

Standpunkt.Schanze e.V.
Protokoll der 96. Beiratssitzung vom 22.06.2022

Der Beirat ist mit 9 stimmberechtigten Mitgliedern beschlussfähig.

Tagesordnung

TOP 01. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Sitzung

TOP 02. Berichte

TOP 03. Wird die Erhaltungsverordnung umgangen?

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

**(mit Gästen von Mieter helfen Mietern e.V., dem Mietshäusersyndikat
und dem Bezirksamt Altona)**

TOP 04. Anliegen von Gästen und Mitgliedern

TOP 05. Termine

TOP 01. Anmerkungen zum Protokoll der letzten Sitzung

Es gibt keine Anmerkung zum Protokoll.

Top 02. Berichte

Pflanz- und Pflegeaktion am Bahndamm Sternschanze

Der Vorstand berichtet von der nun regelmäßig stattfindenden Pflanz- und Pflegeaktion an den Blühwiesen am Bahndamm Sternschanze. Die Pflanzen würden gut gedeihen und sich ausbreiten, so dass Freiwillige alle 14 Tage bei trockenem Wetter den Bereich pflegen.

Helfende Hände würden weiterhin gesucht. Es werde kein eigenes Werkzeug benötigt, aber bequeme Kleidung empfohlen. Die Treffen finden zweiwöchig, montags ab 17 Uhr statt und dauern zirka zwei Stunden. Für Fragen verweist der Vorstand auf die Beiratswebseite, auf der bei den Terminen die Kontaktadresse des zuständigen Herrn Carstens vom HVV zu finden sei.

www.standpunktschanze.de

Füreinander Schanze-Picknick im FloraPark

Jenny Löwenstein (Bezirksamt Altona) berichtet von der Nachbarschaftswerkstatt des Projekts *Füreinander Schanze* am 19.06. im FloraPark. An der Veranstaltung haben 25-30 Personen teilgenommen. Es seien von TeilnehmerInnen verschiedene Projekte fürs Viertel vorgestellt worden wie beispielsweise das Graffiti Projekt „Come Together“ oder ein selbst organisierter Supermarkt für die Schanze (*Supercoop*), der bereits konkret in Planung sei. Perspektivisch stelle sich die Frage, wie das Engagement in den von AnwohnerInnen initiierten Aktionen für das Viertel auch über das Ende des Projektzeitraums von *Füreinander Schanze* verstetigt werden könne. Interessierte seien weiterhin herzlich zum Mitmachen eingeladen, so Frau Löwenstein. Die nächste Veranstaltung findet am 19.08. statt, weitere Infos dazu folgen auf der Webseite <https://fuereinanderschanze.de>

Bauvorhaben Sternbrücke

Der Vorstand berichtet, dass das Planfeststellungsverfahren der Sternbrücke für inhaltliche Teilbereiche neu eröffnet wurde, womit Einwendungen, Stellungnahmen und Äußerungen (nur zu diesen Bereichen) bis zum 26. August 2022 schriftlich oder zur Niederschrift bei der Behörde für Wirtschaft und Innovation eingereicht werden könnten. Frau Löwenstein ergänzt, dass die Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren sowie weitere Informationen online eingesehen werden können.

<https://www.hamburg.de/bwi/np-aktuelle-planfeststellungsverfahren/16257366/sternbruecke/>

Bauvorhaben Schanzenbrücke

Ein Gast des Beirats fragt, welche Rolle der Bezirk Altona und das Bezirksamt beim Treffen von Entscheidungen im Planfeststellungsverfahren der Schanzenbrücke habe, ganz konkret bei der Wahl der Baustelleneinrichtungsfläche. Frau Löwenstein erwidert, dieser habe lediglich begrenzten Einfluss, die primäre Zuständigkeit liege beim Eisenbahnbundesamt.

Kiosk im Schulterblatt 92

Der Vorstand berichtet, dass der eröffnete Kiosk im Schulterblatt 72 vom Vermieter eine Frist zur Schließung gesetzt bekommen habe; von daher sei hoffentlich mit einer baldigen Schließung zu rechnen.

Bunker im FloraPark

Im März seien die Kletteranlage des *Kilimanschanzo e.V.*, die Proberäume für *RaumTeiler e.V.* sowie die Räume für die Kinder-, Jugend- und Familienhilfe des *JesusCenter e.V.* im Flora-Bunker fertiggestellt und in Betrieb genommen worden, so Frau Löwenstein.

Nun planen die Vereine am Samstag den 27.08.2022 von 14 bis 20 Uhr ein Sommerfest, um und im Bunker, um die Arbeiten im Viertel vorzustellen. Geplant seien hierbei auch Kinderaktionen und das Auftreten von Bands.

Mülleimer Schanzenstraße

Bezüglich der Beschwerde einer Anwohnerin in der letzten Beiratssitzung berichtet Frau Löwenstein, die Stadtreinigung habe zugesagt, im betroffenen Bereich der Bartelsstraße weitere Mülleimer aufzustellen.

Basketballkorb

Nach Verwunderung über den Verbleib des Basketballkorbs im Sternschanzenpark in der letzten Sitzung sei nun geklärt, dass dieser kaputt gewesen sei und aktuell erneuert wird, berichtet ein Mitglied des Beirats.

Situation in der Schanze nach Corona

Frau Löwenstein berichtet, dass die wöchentliche Kontrollen in der Schanze und in den Parks weiterhin durchgeführt werden. Sichtbar sei, dass deutlich weniger Kundenstopper aufgestellt seien.

Ein Mitglied des Beirats verweist auf ein gängiges Missachten des Ladenschlussgesetzes in der Nacht auf Sonntag und bittet darum, dass die Bezirksamtskontrollen den Ladenschluss der Kioske mit in die Routine aufnehmen.

Herr Stamm (Polizeikommissariat PK16) ergänzt in dem Zusammenhang, es gäbe zu dieser Zeit oft ein Ressourcenproblem, da dringlichere Verstöße sich in der Nacht auf Sonntag mehrten. So könne selbst Beschwerden zur Ruhestörung oft nicht mehr nachgegangen werden.

Der Vorstand schließt mit dem Aufruf, weiterhin eine Beschwerdelage zu erzeugen; nur, wenn Störendes wie Lärm, Geruch und Verstöße gegen Auflagen auch weitergeleitet würden, kämen sie in die Statistiken und würden Beachtung finden. Hierfür sei eine Beschwerde gleichzeitig bei Bezirksamt und Polizei ratsam, da es teilweise an Vernetzung mangle. Bei Bedenken hinsichtlich einer direkten Beschwerde bei der Polizei könne diese an den Beirat gerichtet werden, welcher sie dann anonym weiterleitet.

TOP 03. Wird die Erhaltungsverordnung umgangen? Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (mit Gästen von Mieter helfen Mietern e.V., dem Mietshäusersyndikat und dem Bezirksamt Altona)

Zur Klärung von Fragen und zur Beratung zum Thema Umwandlung von Mietwohnungen in

Wohneigentum im Gebiet Sternschanze, welches durch die Soziale Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) speziellen rechtlichen Schutz erfährt, hat der Beirat mehrere Gäste geladen.

Von besonderem Interesse ist die Klärung von Optionen für MieterInnen, deren Wohnungen in Häusern liegen, welche an Immobilienkonzerne verkauft wurden und nun Umwandlung erfahren oder bei denen dies zu erwarten ist. Hierfür sind vom Bezirksamt Altona Martine Michalzik und Maja Momić aus der Abteilung *Integrierte Stadtentwicklung/Soziale Erhaltungsverordnungen* anwesend, Rolf Weilert vom *Mietshäusersyndikat (MhS)* und Christiane Hollander und Marc Meyer von *Mieter helfen Mietern e.V. (MhM)*.

Ein Mitglied des Beirats bittet die Vertreterinnen des Bezirksamts zu Beginn um deren aktuellen Sachstand bezüglich Umwandlungen in den letzten Jahren und fragt weiter, ob hier eine Steigerung bemerkbar sei. Frau Momić erläutert dazu, dass es in den Jahren 2015-2019 keine Anträge auf Umwandlung im sozialen Erhaltungsgebiet Sternschanze gegeben habe, im Jahr 2020 seien sechs Anträge (von 24 im ganzen Bezirk) für 47 Wohneinheiten gestellt worden. Im Jahr 2021 seien in der Sternschanze vier Anträge auf Umwandlung für 29 Wohneinheiten gestellt worden (wobei es in den sechs Erhaltungsgebieten des Bezirks Altona insgesamt 29 Umwandlungsanträge für 469 Wohneinheiten gegeben habe).

Nachdem im Jahr 2020 bekannt geworden sei, dass durch das geplante *Baulandmobilisierungsgesetz* Verschärfungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Kraft treten würden, sei die Zahl der Anträge zuvor stark angestiegen. Durch § 250 BauGB (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) wurden Umwandlungen von Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten in den von den Landesregierungen definierten Bereichen „angespannter Wohnungsmärkte“ (§ 201a Satz 3 und 4) an eine Genehmigung der zuständigen Behörden gekoppelt.

Am 02. November 2021 beschloss der Hamburger Senat die „*Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohneigentum nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB*“ (HmbGVBl. 2021, 727) und verwandelte somit das gesamte Hamburger Stadtgebiet bis vorerst 31.12.2025 in einen solchen Bereich. Hierbei sei auch festgeschrieben worden, dass eine Umwandlung bei Gebäuden mit sechs und mehr Wohneinheiten zum Verkauf an die MieterInnen nur dann zu genehmigen sei, wenn 2/3 der Mietparteien tatsächlich kaufen wollen (vgl. § 250 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 BauGB).

Die Bildung von Wohnungseigentum bei Gebäuden mit fünf und weniger Wohneinheiten unterliegt nach wie vor der Genehmigungspflicht nach §172 BauGB (während dies vorher für alle Umwandlungen in der Sternschanze galt).

Zeitgleich habe eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig das Instrument des öffentlichen Vorkaufsrechtes stark erschwert, als es eine Entscheidung des Landes Berlin zum Nutzen des Vorkaufsrecht nach Milieuschutzsatzung für rechtswidrig erklärte, da „*[d]as Vorkaufsrecht für ein Grundstück, das im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bzw. -verordnung liegt, [...] von der Gemeinde nicht auf der Grundlage der Annahme ausgeübt werden, dass der Käufer in Zukunft erhaltungswidrige Nutzungsabsichten verfolgen werde.*“ (Bundesverwaltungsgericht, Pressemitteilung Nr. 70/2021 vom 09.11.2021).

Mit diesem Präzedenzfall sei das Nutzen des Vorkaufsrechtes in anderen Gemeinden, so auch das der Stadt Hamburg, de facto ausgehebelt worden, so die Gäste vom Bezirksamt Altona. Auch da EigentümerInnen eine Verschärfung der Vorkaufsrechte der Gemeinden nach Überarbeitung der Grundlage durch den Bund befürchten, seien Umwandlungen gegebenenfalls vorgezogen worden. Der Gast von *MhM* pflichtet dem bei, die Stadt Hamburg habe sich bereits für eine schnelle Überarbeitung der Rechtslage zum Vorkaufsrecht im Bund ausgesprochen.

Durch die in § 172 BauGB festgeschriebenen Bedingungen ist es EigentümerInnen nur unter den in Abs. 4 aufgeführten Fällen möglich, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, wobei die im Stadtteil zu beobachtenden Fälle fast ausschließlich durch § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 genehmigt würden, so die Gäste des Bezirksamts.

Hierbei verpflichten sich die EigentümerInnen, dass eine Veräußerung der Wohnungen in den kommenden sieben Jahren nur an die MieterInnen möglich ist; nach Ablauf dieser Frist ist ein Verkauf auf dem freien Markt möglich, wobei das Vorkaufsrecht der MieterInnen bestehen bleibt.

Die Veräußerungsbeschränkung werde hierbei im Moment der Änderung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuchsblatt mit eingetragen, ergänzt Jenny Löwenstein (Bezirksamt Altona). Die Frage, wie schnell eine Entscheidung des Bezirksamts bezüglich einer Umwandlung nach § 172 fallen müsse, beantwortet Frau Momić: Diese sei innerhalb eines Monats zu treffen.

Die Frage eines Gasts des Beirats, ob die Umwandlung bereits geschehen sei, wenn die Mietenden postalisch über diese informiert werden müssten, bejahen die Gäste vom Bezirksamt. Die Mietenden würden über die Aufteilung eines Mehrparteienhauses in individuelle Eigentumseinheiten nur zwingend informiert, wenn eine Umwandlung nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 genehmigt wurde; bei anderen Gründen wie beispielsweise Erbfällen oder Eigenbedarf (siehe § 172 Abs. 4) sei es nicht notwendig, die Mietenden zu informieren.

Zur Frage nach der Möglichkeit einer Erkundigung im Grundbuch auf Initiative der Mietenden antworten die Gäste, dass dies mit nachgewiesenem „berechtigtem Interesse“ gemäß § 12 der Grundbuchordnung gegen Bezahlung möglich sei. Herr Meyer (*MhM*) unterstreicht hierbei das Problem, dass eine öffentliche Einsicht durchaus nicht einfach sein könne, was auch die Arbeit staatlicher Institutionen in solchen Fällen behindere.

Ein Gast des Beirats erkundigt sich, ob nach Verkauf im Anschluss an die siebenjährige Veräußerungssperre eine Kündigung durch Eigenbedarf möglich sei, worauf die Anwesenden vom Bezirksamt erwidern, dass in dieser Situation eine besondere Kündigungsbeschränkung nach § 577a Art. 1 BGB gelte, welche eine Sperre für weitere drei Jahre nach Verkauf vorschreibe. Frau Hollander (*MhM*) ergänzt, dass durch Absatz 2 des besagten Paragraphens eine Sperrung in bestimmten Fällen auf bis zu insgesamt zehn Jahre bestehen könne.

Der Vorstand fragt weiter, welche Möglichkeiten es gebe, wenn die MieterInnen keine Möglichkeiten zum Kauf haben. Das *Miethäusersyndikat* böte hier eine Option, so Rolf Weilert. Es gäbe Förderrichtlinien für Baugemeinschaften von der Stadt Hamburg, so dass es bei Verkauf eines Hauses unter bestimmten Bedingungen möglich sei, als Mietendengemeinschaft das gesamte Objekt zu erwerben, ebenso wie bei Baugemeinschaften. Genauere situationsabhängige Beratung sei beim *Miethäusersyndikat* möglich. Versuche, sich bei einer Suche nach einer gemeinsamen Finanzierung an die *Lawaetz-Stiftung* oder *STATTBAU* zu wenden, könnten sich ebenfalls lohnen.

Ein Gast des Beirats fragt weiter, ob der gesamte Kaufpreis von einer etwaigen Genossenschaft zu bezahlen sei, worauf Herr Weilert erwidert, dass mindestens 200€ Eigenkapital pro Quadratmeter aufgebracht werden müssten, jedoch durch „Direktkredite“, also zinslose Darlehen von bereitwilligen Menschen im *MhS*-Netzwerk, so etwas durchaus aufzubringen sei. Hierbei sei jedoch zu bedenken, dass ein Erwerb nicht immer die Lösung biete, da bei Angeboten von potentiellen KäuferInnen oder am Markt orientierten Vorstellungen der VerkäuferInnen bei Nutzung des Vorkaufsrechts der Preis entsprechend hoch sein könne.

Als Lösung im Falle vom Verkauf einer einzelnen Wohnung, in der die mietende Partei nicht kaufen wolle oder könne, aber im Mietverhältnis verbleiben wolle, böte sich als ein weiterer Weg die *Wegdamit GmbH* des Syndikats an, welche für einzelne Einheiten gegründet wurde.

Ein Mitglied des Beirats erkundigt sich, was am besten zu tun sei, wenn Mietende über eine Umwandlungen informiert würden, woraufhin sowohl ein frühzeitiges Organisieren der Mietenden -

auch schon vor Information und besonders Umwandlung - und ein Gespräch mit den InvestorInnen, um gemeinsame Lösungen zu erarbeiten, vorgeschlagen werden.

Frau Hollander appelliert hierbei insbesondere für ein zeitiges Zusammensetzen mit den aktuellen VermieterInnen bevor es zum Verkauf an InvestorInnen mit einem entsprechendem Umwandlungsrisiko kommen würde, da es durchaus bereitwillige BesitzerInnen gibt, die einen Verkauf an die Mietparteien bevorzugen. Bundesweit gebe es das *Netzwerk Mieten und Wohnen* für diese Problematik, jedoch seien bundesweit die Situationen Betroffener oft nicht vergleichbar, da Bundesländer und Gemeinden oft eigene gesetzliche Grundlagen haben.

Herr Meyer betont erneut, dass es durchaus diverse GeldgeberInnen gebe, die bereit seien, Projekte beim Kauf zu unterstützen, und dass diese gezielt kontaktiert werden sollten. Hierbei sollte trotzdem weiter ständig Druck auf die Politik ausgeübt werden, damit sich Gesetzgebung und Fördermöglichkeiten erweitern, so Herr Weilert.

Die Gäste vom Bezirksamt Altona (Michalzik) betonen die Tragik der aktuell fehlenden Möglichkeit, das Vorkaufsrecht zu nutzen, da das oberste Ziel weiterhin sei, Umwandlungen ganz zu verhindern.

Zusammenfassend diskutieren die Mitglieder des Beirats über mögliche Inhalte der zu verfassenden Empfehlung. Hierbei sei sowohl eine Forderung an die Stadt, günstige Kredite für genossenschaftliche Vereinigungen bereitzustellen, um die Bildung von Privateigentum zu minimieren, aber auch der weitergehende Appell nach einem kompletten Stopp der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen essenziell. Gleichzeitig müsse das aktuelle Vorkaufsrecht weiter reformiert werden und eine städteweite Solidarisierung und Vernetzung von MieterInnen vorangetrieben werden.

Die verschiedenen Gäste bieten die Möglichkeit für weitere Rückfragen über Emailkommunikation:

Mieter helfen Mietern e.V.: <https://mhmhamburg.de>
E-Mail-Kontakt Marc Meyer: marc.meyer@mhmhamburg.de

Mietshäusersynikat: <https://www.syndikat.org>
E-Mail-Kontakt Rolf Weilert: rw@f1-edv.de

Freie und Hansestadt Hamburg / Bezirksamt Altona / Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung
E-Mail-Kontakt Maja Momić: maja.momic@altona.hamburg.de

Top 04. Anliegen von Gästen und Mitgliedern

„Wochenmarkt“ auf der Piazza

Da der Markt sich für die Betreibenden nicht lohne, beenden diese mit dem Termin am 24. Juni ihr Angebot ohne Nachfolgekonzert, so der Vorstand.

Räumung der Flora-Treppe

Ein Gast des Beirats fragt die Anwesenden, ob bekannt sei, wieso die Flora-Treppe geräumt worden sei. Herr Stamm (PK16) erwidert dazu, dass sowohl Grund als auch genauere Umstände einer Räumung der Floratreppe bei der Polizei unbekannt seien, da diese sich in Privatbesitz befinde und Polizei wie Bezirksamt somit keine Zuständigkeit hätten. Vermutet werde jedoch ein Streit zwischen den sich dort aufhaltenden Fraktionen.

Die weitere Frage, ob unter den Brücken Schulterblatt und Lippmannstraße geräumt wurde, bejaht Herr Stamm. Dies sei in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt geschehen, da die Beschwerdelage zu groß geworden sei. Da dort der öffentliche Gehweg eingeschränkt worden sei, habe man die Zustände nicht ignorieren können, zumal Konflikte und Verunstaltung sich häuften.

Vergrößerung Außengastronomieflächen

Ein Gast des Beirats fragt, ob die Vergrößerung der Außengastronomie-Fläche des Bistros *Carmagnole* in der Juliusstraße rechtmäßig sei, was der Vorstand mit der Begründung bejaht, dass es sich um eine Privatfläche handle. Die betroffenen MieterInnen könnten sich bei gesteigerter Lärmbelastigung bei der *Saga GWG* beschweren (und eventuell eine Mietminderung geltend machen).

Sondernutzungsfläche der Parkflächen im Schulterblatt

Die Frage, ob die Sondernutzung der Parkflächen im Schulterblatt weiterhin im Oktober dieses Jahres auslaufe, bejaht der Vorstand. Beim Amt für Verbraucherschutz sei bis dahin aber der Antrag einer Sondernutzungsgenehmigung für solche Flächen bis Oktober 2022 weiterhin möglich.

Tempo 30 in der Sternschanze

Zwei Straßen in der Sternschanze werden durch das Programm zur Lärmreduzierung in Wohngebieten zukünftig nachts auf Tempo 30 gedrosselt, so der Vorstand. Die Schilder seien bereits in Auftrag gegeben, so Frau Löwenstein.

TOP 06. Termine

WANN?

27.6., 17 Uhr

WAS?

Pflanz- und Pflegeaktion
Bahndamm Sternschanze,

WO?

Blühwiesen zwischen S- und
U-Bahn (nicht bei Regen)

19.8.

FüreinanderSchanze
Nachbarschaftswerkstatt

noch nicht bekannt (bitte auf
Website erkundigen)

24.8., 19.30 Uhr

nächste Beiratssitzung

JesusCenter, Schulterblatt 63

Protokoll vom 21.08.2022

erstellt vom *Standpunkt.Schanze e.V.*