

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Norbert Hackbusch (DIE LINKE) vom 22.05.19

und Antwort des Senats

Betr.: Medienbunker an der Feldstraße – Wer schützt die Bestandsmieter?

Die städtebaulich höchst umstrittene Aufstockung des Medienbunkers an der Feldstraße wird nun auch zu einem akuten kulturpolitischen und kreativwirtschaftspolitischen Problem.

Nachdem im Zuge der Bauarbeiten die Dachfläche freigelegt wurde, sickert offenbar Wasser durch das gesamte Gebäude. Im Musikclub Uebel & Gefährlich regnet es auf die Bühne, an den Wänden der Hamburg School of Music rinnt das Wasser „sturzbachartig“ die Wände hinunter, darüber hinaus sei der Boden verschimmelt. Die Ausstattung einiger Mieter wurde dadurch bereits beschädigt oder in Mitleidenschaft gezogen.

Zu den Wasserschäden kommt der Baulärm: Viele der Bestandsmieter/-innen des Medienbunkers sind gewerblich auf eine geräusch- und erschütterungsarme Umgebung angewiesen – so zum Beispiel diverse Musikstudios, der Resonanzraum, das Internetradio Byte FM, die Musikclubs Uebel & Gefährlich und Terrace Hill oder eben die Hamburg School of Music.

Ein weiteres Problem betrifft die durch die Baustelle beeinträchtigte Park- und Zuliefersituation rund um das Gebäude. Der Musikmarkt Just Music beispielsweise ist darauf angewiesen, dass größere Warensendungen oder Instrumente angeliefert und abtransportiert werden können, was durch die Kündigung von Parkplätzen durch die Verwaltung behindert wird. Schon jetzt ist dadurch ein Kunden-/innenrückgang zu verzeichnen.

Zusätzlich gibt es große Probleme mit Bau - Lärm, der außerdem nicht angekündigt wird.

Damit sind viele kulturelle Institutionen, die auch von der Kulturbehörde befördert werden, wie Ensemble Resonanz, das Theaterensemble Meine Damen und Herren und Hajusom e.V., in ihrer Existenz bedroht.

Im Juli 2017 stimmte die Mehrheit der Bürgerschaft, gegen das Votum der Fraktion DIE LINKE, dem Erbbaurechtsvertrag und damit der Aufstockung des Bunkers an der Feldstraße zu.

Nachdem damals die Forderung der Linksfraktion, der Rechnungshof möge „sich gutachterlich zu den Erbbaurechtskonditionen und dem städtebaulichen Vertrag“ äußern, abgelehnt wurde (Drs. 21/9806), ersuchte der Antrag der Regierungsfractionen den Senat, „sich gegenüber dem Investor dafür einzusetzen, dass

1. *in der Bauphase ein Informationsaustausch zwischen Bauleitung und den ansässigen Betrieben durchgeführt wird,*
2. *dieser Beeinträchtigungen der ansässigen Betriebe und Einrichtungen möglichst vermeidet beziehungsweise unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich hält,*
(...)
4. *der Bürgerschaft über den Fortgang des Projekts im Jahr 2019 zu berichten.“*

(Drs. 21/9803.)

In der Senatsdrucksache „Medienbunker Feldstraße“ (Drs. 21/9203) heißt es unter 3.6 „Schutz der Bestandsmieter – Der Investor hat gegenüber den Bestandsmietern zugesichert, sie drei Monate vor Beginn der ersten Baumaßnahme über den Zeitplan zu informieren, um kritische Projektpfade frühzeitig zu identifizieren und bei akustisch sensiblen Nutzungen berücksichtigen zu können. Der Zeitplan soll kontinuierlich fortgeschrieben und kommuniziert werden, so dass wesentliche Beeinträchtigungen, sofern sie vorhersehbar sind, mit einem Vorlauf von vier Monaten erkennbar werden.“

Mit Blick auf die aktuelle Situation im Medienbunker scheint dieser Schutz der Bestandsmieter in keiner Weise gegriffen zu haben.

Trotz dieser Vorgaben sind jetzt, im Mai 2019, nachdem die Bauarbeiten am Medienbunker begonnen haben, die kultur- und kreativwirtschaftlichen Betriebe im Medienbunker an der Feldstraße akut beeinträchtigt und womöglich sogar gefährdet.

Ich frage den Senat:

Die Hochbunkeranlage an der Feldstraße im Stadtteil St. Pauli wurde während des Zweiten Weltkriegs errichtet. Grundeigentümerin ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Matzen Immobilien GmbH & Co. KG (Matzen Immobilien) hat 1993 ein Erbbaurecht für die Dauer von 60 Jahren (bis Ende 2053) erhalten, den Bunker umgebaut und seitdem vermietet.

Die Anlage ist wegen ihrer konzeptionellen Ausrichtung als „Medienbunker“ bekannt und Standort verschiedener Unternehmen, insbesondere aus den Bereichen Musik, Film und Medien. In großen Teilen findet eine musikbezogene kulturelle oder kulturwirtschaftliche Nutzung statt.

Der Medienbunker soll nach den Plänen des Erbbauberechtigten und des Bezirksamts Hamburg-Mitte einen fünfstöckigen Aufbau erhalten, der auf dem Dach und den Terrassen begrünt wird.

Am 7. April 2017 wurde die Neufassung des bestehenden Erbbaurechtsvertrags beurkundet, die die Bauverpflichtung zur Herstellung des geplanten Aufbaus, der Zuwegung und der öffentlich zugänglichen Grünanlage beinhaltet. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages wird auf zunächst 50 Jahre bis zum Jahr 2067 verlängert. Sie verlängert sich danach um 25 Jahre und nach Ablauf dieses Zeitraums um weitere 24 Jahre, falls die Stadt nicht widerspricht.

Der Erbbauberechtigte ist Eigentümer des Bunkers und ist nach dem Erbbaurechtsvertrag verpflichtet, den Hochbunker nebst Zubehör stets in einem guten baulichen und das Grundstück in einem gepflegten Zustand zu halten.

Da die an den Senat gerichteten Fragen größtenteils das Verhältnis zwischen dem Erbbauberechtigten und seinen Mieterinnen und Mietern betreffen, wurde der Erbbauberechtigte um Beantwortung der Fragen gebeten. Daraufhin hat dieser mitgeteilt, dass die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig schriftlich, in persönlichen Gesprächen

und im Rahmen mehrerer Mieterversammlungen (zuletzt am 21. März 2019) über den Bauzeitplan (Zeitplan) und die Einzelheiten des Bauvorhabens informiert worden sind.

Die Zeiten, zu denen die Arbeiten stattfinden, seien zuvor eingehend mit den Mieterinnen und Mietern besprochen und hierbei deren Bedürfnisse berücksichtigt worden. Im Vordergrund habe hierbei stets gestanden, den laufenden Betrieb möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Der Zeitplan werde laut dem Erbbauberechtigten selbstverständlich kontinuierlich fortgeschrieben und etwaige Abweichungen vom Zeitplan – welche derzeit aber überhaupt nicht absehbar seien – würden den Mieterinnen und Mietern auch entsprechend kommuniziert. Sofern es im Rahmen der Baumaßnahmen zu wesentlichen Beeinträchtigungen für die Mieterinnen und Mieter komme, werde der Erbbauberechtigte dieses kommunizieren. Ob und inwieweit hierbei wie geplant ein viermonatiger Vorlauf eingehalten werden könne, hänge naturgemäß von der Art der Beeinträchtigung ab. Eine solche Kommunikation werde – wie üblich – schriftlich, in persönlichem Gespräch oder in Form einer Mieterversammlung erfolgen.

Als möglicher kritischer Projektpfad in Bezug auf die Baumaßnahmen ist vom Erbbauberechtigten die bauaufsichtsrechtlich angeordnete Betonsanierung – welche derzeit umgesetzt wird – identifiziert worden. Hier werde er in Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern versuchen, akustische Beeinträchtigung für die Mieterinnen und Mieter bestmöglich zu vermeiden. Als weiteres Thema habe sich auch die Parkplatzsituation vor dem Hochbunker herausgestellt. Um die Parkplatzsituation zu entlasten, wolle der Erbbauberechtigte das östlich angrenzende städtische Grundstück (ehemalige Tankstelle) vorübergehend während der Bauarbeiten mieten.

Auch die Berücksichtigung der Mieterwünsche im Zuge der Baumaßnahmen hat nach Einschätzung des Erbbauberechtigten einen kritischen Projektpfad begründet, da es deswegen zahlreiche Anpassungen im Projektplan gegeben habe.

Der Erbbauberechtigte ist nach eigener Aussage bestrebt, Beeinträchtigungen akustisch sensibler Nutzungen bestmöglich zu vermeiden. Insoweit habe er die Mieterinnen und Mieter bereits im Rahmen des auch in der Anfrage zitierten Schreibens aus April 2016 und damit weit im Voraus des Beginns der Baumaßnahmen gebeten, ihre lärmsensiblen Zeiten frühzeitig zu konkretisieren. Die lärmsensiblen Zeiten seien in der Planung des Erbbauberechtigten entsprechend berücksichtigt worden. Dies habe im Ergebnis dazu geführt, dass lärmintensive Arbeiten nur in den zuvor mit den Mieterinnen und Mietern abgestimmten Zeitfenstern stattfänden.

Die Namen der Betriebe mit akustisch sensiblen Nutzungen könne der Erbbauberechtigte nicht ohne deren Zustimmung nennen. Er befinde sich jedoch mit den entsprechenden Mieterinnen und Mietern in enger Abstimmung.

Nach Auskunft des Erbbauberechtigten seien die Absperrung der Parkflächen sowie Geräuschemissionen aufgrund der bauaufsichtsrechtlich angeordneten und angesichts des Alters des Hochbunkers notwendigen Betonsanierung (siehe auch Antwort zu 16.) notwendig und unvermeidbar. Der Anlieferungsverkehr der Mieterinnen und Mieter sei aber sichergestellt.

Hinsichtlich der „Lärmbelastungen bzw. -Emissionen“ hat der Erbbauberechtigte ausgeführt, dass es in den oberen beiden Stockwerken des Hochbunkers vorübergehend im Zuge der Betonsanierung zu Geräuschemissionen gekommen sei. Um die Beeinträchtigungen für die Betriebe möglichst gering zu halten, sei der Zeitraum der Arbeiten mit den Mieterinnen und Mietern auf maximal vier Stunden am Tag begrenzt und an den Rand der üblichen Betriebszeiten der Mieterinnen und Mieter gelegt (vor 10 Uhr und ab 15 Uhr) worden.

Von den „Wasserschäden“ sind nach Auskunft des Erbbauberechtigten zwei Mietflächen betroffen. Eine Mietfläche im 5. OG unter dem Dach sei mit zwei Räumen betroffen, die aktuell nicht genutzt würden. Die zweite Mietfläche sei lediglich in einem Nebenraum betroffen. Die notwendigen Sanierungsarbeiten hierzu liefen. Eine Schimmelbildung sei nicht festgestellt worden. Im Rahmen der aufgrund des Zustands des Hochbunkers notwendigen Betonsanierung müsse eine Abdichtungsebene entfernt werden. Durch den schadhafte Beton sei kurzzeitig Wasser in das Innere des

Gebäudes gelangt. Die Folgen des Wasserschadens seien auf Kosten des Erbbauberechtigten von Fachunternehmen beseitigt worden und führten zu keinerlei Beeinträchtigung der Gebäudesubstanz.

Zu eventuellen Einnahme- beziehungsweise Umsatzverlusten liegen dem Erbbauberechtigten bislang keine Informationen vor.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Hat der Investor, wie zugesichert, die Bestandsmieter rechtzeitig über den Zeitplan informiert?*

Wenn ja, auf welchem Wege?

Wenn nein, warum nicht?

2. *Wird der „Zeitplan (...) kontinuierlich fortgeschrieben und kommuniziert (...), so dass wesentliche Beeinträchtigungen, sofern sie vorhersehbar sind, mit einem Vorlauf von vier Monaten erkennbar werden“?*

Wenn ja, auf welchem Wege?

Wenn nein, warum nicht?

3. *Wurden, wie vom Investor zugesichert, „kritische Projektpfade frühzeitig identifiziert, um sie „bei akustisch sensiblen Nutzungen berücksichtigen zu können“?*

Wenn nein, warum nicht?

Wenn ja,

- a. *um welche „akustisch sensiblen Nutzungen“ handelt es sich hierbei konkret? Bitte die betroffenen Betriebe angeben.*
- b. *welche kritischen Projektpfade wurden identifiziert?*
- c. *welche Maßnahmen wurden ergriffen, um Beeinträchtigungen „akustisch sensibler Nutzungen“ entgegenzuwirken?*

Siehe Vorbemerkung.

4. *Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen, um sich gemäß Drs. 21/9806 gegenüber dem Investor dafür einzusetzen, „dass in der Bauphase ein Informationsaustausch zwischen Bauleitung und den ansässigen Betrieben durchgeführt wird“?*

Welche Erkenntnisse hat der Senat über diesen Informationsaustausch?

Der Senat hat sich gegenüber dem Erbbauberechtigten für die drei im Bürgerschaftlichen Ersuchen genannten Punkte eingesetzt. In diesem Rahmen wurden dem Erbbauberechtigten auch Gesprächspartner benannt, die bei der Umsetzung des Petitions gemäß Drs. 21/9803 unterstützend oder vermittelnd wirken könnten.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

5. *Welche Erkenntnisse hat der Senat über Beeinträchtigungen der ansässigen Betriebe und Einrichtungen? Um welche Beeinträchtigungen handelt es sich dabei?*

Die Behörde für Kultur und Medien hat im direkten Austausch mit einzelnen Bestandsmietern Kenntnis über die mit der Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen erhalten. Das Bezirksamt hat Kenntnis darüber erlangt, dass es einen Wasserschaden gegeben haben soll.

6. *Welche Erkenntnisse hat der Senat über „unvermeidbare Beeinträchtigungen“ der ansässigen Betriebe und Einrichtungen? Um was für „unvermeidbare Beeinträchtigungen“ handelt es sich dabei?*

Siehe Vorbemerkung und Antwort zu 5.

7. *Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen, um sich gemäß Drs. 21/9806 gegenüber dem Investor dafür einzusetzen, „dass dieser Beeinträchtigungen der ansässigen Betriebe und Einrichtungen möglichst vermeidet beziehungsweise unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich hält“?*

Siehe Antwort zu 4.

8. *Welche Maßnahmen gedenkt der Senat zu ergreifen, um die Gefährdung der kulturellen und musikwirtschaftlichen Betriebe und Einrichtungen im Medienbunker und den damit drohenden kultur- und kreativwirtschaftspolitischen Verlust für die Freie und Hansestadt Hamburg abzuwenden?*

Die zuständige Behörde steht in kontinuierlichem Austausch mit Mieterinnen und Mietern der Flächen im Medienbunker. Der Senat geht davon aus, dass der Erbbauberechtigte seinen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Die zuständige Behörde steht gegebenenfalls für von betroffenen Mieterinnen und Mietern gewünschte Unterstützungsleistungen zur Verfügung.

9. *Welche Erkenntnisse hat der Senat über die akute Gefährdung von kulturellen Einrichtungen beziehungsweise kreativwirtschaftlichen Betrieben im Medienbunker?*

Siehe Antwort zu 5.

10. *Welche Erkenntnisse hat der Senat über die konkreten Lärmbelastungen beziehungsweise Lärmemissionen, denen die Bestandsmieter im Medienbunker ausgesetzt sind?*

Siehe Vorbemerkung und Antwort zu 5.

11. *Wer ist im Zuge der Baumaßnahmen für die Ermittlung der Einhaltung von Emissionsobergrenzen zuständig?*

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

12. *Welche Erkenntnisse hat der Senat über das Ausmaß der akuten Wasserschäden im Medienbunker? (Bitte angeben, welche Stockwerke betroffen sind, wo in welcher Form Wasserschäden auftreten und welche Einrichtungen beziehungsweise welche Betriebe betroffen sind.)*

13. *Inwiefern beziehungsweise in welchem Ausmaß haben die akuten Wasserschäden bereits zum Schimmelbildung im Gebäude geführt und welche Räume beziehungsweise Einrichtungen oder Betriebe sind davon betroffen?*

14. *Wodurch sind nach Kenntnis des Senats die akuten Wasserschäden im Medienbunker entstanden?*

Siehe Vorbemerkung und Antwort zu 5.

15. *Wer ist nach Einschätzung des Senats als Verursacher für die akuten Wasserschäden im Medienbunker verantwortlich?*

Dem Senat liegen hierüber keine Erkenntnisse vor.

16. *Inwieweit trifft nach Einschätzung des Senats die Aussage der EHP zu, die bis jetzt entstandenen Schäden seien nicht durch die Bauarbeiten der Aufstockung verursacht, sondern durch die von der Stadt geforderten Sanierungsmaßnahmen? Um welche von der Stadt geforderten Sanierungsarbeiten handelt es sich hier konkret?*

Siehe Vorbemerkung.

17. *Ist nach Informationen des Senats die Gebäudesubstanz des Medienbunkers durch die Bauarbeiten, insbesondere durch das Einsickern von Wasser in das Gebäude, gefährdet?*

Wenn ja, in welchem Umfang?

Wenn nein, auf welche Erkenntnisse stützt sich diese Einschätzung?

Dem Senat liegen hierüber keine Erkenntnisse vor. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

18. In welcher Höhe kann nach derzeitigen Erkenntnissen des Senats der im Medienbunker bereits entstandene Schaden finanziell beziffert werden?

Dem Senat liegen hierüber keine Erkenntnisse vor.

19. Wer ist nach Kenntnis des Senats finanziell für die Behebung der im Medienbunker entstandenen Schäden verantwortlich?

Als Bauherr/Vermieter ist der Erbbauberechtigte der Ansprechpartner für eventuelle Ansprüche der Mieterinnen und Mieter.

20. Welche Erkenntnisse hat der Senat über Einschränkungen von Park- und Zulieferungsmöglichkeiten am Medienbunker sowie über damit einhergehende Einschränkungen des Kundenverkehrs der Anlieger?

21. Ist es für im Medienbunker ansässige Betriebe durch die Bauarbeiten bereits zu Einnahme- beziehungsweise Umsatzverlusten gekommen?

Wenn ja, in welchem Umfang?

Wenn nein, auf welche Erkenntnisse stützt sich diese Einschätzung?

Siehe Vorbemerkung und Antwort zu 5.

22. Wer ist nach Einschätzung des Senats für die Kompensation der Einnahme- beziehungsweise Umsatzverluste der betroffenen Betriebe beziehungsweise Einrichtungen zuständig?

Siehe Antwort zu 19.

23. Wann gedenkt der Senat gemäß Drs. 21/9806 „der Bürgerschaft über den Fortgang des Projekts im Jahr 2019 zu berichten“?

In der zweiten Jahreshälfte 2019.