



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A/BVG/63.21-3,6

Drucksachen-Nr. XVIII-2010
20.04.2010

Auskunftersuchen

gem. § 27 Bezirksverwaltungsgesetz

- öffentlich -

Gremium	am
Bezirksversammlung	22.04.2010
Planungsausschuss	05.05.2010
Ausschuss für Kultur und Bildung	11.05.2010

Verkommt das Ensemble Blankeneser Herrenhaus Katharinenhof weiter? Die Zweite!

Auskunftersuchen von den BV-Mitgliedern Wolfgang Kaeser, Thomas Adrian, Stefan Krappa (alle SPD-Fraktion)

Das Blankeneser Herrenhaus Katharinenhof wird seit Anfang 2005 vom Ortsamt Blankenese nicht mehr genutzt und steht leer. Längst überfällige substanzerhaltende Maßnahmen sind bisher nicht erkennbar. Gleiches gilt für die ehemalige Remise, den sogenannten Musenstall, der zuletzt als Zweigstelle der Stiftung Hamburger Öffentliche Bücherhallen genutzt wurde. Eine dauerhafte Instandhaltung, die der kulturhistorischen Bedeutung der denkmalgeschützten beiden Objekte gerecht wird, ist in den vergangenen fünf Jahren nicht erkennbar. Der erst im Januar 2009 vollzogene Verkauf an einen Investor, der im Rahmen der Vergabeverhandlungen in den Jahren 2007/2008 auf die Dringlichkeit und Eile eines Kaufvertrages und einer frühzeitigen Nutzung hingewiesen hatte, hat ebenso bis heute nicht zu substanzerhaltenden Maßnahmen geführt. Seit Januar 2010 liegt in der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona ein unvollständiger Bauantrag vor. Nach dessen Vervollständigung und einem positiven Beschluss durch den bezirklichen Bauausschuss kann dieser in einem Zeitraum von drei Jahren mit einer einjährigen Verlängerung genutzt werden. Dies bedeutet im ungünstigsten Fall vier weitere Jahre der Verwahrlosung des Ensembles.

Die SPD-Fraktion Altona hat auf ihr Auskunftersuchen vom 28.01.2010 zu derselben Problematik u.a. die Antwort erhalten:

„Der Erwerber hat sich vertraglich verpflichtet, das Grundstück für mindestens zehn Jahre im Sinne des der Verkaufsentscheidung zu Grunde liegenden und auch mit dem Bezirksamt bekannten Nutzungskonzeptes zu nutzen. Im Falle eines Verstoßes gegen die Nutzungsbindung droht dem Erwerber eine Vertragsstrafe.“

Damit ist die entscheidende Frage nach dem überfälligen Beginn substanzerhaltender Maßnahmen nicht befriedigend beantwortet.

Vor diesem Hintergrund fragen wir:

1. Wann beginnt die Laufzeit der vertraglich vereinbarten zehnjährigen Laufzeit für die Nutzung durch den Erwerber?
2. Wie hoch ist die Vertragsstrafe für den Erwerber bei einem Verstoß gegen die Nutzungsbindung?
3. Hat das Immobilienmanagement der Finanzbehörde ein Rückkaufsrecht für den Fall vereinbart, dass der Erwerber seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt?
 - 3.1 Wenn ja, bei welchen Verstößen?
 - 3.2 Wenn nein, warum nicht?
4. Warum wurde der Bauantrag (unvollständig) erst im Januar 2010 gestellt?

Nach dem bisherigen Sachstand ergibt sich bei einem im ersten Halbjahr 2010 zu erwartenden positiven Baubescheid, wie oben beschrieben, ein vom Erwerber formal auszunutzender Zeitraum von vier weiteren Jahren bis zum Baubeginn, d.h. bis Mitte 2014. Dies wäre nicht akzeptabel. Die Bürgerinnen und Bürger Blankeneses sind zu Recht empört.

Wir fragen deshalb weiter:

5. Wann muss mit den substanzerhaltenden Maßnahmen zum Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles begonnen werden? Wann müssen sie abgeschlossen sein?
6. Welche Maßnahmen wird das Immobilienmanagement der Finanzbehörde in seiner Verantwortung für den Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles ergreifen, um dem weiteren Verfall Einhalt zu gebieten?
 - 6.1 Ist ein Baubeginn im Jahre 2010 mit dem bestehenden Vertrag durchsetzbar?
 - 6.2 Ist vor dem Hintergrund des weiteren Verfalls des Ensembles eine Nachverhandlung zu dem bestehenden Vertrag erforderlich und möglich?
 - 6.3 Welche informellen Möglichkeiten sieht die Behörde nötigenfalls, um „Druck“ im Sinne eines frühzeitigen Baubeginnes und für die überfälligen substanzerhaltenden Maßnahmen auszuüben?
7. Welche rechtlichen und informellen Maßnahmen wird das Denkmalamt der Behörde für Kultur, Sport und Medien ergreifen, um seiner Verantwortung für den Erhalt dieses Denkmals gerecht zu werden und dem weiteren Verfall der geschützten Gebäudesubstanz Einhalt zu gebieten?

Die Finanzbehörde nimmt zu dem Auskunftersuchen wie folgt Stellung:

Zu 1. und 2.:

Vertragliche Inhalte unterliegen der Vertraulichkeit und werden daher nicht zitiert.

Zu 3.1 und 3.2:

Ein Wiederkaufsrecht wurde nicht vereinbart. Die im Vertrag zu Gunsten der Stadt enthaltenen Sanktionsmöglichkeiten für etwaige Vertragsverletzungen auf Seiten des Käufers werden für ausreichend gehalten.

Zu 4.:

Der Eigentümer hat nachvollziehbar dargestellt, dass die Besonderheiten der Gebäude sowie des Grundstücks einen erheblichen planerischen Mehraufwand auslösen.

Zu 5. bis 6.3:

Das Gebäude ist beheizt und gesichert. Es besteht keine unmittelbare Gefahr für die denkmalwerte Bausubstanz. Der Bauantrag wird momentan bearbeitet. Von einer Genehmigung des Denkmalschutzamtes ist in der 13. Kalenderwoche auszugehen. Einen Zeitrahmen für die Sanierungsmaßnahmen gibt es noch nicht. Es ist davon auszugehen, dass der Baubeginn vertragsgemäß spätestens sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgt und die Sanierung vertragsgemäß nach spätestens drei Jahren abgeschlossen ist. Mit den Bauarbeiten für die neue Einfriedung wurde bereits begonnen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach Nachverhandlungen oder anderen Maßnahmen nicht.

Zu 7.:

Das Denkmalschutzamt steht in engem Kontakt mit dem Bauherrn und den planenden Architekten. Die Voruntersuchungen der Bauforschung und Restaurierung sind gemäß den Auflagen des Amtes bereits weitgehend abgeschlossen.

Das Denkmalschutzamt erteilt die denkmalrechtliche Genehmigung für die Sanierung und Instandsetzung und überwacht die Umsetzung der darin festgehaltenen Forderungen. Soweit erkennbar, kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen zum Erhalt der Gebäude nach.

Petitur:

Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlage/n:

ohne Anlagen