

# Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Alexander Wolf und Krzysztof Walczak (AfD) vom 24.03.2023

## und Antwort des Senats

- Drucksache 22/11388 -

**Betr.: Neue öffentlich-rechtliche Unterkunft im Kaufhaus Karstadt in Harburg**

### **Einleitung für die Fragen:**

*Die Harburger Innenstadt hat gemäß Niedersächsischem Landesraumordnungsprogramm eine oberzentrale Versorgungsfunktion für das südliche Umland und fungiert innerhalb der Hamburger Zentrenhierarchie als Bezirkszentrum (B1-Zentrum). Gemäß der Strategie „Konzentration auf die Zentren“ gilt es, diesen Standortbereich insbesondere im Hinblick auf zentrenrelevante Angebote weiter zu profilieren und zu stärken und somit die dominante Stellung der Innenstadt im Einzelhandelsgefüge Harburg-Kerns langfristig abzusichern. Dafür sind die oberzentralen, zentrenrelevanten Angebote auch künftig auf die Innenstadt zu konzentrieren und die Angebotsvielfalt der Innenstadt weiter auszubauen. Die stadtplanerische Zielsetzung ist es, die Harburger Innenstadt zu einem hochwertigen Bezirkszentrum zu entwickeln und die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für diese städtebaulich erwünschte kerngebietstypische Nutzung vorzuhalten ([https://daten-hamburg.de/infrastruktur-bauen-wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan\\_begr/Harburg52\(1Aend\).pdf](https://daten-hamburg.de/infrastruktur-bauen-wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan_begr/Harburg52(1Aend).pdf)).*

*Der Masterplan City Harburg 2010 und das Gutachten „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Harburg, Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Kernbereich des Bezirks Harburg vom September 2012 formulieren als strategisches Ziel für die Harburger Innenstadt eine Aufwertung durch Stärkung ihrer oberzentralen Funktion.*

*Vor diesem Hintergrund ist die Schließung der Karstadt-Galeria-Kaufhof Filiale eine Katastrophe.*

*Nun droht dem Karstadt-Galeria-Kaufhof-Gebäude ein ähnliches Schicksal wie der Postbank in der City-Nord. Es soll eine öffentlich-rechtliche Unterkunft werden (<https://www.abendblatt.de/hamburg/harburg/article237944361/Wird-das-Harburger-Karstadt-Haus-zur-Fluechtlingsunterkunft.html>).*

*Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:*

Die für die Unterbringung zuständigen Behörden sowie F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) sind zu potenziell geeigneten Flächen und Gebäuden regelmäßig und intensiv im Austausch mit allen städtischen Akteuren, wie zum Beispiel dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, den weiteren Behörden und den Bezirksamtern.

Nach derzeitigem Stand bestehen seitens der für die Unterbringung zuständigen Behörden sowie des zuständigen Bezirksamtes keine Planungen für eine Nutzung des Karstadt-Gebäudes zur Unterbringung von Schutzsuchenden.

Die zuständige Fachbehörde und das zuständige Bezirksamt stehen mit dem Eigentümer des Grundstücks im Austausch im Hinblick auf die künftige Nutzung des Grundstücks. Die Gespräche werden mit dem Ziel geführt, das Karstadt-Areal städtebaulich geeignet zu entwickeln und möglichst schnell neue Nutzungen zu etablieren.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen teilweise auf Grundlage von Auskünften von F&W wie folgt:

- Frage 1:** Welche planerischen baurechtlichen Rahmenbedingungen mit welchen Ausweisungen gelten für das Gelände des Kaufhauses Karstadt-Galeria Kaufhof in Harburg?
- Frage 2:** Welche rechtlich beachtlichen Tatbestände sind zu berücksichtigen, um dort Wohnen als Ausnahmetatbestand im Rahmen von § 7 Absatz 3 Ziffer 2 BauNVO 1968 zu ermöglichen?
- Frage 3:** Welche rechtlich beachtlichen Tatbestände sind zu berücksichtigen, um dort Wohnen dauerhaft zu ermöglichen? Ist bereits ein Bauantrag für die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft gestellt worden?
- Frage 4:** Hat die Bezirksamtsleitung Harburg bereits mit dem Eigentümer der Immobilie Kontakt aufgenommen und wenn ja, welche Ergebnisse hatten die Gespräche?

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Harburg 29 mit der Ausweisung Kerngebiet „MK“. Kerngebiete „MK“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Wesentlich ist hier zu allererst die festgesetzte Art der Nutzung mit „MK“. Das Baugebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich, der hinsichtlich des zulässigen Anteils von Wohnen und Gewerbe noch nicht abschließend untersucht wurde. Im Kerngebiet ist eine „Wohnnutzung“ gemäß § 7 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann nur unter Berücksichtigung des speziellen Einzelfalls beurteilt werden. Dabei darf der Gebietscharakter des Kerngebietes nicht beeinträchtigt werden. Die geltende Rechtsauffassung geht von einem zulässigen Anteil von Wohnnutzung/ kerngebietstypischen-gewerblichen Nutzung von 35 Prozent/ 65 Prozent aus.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- Frage 5:** Es ist das Bebauungsplanverfahren Harburg 69 (Großer Schippsee) eingeleitet worden, das sich zurzeit in der Grobabstimmung befindet ([https://www.buerger-schaft-hh.de/parldok/dokument/82938/raum\\_fuer\\_familien\\_raum\\_fuer\\_einfamilien-haeuser.pdf](https://www.buerger-schaft-hh.de/parldok/dokument/82938/raum_fuer_familien_raum_fuer_einfamilien-haeuser.pdf)). Wann fand die Grobabstimmung mit welchen Ergebnissen statt? Ist das Gelände des Kaufhauses Karstadt-Kaufhof Galeria Bestandteil der Planungen? Wenn nein, aus welchen Gründen nicht? Welche Überlegungen gibt es, das Verfahren unter den neuen Bedingungen einzustellen und neu zu planen?

Das Verfahren Harburg 69 ist eingeleitet worden, die Grobabstimmung fand jedoch noch nicht statt, da zunächst die städtebaulichen Ziele des Rahmenplanes Innenstadt Harburg 2040 in eine Funktionsplanung übertragen werden müssen. Sobald die Konkretisierung der städtebaulichen Ziele für den Planbereich Harburg 69 abgeschlossen ist, werden die Unterlagen zur Durchführung der Grobabstimmung zusammengestellt.

Das Karstadt-Areal wurde in diesem Zusammenhang bisher nicht betrachtet, da es zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens keine Entwicklungsabsichten des Eigentümers gab und der städtebauliche Fokus im Bereich östlich des Großen Schippsees liegt.

- Frage 6:** Aus welchen Gründen ist der Bebauungsplan Harburg 71 (Sand West) in fast unmittelbarer Nachbarschaft des Kaufhauses Karstadt immer noch im Feststellungsverfahren?

Das Feststellungsverfahren zum Bebauungsplan Harburg 71 soll im 2. Quartal 2023 abgeschlossen sein.

- Frage 7:** Um die Bedeutung der Innenstadt Harburgs in der südlichen Metropolregion zu sichern und weiterzuentwickeln, wurden in den letzten Jahren umfangreiche Aktivitäten von privater und öffentlicher Seite unternommen (z. B. Initiative der ansässigen Einzelhändler im Business Improvement District, Einsetzung eines Citymanagements, Installierung eines gemeinsamen Vermietungsmanagements, Umgestaltung der Fußgängerzone und eines Fußgängertunnels). Es gab einen groß angelegten kostenintensiven Innenstadtdialog 2013. Durch die Funktionen Einzelhandel, Wohnen, Freizeit, Gastronomie, Kultur sollten neue Impulse für die Harburger City gesetzt werden, die die Attraktivität und Anziehungskraft der City nachhaltig erhöhen.

*Die Aufenthaltsqualität und die Einzelhandelssituation, der Branchenmix haben sich trotzdem bis heute wesentlich verschlechtert. Welche Anstrengungen mit welchen Ergebnissen haben das Bezirksamt Harburg bzw. die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen unternommen, um dem downtrading, dem nun durch die Schließung des Kaufhauses Karstadt-Galeria Kaufhof ein weiterer Schlag versetzt wird, unternehmen?*

Die Harburger Innenstadt/ Eißendorf-Ost ist seit dem 3. März 2016 Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE-Fördergebiet). Ziel der Gebietsentwicklung ist es u.a., dass sich die Innenstadt Harburgs wieder zu einem attraktiven, belebten urbanen Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und stark nachgefragter Versorgungsfunktion entwickelt. Außerdem soll die Wohnfunktion der Innenstadt erhöht und die Belegung in den Abendstunden verbessert werden. Die Zwischenbilanzierung des Gebietsentwicklungsprozesses vom September 2020 zeigt, dass viele Projekte bereits umgesetzt wurden, sich in Umsetzung befinden oder noch geplant sind, die zu dieser Zielerreichung positiv beitragen (vgl. Transparenzportal <https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/zwischenbilanzierung-und-fortschreibung-des-integrierten-entwicklungskonzepts-fuer-das-09-2020>).

In diesem Rahmen wurde und wird insbesondere der öffentliche Raum der Innenstadt attraktiv umgestaltet. Der Marktplatz Sand und die Hölertwiete haben eine zeitgemäße Gestaltung erhalten und bieten ihren Nutzerinnen und Nutzern eine bessere Funktionalität und mehr Aufenthaltsqualität. Der Gloriatunnel und die Seevepassage als Fußgängerlauf zur Innenstadt werden modernisiert und verbessert. Der Herbert-und-Greta-Wehner-Platz wird aufgewertet und erhält neue Bepflasterung und Sitzskulpturen. Auch die geplante Umgestaltung des Bürgerhauses Harburg wird zur Belebung der Innenstadt beitragen.

Zudem hat der Senat am 14. Januar 2020 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet des östlichen Binnenhafens und in den nördlichen Bereichen der Innenstadt (Schippsee-Quartier) in Hamburg-Harburg durchzuführen und eine Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet erlassen. Das Karstadt-Areal ist Bestandteil des Untersuchungsgebiets. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entwickelt die zuständige Fachbehörde unter Beteiligung des Bezirksamts Hamburg einen städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan, mit dem die planerischen Ziele für das Untersuchungsgebiet festgelegt werden.

Das zuständige Bezirksamt hat weiterhin mit dem Planwerk Rahmenplan Innenstadt Harburg 2040 eine Perspektive für eine zukunftsfähige Innenstadt erarbeitet. Die Inhalte des Rahmenplans werden schrittweise umgesetzt. Ziel ist eine Stärkung der Wohnfunktion bei Erhalt und Entwicklung der erdgeschossigen Einzelhandelsfunktionen sowie Integration weiterer Nutzungen. Die Umsetzung erfolgt durch Einzelvorhaben auf Grundlage des geltenden Planrechts (vgl. Harburger Ring 6) oder über den Weg des Bauleitplanverfahrens (vgl. bspw. Harburg 71, Harburg 69).

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das zuständige Bezirksamt lediglich entsprechende planungsrechtliche Angebote und Vorgaben bereitstellen kann; über den Einzelhandelsbesatz entscheiden die Grundeigentümer.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

**Frage 8:** *Im Jahre 2008 hat der Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden e.V. zusammen mit der Harburger Bezirksverwaltung, der HCU, der Handelskammer, verschiedenen Banken und regional ansässigen Unternehmen „Perspektiven für den Hamburger Süden 2020/50“ entworfen. Darin wurde die Technische Universität Hamburg-Harburg mit ihren ca. 5.000 Studenten und das Northern Institute of Technology als wesentliche Standortfaktoren ausgemacht. Danach sollte Harburg eine Hochburg des studentischen Lebens werden. Auch im Phoenix-Viertel sollte sich eine rege studentische Kneipen- und Einzelhandelsszene bilden. Man stellte sich sog. Minicube-Siedlungen auf dem Schwarzenberg, Hausboot-Studentenwohnen im Binnenhafen und großzügige City-Lofts in der Innenstadt für studentische Wohngemeinschaften vor. Mindestens 30 Prozent der Harburger Studenten sollten hier auch*

*wohnen. Welche der Bestrebungen sind heute Realität? Inwiefern kann das Karstadt-Galeria-Kaufhof-Gebäude die Infrastruktur der TUHH und das studentische Wohnen unterstützen?*

Keine der genannten Ideen wurden realisiert, da diese zum Teil nicht umsetzbar waren.

Das zuständige Bezirksamt ist bestrebt, den Anteil studentischen Wohnens in Harburg und der Innenstadt zu erhöhen, dazu wurden in der Vergangenheit zahlreiche Projekte für Studierendenwohnen umgesetzt. Mit Stand 2021 bestanden in Harburg ca. 1.400 Wohnplätze für Studierende (Studierendenwerk oder private Anbieterinnen und Anbieter, sofern bekannt).

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

- Frage 9:** *Wie lange soll das Karstadt-Gebäude als Unterkunft genutzt werden? Bitte genaues Datum angeben.*
- Frage 10:** *Wie hoch sind die Mietkosten für das Objekt? Bitte die Größe des Objekts und den Zeitraum der gesamten Mietdauer angeben.*
- Frage 11:** *Wie viele Asylbewerber werden im Kaufhaus untergebracht werden können?*
- Frage 12:** *Welche Umbau- oder Anpassungsmaßnahmen müssten am Objekt vorgenommen werden? Welche Kosten werden dadurch verursacht? Wer trägt diese?*
- Frage 13:** *Werden dort ausschließlich Ukrainer untergebracht werden?*
- Frage 14:** *Wie wird die Installation der neuen öffentlich-rechtlichen Unterkunft mit der Öffentlichkeit kommuniziert? Wie und wann werden die Nachbarn und Anlieger über das Vorhaben informiert?*
- Frage 15:** *Wie werden die Gremien des Bezirks einbezogen?*
- Frage 16:** *Wie hoch wird die Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge sein?*

Siehe Vorbemerkung.

- Frage 17:** *Die neue öffentlich-rechtliche Unterkunft in Kirchdorf Süd „Tiny Houses“ bzw. in Wohnwagenanhängern wird ohne Sicherheitsdienste betrieben ([https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/83124/tiny\\_houses\\_in\\_kirchdorf.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/83124/tiny_houses_in_kirchdorf.pdf)). Aus welchen Gründen ist dies so? Würde die neue öffentlich-rechtliche Unterkunft im Karstadt-Galeria Kaufhof Gebäude in Harburg ebenfalls ohne Sicherheitsdienste auskommen müssen?*

An Standorten der öffentlich-rechtlichen Unterbringung erfolgt regelhaft kein Einsatz von Sicherheitsdiensten. Ein Sicherheitsdienst wird lediglich in Einzelfällen bei besonderen Umständen (bspw. bei einer hohen Anzahl untergebrachter Personen oder aufgrund baulicher Aspekte) eingesetzt, um die Sicherheit der untergebrachten Personen und Mitarbeitenden zu gewährleisten.

Am Standort Karl-Arnold-Ring wird aufgrund der Standortbesonderheiten durch Nutzung von Wohnwagen ein Sicherheitsdienst im Rahmen der Erstbelegung eingesetzt. Ob der Sicherheitsdienst dauerhaft eingesetzt wird, steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest.

- Frage 18:** *Für die neue öffentlich-rechtliche Unterkunft in Kirchdorf Süd (s. Frage 17) besteht seitens des Vermieters ein Versicherungsschutz gegen Feuerschäden und Diebstahl. Wie hoch sind die Versicherungsprämien und die Selbstbeteiligung, die F & W für die Anlage bzw. jeden Wohnanhänger übernimmt? Ist Vandalismus, Beschädigung, Unbewohnbarkeit etc auch in den Versicherungsverträgen abgedeckt?*

Nach dem Mietvertrag ist der Vermieter verpflichtet, das Mietobjekt gegen Feuerschäden und Diebstahl zu versichern und diese Versicherung während der Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten.

Umgerechnet entfallen für das gesamte Mietobjekt laut Mietvertrag 4.576,01 Euro der Gesamtmontatsmiete auf Versicherung und Steuer. Die maximale Selbstbeteiligung pro Wagen beträgt 3.640,00 Euro. Die Versicherung weiterer Schäden wie Vandalismus, Beschädigung und Unbewohnbarkeit wurde beim Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages angefragt, jedoch nach Bewertung der Konditionen nicht abgeschlossen, da die Versicherungskosten als nicht wirtschaftlich beurteilt wurden.

Im Übrigen siehe Drs. 22/11273.