

*Liebe Nachbarinnen und Nachbarn;*

*Die Bernhard-Nochtstrasse und Erichstrasse soll zum "BNQ - Bernhard-Nocht- Quartier" werden - nach den Plänen von Politik und Investoren. Wir Nachbarn finden es wichtig, dass alle Betroffenen darüber Bescheid wissen, da es einschneidende Konsequenzen für's ganze Viertel hätte, wenn das so käme:*



*In einer Besprechung im Bezirksamt Hamburg-Mitte im März 2009, haben sich geeinigt: Bezirksversammlungsvertreter der SPD Fraktion, GAL Fraktion, CDU Fraktion, Fraktion Die Linke, Gruppe der FDP, Miteigentümer / Projektentwickler, Architekten, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt.*

Diese "Baumassnahmen" sollen erfolgen:

- \* Bernhard-Nochtstr. 65 (mit 65a, 65b) / 67 - Vorderhaus und Hinterhaus: Abbruch + Neubau
- \* Bernhard-Nochtstr. 69-73 - (Vorderhaus und Speicher im Hof): Sanierung + Modernisierung des Altbaus an der Strasse, Umbau + Aufstockung des Speichergebäudes im Innenbereich
- \* Bernhard-Nochtstr. 75-79: Sanierung und Modernisierung des Altbaus; Neubau im Innenbereich
- \* Bernhard-Nochtstr. 81 / 83: Neubau in einer vorhandenen Baulücke an der Strasse, sowie im Innenbereich
- \* Bernhard-Nochtstr. 85 / 87: Sanierung + Modernisierung des (denkmalwürdigen) Altbaus
- \* Erichstr. 13 / 15 / (17) - Sanierung + Modernisierung des (denkmalwürdigen) Altbaus
- \* Erichstr. 19: Abbruch des 1-geschossigen Pavillons + Neubau.
- \* Erichstr. 29 / 35: Erhalt + Modernisierung des Bestandes an der Strasse. Neubau im Innenbereich

"Nach Eingang des genehmigten Bauvorbescheids vom 31.3.2008, ergaben sich unerwartete neue Probleme aus den früheren Eigentums - und Mietverhältnissen:

- + zuvor unbekannte - dem Anschein nach fingierte - (Unter-) mietverträge: Die neuen Eigentümer waren gezwungen, gegen diese Verträge gerichtlich vorzugehen.
- + zuvor unbekannte verschachtelte Grundrisse einiger Wohnungen, die vom Vorderhaus in einen Seitenflügel reichen.
- + langjährige Mietverhältnisse mit Mieter/innen mehrerer Wohnungen, die eine Sanierung bzw Modernisierung ihrer Wohnung <kollektiv> ablehnen und lange Kündigungsfristen haben."

....

"Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in neuerer Zeit in einem Urteil die Auflösung unbefristeter Wohnungsmietverträge auch mit der Begründung der <Hinderung einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit > erlaubt. Im Falle von Räumungsklagen ist wegen der Kündigungsfristen, des gerichtlichen Instanzenwegs und der Schutzfristen allerdings mit erheblichen Zeitverzögerungen für Sanierung / Modernisierung der betroffenen Bestandsgebäude zu rechnen.

Eine Rückkehr der Bestandsmieter/innen in die sanierten / modernisierten oder neu errichteten Wohnungen kann nur erfolgen, falls diese neue Mietverträge abschliessen, da das Bauvorhaben nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Daher besteht kein Rückkehranspruch und es werden keine öffentlichen Mittel für einen Sozialplan bereitgestellt."

.....

"Als Geschäftsmodelle für den Vertrieb der sanierten / modernisierten und neu errichteten Wohnungen prüfen die Eigentümer zwei Alternativen:

# Derzeit wird mit 2 potentiellen Käufern über den Erwerb des Gesamtpakets (Bestand + Neubauten) verhandelt. Beide sind an einer Investition in Zinshäuser (mit Mietwohnungen) interessiert.

Die Verhandlungen werden voraussichtlich 6-8 Wochen beanspruchen, müssen aber im Mai 2009 zum Abschluss kommen.

# Im Falle einer eigenen Vermarktung beabsichtigen die Projektentwickler einen Einzelverkauf als Eigentumswohnungen."

...

"Die Umsetzung des gesamten Bauvorhabens soll grundsätzlich in 2 Abschnitten erfolgen:

° Neubau: Auf dem freien Grundstück Bernhard-Nochtstrasse, sowie den Flächen mit bereits vollständig geräumten Gebäuden (einschliesslich Erichstr. 19) soll baldmöglichst mit der Errichtung der Neubauten begonnen werden.

Diese Neubauten werden u.U. nicht gleichzeitig errichtet....

° Sanierung / Modernisierung der Bestandsgebäude: Der Baubeginn soll aus Gründen der Organisation und Kostenersparnis erst erfolgen, nachdem alle Mieter/innen aus den Bestandsgebäuden ausgezogen sind, bzw umgesetzt werden konnten. Anschliessend ist bei der Mehrzahl der Bestandsgebäude vermutlich eine weitgehende Entkernung erforderlich, ggf unter Einbeziehung des Denkmalschutzamts.

Auch hier kann es daher - abhängig vom Verbleib einzelner Mieter/innen - zu einer Untergliederung kommen. Begonnen werden soll mit den vollständig leerstehenden Gebäuden.

Die Projektentwickler sind jedoch auch bei diesem Bauabschnitt ausdrücklich an einem schnellen Beginn interessiert, um die Vermarktung der Neubauten in einem ansprechenden Gesamtensemble zu erleichtern."

.....

"Die Eigentümer streben als Baubeginn für den 1. Bauabschnitt das 1. Quartal 2010 an, vorraussichtlich..März 2010...."

