

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 22.11.18

und Antwort des Senats

Betr.: City-Hof: Keine Abbruchgenehmigung vor endgültigem Verkauf im Jahr 2019 möglich

Der Senat versucht mit allen Mitteln, den Abriss des City-Hofs durchzusetzen. Die Rechtmäßigkeit seines Vorgehens scheint dabei weniger im Mittelpunkt zu stehen, als die Frage, ob es Kläger/-innen gegen den Abriss geben kann.

In der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft zum „Gebotsverfahren „Quartier am Klosterwall““, Drs. 21/2904 vom 19.01.2016, heißt es unter Nummer 4.5.1 Vertragsannahme: „Die Stadt darf das Angebot erst annehmen, wenn die Käuferin den Hochbauwettbewerb durchgeführt hat und der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Vorweggenehmigungsreife nach §33 BauGB erreicht hat und der städtebauliche Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Käuferin unter der aufschiebenden Bedingung der Annahme des Angebots abgeschlossen worden ist.“

Die Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplans ist bisher nicht erreicht. Daher kann die Stadt das Kaufangebot der Firma August Prien noch nicht annehmen und bleibt somit Eigentümerin des Grundstücks und der Gebäude darauf. Einen Antrag auf Abriss kann jedoch nur die Eigentümerin stellen. Der am 20.12.2017 von der Firma August Prien gestellte Antrag auf Abbruch und Neubau kann somit noch nicht positiv beschieden werden.

Neben einer baurechtlichen Genehmigung ist im Falle des Denkmals City-Hofs auch eine denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung erforderlich. Dafür müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Anders als ein/e Privateigentümer/in kann sich die Stadt als Eigentümerin nicht auf eine möglicherweise wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Erhalts des Denkmals City-Hofs berufen. Deshalb hat der Senat mit einem Trick versucht, den Denkmalschutz zu umgehen. Er stellt die Schaffung von Wohnraum in dem geplanten Neubau als überwiegende öffentliche Interessen dar, die den Denkmalschutz aushebeln könnten. Gleichzeitig versuchte er, die in dem Wettbewerbsverfahren vorgeschlagene Variante zum Erhalt des City-Hofs mit Wohnnutzung als unmöglich darzustellen (siehe Senatsdrucksache Nummer 2018/00584 vom 23.2.2018.) Erst in letzter Minute ruderte die BSW in einer nachgereichten Protokollerklärung zurück und verlautbarte: „In welchem Umfang Wohnnutzung unter Einhaltung der dargestellten Bestimmung bei Erhalt des City-Hofs möglich wäre, könnte nur bei genauer technischer Durchplanung geklärt werden ...“ Damit steht die denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung auf äußerst wackligen Füßen.

Fest steht jedoch, dass eine Abbruchgenehmigung nur erteilt werden darf, wenn für den/die Antragsteller/-in gleichzeitig die Pflicht besteht, genau den Neubau mit der Wohnnutzung, die die überwiegenden öffentlichen Interessen darstellt, zu verwirklichen. Mit der Firma August Prien wurde zwar ein entsprechender Vertrag vereinbart, doch für die Stadt besteht diese Pflicht nicht.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

1. *Wie ist der Stand des Bebauungsplanverfahrens? Bitte die geplanten oder bereits erfolgten Termine des Arbeitskreis I, der öffentlichen Auslegung und des Erreichens der Vorwegenehmigungsreife benennen.*

Die Sitzung des Arbeitskreises I ist für den 10. Dezember 2018 geplant, die öffentliche Auslegung ist für das Frühjahr 2019 avisiert, und die Vorwegenehmigungsreife soll im Sommer 2019 erreicht werden.

2. *Nach Europarecht gehört zur Umwelt auch die Kultur, sodass aus Gründen des Kulturschutzes eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Teil des Baugenehmigungsverfahrens werden müsste. Wurde eine UVP erstellt?*

Falls ja, wie sieht das Ergebnis aus und wo ist es veröffentlicht?

Falls nein, weshalb nicht?

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vom zuständigen Bezirksamt aktuell eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erstellt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor. Im Übrigen prüft die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde derzeit, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Baugenehmigungsverfahren besteht.

3. *Wer ist berechtigte/r Antragsteller/-in für einen Abbruch des City-Hofs*
 - a. *zum jetzigen Zeitpunkt?*

Die August Prien Immobilien PE Klosterwall GmbH + Co. KG mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Grundeigentümerin.

- b. *nach Annahme des Kaufangebots?*

Die August Prien Immobilien PE Klosterwall GmbH + Co. KG.

4. *Hat die Freie und Hansestadt Hamburg einen Abbruchartrag gestellt?*

Wenn ja:

- a. *Bei welcher Dienststelle/Abteilung?*
 - b. *Wann und mit welchem Ergebnis?*
 - c. *Wie hat die Stadt sich verpflichtet, den Neubau mit der Wohnnutzung zu realisieren?*

Nein.

5. *Plant der Senat, der Firma August Prien den am 20.12.2017 beantragten Abbruch des City-Hofs vor der Annahme des Kaufangebots zu genehmigen?*

Wenn ja:

- a. *Mit welcher Begründung?*

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (§ 72 Absatz 1 Hamburgische Bauordnung – HBauO).

- b. *Wie wird vor dem Zustandekommen des Kaufvertrags durch Annahme durch die Freie und Hansestadt Hamburg rechtsfehlerfrei eine Pflicht für die Firma August Prien zur Verwirklichung des Neubaus hergestellt?*

Die Umsetzung des Neubauvorhabens nach einem Abbruch des City-Hofs ist sichergestellt. Die August Prien GmbH + Co. KG hat sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet, das Neubauvorhaben nach Erlass der erforderlichen Genehmigungen innerhalb bestimmter Fristen und mit den beschriebenen Nutzungen, insbesondere dem Wohnnutzungsanteil, in der beschriebenen Form zu errichten.

6. *Die denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung setzt überwiegende öffentliche Interessen voraus. Der Senat sieht diese Interessen in der Schaffung von Wohnraum gegeben. Die Wettbewerbsvariante mit Erhalt des City-Hofs sah ebenso wie der Neubau eine Wohnnutzung vor. Der Senat beziehungsweise die BSW hat ausgeführt, dass der Umfang der Wohnnutzung nur bei genauer technischer Durchplanung geklärt werden könne.*
 - a. *Hat der Senat für die Variante des Erhalts des City-Hofs den Umfang der Wohnnutzung ermittelt?*
 - b. *Falls ja: Wie viele Quadratmeter BGF können geschaffen werden?*
 - c. *Falls nein: Wie kommt der Senat zu dem Ergebnis, dass das überwiegende öffentliche Interesse an einer Wohnnutzung nur durch den Neubau und nicht durch den Erhalt des City-Hofs gewährleistet wird?*

Eine konkrete Ermittlung des möglichen Umfangs einer genehmigungsfähigen Wohnnutzung bei Erhalt des City-Hofs ist nicht erfolgt, da die Bestandsgebäude nur sehr wenige Gebäudeseiten beziehungsweise Teile von Gebäudeseiten mit ausreichend niedrigen Verkehrslärmbelastungen aufweisen. In der Folge käme so nur ein sehr geringer Teil des Bestandes für eine Wohnnutzung infrage. Demgegenüber können durch den Neubau lärmabgewandte Gebäudeseiten in deutlich größerem Umfang geschaffen werden, durch die ein deutlich größerer Wohnungsbauumfang genehmigungsfähig wird.

7. *Hat der Senat sich damit befasst, ob beziehungsweise durch wen eine gerichtliche Überprüfbarkeit der denkmalschutzrechtlichen Abbruch- oder Abrissgenehmigung erfolgen kann?*

Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Da die denkmalschutzrechtliche Entscheidung in der Form einer Zustimmungsentcheidung im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren ergeht (§ 62, § 70 Absatz 5 HBauO), ist sie gerichtlich nur innerhalb eines Verfahrens über die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung überprüfbar. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen klagebefugt wären die Eigentümer benachbarter Baudenkmäler, wenn sie geltend machen können, in ihren Rechten verletzt zu sein (§ 42 Absatz 2 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO). Im Übrigen hat sich der Senat damit nicht befasst.

8. *Wie hat der Senat die Wahrscheinlichkeit einer Klage betroffener/benachbarter Eigentümer/-innen eingeschätzt?*

Der Senat hat sich hiermit nicht befasst.