

## GRÜNE Fraktion in der Bezirksversammlung Hamburg-Nord

Bussestraße 1, 22299 Hamburg | Tel. 040 5117919 | fraktion@gruene-nord.de

Kleine Anfrage nach § 24 BezVG

des Bezirksabgeordneten Michael Werner-Boelz (GRÜNE)

### **Hegestr. 46 a-f (II)**

*Mit Antworten des Bezirksamtsleiters Rösler vom 26.8.2013*

In der Antwort auf die kleine Anfrage 107/2013 zur Hegestraße 46 a-f antwortet das Bezirksamt unter anderem, dass für die Hegestraße 46 a-f ein abgeschlossenes Vorbescheidsverfahren sowie ein Baugenehmigungsbescheid vorlägen, „aus denen die Sanierungsabsicht sowie der Erhalt vorhandenen und die Schaffung neuen Wohnraums hervorgingen.“ An anderer Stelle führt das Bezirksamt aus, dass im Zusammenhang mit der Hegestraße 46 a-f „von einem Abriss ... nie die Rede (war), dieser wäre auch durch die Baugenehmigung nicht gedeckt.“

Der jetzige Eigentümer plant aber nach Kenntnisstand des Fragestellers sehr wohl einen Abriss der Häuser in der Hegestraße 46 a-f. Einzig die Fassaden sollen erhalten bleiben.

Auch in dem Gutachten von Weidling & Weidling, das der Eigentümer in Auftrag gab und das die wirtschaftlichen Verwertungsperspektiven für die besagte Immobilie überprüfte, heißt es für die zu verfolgende Verwertungsperspektive C, dass dieser ein „Abbruch der überwiegenden Bereiche der Bestandsgebäude zugrunde“ liegt. Erhalten sollen – wie nun auch vorgesehen – „nur die historischen Hoffassaden“. Dort heißt es weiter: „Die dahinterliegenden Gebäudeteile sollen komplett abgebrochen werden und ein Wiederaufbau mit Einbezug der bestehenden Fassaden errichtet werden.“ Diese vom Eigentümer nun beabsichtigte Variante wird in dem Gutachten eindeutig als Neubau bezeichnet: „Bewertet wird somit eine Eigentumswohnanlage als Neubau mit einem gehobenen Wohnbaustandard... ohne mietvertraglichen Bindungen.“

Vor diesem Hintergrund frage ich den Bezirksamtsleiter:

1. Liegt dem Bezirksamt das besagte Verwertungsgutachten von Weidling & Weidling vor?  
*Nein.*
2. Wie bewertet das Bezirksamt die dortigen Ausführungen zur Verwertungsvariante C?  
*Siehe Antwort zu 1.*
3. Lag dieses Gutachten dem Bezirksamt auch zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung vor?  
Wenn ja, warum wurde trotzdem eine Baugenehmigung erteilt?  
Wenn nein, warum nicht?  
*Nein. Es handelt sich um keine notwendige Bauvorlage.*
4. Sollte dem Bezirksamt das besagte Verwertungsgutachten nicht vorliegen, beabsichtigt es dieses vom Eigentümer einzufordern?

Ja.

5. Sind alle in der Verwertungsvariante C des Gutachtens genannten Zielsetzungen Gegenstand des Bauantrags zur Hegestraße 46 a-f gewesen?  
*Siehe Antwort zu 1.*
  
6. Wie definiert das Bezirksamt bzw. wie definieren die baurechtlichen Vorschriften die Sachverhalte „Sanierung“, „Erhalt und Schaffung neuen Wohnraums“ sowie „Abriss“?  
*Das Bezirksamt definiert den Begriff „Sanierung“ als Umbau- und Modernisierungsmaßnahme an Gebäuden. Die HBauO kennt den Begriff der „Sanierung“ nicht, verwendet aber die Begriffe Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Das BauGB verwendet den Begriff im Zusammenhang mit der „städtebaulichen Sanierung“. Durch die genehmigten Baumaßnahmen entstehen neue zeitgemäße Wohnungsgrundrisse und es werden Wohnungen zusammengesetzt. D. h., es wird kein Wohnraum vernichtet. Der Umfang der Wohnflächen bleibt im Wesentlichen erhalten. Durch den Ausbau der Dachgeschosse und die Aufstockung eines Gebäudes wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Den Begriff „Abriss“ kennt die HBauO ebenfalls nicht, sondern verwendet stattdessen die Begriffe „Abbruch“ bzw. „Beseitigung“. Darunter ist die vollständige oder teilweise Beseitigung baulicher Anlagen oder Einrichtungen zu verstehen.*
  
7. Ist es richtig, dass der Eigentümer plant, nur die vorderen Fassaden der Immobilie Hegestraße 46 a-f zu erhalten und den Rest der Immobilie abzureißen, um dort eine Eigentumsanlage als Neubau mit einem gehobenen Wohnbaustandard zu errichten?  
*Nein. Geplant und genehmigt wurde der Erhalt sämtlicher Außenwände. Den Begriff „gehobener Wohnbaustandard“ kennt die HBauO nicht. Deshalb kann die Frage nicht beantwortet werden.*
  
8. Ist solch ein Abriss von der Baugenehmigung gedeckt?  
*Der Abbruch von Teilen der Gebäude ist Bestandteil der Baugenehmigungen.*