

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Silke Seif und Dr. Anke Frieling (CDU) vom 26.02.21

und Antwort des Senats

Betr.: Jahrelanger Leerstand und Verfall – Was passiert mit der Villa in der Niendorfer Straße 70 in Hamburg-Lokstedt?

Einleitung für die Fragen:

Seit Jahren verfallen in Hamburg Wohngebäude, historische Gebäude und denkmalgeschützte Villen (vergleiche auch: Drs. 22/690; <https://m.facebook.com/hamburgerwochenblatt/photos/a.295990570540724/1889209584552140/?type=3&source=57>; <https://www.abendblatt.de/hamburg/article216678039/Warum-an-der-Alster-so-viele-Villen-verfallen.html>). Augenscheinlich verfolgen damit die Eigentümer beziehungsweise Investoren das Ziel einer Umwandlung und die Möglichkeit, die alte Immobilie nach einem Abriss durch hochpreisige Neubauten zu ersetzen.

Damit verschwinden zunehmend Zeugnisse traditioneller Architektur in Hamburg und das typische Bild der jeweiligen Stadtteile wird zerstört. Gleichzeitig geht damit auch immer ein Stück Heimatgeschichte der jeweiligen Stadtteile unwiderruflich verloren. Auch in Hamburg-Lokstedt steht eine historische Villa (Niendorfer Straße 70) seit vielen Jahren leer und verfällt offensichtlich (vergleiche: „Hamburger Abendblatt“, 22.2.21., Seite 11). Im Stadtteil regt sich Widerstand gegen diesen Verfall und die Anwohner wenden sich an ihre Wahlkreisabgeordneten und bitten um Hilfe.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Frage 1: Welche (Fach-)Behörde ist mit welcher Stelle der zuständige Ansprechpartner für die leer stehende Villa und die ausstehenden Baumaßnahmen in der Niendorfer Straße 70?

Antwort zu Frage 1:

Zuständig sind die Behörde für Kultur und Medien (BKM) – Denkmalschutzamt – sowie das Bezirksamt Eimsbüttel (Bauprüfteilung Region Ost).

Frage 2: Ist der zuständigen Behörde der Besitzer und/oder Investor bekannt?

Antwort zu Frage 2:

Ja.

Frage 3: Laut der North Data GmbH ist ein gewisser Herr S. der aktuelle Eigentümer. Ist das korrekt (vergleiche: <https://www.northdata.de/Niendorfer+Stra%C3%9Fe+70+Hamburg+GmbH+%26+Co.+KG,+Hamburg/HRA+124246>)?

Falls ja, seit wann ist die Immobilie/das Grundstück im Besitz von Herrn S.?

Falls nein, wer ist der aktuelle Eigentümer der Immobilie samt Grundstück?

Antwort zu Frage 3:

Wer Eigentümer eines Grundstücks ist, ergibt sich aus dem Grundbuch. Das Grundbuch kann in einem gesetzlich geregelten Verfahren bei Vorliegen eines berechtigten Interesses bei den Grundbuchämtern eingesehen werden. Der Senat sieht daher von einer Beantwortung der Fragen ab.

Frage 4: *Steht die Villa unter Denkmalschutz?
Falls ja, seit wann?*

Antwort zu Frage 4:

Ja, die Villa steht seit dem 1. Mai 2013 unter Denkmalschutz.

Frage 5: *Seit wann steht die Immobilie leer?*

Antwort zu Frage 5:

Nach den dem zuständigen Bezirksamt vorliegenden Informationen standen ab dem Jahr 2015 Teile des Gebäudes leer.

Frage 6: *Laut einem Medienbericht weist die Immobilie massive Schäden auf und ist hochgradig sanierungsbedürftig (vergleiche: „Hamburger Abendblatt“, 22.2.21., Seite 11). Sind diese Angaben korrekt?
Falls ja, welche Schäden und Sanierungsbedarfe sind der zuständigen Behörde bekannt? (Bitte einzeln auflisten.)
Falls nein, welche Sanierungsbedarfe und Schäden hat die Villa? (Bitte einzeln auflisten.)*

Frage 7: *Laut einem Medienbericht hat das Denkmalschutzamt keinen Kontakt zu dem aktuellen Eigentümer. Ist das korrekt?
Falls ja, wann hatte das Denkmalschutzamt zuletzt Kontakt zu dem aktuellen Eigentümer?
Was unternimmt das Denkmalschutzamt, um erneut einen Kontakt herzustellen?
Falls nein, wann hatte das Denkmalschutzamt zuletzt Kontakt mit dem aktuellen Eigentümer?
Falls nein, in welcher Form verlaufen der Kontakt und Austausch mit/ zwischen Denkmalschutzamt und Eigentümer?
Falls nein, wie häufig findet ein Austausch statt?
Falls nein, wie ist der aktuelle Sachstand?*

Frage 8: *Kontrolliert das Denkmalschutzamt die bauliche Substanz mit Blick auf den Fortbestand der Villa und eine mögliche Einsturzgefahr?
Falls ja, wie häufig und in welcher Form?
Falls ja, wie lautet der aktuelle, bauliche Zustand der Villa und wie die Prognose?
Falls nein, warum nicht?*

Frage 9: *Laut Medienbericht will das Denkmalschutzamt die Villa „weiter im Auge behalten“ (vergleiche: „Hamburger Abendblatt“, 22.2.21., Seite 11). Was bedeutet diese Formulierung konkret in der tatsächlichen Umsetzung?*

Frage 10: *Was unternimmt das Denkmalschutzamt, um den Erhalt der denkmalgeschützten Villa sicherzustellen und einen Abriss aus wirtschaftlich nicht mehr zumutbaren Gründen zu verhindern?*

Antwort zu Fragen 6 bis 10:

Nach Kenntnis des Denkmalschutzamtes sind die verbauten Hölzer im Inneren der Villa zum Teil mit Schadstoffen belastet. Aufgrund von holzerstörenden Pilzen und Insekten müssen die vorhandenen Holzbauteile im Inneren zudem instand gesetzt beziehungsweise zum Teil ausgetauscht werden.

Im Anschluss an den letzten direkten Kontakt mit dem Eigentümer am 19. Mai 2020 stand das Denkmalschutzamt mehrfach im Austausch mit Architekten und Sachverständigen des Eigentümers. Nachdem Schreiben des Denkmalschutzamtes an den Eigentümer vom November und Dezember 2020 unbeantwortet blieben, wurde dem Eigentümer nun eine Frist zur Stellungnahme gesetzt.

Begehungen von außen finden regelmäßig – etwa alle vier Wochen – statt. Äußerlich sind keine substanzgefährdenden Schäden erkennbar. Das Gebäude erscheint dicht, Türen und Fenster sind unzugänglich verschlossen. Der Kontakt zum Eigentümer wird weiter gesucht.

Weitere Schritte werden abhängig von der Stellungnahme und im Rahmen eines geplanten Ortstermins, um Kenntnis des aktuellen Gebäudezustands von innen zu erlangen, geprüft.

Sofern der Eigentümer seinen Erhaltungspflichten nach § 7 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nicht nachkommt, kann das Denkmalschutzamt ihn nach § 7 Absatz 6 DSchG zur Durchführung entsprechender Maßnahmen verpflichten und diese bei Nichtvornahme durch den Eigentümer gegebenenfalls im Wege der Ersatzvornahme selbst durchführen.

Frage 11: *Welche (gesetzlichen) Möglichkeiten stehen der zuständigen (Fach-) Behörde zu Verfügung, damit angezeigte Bautätigkeiten oder Bauabsichten auch tatsächlich realisiert werden?*

Antwort zu Frage 11:

Der Vollzug einer erteilten Baugenehmigung, zum Beispiel für eine Bestandssanierung, kann rechtlich nicht gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn erzwungen werden. Bauordnungsrechtlich können Maßnahmen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände nach § 76 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) eingeleitet werden, wenn zum Beispiel ein Gebäude verwahrlost ist. Die Durchführung von Maßnahmen nach der HBauO ist jedoch regelmäßig dann nicht angezeigt, wenn spezialgesetzliche Vorschriften – hier des Denkmalschutzrechts – Maßnahmen zum Beispiel zur denkmalgerechten Instandhaltung von Gebäuden vorsehen.

Im Übrigen siehe Antwort zu 6 bis 10.

Vorbemerkung: *Im Internet wird die Immobilie samt Grundstück als Investment-Projekt präsentiert. Laut diesen öffentlich zugänglichen Informationen gibt es ein Exposé mit Neubau- und Umbauplänen für das Grundstück (vergleiche: <https://www.crowdinvest-immobilien.de/projekte/zinsland-niendorfer-strasse/>; <https://www.zinsland.de/projekte/>).*

Frage 12: *Hat die zuständige (Fach-)Behörde Kenntnis über das öffentlich zugängliche Exposé und die öffentlich zugänglichen Bauskizzen (vergleiche: https://s3-eu-central-1.amazonaws.com/zinsland-public/files/projects/Niendorfer_Strasse/Dokumente/Expose.pdf)?*

Antwort zu Frage 12:

Die BKM hat hiervon Kenntnis. Das zuständige Bezirksamt hatte bislang keine Kenntnis von dem genannten Exposé.

Frage 13: *Existieren für die in Frage 12 genannten Bauskizzen die entsprechenden Baugenehmigungen?*

Falls ja, welche Baugenehmigungen liegen für welche Baupläne und Umbaupläne auf dem Grundstück Niendorfer Straße 70 vor?

Falls ja, werden denkmalgerechte Belange berücksichtigt?

Falls ja, ist die Baugenehmigung oder sind die Baugenehmigungen gültig und bis wann?

Fall nein, wie lautet der aktuelle Sachstand bei der zuständigen (Fach-)Behörde für die Villa und das gesamte Grundstück?

Antwort zu Frage 13:

Eine Genehmigung für den „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten“ auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks wurde am 16. Oktober 2017 erteilt. Die Genehmigung wurde innerhalb der Gültigkeit von drei Jahren nicht in Anspruch genommen und ist zwischenzeitlich gemäß § 73 Absatz 1 HBauO erloschen.

Die Planung für einen Neubau auf dem Grundstück im Bereich des Gartens stellt keine wesentliche Beeinträchtigung für das Denkmal dar.

Für das bestehende straßenseitige Baudenkmal wurde am 23. Februar 2018 eine Genehmigung über die „Änderung von zwei zu fünf Wohneinheiten in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus“ erteilt. Die Genehmigung war bis zum 23. Februar 2021 gültig und wurde nicht in Anspruch genommen. Ein Antrag auf Verlängerung der Gültigkeit um ein Jahr bis zum 23. Februar 2022 wurde fristgerecht beim zuständigen Bezirksamt gestellt. Die Verlängerung kann nicht versagt werden, da sich die gesetzlichen Grundlagen zur Beurteilung des Vorhabens nicht geändert haben.

Eine denkmalgerechte Genehmigung für die Instandsetzung und den Umbau des Baudenkmals wurde am 5. Dezember 2017 erteilt. Die Genehmigung ist im Dezember 2020 abgelaufen. Eine Verlängerung wurde bisher nicht beantragt.

Frage 14: *Laut dem Hamburger Wegegesetz sind Grundeigentümer verpflichtet, (nasses) Laub, herabfallende Äste, Schnee, Unkraut und Schmutz auf öffentlichen Gehwegen (inklusive Radweg) vor dem Grundstück zu entfernen. Wie stellt die zuständige Behörde sicher, dass der aktuelle Eigentümer der Immobilie in der Niendorfer Straße 70 dieser Pflicht regelmäßig nachkommt?*

Antwort zu Frage 14:

Das zuständige Bezirksamt prüft die Einhaltung der Anliegerverpflichtungen (Heckenrückschnitt, Winterdienst, Wegereinigung) nach dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG) im Rahmen einer monatlichen Begehung. Im Bedarfsfall wird der Eigentümer mit Fristsetzung aufgefordert, seiner Anliegerverpflichtung nachzukommen, und ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Eine Ersatzvornahme wird nur bei Gefahr in Verzug eingeleitet.