



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Antwort öffentlich CDU-Fraktion	Drucksachen-Nr.: 21-1665.01
	Datum: 06.03.2023
	Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
	Bezirksversammlung Bergedorf	30.03.2023

Hotel "Waldschloss" - Ende einer unendlichen Geschichte?

Sachverhalt:

Kleine Anfrage der BAbg. Emrich, Wegner, Froh und der CDU-Fraktion

Das ehemalige Hotel „Waldschloss“ steht jetzt seit ca. 20 Jahren leer, der Zustand ist bereits seit Jahren erbärmlich. Wie jetzt in der Bergedorfer Zeitung zu lesen war, soll die Eigentümerin mit zwei Interessenten in Verkaufsverhandlungen stehen. Die Verhandlungen stünden aber noch am Anfang.

Die Hoffnung, dass sich an dieser Stelle etwas Neues entwickelt, gab es schon des Öfteren. Und auch die Bergedorfer Politik hat schon mehrfach versucht, etwas gegen den schlimmen Zustand zu unternehmen. Offensichtlich bisher ohne Erfolg.

Die Bergedorfer Verwaltung hatte sowohl im Stadtentwicklungsausschuss wie auch in Antworten auf kleine Anfragen dargestellt, dass sie trotz des Missstands keinerlei rechtliche Möglichkeiten sieht, der Beeinträchtigung des Stadtbilds an dieser zentralen Stelle entgegenwirken zu können.

Dieser Aussage scheint § 76 der Hamburgischen Bauordnung entgegen zu stehen, der verschiedene Eingriffsmöglichkeiten der Bauaufsichtsbehörde vorsieht, wenn ein Gebäude nicht mehr den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht oder verwaorlost ist. Insbesondere kann angeordnet werden, dass verwaorloste oder verunstaltete Bauten oder Teile von ihnen ganz oder teilweise instandgesetzt werden, der Anstrich erneuert oder die Fassade gereinigt wird. Wenn eine Instandsetzung nicht möglich ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Beseitigung der Anlage verlangen. Auch kann im Falle endgültig nicht mehr genutzter Anlagen die Beseitigung verlangt werden.

Das Bezirksamt beantwortet die Kleine Anfrage vom 23.02.2023 wie folgt:

Vor diesem Hintergrund frage ich:

1. Wann hat sich das Bezirksamt letztmalig vor Ort über den Zustand des Gebäudes informiert?

Es hat im Juli / August 2018 im Rahmen eines Verfahrens zur Herstellung ordnungsgemäßer

Zustände eine Ortsbesichtigung seitens der Bauprüfabteilung mit anschließenden Handlungsanweisungen/Verfügungen gemäß § 76 HBauO an den Eigentümer gegeben.

- 2. Wieso fällt das genannte Gebäude nach Ansicht des Bezirksamts nicht unter den Regelungsberiech des § 76 HBauO?*

Siehe Antwort zu Frage 1: Die Bauprüfabteilung hat basierend auf § 76 HBauO im Jahr 2018 Handlungsanweisungen/Verfügungen an den Eigentümer gegeben.

- 3. Wann und weshalb hatte das Bezirksamt letztmalig Kontakt zum Eigentümer des Grundstücks?*

Basierend auf dem Zeitungsartikel vom 20.02.2023 wurde von der Bauprüfabteilung Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen und sie wurden zunächst mündlich angehalten, den geöffneten Bauzaun zu schließen und die eingeschlagene Fensterscheibe abzudichten. Der letzte Kontakt davor fand im März / April 2020 zwischen dem Eigentümer und der Bauprüfabteilung statt.

- 4. Hat das Bezirksamt in den letzten zehn Jahren Anordnungen gegenüber dem Eigentümer erlassen, die das Grundstück oder Gebäude betreffen? Wenn ja, wann und welche?*

Siehe Antwort zu Frage 1: Bei den konkreten Maßnahmen im Jahr 2018 handelte es sich um die Sicherung der Eingangstüren gegen das Eindringen von Dritten, das Ersetzen sämtlicher kaputter Fensterscheiben und Balkontürscheiben durch neue einbruchhemmende Scheiben, das Aufstellen eines Bauzaunes zwischen dem Gehweg zur Straße und dem Grundstück sowie dem Anbringen von Schildern mit der Aufschrift „Betreten verboten! Eltern haften für ihre Kinder!“

- 5. Die Bauaufsichtsbehörde kann anordnen, dass verwahrloste oder durch Beschriftung und Bemalung verunstaltete Bauanlagen oder Teile von ihnen ganz oder teilweise in Stand gesetzt werden, z.B. dass ihr Anstrich erneuert oder dass die Fassade gereinigt wird. Warum sieht das Bezirksamt beim aktuellen Zustand des Gebäudes keinen Anlass, entsprechende Anordnungen zu erlassen?*

Grundsätzlich ist bei sämtlichen Maßnahmen, die von Seiten der Verwaltung ergriffen werden, immer der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Zudem stehen die nach § 76 HBauO möglichen Maßnahmen im Ermessen der Behörde und es ist in diesem Zusammenhang eine Abwägung zwischen der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG auf der einen Seite und der Erforderlichkeit von Maßnahmen nach § 76 HBauO auf der anderen Seite durchzuführen. Bislang hat die Bauprüfabteilung ihr dahingehendes Ermessen, die genannten Instandsetzungsarbeiten anzuordnen, noch nicht ausgeübt, da es sich dabei um rein optische Maßnahmen handelt, die sich sekundär gegenüber dringenden Maßnahmen zur Absicherung gegen Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen.

- 6. Wann ist nach Auffassung des Bezirksamts von einer „endgültig nicht mehr genutzten“ Anlage auszugehen?*

Basierend auf der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ist das Tatbestandsmerkmal der „Nichtnutzung“ sehr restriktiv auszulegen. Das bedeutet, dass eine Anlage zumindest für einen längeren Zeitraum (mindestens mehrere Jahre) nicht genutzt worden sein darf. Da es sich bei einer Beseitigungsanordnung zudem um einen erheblichen Eingriff in das Eigentum handelt, ist im Rahmen einer restriktiven Auslegung zusätzlich zu fordern, dass das betreffende Gebäude im Verfall begriffen ist. Dies erfordert einen Vergleich des aktuellen, mit dem

früheren und dem zu erwartenden Zustand der baulichen Anlage. Nur bei Einstufung des konkreten Gebäudes als Ruine, entfällt der Bestandsschutz für das Gebäude. Erst dann ist eine Beseitigungsanordnung nach § 76 HBauO, die grundsätzlich das allerletzte und einschneidendste bauordnungsrechtliche Mittel darstellt und vor deren Inanspruchnahme alle weiteren, milderen Mittel belegbar ausgeschöpft worden sein müssen, ermessensfehlerfrei möglich. Um eine begründete Ermessensentscheidung ausreichend vorzubereiten, ist in diesem Zusammenhang mit Jahresbeginn ein jährliches Monitoring eingeführt worden, um den Zustand / den Verfall der Anlage in regelmäßigen Abständen zu dokumentieren.

7. *Laut Artikel in der Bergedorfer Zeitung sei ein Teil des Gebäudes zurück gebaut worden. Hat das Bezirksamt hierüber Kenntnis? Wenn ja, seit wann und entspricht das Gebäude damit noch der geltenden Baugenehmigung?*

Für eine Rückbaumaßnahme liegt bzw. lag in der Vergangenheit bei der Bauprüfteilung keine entsprechende Antragstellung vor.

8. *Liegen beim Bezirksamt noch Bauanträge o. ä. zu diesem Grundstück bzw. Gebäude vor? Wenn ja, von wann datiert der letzte Bau- bzw. Nutzungsänderungsantrag und welche Maßnahmen waren (im Rahmen dessen, was die Verwaltung öffentlich bekannt geben darf) geplant?*

Es liegen derzeit keine offenen Bauanträge vor. Der letzte eingereichte Bauantrag „Umbau und Nutzung des vorh. Gebäudes nach Leerstand zum Hotel“ datierte aus dem Januar 2017 und wurde im Juli 2017 zurückgenommen.

Petition/Beschluss:

Anlage/n:
