dritter Stelle abhängig sei. Neuerdings versuche aber die GAGFAH bzw. Vonovia ihren Ruf in Hamburg zu verbessern. Sie möchte Bestandhalter sein und unterscheide sich in der Hinsicht von anderen Heuschreckenfirmen, die nur Gebäudebestände aufkaufen. Das Bezirksamt habe sich ein Stück weit annähern können und stelle eine größere Gesprächsbereitschaft fest, wobei die GAGFAH die Unterstützung von der Stadt verlange. Herrn Piekatz zufolge habe sie eingesehen, dass das *Auscashen* der Bestände auf Dauer zu städtebaulichen bzw. sozialpolitischen Missständen führe und diese durch geringe Maßnahmen verbessert werden könnten. Nach Gesprächen

mit Vorstandsmitgliedern der GAGFAH glaubt er daran, dass das Unternehmen sich wirklich in der sozialen Ausrichtung bzw. grundsätzlichen Ausrichtung ihrer Bestände verändern wolle. Die externen Anteilseigner seien für dieses Vorhaben aber sicherlich nicht förderlich, weil eine Aktiengesellschaft im Endeffekt seine Rendite haben müsse.

Die an der Börse notierte Deutsche Annington Immobilien SE (Deutsche Annington) hat am 10. März 2015 mit einem Übernahmeangebot rund 94 Prozent der GAGFAH Aktien erworben. Durch diesen Zusammenschluss zweier ehemaliger Konkurrenten verfügt die Gruppe nach eigenen Angaben über rund 370.000 Wohnungen mit einem Portfoliowert von mehr als 21 Milliarden Euro. (vgl. Deutsche Annington o.J.) Aus diesem Zusammenschluss der Deutschen Annington und der GAGFAH geht - unter neuem Namen - Vonovia hervor, eines von Deutschlands führenden Immobilienunternehmen, das als erstes in den DAX 30 Index aufgenommen wurde. Mit dem neuen Namen soll wohl auch ein Imagewechsel her, weil sowohl die Deutsche Annington als auch die GAGFAH einen schlechten Ruf in der Öffentlichkeit u.a. wegen einer zweifelhaften Instandsetzungspolitik genossen. Beide sind auch auf ähnliche Weise entstanden. Finanzinvestoren hatten staatliche Wohnungen und Werkswohnungen gekauft, diese mit Schulden finanziert und am Ende an die Börse gebracht, die Deutsche Annington im Jahr 2013 und die GAGFAH im Jahr 2006. (vgl. Spiegel 2014)

Vonovia verfolgt ehrgeizige Ziele und denkt in großen Dimensionen. So wollte Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen seinen Konkurrenten Deutsche Wohnen schlucken. Dieser Übernahmeversuch ist aber letzten Endes gescheitert, weil die von dem Dax-Konzern geforderte Mindestannahmequote von

50 Prozent deutlich verfehlt wurde. (vgl. Zeit 2016) Es gilt sicherzustellen, dass das kleine Korallusviertel genug Aufmerksamkeit erhält, um eine angemessene Wohnqualität im Quartier herzustellen.

Frau Tursi zufolge erhebe auch Vonovia jedes Jahr teurere Mieten und betreibe lediglich eine teilweise Modernisierung, die praktisch auf der vernachlässigten Instandsetzung aufbaue und die Modernisierungskosten über die Erhöhung der Mieten auf die Mieter draufschlage. Vonovia werde zu gegebener Zeit den Bestand weiterverscherbeln. Der Wohnungsbestand in wenigen Händen riesiger Konzerne sei kritisch zu betrachten, während die Politik diesem Prozess nur zuschaue.

► Renditeorientiert sind sicherlich mehr oder weniger alle Immobilieneigentümer. Und doch macht es einen großen Unterschied, ob es sich beispielsweise um eine ortsansässige Genossenschaft, die im Interesse ihrer Mitglieder sich für eine funktionierende Nachbarschaft einsetzt, oder um ein Unternehmen aus Luxemburg handelt, das keinen großen Bezug zum Ort ihrer Bestände hat und im Sinne ihrer Aktionäre nach Gewinnmaximierung strebt. Generell gilt der Hamburger Bestand sicherlich als Ertragsperle, da man hohe Mieten auch für weniger gute Wohnungen erzielen kann. Die GAGFAH sah aus ihrer Sicht schließlich keinen Grund groß in Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen zu investieren. Sie besitzt sogar noch schlechtere Bestände in Regionen mit geringen Mieten und Perspektiven.

Grundsätzlich gilt zudem, dass bei börsennotierten Unternehmen schlechte Nachrichten wie die Berichte über Schimmelbefall in ihren Beständen nicht gut sind bzw. vermieden werden. Daher lässt sich sagen, dass nach drei

Jahren schlechter Presse auch für das Unternehmen der Punkt gekommen ist, wo eine mieterfreundlichere Strategie auch eine finanziell sinnvollere sein kann. Die Tendenz ist leicht positiv, weil in letzter Zeit keine Klagen über das Unternehmen zu vermelden sind bzw. die mediale Aufmerksamkeit nicht mehr so groß wie noch vor fünf Jahren ist. Wenn nicht mehr das reine „Auswaschen“ der Bestände im Vordergrund steht, sondern auch deren Pflege an Bedeutung gewinnt, können auch tatsächlich tiefergreifende Maßnahmen umgesetzt werden. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, diese als Instandsetzungen zu deklarieren, um die Kosten nicht den Mietern in Form hoher Mieterhöhungen aufzubürden. Der gesetzliche Rahmen hierzu wurde von der GAGFAH nahezu ausgeschöpft. Diese gängige Praxis bzw. wirtschaftliche Realität ist moralisch höchst fragwürdig. Werden die Wohnungen modernisiert, droht in Zukunft ein Verdrängungsprozess der Bewohner aufgrund stark steigender Mieten, wovon in Anbetracht der Sozialraumbeschreibung auszugehen ist.



Abb. 22 GAGFAH-DA-Vonovia

### 4.2.2. Adigüzel

Die mediale Berichterstattung über den Bauunternehmer N. Adigüzel ist durchgehend negativ. Sein Vorgehen sorgte für Unmut bei den Anwohnern. Die potenzielle Baufläche - früher noch eine grüne Wiese - wurde abgeräumt und umzäunt. Im Zuge dessen wurden ein Parkhaus abgerissen und Bäume scheinbar ohne erkennbaren Baufortschritt gefällt. (vgl. IBA Hamburg 2011, S. 1) Dazu sollen laut Mieterauskünften in der Folge ohne die hohen Bäume, die den Regen weitestgehend von den Fassaden der Häuser abhielten, zunehmend feuchtigkeitsbedingte Schäden in den Wohnungen entstanden sein. (vgl. Kosel 2011) Abfall häufte sich mehr und mehr an - sei es etwa eine abgeladene Couch oder mehrere Autoreifen.

Laut Auskunft der Mieter von dem angrenzenden GAGFAH-Gebäude der Korallusstraße 3 ließ Herr Adigüzel das Grundstück verwahrlosen. (vgl. ebd.) So wolle er nach Ansicht

des Kneipenbesitzer Urim Sinani dadurch die Mieter dazu bringen auszuziehen, um das Gebäude von der GAGFAH abkaufen zu können. Ausserdem soll Y. Adigüzel, Bruder und gleichzeitig Berater von N. Adigüzel, seine Kunden belästigt haben. „Er hat gesagt, wenn er mit uns hier fertig ist, müssen wir mit dem Hubschrauber ausgeflogen werden“ (ebd.), so Sinani. Diese Vorwürfe wurden von den Herren Adigüzel bestritten. Mit Nachbarn und Anwohnern hat der Kneipenbesitzer versucht, durch Unterschriften die Behörde und Bauausstellungsverantwortliche auf das Treiben des Bauunternehmers aufmerksam zu machen. (vgl. ebd.) Des Weiteren soll er nach Informationen des Hamburger Abendblatts sämtliche Bauanträge zurückgezogen haben, während der im Jahr 2010 erfolgte Abriss des Parkhauses im Nordwesten des Areals die Parkplatznot im Viertel verschärfte und dazu führte, dass etliche Autos auf dem Grundstück parkten. (vgl. Zimmermann 2015) In der Öffentlichkeit bekundeten die Brüder, im Sinne der Menschen vor Ort das Quartier voran bringen zu wollen. (vgl. Klatz 2011, S. 110 f.)

Für die umstrittene Fällung der Bäume im



Abb. 23 Sperrmüll auf der Brachfläche

Zuge der Bauvorbereitung im Jahr 2008/2009 bekam Adigüzel im Nachhinein durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte aufgrund einer Kampfmitteluntersuchung eine Genehmigung (mit Ausgleichsanforderungen). (vgl. IBA Hamburg 2011, S. 2) Laut voriger Auskunft des Bezirksamts Hamburg-Mitte wurde dafür keine Genehmigung erteilt bzw. beantragt, wofür er ein Bußgeld zu zahlen hatte. Gegen diesem Verstoß gegen die Baumschutzverordnung hatte das Bezirksamt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet. Erschwerend kommt hinzu, dass sich darunter ein nach der Baumschutzverordnung als herausragend einzustufender Baum befand, der allein schon eine Geldstrafe in Höhe von 10 000 bis 25 000 Euro nach sich zog. Zudem wurde Adigüzel für das unerlaubte Entfernen von mehr als 30 Metern Hecken mit einem Bußgeld zwischen 250 bis 2500 Euro belangt. (vgl. Schmidt 2010)

Jörn Frommann, der in seiner aktiven Zeit in Bezug auf das Korallusviertel jahrelange Erfahrungen mit N. Adigüzel und seinem Bruder vorzuweisen hat, zeichnet ein etwas anderes Bild vom Bauunternehmer als die Medien. Seiner Meinung nach sei die Geschichte mit der Fällung von Bäumen hochsterilisiert worden. Adigüzel habe nur nicht auf eine Genehmigung der Behörde warten wollen, die Genehmigung hätte wegen der Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit ohnehin stattgefunden. Es sei nun mal seine Art, Fakten zu schaffen. Darauf schließen die früh erfolgten Bauvorbereitungsmaßnahmen. Außerdem hätte er die Anwohner erlaubt, in der Zwischenzeit dort zu parken, als Ausgleich für den Abriss der Parkpalette, die in einem erbärmlichen Zustand – und daher kaum benutzt – gewesen sein soll. Währenddessen soll auf der Fläche unerlaubterweise Sperrmüll abgestellt worden sein, was auch die Schlagzeilen mit der

der Verwahrlosung erkläre.

### 4.2.3. GERCHGROUP

An der GERCHGROUP (GERCH Development GmbH), mit Sitz in Düsseldorf und die im Oktober 2015 von Mathias Düsterdick (CEO) und Christoph Hüttemann (CFO) gegründet wurde, ist die im Februar 2016 gegründete SN Beteiligungen Holding AG aus der Schweiz mit 49% beteiligt. (vgl. Immobilien Zeitung 2016) Laut Mathias Düsterdick, dem CEO, soll bis Ende 2016 ein Projektentwicklungsvolumen von 2,5 Mrd. Euro erreicht werden und das Unternehmen sich unter die besten Fünf der deutschen Projektentwickler katapultieren. Das Neue Korallusviertel ist eines von neun Arealen in sieben deutschen Städten mit einer Gesamtgröße von 380.000 m<sup>2</sup>, die kurzfristig realisiert werden sollen. Die GERCHGROUP fokussiert sich auf Projektentwicklungen in den Assetklassen Wohnen, Büro und Einzelhandel. (vgl. Bühnen 2016)

Am 27. Juni 2016 hat der Düsseldorfer Projektentwickler den Kauf des knapp 24.500 m<sup>2</sup> großen Projektareals Neues Korallusviertel von Herrn Adigüzel bekanntgegeben. Eigenen Angaben zufolge sollen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 140 Millionen Euro auf 41.000 m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogrundfläche vorrangig wohnwirtschaftliche Nutzungen sowie einige ergänzende Gewerbenutzungen (z.B. eine Kita) realisiert werden. Angaben über die Anzahl der Wohnungen wurden nicht gemacht. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Still-schweigen vereinbart (laut Jörn Frommann für ca. 11,2 Mio). Wohnen soll sich aus einem Mix aus geförderten Wohnungen sowie frei

finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen zusammensetzen. (vgl. GERCHGROUP 2016)

„Die Nachfrage an Wohnraum in Metropolen wie Hamburg ist nach wie vor ungebrochen und wir sind sehr glücklich, mit unserem noch recht jungen Unternehmen nun auch ein erstes Projekt hier in der schönen Hansestadt Hamburg entwickeln zu können“ (GERCHGROUP 2016), so Mathias Düsterdick, CEO der GERCHGROUP.

Die OMEGA Immobilien Gruppe hat seit dem 01.08.2016 für die GERCHGROUP deutschlandweit das Property Management zahlreicher Liegenschaften, darunter das Neue Korallusviertel, übernommen. In den nächsten Jahren soll dort umfassende Projektentwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die OMEGA Immobilien Gruppe übernimmt das Management der Liegenschaft bis die GERCHGROUP das Baurecht geschaffen hat. (vgl. Deal Magazin 2016)

Grundlage für das Projektareal soll laut Tobias Piekatz der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einigen Abänderungen sein. Auf den nördlichen Grünflächen sollen des Weiteren Reihenhäuser und Doppelhäushälften entstehen, die eine andere Klientel ansprechen und dem Wohnungsmix zugutekommen sollen. Der dortige Kindergarten werde in Zukunft nicht mehr benötigt, weil nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Kita schon an anderer Stelle geplant sei.

Nach Einschätzung von Herrn Frommann müsse mit dem geänderten Bauentwurf der GERCHGROUP am Bebauungsplanentwurf größere Veränderungen vorgenommen werden. Die Bereitschaft der Politik davon abzuweichen sei kaum vorhanden, sodass der Baubeginn sich verzögern könne und der vom Bezirksamt genannte Baubeginn Ende 2017 eventuell nicht eingehalten werden könne, es sei denn es bestünden irgendwelche



Abb. 24 Bauplatkat Neues Korallusviertel

Absprachen wie etwa Zusagen vom Bürgermeister.

► Die GERCHGROUP sucht als Privatunternehmen sicherlich Wege, um kostengünstiger als die IBA Hamburg zu bauen. Es bleibt abzuwarten inwieweit Änderungen am B-Plan vorgenommen werden können, um das Bauvorhaben zu beschleunigen und zu welcher Aufteilung des ‚Drittmix‘ der expandierende Projektentwickler bereit ist. Stand jetzt gilt weiterhin, dass kein Baurecht vorherrscht.

#### 4.3. Stimmungsbild im Korallusviertel

Um ein Stimmungsbild der betroffenen Menschen vor Ort zeichnen zu können, wurden im Korallusviertel Interviews mit Bewohnern über ihre Wohnsituation durchgeführt. Fragen wurden insbesondere in Bezug auf ihr

Vermieter Vonovia/GAGFAH und auf das Projektareal gestellt.

In erster Linie wurde wie erwartet ihre Unzufriedenheit mit dem Zustand ihrer Wohnungen deutlich. Zu den genannten Mängeln zählen u.a. Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelaufkommen (an den Wänden und Decken) besonders im Badezimmer, undichte alte Fenster, defekte Fahrstühle, nicht ausreichend feste Treppengeländer, aber auch veraltete Küchenausstattungen. Viele Mieter empfinden ihre Wohnung kälter als normal und müssten daher mehr heizen. Die Zweitmiete, also die Betriebs-, Heiz- und Wohnnebenkosten, seien daher extrem hoch. Daher würden einige sparsam mit dem Heizen ihrer Wohnungen umgehen. Erschwerend kommt hinzu, dass einige Heizkörper nicht auf dem neuesten technischen Stand sein sollen. Genug Spielplätze und Orte zur Erholung gebe es auch nicht. Allgemein wird die Aufenthaltsqualität als dürftig und ausbaufähig empfunden.



Abb. 25 Visualisierung Neues Korallusviertel nach GERCHGROUP

„Wer kommt denn hierhin? Hier ist doch nichts!“

Der Eindruck, dass die Vermieterin wenige Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten in der Vergangenheit unternahm, ließ sich verfestigen. Anfragen für ihrer Meinung nach dringend erforderliche Modernisierungen wie Badmodernisierungen seien in der Vergangenheit von der GAGFAH abgeschmettert worden mit der Begründung, dass diese erhebliche Mieterhöhungen nach sich ziehen würden. Dazu sei ein Großteil aber nicht bereit. Zwar wurden in letzter Zeit Bemühungen seitens der Vermieterin festgestellt, einzelne Wohnungen zu sanieren, aber nicht in dem Maße wie gewünscht. Einige fühlen sich hilflos und im Stich gelassen, weil nichts vonseiten der Behörde veranlasst werde und

sich eher auf die Seite der GAGFAH stellen würde.

Nichtsdestotrotz wollen viele im Korallusviertel bleiben. Dies liege zum einen an den erschwinglichen Mieten, aber auch an der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und zum Einkaufszentrum im benachbarten Bahnhofsviertel. Außerdem loben einige Interviewpartner die multikulturelle Identität des Korallusviertels und würden sich unter ihresgleichen wohlfühlen. Dennoch wird teils das Fehlen von Deutschen ohne Migrationshintergrund bemängelt, da ihr Wohnort sich abzukapseln drohe.

Ein Mangel an Parkplätzen wurde mehrfach moniert, insbesondere zur Feierabendzeit werde dies deutlich. Nahezu alle Interviewpartner



Abb. 26 Mieterprotest gegen die GAGFAH







## 5. Analyse der Eingriffsmöglichkeiten

Profitorientierte Eigentümer wie die GAG-FAH tätigen Investitionen nur, wenn sie es unbedingt müssen, um keine Verluste zu erleiden. Das Inkrafttreten des Instandsetzungsgebots wäre für sie von Nachteil, weil sie einen erheblichen Teil der Kosten der erforderlichen Maßnahmen tragen müssten.

Beim Umgang mit verwaarlosten Immobilien (Schrottimmobilien) gibt es eine Vielzahl an - formellen und informellen - Eingriffsmöglichkeiten, die in diesem Kapitel näher beleuchtet und, beziehungsweise auf das Korallusviertel, bewertet werden. Diese Beurteilungen werden zur Veranschaulichung in ein Ampelfarbensystem symbolhaft übertragen. Der Bewertungsschlüssel nach dem Ampelsystem für die Auswertung der relevanten Instrumente sieht wie folgt aus:



**ROT:** Halt! Hier und nicht weiter!

Unter Berücksichtigung aller Voraussetzungen und der Eignung für das Untersuchungsgebiet ist der Einsatz dieses Instrumentes keine realistische (erfolgsversprechende) Option



**GELB:** Hier besteht Handlungsbedarf, dann geht's weiter!

Dieses Instrument ist möglicherweise erfolgsversprechend. Um es aber in Betracht ziehen zu können, müssen Hindernisse aus dem Weg geräumt bzw. Anpassungen vorgenommen werden.



**GRÜN:** Weiterfahren!

Die Voraussetzungen sind gegeben, die Erfolgsaussichten solide bis vielversprechend. Es spricht nichts dagegen, von dieser Eingriffsmöglichkeit Gebrauch zu machen.

## 5.1. Formelle Instrumente

### 5.1.1. Rechtsinstrumente aus dem Bauplanungsrecht

Im Folgenden werden die relevanten Rechtsinstrumente aus dem Bereich des Bauplanungsrechts vorgestellt und untersucht, ob sie beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien im Korallusviertel Anwendung finden können.

Die für das Untersuchungsgebiet wesentlichen Rechtsinstrumente aus dem Bereich des Bauplanungsrechts sind:

- die verbindliche Bauleitplanung,
- die städtebaulichen Gebote gemäß §§ 175ff. BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot),
- die Enteignung nach § 85 BauGB,
- das Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB und § 25 BauGB,
- städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB und

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde durch die verbindliche Bauleitplanung (vornehmlich durch Satzungen zum B-Plan) die Bau- und Handlungsfreiheit der Eigentümer einschränkt. Gem. Art. 28 Abs. 2 GG ist sie dazu befugt, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Dabei sind aber die Eigentumsrechte, die durch Art. 14 GG geschützt sind, zu berücksichtigen. Die Planungshoheit der Gemeinde hat demnach also ihre Grenzen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG). Gemäß § 30 Abs. 1-3 BauGB ist der Bebauungsplan das rechtsverbindliche Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Er sorgt für Rechts- und Investitionssicherheit für die Zulassung von Vorhaben und stellt die Basis für die Durchführung notwendiger Maßnahmen wie die Erschließung von Baugebieten oder die Neuordnung von Grundstücken dar. (vgl. BMUB 2014, S. 21)

Der B-Plan kann unter Umständen eine erhebliche Steuerungswirkung auf die Eigentümer ausüben, indem durch Festsetzungen der Inhalt des Eigentums, die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und damit der Wert von Grund und Boden bestimmt werden. Diese Festsetzungen können aufgrund ihres maßgebenden Charakters durch Instrumente wie Gebote nach §§ 176, 178, 179 BauGB durchgesetzt werden, nach § 85 BauGB auch theoretisch zu einer Enteignung führen und auch im besonderen Städtebaurecht (Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen) die Grundlage für den Einsatz von Plansicherungs- und Planvollzugsinstrumenten bilden. (vgl. BMUB 2014, S. 21)

Im Korallusviertel braucht es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der seit Jahren bereitliegt (Wilhelmsburg 96), um ein Bauvorhaben wie das IBA-Projekt umsetzen zu können. Die Umsetzung des Bebauungskonzepts ist nach bestehendem Planungsrecht bzw. dem Bebauungsplan nicht möglich gewesen, sodass ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans der Grundstückseigentümer nicht dazu bewegt werden konnte. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird nicht durch das Bauplanungsamt, sondern im Auftrag des Investors in Absprache mit der

zuständigen Gemeinde erstellt. Nach § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger bzw. Investor durch Unterzeichnen eines Durchführungsvertrags, die Kosten der Planung und Erschließung zu tragen und die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen. Der Entwurf (mit zwei Teilflächen *A* und *B*) soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohnungen, dringend erforderlichen Stellplätzen in Tiefgaragen und einer Kindertagesstätte schaffen.

Die *städtebaulichen Gebote* gemäß §§ 175 ff. BauGB gelten für Maßnahmen der Instandsetzung, der Modernisierung, der Anpassung und des Abbruchs verwaarloster Immobilien. Neben gebotsspezifischen Regelungen gibt es in § 175 BauGB gemeinsame Regelungen für alle städtebaulichen Gebote. Die Gemeinden sind für den Erlass des jeweiligen Gebots zuständig, der an die Eigentümer adressiert wird. Von den vier städtebaulichen Geboten sind einzig das Baugebot gemäß § 176 BauGB und das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB für das Korallusviertel von Relevanz. Das Pflanzgebot (§ 178 BauGB) und das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) kann hierbei vernachlässigt werden.

Der Einsatz der städtebaulichen Gebote muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Städtebauliche Gründe können vor allem aus formellen oder informellen Planungen sowie aus dem allgemeinen städtebaulichen Kontext der verwaarlosten Immobilie abgeleitet werden. (vgl. BMUB 2014, S. 22) In Bezug auf das Korallusviertel gab es informelle Planungen der IBA Hamburg auf dem Grundstück an der Ecke Thielenstraße/ Korallusstraße.

### 5.1.1.1. Baugebot

Mit dem Baugebot nach § 176 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer eines Grundstückes verpflichten, sein Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan zu bebauen. Das Baugebot kann also zur Errichtung von Neubau nach den Festsetzungen eines B-Plans, aber auch zur Baulückenschließung im unbeplanten Innenbereich angewandt werden. Das Schließen einer Baulücke muss von besonderer städtebaulicher Bedeutung und für den Eigentümer wirtschaftlich zumutbar sein, sonst hat die Gemeinde davon abzusehen.

#### Fallbeispiel:

Auf einem einstigen Fabrikgelände in Langen sollte Platz für Wohnraum, Geschäfte, Gastronomie und Kultur geschaffen werden. Das Gelände, dessen Anlagen nach teils jahrzehntelangem Leerstand in sehr unterschiedlichem Zustand waren, bietet großes Entwicklungspotential. Die Stadt könnte bei der Gestaltung des Areals lediglich den baulichen Rahmen setzen, aber nicht die Eigentümer zur Bebauung antreiben. Wegen der Festsetzungen des Bebauungsplans aus den 80er Jahren konnte Anfang der 90er Jahre die Erlassung eines Baugebots nicht durchgesetzt werden. Heute noch versucht die Stadt, eine bauliche Nutzung der Fläche zu erzwingen. (vgl. Werwitzke 2016)

#### Einschätzung:

Im bestehenden Bebauungsplan Wilhelmsburg 8 vom 1. August 1972 für die Teilfläche *A*, die eine nahezu unbebaute Fläche am westlichen Siedlungsrand des Korallusviertels umfasst, ist keine Bebauung vorgesehen.

Die als überwiegend reines Wohngebiet festgesetzte Fläche weist lediglich Baufelder für die bereits bestehende Bebauung aus den 1970er-Jahren aus. Dagegen ist der südliche Teilbereich entlang der Thielenstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die nördliche Teilfläche *B* des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplans Wilhelmsburg 72 vom 17. Januar 1994 und sieht für diese Fläche eine private Grünfläche und ein *Bolzplatz* vor. (vgl. Hamburg o.J., S. 7 f.) Die Voraussetzungen für dieses Gebot sind im Korallusviertel daher nicht gegeben. Da die IBA als Grund für das Scheitern des Projekts auch einen fehlenden zweiten Partner bzw. Investoren nannte, kann davon ausgegangen werden, dass das Baugebot bereits aus Kostengründen illusorisch erscheint.

Allgemein gilt, dass das Baugebot aufgrund der ausgesprochen schwierigen Rechtsproblematik einen hohen zeitlichen und personellen Aufwand erfordert und häufig bereits aus kommunalpolitischen Gründen zum Scheitern verurteilt ist. Gerade in Kommunen mit schwachen oder fehlenden Investitionsdruck ist die wirtschaftliche Zumutbarkeit schwer zu begründen. Dennoch kann es einen positiven Einfluss auf den Eigentümer haben, weil erfahrungsgemäß bereits die Einladung zu einem Erörterungstermin für ein Baugebot die Eigentümer zur Bebauung bewegen kann. (vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg 2003, S. 9 f.) Aufgrund des Einsatzfeldes ist das Baugebot für verwahrloste Immobilien nahezu bedeutungslos. Theoretisch könnte die Anpassungspflicht von Bestandsgebäuden an die Festsetzungen eines B-Plans für verwahrloste Immobilien Anwendung finden. (vgl. Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg 2013, S. 28)



### 5.1.1.2. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gem. § 177 BauGB kann die Gemeinde die Beseitigung und Behebung von Missständen und Mängeln baulicher Anlagen verlangen, wobei besondere Regeln über die Kostentragung zu beachten sind. Dazu wird durch einen Verwaltungsakt zur Modernisierung und Instandsetzung eines unbebauten oder untergenutzten Grundstücks an die Festsetzungen eines B-Plans oder an den Rahmen der näheren Umgebung im unbepflanzten Innenbereich der Eigentümer verpflichtet. Die Art der Mängel und die Dauer der erforderlichen Maßnahmen sind festzulegen. Die Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen muss alsbald erforderlich sein.

Ob es sich um Mängel handelt hängt davon ab, ob dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr vorliegen. Im Gesetzestext heißt es:

„Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dann nicht mehr gegeben, wenn die Anlage den gegenwärtigen gesetzlichen Standards z. B. in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz, sanitäre Anlagen sowie Belichtung und Belüftung nicht genügt. Es ist dabei nicht erforderlich, dass die Schwelle zur Gefahrenabwehr erreicht wird, da das Modernisierungsgebot (...) ein Instrument des Städtebaurechts und nicht der Bauaufsicht ist. Insgesamt kann alles, was nach heutigem Standard gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen widerspricht, einen Missstand i. S. d. § 177 Abs. 2 BauGB begründen.“ (Wallraven-Lindl et al. 2010, S. 90)

Gem. § 3 des Hamburgischen Wohnraum-

schutzgesetzes sind die Mindestvoraussetzungen für erträgliche Wohnverhältnisse nicht gegeben wenn u.a. Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind.

#### Fallbeispiele:

Im Fallbeispiel Lübeck reichte letztlich die Androhung der Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes, um eine Lösung herbeizuführen, die den Sanierungsbedarf deckt.

„Im Rahmen der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (...) wurden durch einen Sachverständigen an einem einzelnen Wohngebäude erhebliche Mängel und Missstände festgestellt, da die Sanitärausstattung als unterdurchschnittlich und die Belichtung im Erd- und Obergeschoss als ungenügend zu bezeichnen war, Putzschäden vorhanden, Fenster abgängig und Treppen ausgetreten waren sowie der Verstrich der Dacheindeckung fehlte. Das Wohngebäude entsprach damit nicht nur nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern beeinträchtigte darüber hinaus in erheblichem Maße aufgrund seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild.“ (BMUB 2014, S. 24)

Die Stadt hat daraufhin die Möglichkeit des Erlasses eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes nach § 177 BauGB in Betracht gezogen. Der Eigentümer ging zwei förmlichen Erörterungstermine nach § 175 BauGB nicht nach und verkaufte das Grundstück dessen Wohngebäude nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllte und aufgrund seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild negativ beeinträchtigte, an die städtische Sanierungsträgerin, womit der Erlass des Modernisierungs- und

und Instandsetzungsgebots nicht mehr benötigt wurde und anschließend die Sanierungsträgerin die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchführen konnte. (vgl. ebd.)

Im Fallbeispiel Völklingen plante die Kommune in Völklingen im Rahmen des Ex-WoSt-Modellprojektes *Stadtumbau-West* die Behebung eines städtebaulichen Missstandes durch Sanierung und Modernisierung von teilweise leerstehenden und vier Einzeleigentümern gehörenden Schlüsselimmobilien in der Innenstadt, den *Jugendstilhäusern*. Drei der vier Eigentümer der Häuser Rathausstraße 24-28 verkauften ihre Grundstücke zum Verkehrswert an die Stadt. Da die Stadt selbst bereits mit den Planungen und mit der Sanierung ihrer Grundstücke begonnen hatte und ein nachhaltiger Erfolg nur mit einer auch räumlich umfassenden Aufwertungsstrategie erzielt werden konnte, musste auch sichergestellt werden, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten auch am letzten Jugendstilhaus durchgeführt werden. Daher sollte ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot erlassen werden. (vgl. BMUB 2014, S. 27)

„Im Rahmen eines Erörterungstermins nach § 175 BauGB und eines Anhörungstermins nach § 28 VwVfG wurde dem betroffenen Eigentümer die städtische Entwicklungsabsicht für das Gesamtgebiet, die geplanten Sanierungen der Nachbargebäude und der beabsichtigte Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes dargestellt und erörtert sowie der Eigentümer dazu angehört. Da sich der Eigentümer aus Alters- und Krankheitsgründen nicht dazu in der Lage sah, eine solche Sanierungsmaßnahme durchzuführen und zu finanzieren, bot die Stadt an, sie durch die eigens gegründete Gesellschaft abwickeln zu lassen sowie das Verbleiben des jetzigen Eigentümers in

der Immobilie über den – mit einem Wohnrecht für den Verkäufer verbundenen – Erwerb der Immobilie durch die Stadt auf Rentenbasis (die Stadt erwirbt das Grundstück durch wiederkehrende Zahlungen auf Lebenszeit) oder durch die Aufteilung der Immobilie nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) und den Verbleib einer Wohnung bei dem jetzigen Eigentümer zu ermöglichen. Aufgrund des zwischenzeitlich eingetretenen Todes des Eigentümers und des Verkaufs des Grundstückes seitens der Erben an die Stadt war eine solche Vorgehensweise aber nicht mehr erforderlich. Seit dem Erwerb und der Komplettsanierung durch die Stadt Völklingen wird die Immobilie von der Stadtentwicklungsgesellschaft Völklingen erfolgreich vermarktet. Gebäudeleerstände sind nicht zu verzeichnen.“ (BMUB 2014, S. 27)

#### Einschätzung:

„Das Modernisierungsgebot hat – anders als das Instandsetzungsgebot – eine Standardverbesserung zum Ziel. Es kommt von daher für verwahrloste Grundstücke dann in Betracht, wenn noch eine Nutzung vorliegt und städtebauliche Gründe die alsbaldige Beseitigung der Missstände geboten erscheinen lassen. Eine solche Situation wird gegeben sein, wenn das betreffende Grundstück in einem Aufwertungs- oder Stabilisierungsbereich liegt (Beispielsfall Lübeck<sup>15</sup>). Eine weitere Restriktion für die Anwendung des Modernisierungsgebots ergibt sich im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Erstattung der unrentierlichen Kosten. In der Regel wird dies nur dann möglich sein, wenn der Gemeinde entsprechende Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen.“ (BMVBS 2009, S. 10)

Das Instandsetzungsgebot, das seit den 1970er Jahren selten aber zugunsten der Kommunen umgesetzt wurde, ist für Gemeinden mit

schwachem oder fehlendem Investitionsdruck erfahrungsgemäß wirtschaftlich nicht vertretbar, immer vor dem Hintergrund einer notwendigen Finanzierung der nicht rentierlichen Kosten. (vgl. BMUB 2014, S. 25) In bestimmten Fallkonstellationen kann das Instandsetzungsgebot ein geeignetes Rechtsinstrument im Umgang mit verwahrlosten Immobilien sein. Vor Einsatz des Instandsetzungsgebots gilt es zu prüfen, ob nicht auch der Einsatz bauordnungsrechtlicher Instrumente möglich ist. (vgl. BMVBS 2009, S. 11)

Gemäß § 177 Abs. 3 BauGB liegen Mängel insbesondere vor, wenn u.a. durch Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird. Die von Adigüzel damals erworbene Fläche liegt bekanntlich zwischen der Bahnlinie und diesen Wohngebäuden. Mit dem Abriss zahlreicher Bäume verzeichneten die Bewohner dort eine starke Zunahme an feuchtigkeitsbedingten Schäden in ihren Wohnungen (durch undichte oder schlecht isolierende Fenster und durchfeuchtete Innen- und Außenwände) und eine erhöhte Lärmbelastung durch die Bahntrasse. Als Ursache wurde von Anwohnern der mit den Fällungen verbundene Verlust des waldartigen Bewuchses auf der Ruderalfläche ausgemacht, der den Lärm der Bahnlinie, als auch Wind und Regen von der Bebauung weitestgehend fernhielt. (vgl. Klatz 2011, S. 121) Witterungseinflüsse und Einwirkungen Dritter haben in diesem Fall demzufolge womöglich die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigt.

Aus der vertraulichen und unter Verschluss gehaltenen Studie des Forschungsinstituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien

und Umwelt GmbH, die in einem vom Bezirksamt Hamburg-Mitte erteilten Sonderauftrag den Bestand im Korallusviertel untersuchen und eine Aussage über dessen Zustand treffen sollten, konnten im Interview mit Frau Groß folgende Aussagen zum Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gewonnen werden:

Man werde die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als ein dem Wandel der Zeit unterworfenen Kriterium ansehen. Das bedeutet, dass das was man unter früher verstand heute oder z.B. in 100 Jahren etwas völlig anderes sein könne. Dementsprechend müsse jede Maßnahme mit dem Betroffenen erörtert werden, die Gemeinde müsse ihn beraten und mit ihm sprechen. Bezogen auf den baulichen Zustand seien die Stellen im Gesetzestext „nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht“ schwierig.

Der Einsatz eines solchen Gebotes erfordere seitens der Kommune einen nicht unerheblichen Personaleinsatz. Angesichts der erforderlichen, aufwändigen Vorarbeiten (eine Reihe von justiziablen bzw. rechtssicher überprüfbaren Schritten) für das Rechtsamt, für das Fachamt Bauprüfung und das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ist die Umsetzbarkeit demzufolge fraglich. Die alsbaldige städtebauliche Erforderlichkeit als Maßstab zum Erlass dieses Instruments ist erfahrungsgemäß zu hoch. Generell ist die Tatsache, dass die Planverwirklichung keinen Aufschub zulässt, ungewöhnlich in der Planungspraxis. (vgl. Kreis Ausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg 2013, S. 30) Erschwerend kommt hinzu, dass in Hamburg bislang kaum Erfahrungen mit der Durchführung dieses Rechtsinstruments gemacht wurden und es daher keine rechtssichere

Praxis gibt. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2012, S. 36)

Nach Auskunft von Ursula Groß werden die städtebaulichen Gebote wie das Instandsetzungsgebot selten in der Praxis aus der Sorge vor Rechtsunsicherheiten angewandt, da die Nachweispflicht in solchen Fällen bei der Stadtverwaltung liege. Die Stadt müsse schon genau prüfen, was sie dürfe und habe es in der Regel mit Unternehmen zu tun, die eine Rechtsberatung haben, die z.B. nach Vergleichsurteilen Ausschau halten und es somit einem äußerst schwer machen, bestimmte Vorhaben gerichtlich durchzusetzen. Sollte also der Eigentümer sich weigern und die Stadt müsste es aber durchsetzen, komme man schnell in die „Privatgeschichte“ rein. Wenn man ein Schritt weitergehen würde, werde man aber mit den Studien konfrontiert, die zeigen, dass manches juristisch betrachtet doch nicht so schlimm sei und daher ein Eingriff nicht berechtigt wäre. Solche Situationen habe das Bezirksamt bei relativ vielen Beständen.

Eine Kombination aus verstärktem Dialog mit der Eigentümerin GAGFAH/ Vonovia mit entsprechenden Hinweisen auf die Anwendung des Rechtsinstruments des Instandsetzungsgebots gem. § 177 BauGB könnte zu weiteren Maßnahmen der Eigentümerin führen. So ist die GAGFAH im Jahr 2014 auf das Bezirksamt Hamburg-Mitte zugegangen und hat die Zielsetzung einer schrittweisen Verbesserung und Entwicklung ihrer Wohnbestände im Bahnhofs- und Korallusviertel in Aussicht gestellt. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 20) Dies werde laut Ursula Groß vom Bezirksamt weiterhin beobachtet und kritisch begleitet.

Der Zusammenschluss der GAGFAH mit der

ebenfalls negativ behafteten Deutschen Ammington zu Vonovia und die gescheiterte Übernahme von Deutsche Wohnen zeigt aber auch, dass wirtschaftliche Motive eine überaus große Rolle spielen und das Unternehmen in großen Dimensionen denkt. Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, sei es auch nur die Androhung ihrer Anwendung, ist - wie die Fallbeispiele belegen - eine Möglichkeit, um die Eigentümerin in ihrem Bestreben zur Kursänderung zu bestärken.



hoch angesetzt. Des Weiteren muss die Kommune über genug Ressourcen verfügen, um das Instandsetzungsgebot in Erwägung ziehen zu können. Das Modernisierungsgebot könnte unter Umständen zudem in einem möglichen Sanierungsgebiet Anwendung finden.

Im Grunde genommen kann es eine große abschreckende Wirkung auf Wohneigentümern von verwahrlosten Immobilien erzielen. Die Voraussetzungen für dessen Umsetzung sind für die heutigen Verhältnisse zu

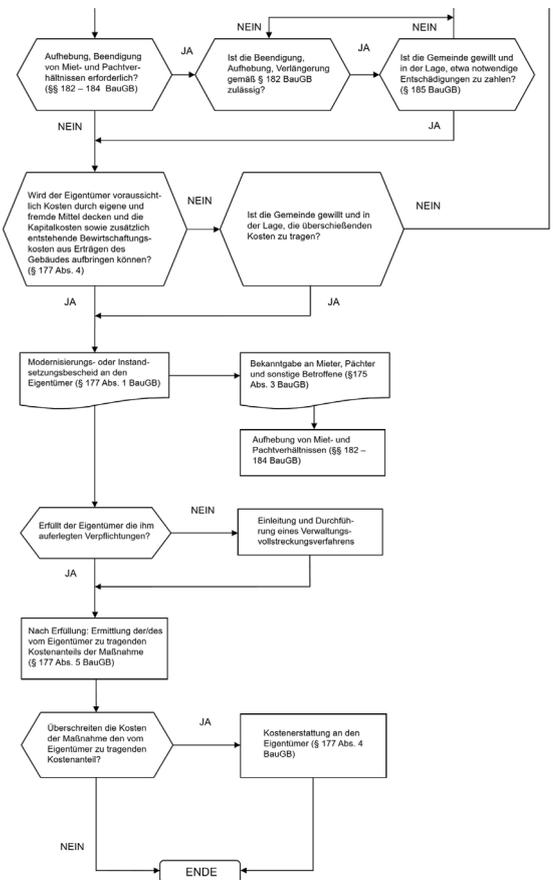
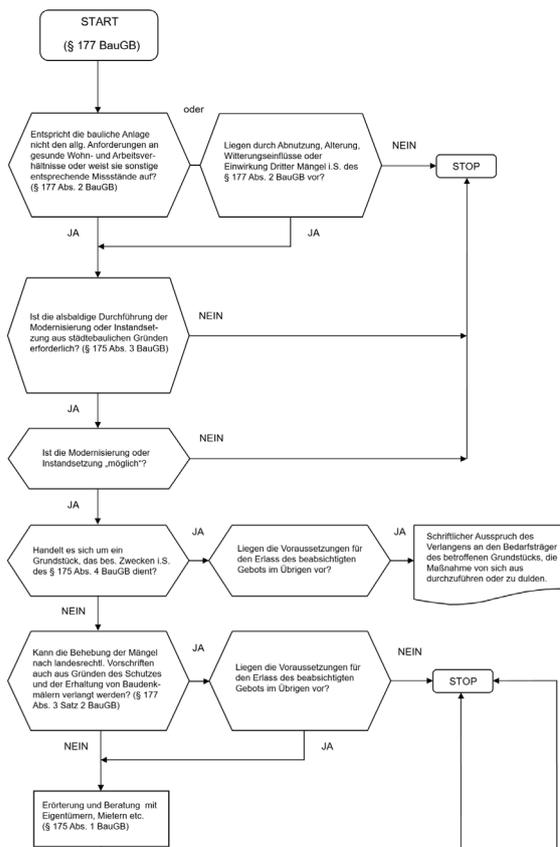


Abb. 28 Ablaufschema Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

### 5.1.1.3. Enteignung

Die Enteignung als Instrument der Planverwirklichung ist in § 85 BauGB geregelt und ermöglicht die vollständige oder teilweise Entziehung des Eigentums. Eine Enteignung kommt nur zur Durchsetzung von Festsetzungen eines Bebauungsplans gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, im Rahmen eines Erlasses eines Bau- oder Anpassungsgebots nach § 176 BauGB, im Geltungsbereich einer Satzung nach § 171 d BauGB zur Erhaltung oder Beseitigung baulicher Anlagen aus den Gründen des § 171 d Abs. 3 BauGB oder in Stadtumbaugebieten zur Mobilisierung von ungenutzten oder untergenutzten innerstädtischen Baulandpotentiale in Betracht. Eine Enteignung ist nur möglich, wenn es grundsätzlich das Allgemeinwohl erfordert und wenn zuvor der freihändige Erwerb gescheitert ist. Es darf keine Alternative oder mildere Mittel dazu geben. Der Klassiker einer Enteignung ist der Bau einer wichtigen Straße, die die Nutzung eines bestimmten Grundstückes erfordert.

#### Fallbeispiel:

Im Fallbeispiel Achim geht es um die Wohnanlage *Magdeburger Str. 10-26*, die insgesamt eine für die Stadt Achim untypische städtebauliche Verdichtung darstellt und in den 80er Jahren privatisiert wurde. Der achtgeschossige Wohnriegel verzeichnete seit 1999 einen Leerstand und bildete den Problemschwerpunkt für die Aufnahme des Magdeburger Viertels in das Programm *Soziale Stadt*. Seit 2000 wurden Städtebaufördermittel zur Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers eingesetzt. Aufgrund der belegten Unwirtschaftlichkeit der Modernisierung der Wohnanlage sollte der Wohnblocks

abgerissen werden, um nutzbare öffentliche Freiflächen für die anwohnenden Kinder und Jugendliche zu schaffen. Die Stadt Achim versuchte vergebens das Grundstück von der privaten Eigentümerin zum Verkehrswert freihändig zu erwerben, vornehmlich wegen der auf dem Grundstück eingetragenen Lasten.

Nach der im Jahr 2002 eingetretenen Überschuldung sowie der Insolvenz der Eigentümerin fand ein Zwangsversteigerungsverfahren statt, wo ein privater Bieter anstatt der Stadt den Zuschlag erhielt. Nach gescheiterten Verhandlungen der Stadt mit dem neuen Eigentümer zwecks Umsetzung der Sanierungsziele und zum Ankauf des Grundstücks stellte die Stadt im Jahr 2005 einen Antrag auf Durchführung eines Enteignungsverfahrens nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Enteignungsbehörde fasste im Ergebnis des Enteignungsverfahrens einen für die Stadt positiven Beschluss über den Enteignungsantrag, wogegen der betroffene Eigentümer Klage beim Landgericht Hannover einreichte. Auf Vorschlag des Gerichtes wurde von beiden Streitparteien die Klärung des Streitfalles im Rahmen eines Mediationsverfahrens akzeptiert. Beide Parteien einigten sich auf eine gemeinsame Beauftragung eines versierten Gutachters zwecks Erstellung eines weiteren Verkehrswertgutachtens und die Akzeptanz des dann aktualisierten Verkehrswertes im Rahmen eines Erwerbes des Grundstückes durch die Kommune. Im Jahr 2008 wurde der Wohnblock abgebrochen und die Maßnahme zum Umbau der neuen Quartiersmitte mit einem alle Altersgruppen ansprechenden Spielangebot umgesetzt. (vgl. BMUB 2014, S. 34)

#### Einschätzung:

Die Enteignung stellt einen überaus großen Eingriff dar, der in der Praxis kaum vollzogen wurde. Dies liegt vornehmlich an der Strenge

ihrer tatbestandlichen Voraussetzungen und der damit einhergehenden Zurückhaltung der Kommunen. Fallbeispiele für enteignete, verwahrloste Immobilien sind kaum bekannt und sind besonders gelagerte Einzelfälle. (vgl. BMUB 2014, S. 35) In den Bewohnerinterviews wurden Mieterstimmen laut, dass das - bis zum jüngsten Verkauf - jahrelang ungenutzte verwahrloste Projektareal von Adigüzel doch für eine Enteignungsmaßnahme in Frage käme. Ein Liegenlassen eines Grundstückes zu dessen Verwahrlosung wie auch unterdurchschnittliche Zustände von GAGFAH-Wohnungen rechtfertigen aber keine Enteignung, sondern maximal die Ersatzvornahme (z. B. die Installation einer neuen Heizungsanlage). D.h. die Stadt führt Maßnahmen durch und stellt sie dem Eigentümer in Rechnung. Dazu muss aber auch eine *öffentliche Gefahr* bestehen. Die Ersatzvornahme stellt für die Kommune normalerweise ein finanzielles Risiko dar, wenn z. B. bereits eine Vorpfändung vorliegt oder die Investition nachrangig ins Grundbuch eingetragen wird. In Hamburg ist eine Enteignung von verwahrlosten Immobilien aufgrund der mangelnden rechtlichen Grundlage kein Thema, lediglich beim Deichschutz gibt es Enteignungen.



#### 5.1.1.4. Vorkaufsrecht

Eine weitere Eingriffsmöglichkeit bietet das Vorkaufsrecht, das als Berechtigung definiert werden kann, in einen Kaufvertrag über eine Sache einzusteigen, der zwischen dem Eigentümer (Vorkaufsverpflichteter) und einem Drittgeschlossen wurde. (vgl. Juraforum o.J.)

Wenn der Eigentümer mit einem Drittkäufer

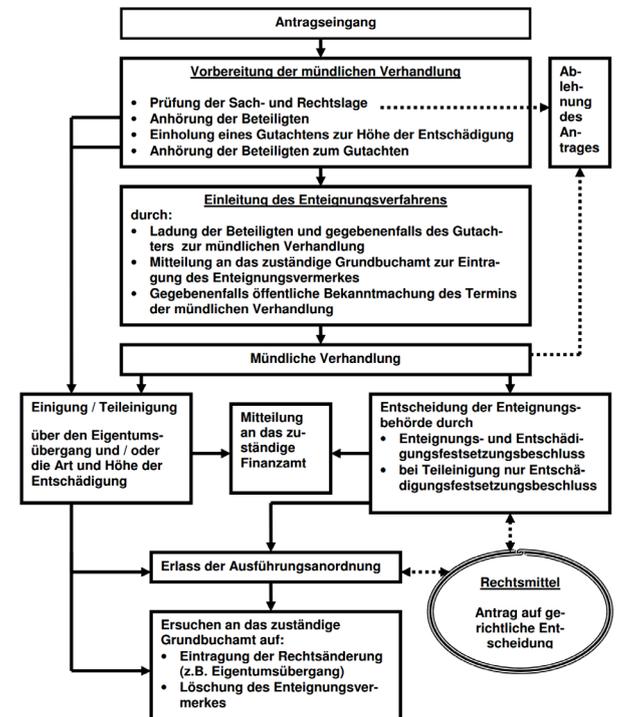


Abb. 29 Ablaufschema Enteignung

einen Kaufvertrag bezüglich einer Sache bzw. Immobilie aushandelt, muss er diesen zunächst dem Vorkaufsberechtigten vorlegen, der diese zu den gleichen Konditionen erwerben kann, wodurch der Drittkäufer das Nachsehen hat.

Für das Untersuchungsgebiet sind nicht die privatrechtlichen, sondern die öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte von Relevanz. Da diese auf Bundesgesetze beruhen gibt es kein spezielles Vorkaufsrecht für Hamburg.

Die öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechte von Kommunen sind in §§24-28 BauGB geregelt. Die Kommune erhält dadurch die Möglichkeit, in einen notariell zwischen Grundstücksbesitzer und Käufer geschlossenen Grundstückskaufvertrag einzusteigen. Generell sind Vorkaufsrechte Sicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente, weshalb ihnen ein höherer Stellenwert als den Baugeboten

zugesprochen wird. (vgl. Stumpf 2015, S. 78) Die Einräumung eines Vorkaufsrechts wurde aus dem Enteignungsrecht entwickelt und stellt im Grunde genommen die Vorstufe der Enteignung, quasi ein milderes Mittel, dar und dient somit als symbolisches Druckmittel. (vgl. Kronenbitter 2004)

Es wird zwischen dem allgemeinen (§ 24 BauGB) und dem besonderen (§ 25 BauGB) Vorkaufsrecht unterschieden. Das Vorkaufsrecht gem. §§ 24 und 25 BauGB kann die Gemeinde unter gewissen Umständen beim Kauf oder Verkauf von Grundstücken (ggf. zugunsten Dritter) zum Wohl der Allgemeinheit (§ 24 Abs. 3, § 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB) wahrnehmen. Die Wohnungseigentums- und Erbbaurechte bleiben davon unberührt (§ 24 Abs. 2 BauGB). Hier sind die öffentlichen Belange mit den privaten Belangen sorgfältig abzuwägen.

Das Vorkaufsrecht wird durch spezifische Tatbestandsvoraussetzungen gem. §§ 24 ff. BauGB eingeschränkt. Anwendungsfälle bei verwaarlosten Immobilien sind selten zu verzeichnen, während es im Zwangsversteigerungsverfahren ganz ausgeschlossen wird. (vgl. BMUB 2014, S. 37) Die Verfahrenskosten (z. B. Eintragung und Löschung der Vormerkung im Grundbuch) trägt die Gemeinde, sie hat gem. § 28 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Es sei denn dieser überschreitet den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich. In diesem Fall kann die Kommune den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, muss aber in einer angemessenen Frist das Grundstück dem verfolgten Zweck zuführen, da ansonsten der Verkäufer einen Anspruch auf Zahlung des Differenzbetrages hat (vgl. § 28 Abs. 3 BauGB).

Sollten gem. § 28 Abs. 6 BauGB ggf. Vermögensnachteile Dritter entstehen, muss die Gemeinde Entschädigung leisten.

Zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages muss die Gemeinde eine Erklärung über das Bestehen und die Ausübung des Vorkaufsrechtes (bzw. auf dessen Verzicht) abgeben. Wenn sie davon nicht Gebrauch machen will, muss sie eine sogenannte Vorkaufsrechtsverzichtserklärung (Negativattest) abgeben, die durch den beurkundenden Notar bei der Gemeinde beantragt und für den Erwerber oft gebührenpflichtig ist. Grundbuchämter dürfen nach § 2 Abs. 2 GVO Grundstückskaufverträge nur im Grundbuch eintragen, wenn das Negativattest vorliegt. Das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde ist nicht im Grundbuch eingetragen. Dieses muss jedoch laut § 28 Abs. 2 BauGB seit Beginn der Kenntnisaufnahme der Gemeinde innerhalb von zwei Monaten durch einen Verwaltungsakt ausgeübt werden. Da das Vorkaufsrecht mit finanziellen Herausforderungen verbunden ist, kann die Gemeinde auch zugunsten von Dritten mit bestimmten Bedingungen dieses Instrument gem. § 27a BauGB ausüben.

#### Fallbeispiele:

In einer Großsiedlung Dortmunds wurde die Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB angewandt. In diesem Fall handelt es sich um eine Wohnsiedlung mit fünfgeschossigen Zeilenbauten, die zunächst öffentlich gefördert wurden. Mit der Privatisierung stieg die Leerstandsquote auf über 19% an. Die Aufstellung eines durchgreifenden Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes wurde nicht realisiert. Die Stadt befürchtete bei einem erneuten Weiterverkauf an renditeorientierte Unternehmen eine Verschlechterung der Ortsentwicklung. Aus diesem Grund beschloss die Stadt Dortmund,

sich eine Eingriffsmöglichkeit in Form des besonderen Satzungsvorkaufsrechtes nach §25 Abs.1 Nr.2 BauGB zu wahren, um im Falle eines Verkaufs oder Teilverkaufs abgesichert zu sein und dadurch überhaupt eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Betracht ziehen zu können. (vgl. BMVBS 2009, S. 60)

Ein weiteres Fallbeispiel ereignete sich in Völklingen am Saarland, wo die Gemeinde beschloss das Vorkaufsrecht nach §§24 ff. BauGB anzuwenden. Mit einem Investorenwettbewerb sollte ein ehemaliges *Kaufhof-Grundstück* revitalisiert werden. Allerdings war die Gemeinde der Auffassung, dass das benachbarte Grundstück, auf dem ein Parkhaus steht, ein Schlüsselgrundstück für die städtischen Entwicklungsabsichten ist. Aus diesem Grund machte die Gemeinde dem privaten Eigentümer ein Angebot, welches dieser aber ablehnte und stattdessen das Grundstück an eine mit der Parkhausbetreibergesellschaft gegründete GbR übertragen wollte, die das Grundstück weit über dem Verkehrswert veräußern sollte. Zur Sicherung ihrer Entwicklungsabsichten übte die Gemeinde gem. §24 Abs.1 Nr.3 BauGB ihr gesetzliches Verkaufsrecht aus. Zur weiteren Absicherung ließ die Gemeinde sich im Grundbuch gem. §28 Abs.2 Satz3 BauGB vormerken. Um einen Weiterverkauf an Investoren zu verhindern, übte die Gemeinde ihr gesetzliches Vorkaufsrecht aus und ließ den Verkehrswert gem. §28 Abs.3 Satz1 BauGB neu ermitteln. Nach gerichtlicher Klärung bekam die Gemeinde letztendlich das Grundstück und konnte ein Investorenwettbewerb durchführen, um im Anschluss das Gebiet an den Gewinner zu verkaufen. (vgl. BMVBS 2009, S. 70)

#### Einschätzung:

Allgemein ist dieses Rechtsinstrument für die Gemeinde bei knapper Kasse sinnvoll, um ein

Gewöhnlich hat der Verkäufer finanziell keinen Nachteil. Dennoch sind die Anwendungsmöglichkeiten in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt. Im Bereich der verwahrlosten Immobilien gibt es in der Regel nur wenige Kaufvorgänge, da die tatbestandlichen Voraussetzungen die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts einschränken und zudem es im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung findet. (vgl. BMVBS 2009, S. 20) Im Gegensatz zum Instandsetzungsgebot etwa besteht hierbei nicht die Möglichkeit der Androhung.

Trotz der Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen, die die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts einschränken, hätte laut Tobias Piekatz die Kommune das Vorkaufsrecht für die ungenutzte Brachfläche anwenden können, um die Umsetzung des Projektareals Neues Korallusviertels durch Weiterverkauf an einen Dritten bzw. kooperationswilligen Investor entscheidend voranzutreiben. Nur habe die Stadt wegen der fälligen Grunderwerbssteuer keinen Grund dazu. Da diese von der GmbH aufzubringen ist, käme bei einem Weiterverkauf eine höhere Grunderwerbssteuer hinzu. Diese Mindersteigerung um je fünf Prozent ist für die Kommune wirtschaftlich gesehen nicht vertretbar. Da es sich nicht um einen geregelten (Wohnungs-)Markt, sondern um einen freien Markt handelt, wird lieber abgewartet bis sich neue Käufer oder Investoren finden, die im Optimalfall für eine Verbesserung der Immobiliensituation sorgen.

Nach Einschätzung von Jörn Frommann hätte die Stadt das Vorkaufsrecht zwar wahrnehmen können, grundsätzlich sei der Gedanke mit einem privaten, heimischen Investor wie Adigüzel richtig gewesen. Das Vorkaufsrecht hätte dennoch nur beim Verkauf der Fläche

von der GAGFAH an Adigüzel Anwendung finden können. Die Stadt hätte in dem Fall prüfen können, ob der Verkauf ihrem Anliegen entgegenstehen würde oder nicht. Zu der Zeit hätte sie aber keinen Grund dazu gehabt.

Grundstücksverkäufe und –ankäufe sind oftmals langwierige Prozesse. Dies ist mit ein Grund für den lang anhaltenden Planungstau des Neuen Korallusivertels. Unvorteilhaft für das Projektareal ist zusätzlich die schwierige Lage, die verbunden mit erhöhten Erstellungs- bzw. Gründungs- und Schallschutzkosten - trotz ausgehandelter Zuschüsse vonseiten der Fachbehörden - dafür sorgte, dass die Investorensuche jahrelang erfolglos blieb und so den Bau verzögerte. Ein zwischenzeitlich gewonnener Vorhabenträger sprang kurzfristig ab. Für das Korallusiviertel sind zudem die Kosten für die Gemeinde zu hoch, die finanziellen Möglichkeiten sind mager, womit auch die fehlende Breitenwirkung des Vorkaufsrechts zu erklären ist. (vgl. Schindecker 2014) Daher kam es ohne eine ausgefeilte Strategie zur Finanzierung des Bauvorhabens zu einer vom Bezirksamt einkalkulierten Wartezeit und Investorensuche, die durch den Kauf des Grundstücks durch die GERCHGROUP möglicherweise ein positives Ende findet.



#### 5.1.1.5. Städtebauliche

##### Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land gem. §§ 136 ff. BauGB liegen im öffentlichen Interesse und dienen zur wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets zur Behebung städtebaulicher Missstände (z.B. ungesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse). Diese sind oft mit dem Einsatz von städtebaulichen Geboten verbunden. Als Sanierungsgebiet gilt in Deutschland ein fest umrissenes Gebiet, in dem eine Gemeinde eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit einer förmlichen Sanierungssatzung nach § 142 BauGB durchführt.

„Die nach § 140 Nr. 3 und 4 BauGB von der Gemeinde erarbeiteten Sanierungsziele und städtebaulichen Planungen bieten eine rechtliche Basis für die Begründung der alsbaldigen städtebaulichen Erforderlichkeit des Einsatzes von städtebaulichen Geboten. (...) Bei der Auseinandersetzung mit verwahrlosten Immobilien kann die nach § 138 BauGB bestehende Auskunftspflicht der Eigentümer und der sonstigen Nutzungsberechtigten bei der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme erhebliche Bedeutung erlangen, da sie den Gemeinden Zugang zu wichtigen Beurteilungsunterlagen verschafft. (...) Gem. §§ 144 und 145 BauGB stehen der Gemeinde im Sanierungsgebiet eine Vielzahl von Genehmigungsvorbehalten zur Verfügung. Diese können genutzt werden, um im Kontext verwahrloster Immobilien Entwicklungen zu verhindern, die mit den Sanierungszielen nicht kompatibel sind. (...) Soweit für das konkrete Sanierungsgebiet das umfassende Verfahren festgelegt ist, stehen der Gemeinde auch die Vorschriften des § 153 BauGB zur Preisprüfung und Bemessung von Ausgleichsbeträgen, Entschädigungen und Kaufpreisen zur Verfügung. (...) Der Gemeinde steht im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs.1 Nr. 3 BauGB zu, das nach § 27a BauGB in bestimmten Fällen auch zugunsten Dritter ausgeübt werden kann.“ (BMUB 2014, S. 42)

##### Fallbeispiel:

siehe Fallbeispiel Lübeck

Im Fallbeispiel Münster geht es um ehemalige NATO-Wohnungen, die in den 80er Jahren auf der Grundlage des Wohneigentumsgesetzes in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt und anschließend auf der Grundlage von *Hochglanzbroschüren* im Rahmen von *Steuersparmodellen* an Privatanleger veräußert wurden. Mit der Finanzknappheit von einzelnen Eigentümern für erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kam es zu einem Abfall des Standards, der teils mit Leerstand und überwiegend mit Vermietung an Sozialmieter verbunden war, wodurch ein sozialer Brennpunkt bei gleichzeitig übersteuerten Sozialmieten entstand. Bis heute gibt es Zwangsversteigerungen bei einzelnen Eigentümern von Eigentumswohnungen sowie einen anhaltenden Instandsetzungstau und Leerstände. Die Stadt führte vorbereitende Untersuchungen zur systematischen Bestandsanalyse einschließlich der bestehenden Eigentumsverhältnisse durch und legte im Jahr 2005 das gesamte Quartier als Sanierungsgebiet fest. Zur Vorbereitung einzelner Sanierungsmaßnahmen wurden Planungs- und Moderationsleistungen u.a. mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Weiterhin wurde ein Wechsel der WEG-Verwaltung befördert, ein Architekturbüro mit der Planung und Moderation der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beauftragt, die Beschlussfassungen in den Wohneigentümergeinschaften I und II mittels des Architekturbüros vorbereitet, die Vorgehensweise durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der WEG-Verwaltung abgesichert, die Umsetzung der Maßnahmen intensiv begleitet, die städtischen Miteigentumsanteile strategisch erhöht sowie eine gute Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss im Rahmen der Wertermittlung erreicht. (vgl. BMVBS 2009, S. 67)

#### Einschätzung:

Das Alte Bahnhofsviertel war von Mitte der 1980er Jahre bis Ende der 1990er Jahre Sanierungsgebiet. Fast flächendeckend wurden in der Zeit Häuser und Wohnungen modernisiert, Innenhöfe neugestaltet und Straßen umgebaut. Fatalerweise wurde das Korallusviertel nicht miteinbezogen, obwohl es in direkter Nachbarschaft dazu steht und laut allen Interviewpartnern sogar dazugehört. Herr Frommann habe laut eigenen Angaben in seiner aktiven Zeit sich politisch dafür engagiert, das Korallusviertel zu einem Sanierungsgebiet zu machen, sei aber letztlich daran gescheitert, u.a. da die Umsetzung personal- und kostenintensiv sowie langwierig sei. So hätte man härter mit der GAGFAH oder dem Voreigentümer ins Gericht gehen können und ihnen mehr Verpflichtungen auftragen können.

Die Vorbereitung und Festlegung eines Sanierungsgebiets ermöglichen der Gemeinde den Einsatz hoheitlicher Instrumente bei, die für den Einsatz bei verwahrlosten Immobilien geeignet sind. (vgl. BMUB 2014, S. 42) Gleichzeitig verleiht sie den städtebaulichen Geboten wie das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot Nachdruck. Ohne den Willen der Stadtpolitik kann die Festlegung aber nicht erfolgen.

Die bestehende Auskunftspflicht der Eigentümer zur Beschaffung wichtiger Beurteilungsgrundlagen und das Sanierungsrecht mit seinen Förderungsmöglichkeiten im Einzelfall zur Finanzierung von Planungs-, Beratungs- und Moderationsleistungen können zur Bewältigung der Problematik führen. (vgl. BMVBS 2009, S. 24)



Die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB besagt, dass der Rückbau oder die Änderung baulicher Anlagen in einem Erhaltungsgebiet genehmigt werden muss (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Eine Soziale Erhaltungsverordnung dient gem. § 172, Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 BauGB dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Im Februar 2012 wurde eine Plausibilitätsprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung in Hamburg-Wilhelmsburg vom Unternehmen F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH veröffentlicht, die zwar das Vorhandensein eines Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials und von zu erwartenden negativen städtebaulichen Folgen eines möglichen Verdrängungsprozesses erkennt, dafür aber keinen Verdrängungsdruck (auch nicht im Korallusviertel). Eine Soziale Erhaltungsverordnung für das Untersuchungsgebiet wurde daher nicht eingeleitet. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2015, S. 52) Angesichts der sozial schwachen Bevölkerung und den dort herrschenden Wohnverhältnissen ist von keiner Verdrängung auszugehen, solange die Mieten bezahlbar bleiben. Sollte aber im



Rahmen von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Gefahr hoher Mieterhöhungen bestehen, ist eine Soziale Erhaltungsverordnung für eine nachhaltige Quartiersentwicklung in Erwägung zu ziehen.

Stadtumbaumaßnahmen (§§ 171a-171d BauGB) sollen gem. § 171a Abs. 2 BauGB in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten zur (Wieder-) Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen durchgeführt werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen

insbesondere vor, wenn u.a. ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist. Da deren einheitliche und zügige Durchführung in einem Ortsteil auch im öffentlichen Interesse liegen muss, sind diese Maßnahmen speziell für das Korallusviertel, dessen Gebäudebestand ausgeschöpft ist, keine Option.



## 5.1.2. Sonstige Instrumente

### 5.1.2.1. Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen

Aus dem Bauordnungsrecht, das im Gegensatz zum Bauplanungsrecht nicht flächen- sondern objektbezogen ist, ist die Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen nach Landesbauordnung von der zuständigen Behörde zu prüfen. Dies können z.B. Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit, provisorische Sicherungsmaßnahmen (z. B. durch Absperrung), Beseitigung schadhafter Stellen an Mauern und Dachziegeln (Instandsetzungsmaßnahmen), Maßnahmen zur Anpassung eines verfallenen Hauses in seiner äußeren Erscheinung an die Umgebung oder Sanierung schadhafter Elektroinstallationen sein. (vgl. BMUB 2014, S. 51 f.) Wenn also bestimmte Zustände, die die Bauordnung vorschreibt, nicht eingehalten werden, können sogenannte HOZ-Verfahren (Herstellung ordnungsgemäßer Zustände) schnellstmöglich eingeleitet und der Eigentümer schriftlich dazu aufgefordert werden, innerhalb einer festgelegten Frist die ermittelten Missstände zügig zu beheben (z.B. Beseitigung von

Rissen, Wärmedämmung, Dachabdichtung).

Fallbeispiel:

Im Fallbeispiel aus dem Landkreis Schwalm-Eder wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juni 2009 bei einem Scheunengebäude erhebliche bauliche Mängel (schadhafte Dacheindeckung sowie Schäden im Bereich des westlichen Giebeldreiecks) festgestellt. Die nicht mehr gegebene Standsicherheit des Gebäudes und die damit verbundene Gefährdung von Menschen, insbesondere der Nachbarn durch herabfallende Gebäudeteile führte dazu, dass am 02.06.2009 eine Absperrung veranlasst sowie bauliche Instandsetzungsmaßnahmen angeordnet wurden, die innerhalb eines Monats erledigt werden sollten. Der betroffene Eigentümer legte Widerspruch ein und wies darauf hin, dass er das Scheunengebäude abreißen wolle. In der Folge wurde der Abbruch begonnen und dabei der Dachstuhl vollständig abgetragen, während der verbliebene Gebäudetorso mit einer Plane abgedeckt wurde. (vgl. BMUB 2014, S. 54)

Einschätzung:

Anordnungen von Instandsetzungsmaßnahmen können von erheblicher Bedeutung für die Beseitigung von Verwahrlosungszuständen sein, sofern nicht andere bzw. weitere Maßnahmen erforderlich sind. Es gilt zu beachten, wann die bauordnungsrechtliche Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen in Betracht kommt. Der Einsatz des Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB kommt nämlich dann in Frage, wenn eine nachträgliche Verschlechterung der Bausubstanz entstanden ist und städtebauliche Gründe vorliegen. Das Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden ist gerechtfertigt, soweit es sich bei den vorhandenen Mängeln an der baulichen Anlage tatsächlich um Abweichungen von den materiellen Anforderungen des Bauordnungs-

rechts handelt. (vgl. BMUB 2014, S. 53)

„Zu beachten ist auch die unterschiedliche Zuständigkeit für die Anwendung dieser Rechtsinstrumente. In der Praxis liegen bei den Bauaufsichtsbehörden in der Regel deutlich größere Erfahrungen im Erlass und in der Durchsetzung von Anordnungen vor. Große-Suchsdorf u. a. halten das Instandsetzungsgebot aufgrund der Erforderlichkeit des Vorliegens städtebaulicher Gründe sogar für entbehrlich und verweisen zudem auf eine Verkomplizierung des Verfahrens aufgrund der vom Bauaufsichtsrecht abweichenden Zuständigkeit. (...) Es wird empfohlen, stets die Anwendungsvoraussetzungen beider Instrumente zu prüfen und eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde über den effektiveren Einsatz des im Einzelfall geeigneteren Rechtsinstrumentes herbeizuführen.“ (ebd.)

Die Umsetzung solcher Anordnungen zu Instandsetzungsmaßnahmen stellt ein Kostenrisiko für die Kommune dar, weil sie zum Teil erhebliche personelle sowie finanzielle Ressourcen benötigt. (vgl. ebd.) Das Bezirksamt hat aber laut Frau Groß in der Vergangenheit mehrere HOZ-Verfahren erfolgreich durchgeführt. Dabei handele es sich um kleinere Maßnahmen. Einige wurden im Zuge der 2013 erfolgten Untersuchungen eingeleitet. Zu prüfen bleibt, ob in Wohnungen, die nicht untersucht wurden, Instandsetzungsbedarf besteht. Im Fall des Korallusviertels sind aber mehr Maßnahmen, die über das Bauordnungsrecht hinausgehen, notwendig, um die Immobilienproblematik lösen zu können.

Beim Korallusviertel könnten eventuell die zwei Wohngebäude in der Korallusstraße 5 und 7 eine neue Fassade erhalten. Deren Eigentümer hat bisher keine Anstalten gemacht,

um die Häuser in ihrer äußeren Erscheinung an die Umgebung anzupassen. Die benachbarten GAGFAH-Gebäude machen im Vergleich dazu einen ordentlichen Eindruck. Mit dem anliegenden verwahrlosten Grundstück des IBA-Projekts entsteht so ein groteskes Ortsbild (siehe Abb. 27, S.80). Bei der unternommenen Begehung im Quartier fällt auf, dass die Fassaden einiger GAGFAH-Gebäude erneuert



wurden, während einige Hochhäuser mit einer auffälligen Fassadengestaltung negativ auffallen. Unter Umständen kann die Landesbauordnung demnach das allgemeine Ortsbild entscheidend verbessern.

### 5.1.2.2. Wohnraumschutz

Der Wohnraumschutz (Wohnungsaufsicht) dient der Erhaltung und Pflege von Wohnraum sowie der Vermeidung und Beseitigung von Zweckentfremdung. Ziel ist die ordnungsgemäße Nutzung von Wohngebäuden, Wohnungen und Wohnräumen sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Außenanlagen.

„Das Wohnungsaufsichtsrecht ist konzipiert als ein Gesetz der Daseinsvorsorge mit ordnungsrechtlichen Elementen. Es ist auf die Einhaltung baulicher, technischer und hygienischer Mindeststandards ausgerichtet sowie auf die Instandsetzung von Wohnräumen, Wohnungen und Wohngebäuden. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, bleibt als äußerste Maßnahme, die Nutzung durch Erklärung der Unbewohnbarkeit zu beenden.“ (BMUB 2014, S. 64)

Für Hamburg gilt das Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburg-

isches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG) vom 8.03.1982 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 21.05.2013 (HmbGVBl. S. 244). Laut § 4 HmbWoSchG kann die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte unterbliebene oder unzureichend ausgeführte Arbeiten an Wohnraum nachholt, wenn das Wohnen dort erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht. Die Erfüllung von Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse ist einzuhalten.

In § 3 des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes heißt es:

(1) Entspricht die bauliche Beschaffenheit von Wohnraum nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, so soll die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Mindestanforderungen zu erfüllen hat.

(2) Die Mindestanforderungen sind insbesondere nicht erfüllt, wenn

1. die Heizungsmöglichkeit oder die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder ungenügend ist,
2. Wasserversorgung, Ausguss oder Toilette fehlen oder ungenügend sind,
3. nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum der Wohnung eine Wohnfläche von mindestens 10 Quadratmetern hat,
4. Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind oder
5. nicht wenigstens ein zum Wohnen bestimmter Raum ausreichend belüftbar oder durch Tageslicht beleuchtet ist.

#### Fallbeispiel:

Im Fallbeispiel auf dem Heiderhof geht es um

eine GAGFAH-Wohnung mit ausgeprägtem Schimmelbefall einer fünfköpfigen Flüchtlingsfamilie. Laut Angaben des Vaters besichtigte er eine GAGFAH-Wohnung im ordentlichen Zustand, in die er aber später nicht einzog, weil ihm nicht auffiel, dass auf dem Mietvertrag die Hausnummer 9 statt der besichtigten Wohnung mit der Nummer 1 vermerkt wurde. Er vermutete dahinter eine vorsätzliche Täuschung seitens der Vermieterin. In einer schriftlichen Stellungnahme sprach die GAGFAH von einem unbeabsichtigten Fehler. Die Familie war gezwungen, in die andere Wohnung einzuziehen, wo sie nach einigen Monaten einen großen Schimmelpilz monierte, den die GAGFAH abstritt. Laut einer Nachbarin hatte bereits die Vermieterin zwei Jahre vergeblich bis zum Auszug um eine Sanierung gestritten. Unter dem Schimmel hatte die Familie zu leiden. Trotz immenser Sprachbarrieren bat sie vergebens die GAGFAH um entsprechende Maßnahmen oder um eine andere Wohnung. Ein Gutachter der GAGFAH kam zum Ergebnis, dass es keine Hinweise auf einen Wassereintritt von außen gebe und der Schimmel durch falsches Lüften entstanden sei. Außerdem seien die ungenutzten Räume nicht ausreichend beheizt. Die Familie schaltete einen Anwalt ein, worauf die GAGFAH eine einmalige Beseitigung des Schimmels aus Kulanz ankündigte. Ein Monat später hieß es nur noch, dass eine Fachfirma erneut die Fassade und Dachkonstruktion auf Undichtigkeiten und Risse überprüfen werde und eventuelle Schäden zeitnah beseitigt werden. Außerdem stellte die Wohngesellschaft eine Alternativwohnung in Aussicht, sollte eine zur Verfügung stehen. Die Familie erstattete später Strafanzeige wegen Körperverletzung. Die Wohnungsaufsicht der Stadt wurde eingeschaltet und ermittelte den Sachverhalt vor Ort und dokumentierte und verfolgte die möglichen

rechtlichen Schritte. Die Erkenntnisse über den Zustand der Wohnung wurden an die Wohnungsvermittlung weitergegeben. Problematisch erwies sich trotz der besonderen Umstände dieses Einzelfalls für die Stadt der Familie eine Wohnung anzubieten, weil in Anbetracht der geringen Verfügbarkeit von Wohnungen mit Besetzungsrecht, der Vielzahl langjährig ortsansässiger Wohnungssuchender in unzureichenden Wohnverhältnissen sowie der Lage in den städtischen Übergangseinrichtungen eine kurzfristige Vermittlung erschweren. (vgl. Puvogel 2015)

#### Einschätzung:

Der Wohnraumschutz hat durch Verkauf von öffentlichen Wohnungsbeständen (Bund, Land, Kommunen) an private Wohneigentümer, von Werkwohnungen und der Übernahme durch Finanzinvestoren an vielen Orten an Bedeutung verloren. (vgl. BMUB 2014, S. 66) Der Wohnraumschutz in Hamburg ist auch nach Ansicht von Herrn Piekatz, Frau Groß und Herrn Frommann unterbesetzt. Letztlich sei zu wenig Personal für zu viele Wohnungen zuständig. Für das Korallusviertel hätten temporär zusätzliche Kräfte eingesetzt werden müssen, um die Mieterbeschwerden mit einer ausreichenden Ernsthaftigkeit bearbeiten zu können. In der Bauprüfabteilung in Hamburg-Mitte etwa sei nach Angaben von Herrn Frommann praktisch  $\frac{1}{4}$  der Mitarbeiter größtenteils wegen Überbelastung entweder dauerhaft krank oder beurlaubt und somit lediglich 75 Prozent der Abteilung für rund 1000 Wohnungen zuständig. Laut Tursi käme das Personal nicht hinterher, um alle Mängelanzeigen zu verfolgen. Meist folge nur eine Mahnung oder eine Aufforderung an den Eigentümer, etwas zu machen. Das geringe Maß an Schutzmöglichkeiten des Wohnraumschutzes wird somit zunehmend deutlich.

Die Regelungen sind für heutige Verhältnisse unterm Standard, wie man wohnen möchte. Ein prominentes Beispiel sind Steckdosen, die, wenn sie funktionieren, dafür sorgen, dass der Eigentümer nicht dazu aufgefordert werden muss Heizungen einzubauen, weil man theoretisch Heizlüfter anschließen könnte. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte wünscht sich daher einen ortsüblichen Standard, u.a. mit einer Zentralheizung. Dafür müsse die Gesetzesgrundlage aber angepasst werden. Das wäre für Frau Groß sinnvoller als den Hebel an den städtebaulichen Geboten anzusetzen. Doch auch dem Wohnraumschutz sind klare Grenzen gesetzt, da nach wie vor das Privateigentum große Eingriffe erschwert.

Fachämter kamen 2013 nach Ortsbesichtigungen und Untersuchungen ausgewählter Wohnungen im Korallusviertel zu einem merkwürdigen Ergebnis: keine erheblichen baulichen Mängel und kein Schaden durch kondensierende Innenfeuchte wie z.B. Schimmelbefall. Kleinere Sanierungsmaßnahmen wurden daraufhin unternommen, wie etwa die Sanierung einer durchfeuchteten Wohnung, da diese nach § 3 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes nicht den Mindestanforderungen entsprach. (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2013, S. 14) Laut Frau Tursi von verikom, deren Sozialberatungsstelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Korallusviertel liegt, sei das Resultat total ernüchternd gewesen und als lächerlich zu werten. Diese Untersuchungen des Wohnraumschutzes, woran verikom nicht hätte teilnehmen dürfen, basieren lediglich auf einzelne Wohnungen. Dies sei ein Beispiel für eine scheinbare Überprüfung der Situation bei offenkundigen, schreienden Mängeln wie z.B. klapprige Fahrstühle und durchfeuchtete Wohnungsdächer und -wände. Die AG Wohnen habe daraufhin selbst

die Initiative ergriffen und mit Mietern eine eigene Aufstellung gemacht, und die Ergebnisse dem Bezirk geschickt, um dem lächerlichen Ergebnis des Wohnraumschutzes ein Stück weit zu widersprechen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist in Anbetracht des alten Wohnbestandes und der mangelnden Instandsetzungen und Modernisierungen in den letzten Jahrzehnten mindestens zu hinterfragen. Untersuchungen einzelner Wohnungen lassen keine allgemeingültige Aussage über den gesamten Wohnungsbestand im Korallusviertel zu.

Die wahrnehmbaren Mängel und Misstände im Quartier, die eine Modernisierung oder Instandsetzung nach sich ziehen, sind mit den getätigten Untersuchungen und gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen schwer nachzuweisen. Nach Angaben von Frau Groß und Herr Piekatz liege das Problem auch darin, dass Mieter sich scheinbar nicht trauen würden, aus Angst ihre Wohnung zu verlieren Schäden zu melden und notfalls gerichtlich dagegen vorzugehen. Die Fachbehörden des Bezirksamts bräuchten aber konkrete Hinweise und Zugang zu den Wohnungen, um dem nachgehen zu können. Außerdem seien vermeintlich schlechte Zustände häufig gar nicht so schlecht wie dargestellt oder zum Teil selbst von Mietern verursacht worden und dadurch nicht zu belangen. Es bestehe der Verdacht auf illegale Mietverhältnisse bzw. eine unerlaubte Anzahl an wohnenden Menschen in einigen Wohnungen. Damit soll der festgestellte Schimmel in den Wohnungen zusammenhängen, der gesundheitsgefährdend sein und nachgewiesen werden müsse, um einen Eingriff zu berechtigen. Zwar gibt es den Schimmelbefall von außen und den von innen. Sprich es gibt den Schimmel, der mit Bauschäden zusammenhängt und nachweisbar ist und den Schimmel, der in Zusammenhang mit Dämmung und

Lüftung verursacht wird bzw. durch mangelndes Heizen und Lüften der Mieter. Dies sei aber laut Frau Tursi bei offensichtlichen Baumängeln nicht der Fall. Die Wohnqualität sei aufgrund des anhaltenden Instandsetzungsstaus weiterhin nicht gut. Laut Frau Tursi und Herrn Frommann gab es besonders in den Hochhäusern an der Korallusstraße vor allem in den letzten 15 Jahren nicht viel Instandhaltung. Dort leben größtenteils Menschen mit Migrationshintergrund und Ausländer mit geringem Einkommen. Fragwürdig erscheint in dem Zusammenhang auch der große Aufschrei der Mieter im Jahr 2011. So gesehen müssten alle empörten Mieter für den Schimmel verantwortlich sein, während dem Vermieter kein Vorwurf zu machen ist. Problematisch ist zudem, dass die Beweislast bei Mietern und den unterstützenden Mietereinrichtungen wie verikom liegt.

Der knappe Wohnungsmarkt in Hamburg wirkt sich umso mehr negativ auf die Wohnungsmisstände aus, weil leerstehende Bestände nicht lange unbesetzt bleiben und die Mieter sich oftmals nicht trauen Beschwerden einzulegen, um nicht ihre Wohnung zu verlieren. Der Wohnraumschutz bedarf daher einer Aufrüstung der personellen und finanziellen Mittel, um seiner Verantwortung gerecht zu werden und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum zu gewährleisten.

Die gegenwärtige Flüchtlingswelle wird laut der Studie des Wiesbadener Real Estate Management Institute (EBS-REMI) in einigen großen Städten zu einem erheblichen Anstieg der Mietpreise führen. Flüchtlinge sollen zu den wenigen Wachstums- und Metropolregionen wie Hamburg neigen, wo ihre Chancen am besten sind, aber es nicht genug Wohnungen gibt. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum, wie im Korallusviertel, soll

steigen. Nach Angaben der Studie sollen bei einer Million Flüchtlingen bundesweit die Mieten in Hamburg um 3,8 Prozent steigen. Nach Auskunft von Siegmund Chychla, Vorsitzender des Mietervereins Hamburg, müssen in Hamburg statt bisher 6.000 nun mindestens 8.000 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr (davon ein Drittel Sozialwohnungen) geschaffen werden. Der ehemalige Vorsitzende des Mietervereins Eckard Pahlke kritisiert die in Hamburg stattfindende illegale Zweckentfremdung von 30.000 Wohnungen als Arztpraxen, Büros oder Feriendomizile, die von den unterbesetzten Wohnraumschutz-Abteilungen in den Bezirksämtern nicht verhindert werden kann. (vgl. Wunder 2016)

Handlungsbedarf im Wohnraumschutz der Hansestadt wurde bereits im Jahr 2012 von der Bürgerschaftsabgeordneten Heike Sudmann (Die Linke) erkannt: „Es ist ein Unding, dass in Hamburg nur zwölf bezirkliche Behördenmitarbeiter in der Wohnungspflege tätig sind. (...) Das ist angesichts der allerorten auftretenden Mängel und des zunehmend dreisten Verhaltens einzelner Vermieter wie der GAGFAH viel zu wenig.“ (Sosnowski 2012)

Kurzum bietet der Wohnraumschutz Potential zur besseren Quartiersentwicklung und zur Lösung von Konflikten zwischen Mieter und Eigentümer. Um dies gewährleisten zu können, braucht es dringend entsprechende Maßnahmen zur Überarbeitung der gesetzlichen Regelung über Mindestanforderungen und zur Aufstockung ihrer Ressourcen, um Wohnzustände gewissenhaft identifizieren zu können und die damit einhergehenden Konflikte entschärfen zu können.



## 5.2. Informelle Instrumente

Informelle Instrumente beruhen auf keiner Rechtsgrundlage und streben vielmehr einen Interessensausgleich bzw. Konsens zwischen den Beteiligten an. Sie zielen darauf ab, die Verhaltensweisen der Raumnutzer durch Information oder Anreize zu beeinflussen bzw. zu einem bestimmten, meist konflikterschärfenden Handeln zu bewegen. Oftmals werden dabei formelle Pläne oder Programme implementiert. Die zielgerichtete Bündelung von Aktivitäten und Interessen zur Gewinnung von Entwicklungsimpulse für den Raum und die Aktivierung privater, staatlicher/kommunaler Ressourcen spielen eine entscheidende Rolle.

Zu den wesentlichen informellen Instrumenten zählen die Gründung von Mieterinitiativen und entsprechende Aktivitäten, eine erhöhte negative Berichterstattung über die Medien sowie informelle Konzepte wie Stadtentwicklungskonzepte und Städtenetze, womit öffentlicher Druck erzeugt werden kann, um im Optimalfall eine Verhaltensänderung bei der Verursacherin des Problems zu erzwingen. Dazu gehört auch der politische Druck über Ausschüsse, Bezirksversammlungen oder die Bürgerschaft. Kampagnen bieten sich dabei an. Ein zentrales informelles Element ist die Kontaktaufnahme - mit den Investoren oder Eigentümern - mit dem Ziel der Verhandlungsaufnahme. Dabei hätte die Stadt die Möglichkeit, Angebote zu machen oder auch Druck auszuüben, wenn der Eigentümer noch andere Immobilieninteressen mit der Stadt haben sollte, worüber man als Außenstehender natürlich nichts erfahren wird.

### Einschätzung:

In der Vergangenheit wurden informelle Instrumente in Bezug auf den GAGFAH-Bestand genutzt. Den Anstoß bildete die Beratungsstelle verikom in Wilhelmsburg gemeinsam mit dem Hamburger Mieterverein Mieter helfen Mietern (MhM) und dem Arbeitskreis Umstrukturierung Wilhelmsburg (AKU) im Jahre 2010, die unter der Arbeitsgruppe Wohnen Wilhelmsburg aufgebrachte Mieter mobilisierten und im Jahr 2011 gegen die GAGFAH demonstrierten. Dieser Vorstoß sorgte für viel Wirbel bei den Medien. Ziel war es, die Stadt zu einer Stellungnahme zu bewegen. Doch die Stadt habe sich laut Frau Tursi bedeckt und ohnmächtig gezeigt, weil die GAGFAH ein Privatunternehmen sei, mit dem nicht mit rechtlichen Mitteln beizukommen sei.

Diese Kombination zweier informeller Instrumente brachte immerhin einen Teilerfolg mit sich. Die GAGFAH hatte sich bereiterklärt, in Verhandlungen zu treten. Diese Aktivitäten hätten sich aber über mehrere Jahre hingezogen und brachten keine grundlegende Verbesserung, weil zu wenig in die Instandhaltung der Wohnungen investiert wurde und auch weiterhin wird, um die Wohnqualität zu erhalten. Laut Frau Groß hat sich das Bezirksamt Hamburg-Mitte erst im Jahr 2012 nach den Mieterprotesten und dem Aufruhr in der Presse mit dem Wohnungsbestand im Korallusviertel intensiv beschäftigt. Daran erkennt man, wie die Stadt das öffentliche Interesse im Fokus hat und folglich öffentliche Maßnahmen eher die Stadt zum Handeln zwingen. Im Anschluss beauftragte das Bezirksamt einen externen Auftragnehmer (F+B) und ließ Untersuchungen des Wohnungsbestands anfertigen. Darunter wurden auch Begehungen und HOZ-Verfahren im Jahr 2013 angeordnet, woran das Fachamt

Verbraucherschutz, der Wohnraumschutz und das Fachamt Bauprüfung beteiligt waren.

Es bedarf also weitaus mehr als informelle Instrumente, um den verkommenen Wohnungsbestand im Quartier entgegenzuwirken. Informelle Instrumente können in Ergänzung zu anderen (formellen) Maßnahmen eine größere Wirkung entfalten. Allein stoßen sie meist an ihre Grenzen. So musste die AG Wohnen Wilhelmsburg sich im Jahr 2014 auflösen, als die GAGFAH sich im Zuge der Übernahme durch Deutsche Annington umstrukturierte, weil mit dem Übergang die Verbindungen plötzlich abbrachen. Hatte die GAGFAH zuvor noch Besserung gelobt, kam es laut Frau Tursi zum Bruch, zumal die Ansprechpartner verloren gingen und es unklar war, wie es hätte weitergehen können. Sie sehen die einzige Möglichkeit für das Korallusviertel darin, diese Auseinandersetzung stadtpolitisch in einem größeren Rahmen zu stellen, nämlich die Auseinandersetzung um Wohnungsnot, Aufwertung und Mietsteigerung. Diesem großen Problemkomplex konnte die Arbeitsgruppe aufgrund ihrer Kapazitäten nicht nachgehen, auch weil sich keine Kerngruppe von Aktiven und einem Mieterstamm etablieren konnte. Dadurch ist auch zu erklären, wieso seit 2013/2014 die Berichterstattung bzw. der Druck über die Medien kaum noch stattfindet.

Weniger ein informelles Instrument, mehr ein Zustand kann das Projektareal Neues Korallusviertel darstellen, das ein Umdenken bei der GAGFAH herbeiführen könnte. Von den Entwicklungen in der Nachbarschaft erhofft sich das Bezirksamt Hamburg-Mitte positive Impulse. Nach Frau Groß habe es die Erfahrung im Alltag und Umgang mit Eigentümern und Quartieren gemacht, dass der Nachbar mitmachen müsse, wenn sich

eine positive Entwicklung wie ein Neubau einstellt, weil durch guten Städtebau und einer Entwicklung im Umfeld das Eigeninteresse zu handeln ansteige. Ein großer Neubau kann eine bessere Gesprächsgrundlage bilden, in Kombination mit der zuletzt höheren Investitionsbereitschaft könnte Vonovia in Gesprächen zu mehr Maßnahmen verleitet werden.

Die Gründung von Mieterinitiativen (AG Wohnen Wilhelmsburg) und Aktionen der Mieter (Mieterproteste) gegen den Vermieter sowie der verstärkte Druck über die Medien auf Vonovia könnten eine größere Wirkung erzielen, wenn die Politik sie dabei tatkräftig unterstützen würde. Frau Tursi hatte sich von der Politik und der entsprechenden Senatorin Unterstützung gegen die GAGFAH erhofft, etwa mit hartnäckigen Gesprächen mit dem Konzern oder von der Politik öffentlich geführte Kampagnen. Nur habe die Politik ihrer Meinung nach Angst, dass sie dann in die Pflicht genommen werde. So habe sie nur teilweise Bereitwilligkeit geäußert, das Problem aber nicht näher verfolgt.

Durch Kontaktaufnahme der Stadtverwaltung mit den Investoren mit dem Ziel der Verhandlungsaufnahme sind positive Ergebnisse möglich, indem durch Überzeugungsarbeit entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können. Dafür ist jedoch eine starke innere Organisation und Abstimmung der Stadtverwaltung vonnöten. Der Wille von Vonovia muss letztlich vorhanden sein. Dieser könnte zur jetzigen Zeit größer sein, da es auch für Vonovia Sinn machen würde den Bestand instand zu halten, insbesondere weil schlechte Nachrichten für börsennotierte Unternehmen, besonders für welche mit neuem Namen, nicht gut sind und daher lieber vermieden werden. In Gesprächen kann auch

durch Androhen des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots positive Ergebnisse für die Quartiersentwicklung erreicht werden.

Der Einsatz von informellen Instrumenten ist alternativlos und kann dazu beitragen, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Situation in Gang gesetzt werden. Ohne anschließende Unterstützung, z.B. von der Politik, sind sie in der Regel nicht von Erfolg gekrönt. In Verbindung mit formellen Instrumenten entfalten sie die größte Wirkung.



### 5.3. Evaluation der Instrumente

Betrachtet man die einzelnen formellen Instrumente, wird zum einen deutlich, dass im Grunde genommen die Schwerter des Baugesetzbuchs stumpf sind. Keine Maßnahme kann für sich genommen eine grundlegende Verbesserung herbeiführen. Das private Eigentumsrecht schränkt den Einsatz rechtlicher Eingriffsmöglichkeiten zum Allgemeinwohl erheblich ein. Die öffentliche Hand sieht keine Berechtigung in das Eigentumsrecht einzugreifen. Hinzu kommt, dass praktisch alle rechtlichen Instrumente mit erheblichem Personal- und Finanzaufwand verbunden sind, das dazu führt, dass die Stadt bzw. die Kommunen - selbst in Extremfällen - diese kaum einzusetzen vermögen, zumal die Ressourcen der Fachabteilungen scheinbar erstaunlich knapp sind. Folglich gibt es nur wenige Fallbeispiele in Deutschland, die einen positiven Ausgang haben oder auch wirklich bis zum Ende des Verfahrens durchgesetzt wurden. So hat auch die Stadt Hamburg kaum Erfahrungen im Umgang mit diesen Instrumenten gesammelt, was sich zusätzlich

negativ auf die Handlungsbereitschaft auswirkt. Das Bezirksamt habe laut Frau Groß die Erfahrungen gemacht, dass städtebauliche, öffentlich-rechtliche Verträge zielführender seien, die man aber auch hinsichtlich der Umsetzung überwachen müsse.

Einzig das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot kann, vor allem im Zusammenhang mit einem festgelegten Sanierungsgebiet, eine Einflussnahme auf das Verhalten von Privateigentümern bewirken. Die Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen gemäß dem Bauordnungsrecht kann in Einzelfällen sinnvoll sein. Diese sind aber nur kleinteilige Maßnahmen, die den seit Jahrzehnten anhaltenden Abwärtstrend im Problemviertel nicht stoppen können. Der gesamte Wohnungsbestand verkommt weiterhin. Zum anderen ist der Wohnraumschutz in Hamburg offenkundig unterbesetzt und überfordert mit der negativen Wohnentwicklung des Koralusviertels. Die allgemeinen Wohnverhältnisse stimmen heute nicht mit den gesetzlich festgelegten Anforderungen überein. Vielmehr wurde im Jahr 2013 dem Eigentümer grundsätzlich Recht gegeben. Nur wie kann der Wohnraumschutz ein fachkundiges, korrektes Urteil fällen, wenn zu wenig Personal dafür eingesetzt wird und zu wenige Wohnungen untersucht werden? Wenn selbst Mieterproteste dem Wohnraumschutz nicht dazu berechtigen können, dem Vermieter zu Instandsetzungsmaßnahmen zu zwingen, muss das Hamburger Wohnraumschutzgesetz verschärft werden, um gegen rein profitorientierte Privateigentümer vorgehen zu können. Sicherlich hat jeder Eigentümer das Recht, Gewinne aus Immobilien zu erzielen. Nur darf dies aus Sicht einer nachhaltigen Quartiersentwicklung nicht zu erheblichen Verlusten der Wohnqualität führen. Wohnen ist ein Grundrecht und muss daher eine besondere Wertschätzung erfahren.

Stattdessen nimmt das Bezirksamt Hamburg-Mitte überwiegend eine passive Haltung ein. Mit repressiven Mitteln erzwingt man laut Piekatz nur langwierige Gerichtsverfahren über Mietminderung, Klage auf Reparatur etc. Außerdem regele sich der Wohnungsmarkt erfahrungsgemäß über kurz oder lang von selbst. Sicherlich ist eine nachhaltige Quartiers- und Wohnentwicklung nicht kurzfristig zu erreichen und kann über 15 Jahre oder mehr andauern. Im Fall des Korallusviertels wurde aber in den letzten Jahrzehnten beinahe tatenlos zugesehen, wie der gesamte Wohnungsbestand allmählich verkommt.

Das Grundproblem für die geringe Umsetzbarkeit der städtebaulichen Gebote ist auf der einen Seite die Rechtsunsicherheiten für die Stadt, demnach liegt die Nachweispflicht in solchen Fällen bei der Stadtverwaltung. Auf der anderen Seite liegt die Beweislast für Mängel bei den Mietern und den unterstützenden Mietereinrichtungen wie verikom liegt. Die Mobilisierung von Mietern wird dadurch erschwert, sodass die Mieterbeschwerden drohen im Sand zu verlaufen.

Die formellen Instrumente weisen großen Handlungsbedarf auf und erweisen sich in ihrer heutigen Art und Weise als ein laues Lüftchen. Letztendlich kommt aufgrund der mangelnden Wirksamkeit und Umsetzbarkeit der formellen Instrumente den informellen Instrumenten eine immense Bedeutung zu. Diese sind grundsätzlich im Umgang mit Schrottimmobilien ein probates Mittel, um öffentlichen Druck auf die Eigentümer zu entfachen, damit diese und die Stadt, die das öffentliche Interesse im Fokus hat, Maßnahmen einleiten, wie bereits getätigte konzentrierte Begehungen und Aktivitäten (z. B. HOZ-Verfahren) der verschiedenen Fachressorts belegen. Eine grundlegende Verbesserung der Wohnqualität kann nichtsdestotrotz nur erfolgen, wenn der Wille sowohl der Eigentümer als auch der

Wille der öffentlichen Hand ausreichend vorhanden ist. Dabei ist es ratsam, mit der GAGFAH/ Vonovia nicht nur im Bezug zum Korallusviertel sondern angesichts der Konzerngröße und Bestands u.a. in Kiel und Dortmund auch bundesweit in Verhandlungen zu treten, da hinter ihr ein Apparat von Rechtsberatung dahintersteckt, der den Spielraum für Interventionen stark einschränkt. Formelle Eingriffsmöglichkeiten wie ein starker Wohnraumschutz sind dabei alternativlos, um gemeinsam mit informellen Mitteln bestmögliche Lösungen erzielen zu können. Infolgedessen besteht besonders staatlicher Handlungsbedarf, um den Kommunen erst den Handlungsspielraum zu verschaffen, den es braucht, um dem Druck auf dem Wohnungsmarkt standzuhalten.

Die von F+B zur Behebung der Missstände empfohlenen Maßnahmen (vgl. Bezirksamt Hamburg-Mitte 2012, S. 16) können daher nicht zum Ziel führen. Eine Kombination aus Gesprächen mit Vonovia mit der Androhung der Anwendung des Instandsetzungsgebots gem. §177 BauGB kann den Immobiliengiganten ohne Weiteres sicher nicht überzeugen. Eine verstärkte Beratung und Unterstützung der Mieter ist – wie bereits ähnlich – sinnvoll wie auch ein konzertiertes kommunales Vorgehen von Stadtplanung, Bau- und Wohnungsaufsicht. Die Sicherung eines kommunalen Vorkaufsrechts zur Vermeidung einer möglichen Weiterveräußerung der Bestände (Vorkaufsrechtssatzung) und die Prüfung eines Ankaufs des Wohnungsbestands bzw. von Teilbeständen können in ferner Zukunft zur Vermeidung weiterer Verwahrlosungen im Korallusviertel behilflich sein. Dennoch ist es insgesamt zweckmäßiger, aus Sicht des Staates am Rechtssystem Anpassungen für den allgemeinen Umgang mit Schrottimmobilien vorzunehmen, als den Wohnungsbestand in Deutschland wieder in staatlicher

Hand zu überführen. Der Wohnungsmarkt reguliert sich nämlich grundsätzlich mit der Zeit selbst. Selbstbestimmte Handlungen der verschiedenen Akteure sind im Prinzip nichts Verwerfliches und können auch der Gesellschaft zugutekommen. Im Fall von privaten Immobilienkonzernen wie Vonovia muss der Staat aber mit gezielten Eingriffen gewährleisten, dass sich der Markt insgesamt in eine im Sinne des Allgemeinwohls positive Richtung weiterentwickelt.



Abb. 30 Gebäudefassaden: rechts GAGFAH (neu gestrichen)







## 6. Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden – basierend auf die Ergebnisse der Analyse des Untersuchungsgebiets und der Eingriffsmöglichkeiten - Handlungsempfehlungen für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien von Vonovia zur Verbesserung des Wohnungsbestands im Korallusviertel ausgesprochen. Dabei gilt zu beachten, dass es sich um ein Ineinandergreifen verschiedenster Bereiche handelt. Solange der Staat und die Freie und Hansestadt Hamburg nicht die Notwendigkeit zum Handeln sehen und umfangreiche Maßnahmen vornehmen, haben Handlungsansätze und Instrumente zur Behebung der baulichen und sozialen Missstände im Korallusviertel keine große Aussicht auf Erfolg.

1. Das Projektareal Neues Korallusviertel ist eine große Chance für die Entwicklung des Korallusviertels. Von den Entwicklungen in der Nachbarschaft könnten entscheidende positive Impulse ausgehen. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat dadurch von vornherein eine bessere Gesprächsgrundlage und kann dann in den Gesprächen mit Vonovia ausloten, wozu der Konzern bereit ist. In Anbetracht der zuletzt leicht verbesserten Instandsetzungspolitik und der größeren Handlungsbereitschaft kann der Konzern über kurz oder lang sich gezwungen sehen, in Zukunft verstärkt in den Bestand zu investieren. Die Gespräche mit der GERCH-GROUP müssen demzufolge ein positives Ende finden, damit der Bau zeitnah beginnen kann und der Planungstau sich nicht weiter hinzieht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss entsprechend der Abweichung des Baukonzepts vom IBA-Bauvorhaben angepasst werden und schließlich in Kraft treten. Dabei sollte die Stadt dem neuen Eigentümer in gewissen Punkten entgegenkommen, gleichzeitig aber darauf bedacht sein, neben der Schaffung von

notwendigen Stellplätzen einen möglichst hohen Anteil an Sozialwohnungen zu sichern, die wegen des Auslaufens der Sozialbindung vieler Wohnungen in Wilhelmsburg mehr denn je nötig sind. Daher muss das Mindestziel die in einem Drittelmix möglichen 30 Prozent an geförderten Mietwohnungsbau sein. Gleichzeitig kann eine soziale Durchmischung in Gang gesetzt werden, um die Parallelgesellschaft aufzubrechen und vonseiten der Stadtverwaltung einen Zugang zu den Menschen dort zu erhalten. Da es sich um einen sehr jungen Projektentwickler handelt, sollte dieser von der Stadt unter Beobachtung gehalten und darauf Wert gelegt werden, zur Einflussnahme intensiven Kontakt zu halten und ihm zu verstehen geben, dass es sich um ein außerordentlich wichtiges Projektareal handelt.

2. Die bisherigen wohnungspolitischen Ansätze sind aufgrund mangelnder finanzieller wie personeller Ressourcen bisher praktisch kaum durchführbar. Daher ist es notwendig, öffentliche Haushaltsmittel, z.B. mit Förderprogrammen wie die Städtebauförderung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen, bereitzustellen. Mit dessen Programm *Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen* kann die Finanzierung der Kosten für den Einsatz der Rechtsinstrumente in einem Sanierungsgebiet, etwa für die Deckung der unrentierlichen Kosten beim Erlass eines Instandsetzungsgebotes, gelingen.

Angesichts der stark eingeschränkten Handlungsfähigkeit der öffentlichen Hand benötigen die formellen Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien eine Verschärfung, auch um eine weitaus größere abschreckende Wirkung auf Privateigentümer auszustrahlen, um dem im Hinblick auf die

Wohnungsnot in Hamburg sozial fragwürdigen, zunehmenden Auscashes von Beständen Einhalt gebieten zu können. Das Baugesetzbuch bedarf einer Regelungstiefe und einer zeitgemäßen Konkretisierung, insbesondere für gesunde Wohnverhältnisse. Bis auf eine Passage in der Novelle des Städtebaurechts vom Jahr 2013, die eine Verschärfung des Rückbauebots enthielt, gab es in den letzten Jahren kaum Gesetzesänderungen für verwahrloste Immobilien (Schrottimmobilien). Die Veröffentlichung einer BauGB-Novelle, die sich intensiver mit den rechtlichen Instrumenten für Schrottimmobilien wie z.B. das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot beschäftigt und deren Anforderungen zugunsten der Eingriffsfähigkeit der Kommunen abändert, ist unumgänglich, um Rechtssicherheit für die öffentliche Hand zu schaffen und ihr Vertrauen in den Einsatz solcher Instrumente entscheidend zu erhöhen. Auch eine Kombination aus verstärktem Dialog mit Vonovia mit entsprechenden Hinweisen auf die Anwendung des (verschärften) Rechtsinstrumentes des Instandsetzungsgebots gem. § 177 BauGB kann Vonovia zu Instandsetzungsmaßnahmen verleiten. Im Optimalfall wird das Korallusviertel im Sinne einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme - im Rahmen des Programms *Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen* - zu einem Sanierungsgebiet erklärt, womit der Kommune wesentlich mehr Möglichkeiten eingeräumt werden, um in Konfliktfällen gegen Vonovia durchzugreifen und ihnen zugleich mehr Verpflichtungen aufzuerlegen.

Der Wohnraumschutz in Hamburg muss - auch im Hinblick auf die Flüchtlingskrise - eine besondere Aufmerksamkeit erfahren, um den Konflikten auf dem äußerst knappen Wohnungsmarkt gerecht zu werden und zu verhindern, dass sich die Problemlagen vor

Ort verschärfen. Mit schärferen Eingriffsmöglichkeiten bietet dieser gewiss die größte Wirkung im Umgang mit Privateigentümern von verwahrlosten Immobilien. Eine Aufstockung des Personalaufwands, zweckmäßige Schulungen über vollstreckungsrechtliche Regelungen und die Errichtung einer Rechtsabteilung in jeder Kommune sind erforderlich, um die Mängelanzeigen zahlreicher Mieter ernsthaft nachgehen, im Ernstfall gegen die Vermieter konsequent vorgehen und die sehr aufwändigen Vorarbeiten für das Rechtsamt, das Fachamt Bauprüfung und das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (eine Reihe von justiziablen bzw. rechtssicher überprüfbaren Schritten) stemmen zu können. Ohne Knowhow ist die Kommune nur bedingt handlungsfähig. Ohne staatliche finanzielle Fördermittel ist dies nicht zu bewerkstelligen. Im Zuge dessen muss die Gesetzesgrundlage des Wohnraumschutzes (in Hamburg das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz) angepasst werden, besser gesagt die Anforderungen an zeitgemäße, gesunde Wohnverhältnisse müssen hergestellt werden. Ein Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit reicht nicht aus.

Für den allgemeinen Umgang mit verwahrlosten Immobilien erscheint es angemessen, die Gemeinde für den Fall von der Grunderwerbsteuer zu befreien, sollten Immobilien (des Vonovia-Bestands) zum Verkauf stehen, deren Erwerb und Weiterverkauf von immenser Wichtigkeit für die Weiterentwicklung eines Ortsteils ist. Mit einer solchen Regelung ist ein Wahrnehmen des Vorkaufrechts zum Wohle der Allgemeinheit für die Kommune wirtschaftlich zu vertreten und zudem die Suche nach einem passenden

Investoren erleichtert.

3. GAGFAH bzw. neuerdings Vonovia hat sich neu aufgestellt und ist sicherlich daran interessiert wieder aufkommende negative Schlagzeilen über ihre Wohnbestände zu vermeiden, wenn sie Immobilienmarktführer sein will und ihren Aktienkurs nicht negativ beeinträchtigen lassen will. Demnach ist der Einsatz informeller Instrumente zu empfehlen, um öffentlichen Druck auf den Immobiliengiganten auszuüben. Über die Medien und Kampagnen etwa können positive Resultate erzielt werden. Nicht nur unterstützende Mieterorganisationen wie verikom oder der Hamburger Mieterverein, auch die Politik muss sich - beispielsweise über Ausschüsse, Bezirksversammlungen oder die Bürgerschaft - entschieden gegen schwierige Immobilienunternehmen positionieren, um eine starke Front gegen die Eigentümerin zu bilden, die weiterhin laufend unter kritischer Beobachtung gehalten werden muss. Für die kommunalen Verwaltungen ist der Rückhalt aus der Politik von entscheidender Bedeutung. Umstrittene, private Immobilienunternehmen wie Vonovia müssen auf politischer Ebene als Thema präsent bleiben, um Immobilienproblematiken wie im Korallusviertel bewältigen zu können. Mit informellen Mitteln kann im Problemfall ebenso mit der GERCHGROUP verfahren werden, die kurz nach ihrer Gründung sicherlich nicht an ein negatives Medienecho interessiert ist.

Sinnvoll ist eine überregionale Zusammenarbeit (Kongresse) mit dem Städtetag, dem Deutschen Mieterbund und anderen Städten wie Kiel und Dortmund, in denen die Vonovia ebenfalls vertreten ist. Alle betroffenen Kommunen setzen auf eine Kooperation mit einem der größten Immobilienkonzernen Deutschlands sowie auf eine Netzwerkbildung

von Stadtverwaltung (Wohnungsamt), Mieterinitiativen (z.B. verikom, AKU), Mietervereinen (z.B. Mieter helfen Mietern) und lokaler Politik. Das Verfolgen eines solchen Abstimmungsprozesses, verbunden mit einem internen und interkommunalen Erfahrungsaustausch, ist im Hinblick auf die in der Vergangenheit kontrovers diskutierten Wohnbestände der GAGFAH und der Deutschen Annington ratsam. Die Kommunen dürfen aber nicht zurückhaltend gegenüber Vonovia auftreten, sondern müssen gemeinsam mit den Mietervereinen auf Missstände aufmerksam machen, um entscheidend einwirken zu können.

4. Zu gegebener Zeit gilt es – mit stärkerer Gesetzesgrundlage, erhöhtem Personal- und Finanzaufwand und politischer Unterstützung - zu prüfen, inwieweit die im Zuge der im Jahr 2013 durchgeführten Ortsbesichtigungen und Untersuchungen einzelner Wohnungen festgestellten Ergebnisse (keine erheblichen baulichen Mängel und kein Schaden durch kondensierende Innenfeuchte) den allgemeinen Zustand des Bestands im Korallusviertel widerspiegeln und ob dort wirklich zumutbare Wohnverhältnisse vorherrschen. Da erfahrungsgemäß Mieter ihre Anliegen nur selten selbstständig gegenüber Eigentümern und Kommunen äußern, sind institutionalisierte Interessenvertretungen der Mieter essentiell, um problematische Zustände im Quartier zu beschreiben und (wieder) einen Handlungsdruck aufzubauen. In Kooperation mit einer neuformierten Arbeitsgruppe (AG Wohnen Wilhelmsburg) und der Hamburgischen Bürgerschaft können klagende Mieter von verkommenen Wohnungen mobilisiert werden, um gemeinsam gegen Vonovia vorzugehen, sollten keine grundlegenden Instandsetzungsmaßnahmen umgesetzt werden. Trotz der stärkeren Gesetzesgrundlage

muss weiterhin Überzeugungsarbeit z.B. in weiteren Mietersprechstunden speziell für GAGFAH-Mieter geleistet werden, um bisher zurückhaltende Mieter davon zu überzeugen, ihre Wohnungen untersuchen zu lassen. Mithilfe des Sozialraummanagements und der Jugendhilfe kann der Zugang zu den Familien besser hergestellt und ihre Abwehrhaltung und Bedenken diesbezüglich beseitigt werden.

Mit Hilfe einer stärkeren Mietermobilisierung kann der Mieterverein Hamburg - wie in Steilshoop - in Wilhelmsburg mit Vonovia eine Rahmenvereinbarung zur sozialverträglichen Modernisierung mehrerer Häuserblöcke, darunter die weiterhin sanierungsbedürftigen Hochhäuser im Korallusviertel (Korallusstraße 6 -18 und Korallusring 9-12), erzielen. Notfalls ist zu gegebener Zeit eine Soziale Erhaltungsverordnung einzuleiten, um in fernerer Zukunft Gentrifizierungstendenzen entgegenzuwirken.

Die wenigen Gebäude (Korallusstraße 5 und 7), die nicht im Besitz von Vonovia sind, können aufgrund der Beeinträchtigung des Ortsbilds mittels der Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen nach Landesbauordnung auch eine (Fassaden-) Sanierung erhalten.





## 7. Fazit

Das siebte Kapitel beinhaltet das Fazit und die Überprüfung der Forschungsthese. Darüber hinaus werden hier die Reflexionen des Arbeitsverlaufes angeführt. Hierbei wird es die inhaltliche und die methodische Reflexion geben. Durch einen Ausblick wird diese Arbeit abgeschlossen.

### 7.1. Abschließendes Fazit

Das Korallusviertel, früher ein Bahnarbeiterviertel, ist heute ein multikulturelles Stadtviertel mit aufkommenden Verslumungstendenzen. Die zunehmende soziale Segregation verschärft die Herausbildung eines Problemviertels. Verbunden mit einer über Jahrzehnte mangels umfassender Instandsetzungsmaßnahmen sowohl der Voreigentümer als auch der jetzigen Haupteigentümerin des Wohnungsbestands, der GAGFAH (heute Vonovia), verursachten Verschlechterung der Gebäudezustände im Quartier geht eine große Unzufriedenheit der heutigen Mieter über die Wohnsituation, Sanierung und Mieterhöhungen einher. Der leichte Umschwung der Instandsetzungspolitik der GAGFAH ist im Grunde keiner. Jüngste Sanierungsmaßnahmen werden als Modernisierung deklariert, um die Mieten erhöhen zu können. Der gesetzliche Rahmen hierzu wurde von der GAGFAH nahezu ausgeschöpft. Der Instandsetzungsbedarf wird weiterhin unzureichend gedeckt, sodass eine gesunde Wohnqualität nicht gewährleistet werden kann.

Um diese gesunde Wohnqualität im Sinne der sozialen Verantwortung der öffentlichen Hand herzustellen, sind die dafür in Frage kommenden formellen Instrumente ungeeignet. Vielmehr sind die Schwerter des Baugesetzbuchs stumpf. In der Abwägung zwischen

dem Allgemeinwohl und dem privaten Eigentumsrecht geht der konsequente Umgang mit verwahrlosten Immobilien privatwirtschaftlicher Immobilienunternehmen verloren. Den Kommunen mangelt es besonders an Ressourcen, um den oftmals erheblichen Personal- und Finanzaufwand formeller Instrumente stemmen zu können. Folglich sind nur wenige Referenzbeispiele von erfolgreichen Anwendungen in Deutschland zu verzeichnen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Wohnraumschutz in Hamburg offenkundig unterbesetzt ist und mit negativen Wohnungsentwicklungen wie im Korallusviertel überfordert ist. Die festgelegten allgemeingültigen Wohnverhältnisse sind heutzutage überholt und erschweren eine angemessene Bewertung der Wohnzustände.

Es ist bisweilen ein wirkliches Dilemma, dass die Nachweispflicht in Streitfällen bei der Stadtverwaltung liegt bzw. die Rechtsunsicherheiten auf ihrer Seite liegen und die Beweislast für Wohnungsmängel bei den Mietern liegt, sodass von beiden Seiten bloß vereinzelte Aktivitäten gegen die GAGFAH unternommen wurden. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat keine wirkungsvollen Mittel, um Instandsetzungsmaßnahmen zu erzwingen. Das fragwürdige Ergebnis der veranlassten Durchsuchung einzelner Wohnungen wirkte sich niederschmetternd auf die Hoffnungen der Mieter und der Mieter-Arbeitsgruppe aus.

Angesichts der schwachen Wirksamkeit und geringen Umsetzbarkeit der formellen Instrumente wurde vermehrt auf informelle Instrumenten zurückgegriffen. Diese können öffentlichen Druck ausüben und Teilerfolge erzielen. Dennoch kann allein dadurch in der Regel eine grundlegende Verbesserung der Wohnqualität nicht erfolgen, vielmehr sind starke formelle Eingriffsmöglichkeiten in Ergänzung vonnöten.

Darauf aufbauend soll im Folgenden auf die eingangs formulierte Forschungsthese eingegangen werden. Diese wird im Vorfeld noch einmal genannt:

In Anbetracht der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Wohnsituation wurden die formellen und informellen Eingriffsmöglichkeiten für den nötigen Umschwung in der Stadtteilentwicklung des Korallusviertels nicht ausgeschöpft.

Der erste Teil der These kann bestätigt werden. Die Eigentümer des Wohnungsbestandes haben sich - wie bereits erwähnt - negativ auf die Wohnsituation ausgewirkt. Die formellen Instrumente wurden zum großen Teil, mit Ausnahme vom Wohnraumschutz, nicht genutzt. Vonseiten der öffentlichen Hand wurde berechtigterweise auf eine Vielzahl an (schwachen) rechtlichen Instrumenten verzichtet, dagegen wurden informelle Mittel nur zum Teil angewendet. Über die Politik - in Kombination mit der AG Wohnen Wilhelmsburg - hätte mehr Druck auf die GAGFAH erzeugt werden können.

In Zeiten, in denen in Ballungsräumen, Großstädten und vielen Universitätsstädten Wohnraum Mangelware ist und die Mieten steigen, darf Wohnen als Grundrecht nicht vernachlässigt werden. Sicherlich kann eine nachhaltige Quartiers- und Wohnentwicklung erfahrungsgemäß über 15 Jahre oder mehr andauern. Nur darf vonseiten der öffentlichen Hand privatwirtschaftlichen Immobilienkonzernen ohne ein Mindestmaß an Sozialverantwortung nicht der Freiraum - wie im Korallusviertel über Jahrzehnte geschehen - gestattet werden, der letztlich zu einer Verwahrlosung des Wohnungsbestands führt. Diese Herausforderung der Quartiers-

entwicklung kann unter den gegebenen Umständen nicht bewältigt werden.

Im Grunde genommen geht es um tiefgreifende rechtliche und politische Handlungserfordernisse, um Kommunen den Umgang mit verwahrlosten Immobilien zu erleichtern und private Immobilieneigentümern in ihrer Handlungsfreiheit ein Stück weit zum Allgemeinwohl einzuschränken. Eigentlich handelt es sich um eine politische Werteentscheidung: Werden die Auswüchse im Immobilienmarkt in Form von privaten Immobilienkonzernen, die ihre Bestände in aller Regel herunterwirtschaften, weiterhin toleriert, oder werden etwa öffentliche Haushaltsmittel verstärkt für umfangreiche Maßnahmen zur Schaffung wirksamer und umsetzbarer Instrumente zur energischen Bekämpfung der Schrottimmobilienproblematik eingesetzt.

## 7.2. Reflexion

Im Folgenden wird der Arbeitsverlauf reflektiert. Dies erfolgt sowohl inhaltlich als auch methodisch. Zunächst wird die inhaltliche, danach wird die methodische Reflexion vorgestellt.

### 7.2.1. Inhaltliche Reflexion

Die Arbeit in Gruppen ist mit Herausforderungen und Hindernissen, gerade in Bezug auf die Kommunikation, verbunden. Auch im Verlauf dieser Bachelorthesis gab es einige Hindernisse zu überwinden. Startschwierigkeiten traten zu Beginn bei der Themenfindung auf. Das Thema hat sich stetig

weiter verändert, bis es zum letztendlichen Entschluss und der Einteilung des Forschungsgebietes kam. Zuerst lag der Fokus auf Wilhelmsburg und die IBA Hamburg, im Zuge erster Recherchen rückte das Korallusviertel in den Vordergrund, das auf den ersten Blick von der im Rahmen der IBA Hamburg angestoßenen Entwicklung in der Elbinsel ausgenommen zu bleiben schien. Zu Beginn erwies es sich als schwer, passende Quellen über das Korallusviertel zu finden. Durch weitere, spezifische und themenorientierte Recherchen konnte letztlich eine ausreichende Quellengrundlage geschaffen werden.

Durch die qualitativen Interviews ergaben sich immer wieder neue, sehr wichtige und interessante Erkenntnisse, die positiv in den Arbeitsverlauf mit aufgenommen werden konnten. Dies auch aus dem Grund, da es in der Regel Experteninterviews waren und diese auch erfolgreich durchgeführt wurden. Durch die fortlaufende Recherche und die eben genannten Interviews konnte am Ende die Forschungsthese überprüft werden, woraus zwangsläufig Handlungsempfehlungen erarbeitet werden konnten.

Neben einigen Startschwierigkeiten bis zur Festlegung einer zufriedenstellenden Gliederung verlief diese Arbeit größtenteils effektiv und zielorientiert. Nach den Interviews konnten viele Aspekte und Annahmen bestätigt werden, die den weiteren Verlauf und die Vorgehensweise in positiver Weise beeinflusst haben. Das Projekt verlief auch zielorientiert, weil alle inhaltlichen Hindernisse ausgiebig diskutiert, Missverständnisse beseitigt und Lösungen herausgearbeitet werden konnten.

Dennoch stand letzten Endes die Erkenntnis, dass das Thema sehr komplex ist, es sich um

ein Ineinandergreifen verschiedenster Bereiche handelt und weitreichende Handlungserfordernisse beinahe unumgänglich sind. Wohnungspolitische Themen werden auch über die Mietpreisbremse gesteuert. Dies musste in der Forschung weitestgehend außer Acht gelassen werden, um nicht den Rahmen zu sprengen. Der kommunale Umgang mit verwahrlosten Immobilien erfordert angesichts der komplexen Einbindung dieser Problematik in die örtlichen Wohnungs- und Immobilienmärkte die Entwicklung kommunaler Gesamtstrategien.

### 7.2.2. Methodische Reflexion

Im Rahmen dieser Bachelorthesis wurden verschiedene Methoden angewendet. In der folgenden methodischen Reflexion wird dargestellt, welche dieser Methoden angewandt wurden und inwiefern die angewandten Methoden zielführend waren.

Die Recherche zu bestimmten Themen und generell nach Literatur erfolgte in verschiedenen Bibliotheken sowie über das Internet. Die Recherche und die Methode der Ortsbegehung stellten sich als unabdingbar heraus. Da aktuelle gebietsbezogene statistische Daten über das Korallusviertel nicht verfügbar waren, musste auf Daten des Sozialraums Korallusviertel/Bahnhofsviertel/Schwentnering zurückgegriffen werden.

Über Bewohnerinterviews konnte ein Stimmungsbild der Bewohner über die Wohnzustände gezeichnet werden, das auf die dringendsten Mängel und entsprechendem Handlungsbedarf hinweist. Die Durchführung der qualitativen leitfadengestützten Experteninterviews stellte sich als ein geeignetes

Werkzeug heraus, um einen detaillierten Einblick in Abläufe rund um das Korallusviertel zu erhalten. Anregungen der Interviewpartner flossen mit in den Arbeitsverlauf ein. Die Suche nach Interviewpartnern, die Kontaktaufnahme und die Terminfestlegung verliefen zu Beginn problematisch, erst gegen September/Okttober konnten Interviewpartner gewonnen werden. In erster Linie liegt es daran, dass diese zu dieser Zeit beruflich am wenigsten zu tun haben und daher eher für einen Gesprächstermin bereit sind. Die Interviews verliefen allesamt im gleichen Schema, die Interviewpartner erwiesen sich als wertvolle Ansprechpartner. Die Dauer der Interviews erstreckte sich von vierzig Minuten bis anderthalb Stunden. Der Interviewleitfaden wurde im Vorfeld überprüft und entsprechend weiter verändert und angepasst. Heikel war in der Interviewauswertung der Umgang mit vertraulichen Informationen über die privaten Immobilieneigentümer im Korallusviertel, die im Sinne des weitreichenden Datenschutzes nicht veröffentlicht werden dürfen. Bedauerlicherweise konnte des Weiteren aus zeitlichen und terminlichen Gründen kein Interview mehr mit Dr.-Ing. Andreas Pfadt von der ASK GmbH geführt werden, der am einstigen Sanierungsverfahren bzw. -gebiet im alten Bahnhofsviertel beteiligt war und laut Jörn Frommann auch eine fachkundige Einschätzung in Bezug auf die rechtlichen Instrumente hätte abgeben können.

Die Recherche nach Referenzbeispielen formeller Instrumente erwies sich zudem als äußerst schwierig, da einige von ihnen in Deutschland kaum oder nur teilweise umgesetzt wurden. Der Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit umfasst die wesentlichen

Das Ampelsystem mit seiner bewertenden Funktion der Instrumente ermöglichte einen einfachen Überblick über die Wirksamkeit und Eignung der Eingriffsmöglichkeiten. Basierend auf den Analyseergebnissen konnten in Anbetracht der Schwere der Problematik Handlungsempfehlungen relativ reibungslos diskutiert und aufgestellt werden.

### 7.3. Ausblick

Bedauerlicherweise zog sich die IBA Hamburg vom Neuen Korallusviertel zurück, was sich negativ auf die Entwicklung des Quartiers auswirkt, weil das Bauvorhaben unter der IBA-Flagge aus sozialer Sicht am besten umgesetzt worden wäre, indem der große Bedarf an Sozialwohnungen im Korallusviertel mit einem Drittmix mit garantierten 30% an Sozialwohnungen entsprechend berücksichtigt worden wäre. Mit der GERCH-GROUP als neuem Eigentümer und Projektentwickler gilt es abzuwarten, inwieweit der bestehende B-Planentwurf Konfliktpotential bietet, welche Änderungen daran zur Schaffung des Baurechts vorgenommen werden müssen und wie hoch der Anteil an Sozialwohnungen im Drittmix sein wird. Mit einer Bebauung kann eine wohnungsbauliche Arrondierung des bestehenden Korallusviertels erreicht werden. Im Anschluss wird sich zeigen, ob Vonovia sich von der nachbarschaftlichen Entwicklung beeinflussen lässt und in ihren Wohnungsbestand im Korallusviertel ernsthaft und sozialverantwortlich investiert, um ein Bestandhalter zu sein oder nicht doch zu gegebener Zeit die Wohnhäuser weiterverscherbeln wird. Große Mieterproteste sind solange vonseiten der Politik keine Unterstützung zu erwarten ist - Stand jetzt - nicht zu erwarten, da die AG Wohnen

sich aufgelöst hat und der Widerstand bereits teilweise gebrochen ist. Über kurz oder lang muss - auch im Hinblick auf die gegenwärtige Flüchtlingskrise - die Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. Der knappe Wohnungsmarkt in Hamburg verschärft sich, mit dem damit einhergehenden Wohnungsbestand als Ertragsperle besteht die Gefahr, dass Schrottimmobilien weiterhin heruntergewirtschaftet werden, solange sie noch hohe Mieten abwerfen können.



*Abb. 31 Ist-Zustand*







## 8. Anhang

### 8.1. Literaturverzeichnis

Sind von einem Autor bzw. einer Autorin mehrere Titel verzeichnet, so sind diese gemäß dem Publikationszeitpunkt der hier verwendeten Ausgabe chronologisch geordnet. Monographien, Sammelbände sowie Zeitungs- und Zeitschriftenbeiträge wurden in diesem Literaturverzeichnis nicht voneinander geschieden, d.h. keine separaten Verzeichnisse erstellt. Auf ein eigenes Verzeichnis der in dieser Arbeit verwendeten Internetquellen wurde verzichtet.

- AG Wohnen Wilhelmsburg (2012): „Immer Ärger mit der GAGFAH“. Hamburg. Online verfügbar unter: [http://akuwilhelmsburg.blogspot.eu/files/2012/10/immer\\_aerger\\_mit\\_der\\_gagfah.pdf](http://akuwilhelmsburg.blogspot.eu/files/2012/10/immer_aerger_mit_der_gagfah.pdf), letzter Aufruf [17.09.2016]
- Bezirksamt Hamburg-Mitte (2012): „Niederschrift über die 11. Sitzung des Ausschusses für Wohnen und Stadtteilentwicklung am Dienstag, dem 19.06.2012“. Hamburg. Online verfügbar unter: [http://www.linksfraktion-hamburg-mitte.de/uploads/media/NS\\_11\\_\\_WS\\_-\\_19\\_06\\_2012.pdf](http://www.linksfraktion-hamburg-mitte.de/uploads/media/NS_11__WS_-_19_06_2012.pdf), letzter Aufruf [02.09.2016]
- Bezirksamt Hamburg-Mitte (2013): „NIEDERSCHRIFT über die 19. Sitzung des Ausschusses für Wohnen und Stadtteilentwicklung am Dienstag, dem 21.05.2013“. Online verfügbar unter: [http://www.linksfraktion-hamburg-mitte.de/uploads/media/NS\\_19.\\_\\_WS\\_-\\_21.05.2013.pdf](http://www.linksfraktion-hamburg-mitte.de/uploads/media/NS_19.__WS_-_21.05.2013.pdf), letzter Aufruf [07.08.2016]
- Bezirksamt Hamburg-Mitte (2015): „Sozialraumbeschreibung Wilhelmsburg“. Hamburg.
- Bezirksamt Hamburg-Mitte (2016): „Wohnungsbauprogramm 2016. Bezirk Hamburg Mitte“. Hamburg. Online verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/7047000/40b43f6dd0aa758000db8cb65b045365/data/wbp2016-dl.pdf>, letzter Aufruf [07.09.2016]
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): „Verwahrloste Immobilien Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien““. Berlin. Online verfügbar unter: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/verwahrloste\\_immobilien\\_broschuere\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/verwahrloste_immobilien_broschuere_bf.pdf), letzter Aufruf [04.10.2016]
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009): „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)“. Bonn. Online verfügbar unter: [http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/rechtsgrundlagen/baugb/Leitfaden\\_Instrumente\\_Abriss\\_ohne\\_Rechte.pdf](http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/rechtsgrundlagen/baugb/Leitfaden_Instrumente_Abriss_ohne_Rechte.pdf), letzter Aufruf [09.10.2016]

- Bundesregierung (2007): „Internationale Bauausstellungen verändern die neuen Länder“. Online verfügbar unter: <http://web.archive.org/web/20070206120018/http://www.bundesregierung.de/Content/DE/EMagazines/estructure/003/thema3-internationale-bauausstellungen-veraendern-die-neuen-laender.html>, letzter Aufruf [02.10.2016]
- Bühren, Katja (2016): „Gerchgroup peilt Entwicklungsvolumen von 2,5 Mrd. Euro an“. Online verfügbar unter: <http://m.immobilien-zeitung.de/1000034401/gerchgroup-peilt-entwicklungsvolumen-von-2-5-mrd-euro-an>, letzter Aufruf [02.09.2016]
- Deal Magazin (2016): „OMEGA erhält Managementauftrag von GERCHGROUP“. Online verfügbar unter: <http://www.deal-magazin.com/news/58391/OMEGA-erhaelt-Managementauftrag-von-GERCHGROUP>, letzter Aufruf [02.09.2016]
- Deutsche Annington (2016): „Vonovia SE: Vonovia SE steigt in den DAX auf“. Online verfügbar unter: [http://www.deutsche-annington.com/de/pressemitteilung/da\\_web\\_pressemitteilung\\_de\\_748426.html](http://www.deutsche-annington.com/de/pressemitteilung/da_web_pressemitteilung_de_748426.html), letzter Aufruf [02.09.2016]
- Frommann, Jörn (2014): „CDU begrüßt Ankündigung von Sanierungsarbeiten bei der GAGFAH in Wilhelmsburg“. Online verfügbar unter: <http://www.elbe-wochenblatt.de/wilhelmsburg/lokales/cdu-begruesst-ankuendigung-von-sanierungsarbeiten-bei-der-gag-fah-in-wilhelmsburg-d26559.html>, letzter Aufruf [02.07.2016]
- General-Anzeiger Bonn (2015): „Schimmel macht Kinder krank“. Online verfügbar unter: <http://www.general-anzeiger-bonn.de/bonn/bad-godesberg/Schimmel-macht-Kinderkrank-article1571900.html>, letzter Aufruf [02.10.2016]
- GERCHGROUP (2016): „GERCHGROUP erwirbt Neues Korallusviertel in Hamburg“. Online verfügbar unter: <http://gerchgroup.com/news/gerchgroup-erwirbt-neues-korallusviertel-in-hamburg/>, letzter Aufruf [02.09.2016]
- Greven, Ludwig (2014): „Hamburgs wildes Stadtlabor“. Online verfügbar unter: <http://www.zeit.de/hamburg/stadtleben/2014-04/hamburg-wilhelmsburg>, letzter Aufruf [06.08.2016]
- Grüne Mitte (2014): „NEUER INVESTOR FÜR DAS KORALLUSVIERTEL GESUCHT“. Online verfügbar unter: <http://www.gruenemitte.com/2014/01/21/neuer-investor-f%C3%BCr-das-korallusviertel-gesucht/>, letzter Aufruf [01.05.2016]
- Hamburg (o.J.): „Themen Sprung über die Elbe. Hamburg wächst „im Fluss““. Online verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/themen-sprung/>, letzter Aufruf [14.08.2016]
- Hamburg (o.J.): „Wilhelmsburg. Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 96“.
- „Online verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/4088086/wilhelmsburg-96/>, letzter Aufruf [29.09.2016]

- Hamburg (o.J.): „Wilhelmsburg. Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 96“. Online verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/3260682/wilhelmsburg-96-1/>, letzter Aufruf [01.10.2016]
- Handelsblatt (2015): „Rekordgewinn in Aussicht – dank Gagfah-Übernahme“. Online verfügbar unter: <http://www.handelsblatt.com/unternehmen/dienstleister/deutsche-annington-rekordgewinn-in-aussicht-dank-gagfah-uebernahme/11851794.html>, letzter Aufruf [02.08.2016]
- IBA Hamburg (2010): „Ergebnisprotokoll 45. Sitzung des IBA / igs Beteiligungsgremiums. Bürgerhaus Wilhelmsburg. 28.09.2010“. Online verfügbar unter: [http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/contentdateien/beteiligungsgremium/100928\\_IBA\\_igs\\_Protokoll.pdf](http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/contentdateien/beteiligungsgremium/100928_IBA_igs_Protokoll.pdf), letzter Aufruf [17.09.2016]
- IBA Hamburg (2010): „Ergebnisprotokoll 50. Sitzung des IBA / igs Beteiligungsgremiums. Bürgerhaus Wilhelmsburg. 22.02.2011“. Online verfügbar unter: [http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/contentdateien/beteiligungsgremium/110222\\_IBA\\_igs\\_Protokoll.pdf](http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/contentdateien/beteiligungsgremium/110222_IBA_igs_Protokoll.pdf), letzter Aufruf [29.09.2016]
- IBA Hamburg GmbH (2013): „IBA Strukturmonitoring 2013“. Hamburg. Online verfügbar unter: [http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/Mediathek/Gutachten\\_und\\_Stellungnahmen/IBA\\_Strukturmonitoring\\_2013\\_Kurzfassung.pdf](http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/Mediathek/Gutachten_und_Stellungnahmen/IBA_Strukturmonitoring_2013_Kurzfassung.pdf), letzter Aufruf [07.09.2016]
- IBA Hamburg (o.J.): „IBA Hamburg GmbH“. Online verfügbar unter: <http://www.iba-hamburg.de/2014.html>, letzter Aufruf [02.08.2016]
- IBA Hamburg (o.J.): „IBA Hamburg – Sieben Jahre auf der Insel“. Online verfügbar unter: <http://www.iba-hamburg.de/nc/story/iba-hamburg.html>, letzter Aufruf [02.08.2016]
- Immobilien Zeitung (2016): „Hamburg: Gerchgroup baut Neues Korallusviertel“. Online verfügbar unter: <http://www.immobilien-zeitung.de/1000034136/hamburg-gerchgroup-baut-neues-korallusviertel>, letzter Aufruf [14.09.2016]
- Jörn, Walter (2007): „Perspektiven der Metropole. Die Internationale Bauausstellung im Kontext der Hamburger Stadtentwicklung“. In: IBA Hamburg GmbH: „Metropole: Reflexionen“. S.12-33. Berlin.
- Juraforum (2015): „Vorkaufsrecht“. Online verfügbar unter: <http://www.juraforum.de/lexikon/vorkaufsrecht>, letzter Aufruf [08.09.2016]
- Klatz, Michael (2011): „Last Exit Korallus. Privatisierung von Wohnungsbeständen an Kapitalanlagegesellschaften - Bewirtschaftungsstrategien neuer Akteure auf dem Wohnungsmarkt am Beispiel des Korallusviertels in Hamburg-Wilhelmsburg“. Hamburg.

- Klotz, Constanze (2014): „Vom Versuch Kreativität in der Stadt zu planen – Die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg“. Bielefeld.
- Kossel, Michelle (2011): „Kein Fortschritt im Korallusviertel“. Online verfügbar unter: <http://www.abendblatt.de/hamburg/harburg/article107974442/Kein-Fortschritt-im-Korallusviertel.html>, letzter Aufruf [05.10.2016]
- Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg (2013): „Katalog möglicher Instrumente zur Mobilisierung innerstädtischer Baulandpotenziale, unter besonderer Berücksichtigung verwahrloster Immobilien“. O.O. Online verfügbar unter: [http://www.hef-rof.de/images/demographie/2013-Katalog\\_Instrumente\\_Innenentwicklung.pdf](http://www.hef-rof.de/images/demographie/2013-Katalog_Instrumente_Innenentwicklung.pdf), letzter Aufruf [13.10.2016]
- Kronenbitter, Dieter (2004): „Vorkaufsrecht der Gemeinden nach dem Baugesetzbuch“. Online verfügbar unter: [http://www.kanzlei-kmb.de/d/monatsinfo/detail.php?script=/d/monatsinfo/wScripts/pressemeldung\\_anzeigen.php&pressemeldungid=1958906243](http://www.kanzlei-kmb.de/d/monatsinfo/detail.php?script=/d/monatsinfo/wScripts/pressemeldung_anzeigen.php&pressemeldungid=1958906243), letzter Aufruf [02.07.2016]
- Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2003): „Kommunales Flächenmanagement. Arbeitshilfe“. Karlsruhe. Online verfügbar unter: [http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/11112/kommunales\\_flaechenmanagement\\_arbeitshilfe.pdf?command=downloadContent&filename=kommunales\\_flaechenmanagement\\_arbeitshilfe.pdf](http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/11112/kommunales_flaechenmanagement_arbeitshilfe.pdf?command=downloadContent&filename=kommunales_flaechenmanagement_arbeitshilfe.pdf), letzter Aufruf [03.10.2016]
- Markert, Magret (2008): „Eine Insel wird zum Industriegebiet - Portrait des Reiherstiegviertels“. In: Geschichtswerkstatt Wilhelmsburg Honigfabrik e.V.; Museum Elbinsel Wilhelmsburg e.V.: „Wilhelmsburg. Hamburgs große Elbinsel“. S. 40-58. Hamburg.
- Nagler, Mike (2007): „Ursachen und Auswirkungen von Entstaatlichung öffentlicher Einrichtungen auf die Stadtentwicklung im Kontext einer gesamtgesellschaftspolitischen Entwicklung (am Beispiel der Privatisierung der WOBA Dresden)“. Leipzig. Online verfügbar unter: [http://www.cultiv.net/cultranet/1186738160WOBA\\_Nagler\\_Mike\\_Magisterarbeit-HTWK\\_Leipzig.pdf](http://www.cultiv.net/cultranet/1186738160WOBA_Nagler_Mike_Magisterarbeit-HTWK_Leipzig.pdf), letzter Aufruf [12.08.2016]
- o.A. (o.J.): „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilhelmsburg 96 - Neues Korallusviertel -“. o.O. Online verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/3753012/1b73fb8fac89cef720beb77a343ed841/data/wb96-begrueendung-ausl.pdf>, letzter Aufruf [24.09.2016]
- Schindecker, Erika (2014): „Vorkaufsrecht der Gemeinde“. Online verfügbar unter: <http://www.baugenehmigung-muenchen.info/publikationen/vorkaufsrecht-der-gemeinde.html>, letzter Aufruf [12.09.2016]

- Slavik, Angelika (2013): „Charme-Offensive beim Skandal-Unternehmen“. Online verfügbar unter: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/immobilienfirma-gagfah-charme-offensive-beim-skandal-unternehmen-1.1674714>, letzter Aufruf [03.09.2016]
- Sosnowski, Anna (2012): „Gruselvermieter Gagfah“. Online verfügbar unter: <http://www.elbe-wochenblatt.de/wilhelmsburg/lokales/gruselvermieter-gagfah-d9420.html>, letzter Aufruf [02.09.2016]
- Sosnowski, Anna (2014): „Gagfah will Mieten nach Sanierung kräftig anheben“. Online verfügbar unter: <http://www.elbe-wochenblatt.de/wilhelmsburg/lokales/gagfah-will-mieten-nach-sanierung-kraeftig-anheben-d29957.html>, letzter Aufruf [02.09.2016]
- Sosnowski, Anna (2014): „Sanierung auf Kosten der Bewohner?“. Online verfügbar unter: <http://www.elbe-wochenblatt.de/wilhelmsburg/lokales/sanierung-auf-kosten-der-bewohner-d29355.html>, letzter Aufruf [02.09.2016]
- Spiegel (2014): „Eine Million Mieter. Wohnungskonzerne planen Großfusion“. Online verfügbar unter: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/immobilienbranche-deutsche-annington-will-gagfah-uebernehmen-a-1005899.html>, letzter Aufruf [06.09.2016]
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2015): „Hamburger Stadtteil-Profile 2015“. Hamburg.
- Stumpf, Jascha (2015): „Nachhaltige Stadtentwicklung in Wachsenden Städten im Angesicht einer fortschreitenden Privatisierung“. Hamburg. Online verfügbar unter: [http://edoc.sub.uni-hamburg.de/hcu/volltexte/2015/228/pdf/Stumpf\\_Jascha.pdf](http://edoc.sub.uni-hamburg.de/hcu/volltexte/2015/228/pdf/Stumpf_Jascha.pdf), letzter Aufruf [02.10.2016]
- ter Haseborg, Volker; Nagel, Lars-Marten (2011): „Mieter-Aufstand gegen Wohnungskonzern“. Online verfügbar unter: <http://www.abendblatt.de/hamburg/kommunales/article108002413/Mieter-Aufstand-gegen-Wohnungskonzern.html>, letzter Aufruf [02.08.2016]
- Twickel, Christoph (2011): „Krisenviertel Hamburg-Wilhelmsburg. Einstürzende Neubauträume“. Online verfügbar unter: <http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/krisenviertel-hamburg-wilhelmsburg-einstuerzende-neubautraeume-a-753127.html>, letzter Aufruf [06.08.2016]
- Ulrich, Friederike (2008): „Sternschanze, HafenCity - Hamburgs neue Stadtteile“. Online verfügbar unter: <http://www.abendblatt.de/hamburg/article107379921/Sternschanze-HafenCity-Hamburgs-neue-Stadtteile.html>, letzter Aufruf [09.08.2016]
- Wallraven-Lindl, Marie-Luis ; Strunz, Anton (2010): „Städtebauliche Gebote nach dem Baugesetzbuch. Difu-Arbeitshilfe“. Berlin.

- 
- Werwitzke, Cora (2016): „Scherer-Areal: Metamorphose zur Altstadt-Perle“. Online verfügbar unter: <http://www.op-online.de/region/langen/langen-neuer-bebauungsplan-soll-verwandlung-scherer-areals-belebtes-quartier-bereiten-6035101.html>, letzter Aufruf [09.08.2016]
  - Wunder, Olaf (2016): „Studie. Mietpreise steigen wegen Flüchtlingen“. Online verfügbar unter: <http://www.mopo.de/hamburg/studie-mietpreise-steigen-wegen-fluechtlingen-23428200>, letzter Aufruf [02.10.2016]
  - Zeit (2016): „Vonovia scheitert mit Übernahme von Deutsche Wohnen“. Online verfügbar unter: <http://www.zeit.de/wirtschaft/unternehmen/2016-02/deutsche-wohnen-vonovia-uebernahme-scheitern>, letzter Aufruf [02.09.2016]
  - Zimmermann, Olaf (2015): „Das Korallusviertel verwairst“. Online verfügbar unter: <http://www.elbe-wochenblatt.de/wilhelmsburg/lokales/das-korallusviertel-verwairst-d35936.html>, letzter Aufruf [02.09.2016]
  - Zukunftskonferenz Wilhelmsburg (2002): „Zukunftskonferenz Wilhelmsburg Wilhelmsburg. Insel im Fluss. Brücken in die Zukunft. Weissbuch“. Hamburg. Online verfügbar unter: [http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/Die\\_IBA-Story\\_post2013/weissbuch\\_2002.pdf](http://www.iba-hamburg.de/fileadmin/Die_IBA-Story_post2013/weissbuch_2002.pdf), letzter Aufruf [02.10.2016]

## 8.2. Abbildungsverzeichnis

<u>Abbildung</u>	<u>Quelle</u>	<u>Seite</u>
Abb. 01: Titelbild	Eigene Aufnahme	Titelseite
Abb. 02: Collage vom Korallusviertel	Eigene Darstellung	3
Abb. 03: Collage der Zeitungsartikel	Eigene Darstellung	11
Abb. 04: Wilhelmsburg im Hamburger Kontext	Eigene Darstellung	18
Abb. 05: Logo der IBA-Hamburg	<a href="http://momentum-magazin.de/de/files/2013/03/Internationale_Bauausstellung.gif">http://momentum-magazin.de/de/files/2013/03/Internationale_Bauausstellung.gif</a>	20
Abb. 06: Eingrenzung des Untersuchungsgebiets im Korallusviertel	Eigene Darstellung	24
Abb. 07: Korallusviertel Verortung	Eigene Darstellung	25
Abb. 08: Wilhelmsburg Bevölkerungsdichte	Eigene Darstellung	26
Abb. 09: Demographisches Profil	Eigene Darstellung	27

---

Abb. 10: Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund	Eigene Darstellung	28
Abb. 11: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Eigene Darstellung	28
Abb. 12: Arbeitslosenanteil	Eigene Darstellung	28
Abb. 13: Anteil der über 15-jährigen mit SGBII	Eigene Darstellung	29
Abb. 14: Anteil der Ein-Personen-Haushalte	Eigene Darstellung	29
Abb. 15: Anteil der Familiensprache bei Grundschulkindern	Eigene Darstellung	29
Abb. 16: Anteil der Schulentlassenen im Schuljahr 2011/12	Eigene Darstellung	30
Abb. 17: Entwicklung des Gebäudebestands	Eigene Darstellung	34
Abb. 18: Eingrenzung des Neuen Korallenviertels	Eigene Darstellung	35

Abb. 19: Visualisierung des IBA-Entwurfs Neues Korallusviertel	<a href="http://www.aw-architektur.de/fileadmin/slideshow/Wettbewerbe/Korallusviertel_Hamburg/Korallusviertel-Perspektive2-gross.jpg">http://www.aw-architektur.de/fileadmin/slideshow/Wettbewerbe/Korallusviertel_Hamburg/Korallusviertel-Perspektive2-gross.jpg</a>	40
Abb. 20: Übersicht der Eigentümerverhältnisse	Eigene Darstellung	42
Abb. 21: Instandsetzungs/Modernisierungsbedarf nach F+B Analyse von 2012	Präsentation F+B Niederschrift 11. Sitzung vom 19 Juni 2012, Seite 10	45
Abb. 22: GAGFAH-DA-Vonovia	Eigene Darstellung	47
Abb. 23: Sperrmüll auf Brachfläche	Eigene Aufnahmen	48
Abb. 24: Bauplakat Neues Korallusviertel	Eigene Aufnahmen	50
Abb. 25: Visualisierung Neues Korallusviertel nach GERCHGROUP	<a href="https://cdn.iz.de/media/images/image-0106521_s930xauto_c0x312_3952x2112.jpg">https://cdn.iz.de/media/images/image-0106521_s930xauto_c0x312_3952x2112.jpg</a> ,	51
Abb. 26: Mieterprotest gegen die GAGFAH	<a href="https://www.openpetition.de/images/petition/schluss-mit-der-zusehenden-verwarlosung-deutscher-mietwohnungen_1369259992.jpg">https://www.openpetition.de/images/petition/schluss-mit-der-zusehenden-verwarlosung-deutscher-mietwohnungen_1369259992.jpg</a>	52

---

Abb. 27: Wordcloud	Eigene Darstellung	53
Abb. 28: Ablaufschema Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	<a href="http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/rechtsgrundlagen/baugb/Leitfaden_Instrumente_Abriss_ohne_Rechte.pdf">http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/rechtsgrundlagen/baugb/Leitfaden_Instrumente_Abriss_ohne_Rechte.pdf</a> (S. 12-13)	63
Abb. 29: Ablaufschema Enteignung	<a href="http://www.enteignung.brandenburg.de/media_fast/4055/Ablaufschema%20Enteignungsverfahren.pdf">http://www.enteignung.brandenburg.de/media_fast/4055/Ablaufschema%20Enteignungsverfahren.pdf</a>	65
Abb. 30: Gebäudefassaden: rechts GAGFAH (neu gestrichen)	Eigene Aufnahme	80
Abb. 31: Ist-Zustand	Eigene Aufnahme	94

### 8.3. Exposé

Viele Städte und Gemeinden sehen sich heute zunehmend mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“) konfrontiert, die unzumutbare Wohnverhältnisse, gesundheitliche Gefahren und soziale Stigmatisierung bedeuten können. Besonders sind die Fälle hervorzuheben, bei denen sich Eigentümer durch eine völlig unzureichende Instandhaltung und skrupellose Vermietungspraxis bereichern und die Notlage der Bewohner ausnutzen, ohne ihren Pflichten nachzukommen. Exemplarisch hierfür ist das Korallusviertel in Wilhelmsburg. Das Korallusviertel machte in der jüngeren Vergangenheit negative Schlagzeilen, von Schimmelbefall und bröckelnden Fassaden in den Wohnungen ist die Rede. Mangelnde Investitionen der Eigentümer in Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude haben längst den Unmut der Bewohner auf sich gezogen. Die Wohnzustände scheinen allgemeinen Wohnverhältnissen nicht zu entsprechen. Die renditeorientierte GAGFAH (heute Vonovia), seit Ende 2005 im Besitz des Großteils des Wohnungsbestands im Quartier, ist untrennbar mit der Negativentwicklung verbunden. Auf den ersten Blick wurden vonseiten der Stadtverwaltung keine entscheidenden Eingriffe getätigt, um ihr Einhalt zu gebieten.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich das einst in Kooperation mit der IBA Hamburg geplante Projekt Neues Korallusviertel, die Errichtung eines Wohnkomplexes mit bis zu 400 Wohnungen, jahrelang im Planungsstau befindet und die Brachfläche seitdem verwahrlost. Für den multikulturellen Sozialraum ist die allgemeine Wohnqualität nicht

länger zumutbar, wie vergangene Mieterproteste belegen. Sowohl der Gebäudebestand als auch die potentiell attraktive Baufläche im Viertel weisen demnach dringenden Handlungsbedarf auf. Das Projektareal wurde mittlerweile von der GERCHGROUP aufgekauft und bietet eine neue Chance für das Korallusviertel.

Es bietet sich die Gelegenheit an, die Schrottimmobilienthematik in Bezug auf das Korallusviertel im Rahmen einer Bachelorarbeit weiter zu vertiefen. Fokus dieser Arbeit sollen die Eingriffsmöglichkeiten gegen die private Immobilieneigentümerin GAGFAH sein. Es soll geklärt werden, welche formellen und informellen Instrumente sich hierfür am besten eignen. In dem Zusammenhang sollen Handlungsansätze abgegeben werden, um einen entschiedenen und erfolgsversprechenden Umgang mit verwahrlosten Immobilien bzw. mangelhaften Wohnungen im Korallusviertel zu ermöglichen. Vornehmlich soll mithilfe der Recherche nach Referenzbeispielen formeller Instrumente und der Durchführung von Experteninterviews eine qualifizierte Bewertung der Interventionsmöglichkeiten abgegeben werden.



Diese Bachelorthesis greift das Thema des Umgangs mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“) in der kommunalen Praxis auf. Diese stellen heutzutage vor allem für die Gemeinden zunehmend ein Problem dar. Das Korallusviertel in Hamburg-Wilhelmsburg dient hierbei als Untersuchungsgebiet. Negative Schlagzeilen über mangelhafte Wohnverhältnisse und zweifelhaftes Auftreten der GAGFAH (heute Vonovia), Immobilienkonzern und Eigentümerin des Großteils des dortigen Wohnungsbestands, begleiten das Quartier.

**HCU**

**HafenCity University**  
Hamburg