

# Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (Die Linke) vom 07.05.2020

## und Antwort des Senats

- Drucksache 22/189 -

### **Betr.: Kein Kunterbunker am Kuhnsweg in Winterhude?**

*Viele Anwohner innen in Winterhude haben sich seit Jahren für den Erhalt des im Bundesbesitz befindlichen Hochbunkers im Kuhnsweg eingesetzt. Ein Abriss mit unerträglicher, monatelanger Lärm- und Staubentwicklung wurde ebenso abgelehnt wie der Neubau weiterer hochpreisiger Eigentums- oder Mietwohnungen. Vielmehr sollte der Bunker erhalten und bezahlbarer Wohnraum darin neu geschaffen werden. Dieser Wunsch wurde in einem einstimmigen Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord im Juni 2016 manifestiert.*

*Zur Umsetzung dieses Beschlusses hatte sich 2016 in Winterhude die Baugemeinschaft „Kunterbunker“ gegründet, die ein passgenaues Konzept entwickelte, zusammen mit Akteur\_innen vor Ort wie z.B. dem Goldbekhaus, unterstützt von der Bodelschwingh-Stiftung und Q 8 Winterhude-Uhlenhorst. Verbunden war diese Initiative mit der Hoffnung, dass die Stadt den Bunker erwirbt und konzeptbezogen anbietet. Eben dies ist vor zweieinhalb Jahren geschehen. Doch der Zuschlag für das Projekt ist jüngst an zu hohen Preisforderungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) gescheitert, obwohl 2015 von der Bundesregierung beschlossen worden war, Bundesimmobilien niedrigpreisig zu vergeben, wenn sozialer Wohnraum geschaffen werden würde.*

*Die BlmA hat im Sommer 2019 den Bunker im Kuhnsweg zum Verkauf ausgeschrieben. Als eine Bedingung für den Zuschlag wird im Exposé ausdrücklich auf die Bedeutung der Stadtentwicklung und des sozialen Aspekts hingewiesen, wie es im Beschluss der BV Nord angestrebt wird: kein Abriss, Erhalt und Umbau des Bunkers zu bezahlbarem Wohnraum und soziokulturelle Nutzung im Erdgeschoss. Doch die damaligen Verhandlungen scheiterten. Der Baugemeinschaft Kunterbunker wurde daraufhin vom Ersten Bürgermeister und Bezirkspolitiker\_innen empfohlen, sich bei der BlmA direkt zu bewerben!*

*Das hat die Baugemeinschaft im Oktober 2019 getan und ein Gebot von 1,8 Millionen Euro abgegeben. Sie möchte das Projekt in Form einer Baugenossenschaft realisieren, hierfür hat sie Unterstützung und Beratung von der GLS Bank und der Lawaetz-Stiftung bekommen. Das Konzept ist hinsichtlich der Mietpreisgestaltung ohne zeitliche Begrenzung niedrig und ökologisch nachhaltig. Zudem entspricht es den wohnungspolitischen Maximen des Hamburger Senats, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dafür auch Baugemeinschaften und Kleingenossenschaften zu fördern. Dem Gebot der Baugemeinschaft wurde von der BlmA jetzt eine Absage erteilt, was angesichts des passgenauen Konzepts und der Höhe der Summe unverständlich ist. Das Gebot liegt deutlich höher als die Preise, die innerhalb der letzten Jahre für die Bunkergrundstücke in Winterhude gezahlt wurden. Für die Baugemeinschaft ist die Absage nicht nachvollziehbar, denn während einer Bunkerbesichtigung wurde der Baugemeinschaft versprochen, dass sie auf jeden Fall berücksichtigt und zu einem Gespräch eingeladen werden würde.*

*Nun besteht die Gefahr, dass beim Verkauf des Bunkers an einen privaten Investor zu deutlich überhöhten Preisen Bodenspekulation und weitere Mietpreissteigerungen in Winterhude angeheizt werden. Neben einer hochpreisigen Vermarktung droht zudem ein Abriss großer Teile des Bunkers, um durch Neubau eine höhere Rendite zu erzielen. Das aber steht sowohl im Widerspruch zu den bezirklichen Vorstellungen als auch zur Schaffung von nachhaltig bezahlbarem Wohnraum, zur sozialen Durchmischung der Quartiere sowie der Unterstützung von Baugemeinschaften und Genossenschaften. Die Absage der BlmA ohne nähere*

*Begründung erscheint daher unverständlich und das Bieterverfahren insgesamt höchst intransparent.*

*Da der Zuschlag noch mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgestimmt werden muss,*

**frage ich den Senat:**

Erstmalig hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und Grundvermögen (BlmA) die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) im Jahr 2016 über die beabsichtigte Veräußerung der Immobilie Hochbunker Kuhnsweg 9 informiert und angefragt, ob die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) Interesse am Kauf des Bunkers hätte. In Abstimmung mit den behördlichen Dienststellen und der Kenntnis von Initiativen vor Ort, die sich für den Erhalt für kulturelle und soziale Nutzungen einsetzten, hat der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) der BlmA ein entsprechendes Kaufangebot unterbreitet. Dieses wurde von der BlmA abgelehnt. Im weiteren Abstimmungsprozess konnten die zuständigen Behörden darauf hinwirken, dass die BlmA für das Grundstück unter Einbeziehung des Bezirksamtes Hamburg-Nord, des LIG sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) mit konzeptionellen Vorgaben ein Gebotsverfahren durchgeführt hat mit den Zielen der Schaffung von 50% öffentlich gefördertem Wohnraum mit 20-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindung sowie einer sozial-kulturellen Nutzung im Erdgeschoss.

Es sind mehrere Bewerbungen von der BlmA ausgewertet wurden. Das ausgewählte Gebot wurde der FHH zur Stellungnahme vorgelegt. Das Angebot sieht im Erdgeschoss die Unterbringung eines Pflegedienstes für schwerstkranke Kinder vor. In den Obergeschossen sind 50% geförderte Wohnungen mit 20-jähriger Bindung vorgesehen.

Die Bedenken des Bezirksamtes Hamburg-Nord hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und der Abweichung von der Vorgabe zur Erdgeschossnutzung hat die BlmA zur Kenntnis genommen, dies hat die Entscheidung für den Bieter nicht beeinflusst. Nach Aussage der BlmA hätten andere Gebote wegen ihrer besonderen haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht berücksichtigt werden können. Sie hat jedoch angeboten, mit den Hamburger Dienststellen über das ausgewählte Gebot zu sprechen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

- 1. Hält der Senat es für wünschenswert, dass im Herzen von Winterhude ein soziales und ökologisch nachhaltiges Projekt wie das der Baugemeinschaft Kunterbunker entsteht? Wenn ja, welche Unterstützung bietet er dafür? Wenn nein, wie verträgt sich das mit positiven Signalen aus den Behörden, z.B. der Aussage des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen vom 27. Februar 2020, wonach „wesentliche Konzeptbausteine des Projektes ‚Kunterbunker‘ ... bei der Freien und Hansestadt Hamburg auf ‚fruchtbaren Boden‘ gefallen“ sind?*

Ja. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- 2. Wie wurde bzw. wird der Bezirk Hamburg-Nord, der den Beschluss zum Erhalt und Umbau des Bunkers im Juni 2016 gefasst hatte, in die Entscheidung der Bunkervergabe eingebunden?*

Das Bezirksamt Hamburg-Nord wurde in die Entscheidung zur Bunkervergabe nicht eingebunden.

- 3. Wie kann der Senat Einfluss nehmen und was hat er ggfs. Konkret getan, um bei der BlmA auf eine moderate Preisgestaltung und damit auf eine Eindämmung der Mietpreise beim Verkauf des Grundstücks im Kuhnsweg hinzuwirken?*
- 4. Welche Chancen sieht der Senat noch, dass die Baugemeinschaft Kunterbunker mit ihrem Projekt berücksichtigt wird und was kann bzw. wird er tun, dass sie zu einem Gespräch eingeladen wird?*
- 5. In der Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Bundestagsfraktion DIE LINKE vom 3. April 2020 (Bundestags-Drs. 19/18487) wird festgestellt, dass die BlmA 2018 und 2019 „in 149 Verkaufs- und Nachverhandlungsfällen Liegenschaften verbilligt an Kommunen veräußert“ hat*

*(S. 6). In welcher Weise hat sich der Senat bemüht, das Grundstück verbilligt zu erwerben, um es dann entsprechend eigenen stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen zu vergeben?*

Siehe Vorbemerkung.