



Kleine Anfrage

der Abgeordneten Martin Habersaat und Özlem Ünsal (SPD)
und

Antwort

**der Landesregierung – Ministerin für Inneres, ländliche Räume, Integration
und Gleichstellung**

Hochhäuser am Hölk, Bad Oldesloe

Vorbemerkung der Fragesteller:

Die Situation der Hochhäuser am Hölk in Bad Oldesloe war in den vergangenen Monaten mehrfach Thema öffentlicher Berichterstattung, zuletzt beispielsweise im Stornarner Tageblatt vom 10. August 2021.

1. Wie beurteilt die Landesregierung die Situation der Hochhäuser und ihrer Bewohner*innen?

Antwort:

Die Landesregierung ist zu einem früheren Zeitpunkt von einzelnen Mitgliedern der Stadtvertretung bereits auf die benannten Hochhäuser am Hölk in Bad Oldesloe angesprochen und um eine Einschätzung gebeten worden. Die Landesregierung kann hierzu nur in allgemeiner Form Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Eine konkrete Bewertung der Lage liegt in der Zuständigkeit der Stadt Bad Oldesloe.

Insbesondere wurde in Bezug auf ein mögliches Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 175 BauGB hervorgehoben, dass es der Stadt im Rahmen einer Ermessensentscheidung obliegt, darüber zu befinden, ob ein städtebauliches Gebot angeordnet werden soll. Die Gemeinde entscheidet hierüber im Rahmen der von ihr eigenverantwortlich wahrzunehmenden, sich

aus der Planungshoheit ergebenden Aufgaben. Zum Erlass städtebaulicher Gebote ist die Gemeinde grundsätzlich nicht verpflichtet. Eine Ausnahme kann allenfalls unter engen Voraussetzungen bei besonders gewichtigen und dringlichen städtebaulichen Gründen in Betracht gezogen werden.

Weiterhin wurde den Anfragenden der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat herausgegebene „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien – Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext“ an die Hand gegeben, in dem die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten und ihre praktischen Erfolgsaussichten umfassend dargestellt werden. Ob ein entsprechender Anwendungsfall hier vorliegt, kann seitens der Landesregierung nicht beurteilt werden. Die Häuser unterliegen auch nicht der Zweckbindung der sozialen Wohnraumförderung, aus denen sich eine Zuständigkeit ableiten ließe.

2. Gehören der Adler Group weitere Wohnungen in Schleswig-Holstein und sind der Landesregierung ggf. ähnliche Schwierigkeiten bekannt?

Antwort:

Es ist der Landesregierung nicht bekannt, ob der Adler Group weitere Wohnungen in Schleswig-Holstein gehören.

3. Hatte die Landesregierung in den vergangenen Jahren Kontakt zur Adler Group im Zusammenhang mit der Wohnsituation in Wohnungen in Schleswig-Holstein oder mit Förderprogrammen?

Antwort:

Weder die Landesregierung noch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), das zentrale Förderinstitut des Landes, hatten in den vergangenen Jahren Kontakt zur Adler Group.

Die Zweckbindungen, die auf den betreffenden Hochhäusern in Bad Oldesloe lagen, haben längstens bis zum 31.12.2016 bestanden.

4. Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, die Adler Group zu einer Sanierung der Häuser zu motivieren?

Antwort:

Die Frage kann nur allgemein beantwortet werden, da die Notwendigkeit einer Sanierung von hier aus nicht bewertet wird.

Wenn die Adler Group zu Gesprächen bereit wäre, stünde die IB.SH für eine Beratung zu Fördermöglichkeiten einer Sanierung zur Verfügung (nähere Ausführungen dazu unter Frage 5).

Bereits bei der Beantwortung der Frage 1 wurde das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 175 BauGB angesprochen, falls aus städtebaulichen Gründen ein Handlungsbedarf bestehen sollte.

Befinden sich sanierungsbedürftige Wohngebäude im räumlichen Geltungsbe-
reich einer Erhaltungssatzung, bietet diese neben dem sonstigen Rechtsin-
strumentarium, das der Gemeinde gegen verwahrloste Immobilien zur Verfü-
gung steht, als Besonderheiten das Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
und das Enteignungsrecht (§ 85 Absatz 1 Nr. 6 BauGB).

Weiterhin können die Bauaufsichtsbehörden zum Schutz von Wohnraum tätig
werden, sobald eine konkrete Gefahr insbesondere aufgrund mangelhaften
Brandschutzes oder bzgl. der Standsicherheit eines Gebäudes zu befürchten
ist. Ebenso kommt bei erheblichen Hygienemängeln, die eine Seuchengefahr
begründen können, ein Einschreiten der Gesundheitsbehörden in Betracht. Da
mit dem Betreten einer Wohnung ein erheblicher Grundrechtseingriff verbun-
den ist (Art. 13 GG – Unverletzlichkeit der Wohnung), müssen sich zur Wah-
rung der Verhältnismäßigkeit erhebliche Gefahren für die Allgemeinheit oder
Lebensgefahr für Einzelne konkret abzeichnen.

5. Welche Fördermöglichkeiten gäbe es ggf. für die Stadt bzw. für die Eigentü-
merin der Hochhäuser
- a. bei der Sanierung der Häuser
 - b. bei Abriss und Neubau
 - c. bei der Quartiersentwicklung

Antwort:

Die soziale Wohnraumförderung bietet der Eigentümerin vielfältige Förder-
möglichkeiten mit zinsgünstigen Darlehen sowie Zuschüssen.

Eine Sanierung der Hochhäuser wäre grundsätzlich förderfähig, wenn
dadurch bestimmte energetische Standards erreicht werden.

Neben dem Baudarlehen wird ein Investitionszuschuss in Höhe von 300 €
je m² zweckgebundener Fläche gewährt.

Die Dauer der Zweckbindung beträgt 25 Jahre.

Die Zinsen des Darlehens belaufen sich auf anfangs 0 %, nach 20 Jahren:
2,50 % zzgl. Verwaltungskosten. Die Verwaltungskosten betragen 0,5 %
p.a..

Die anfängliche Höchstmiete darf in Bad Oldesloe maximal 6,10 €/m²
Wohnfläche betragen.

Im Falle des Abrisses und Neubaus wäre der Neubau grundsätzlich förder-
fähig. Bei der Kostenbetrachtung werden die Herrichtungskosten des
Grundstückes berücksichtigt.

Die Förderhöhe (Darlehen und Zuschuss) beträgt bei einer 35 jährigen
Zweckbindung bis zu 85 % der förderfähigen Kosten. Hierbei wird ein Zu-
schuss in Höhe von 500 €/m² geförderter Wohnfläche vergeben.

Neben der Förderung von Wohnbauten ist im Rahmen der sozialen Wohn-
raumförderung auch die Förderung von Wohnumfeld- und Quartiersmaß-
nahmen möglich. Diese setzt einen direkten Zusammenhang zur Ziel-
gruppe bzw. zu den geförderten Wohneinheiten oder vorhandenen Bindun-
gen voraus.

Darüber hinaus gibt es durch den sogenannten Erwerb von Zweckbindungen Fördermöglichkeiten für die jetzige Eigentümerin der Häuser. Dabei stellt der Investor vorhandenen und ungebundenen Wohnraum für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren für die Vermietung an Berechtigte zur jeweiligen Fördermiete zur Verfügung. Als Gegenleistung für den Mietverzicht erhält der Investor für die Dauer der Zweckbindung ein zinsvergünstigtes Förderdarlehen zur freien Verwendung.

Fördermittel für die Beseitigung von gebietsbezogenen städtebaulichen Missständen im Sinne von § 136 Baugesetzbuch (BauGB) stehen im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme zur Verfügung. Ziel ist es, ein Gebiet durch Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich zu verbessern oder umzugestalten (§ 136 Absatz 2 BauGB). Die Städtebauförderung ist keine Einzelprojektförderung, sondern setzt voraus, dass die Stadt beabsichtigt, ein gesamtes Gebiet zu sanieren (sog. Gesamtmaßnahme, siehe § 164a BauGB). Einzelne Projekte können nur als Bestandteil einer solchen städtebaulichen Gesamtmaßnahme gefördert werden. Zuwendungsempfängerin in der Städtebauförderung ist immer die Gemeinde bzw. die Stadt. Die Weitergabe von Fördermitteln an private Eigentümerinnen und Eigentümer zur Beseitigung städtebaulicher Missstände ist nach den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein nur unter engen Voraussetzungen möglich. Die Aufnahme einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme in ein Städtebauförderungsprogramm kann von der Gemeinde beim MILIG beantragt werden.

6. Welche rechtlichen Möglichkeiten sowie ggf. Förderprogramme stehen für eine Übernahme der Hochhäuser durch eine Genossenschaft oder die öffentliche Hand zur Verfügung?

Antwort:

Zur Zeit gibt es für eine Übernahme der Hochhäuser keine Angebote.