

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 18.05.15

und Antwort des Senats

Betr.: Was passiert mit der Siedlung Rittmeisterkoppel?

Die Siedlung Rittmeisterkoppel im Nordosten von Volksdorf steht als Beispiel für ein Siedlungsprogramm der 1930er-Jahre seit Längerem unter Denkmalschutz. Hierfür haben sich der Bezirk Wandsbek sowie das Denkmalschutzamt über viele Jahre erfolgreich eingesetzt und Planungen für eine massive Nachverdichtung an dieser Stelle abgelehnt.

Das denkmalgeschützte Ensemble umfasst die gesamte Siedlung mit Wohnhäusern, Stallgebäuden, Freiflächen zwischen den Gebäuden, Vorfeldern, Gartenflächen und Baumbestand an der Zufahrt sowie die Straße. Inzwischen verfällt die bauliche Substanz der Häuser zunehmend. Offenbar gibt es seit Längerem Gespräche des Denkmalschutzamtes mit dem Grundeigentümer.

Ich frage den Senat:

1. *Wie beurteilen die zuständigen Stellen derzeit den baulichen Zustand der Siedlung Rittmeisterkoppel?*

Die Siedlungsbauten befinden sich in einem bewohnbaren Zustand, der aber von einem anhaltenden, jahrelangen Instandhaltungsstau geprägt ist. Kurz- bis mittelfristig besteht Handlungsbedarf insbesondere wegen Feuchtigkeitsschäden in den Kellern und am Mauerwerk sowie zur Grundinstandsetzung.

2. *Welche baulichen Mängel sind den zuständigen Stellen seit wann bekannt?*

Seit Anfang 2009 sind der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde verschiedene Mängel wie feuchte Keller, Schimmelpilzbildung in Wohnräumen, schadhafte Dachrinnen, Anstriche und Schornsteinköpfe bekannt.

3. *Welche Maßnahmen zur Instandhaltung wurden seit der endgültigen Unterschutzstellung der Siedlung im Jahr 2007 im Einzelnen durchgeführt?*

Dachrinnenreinigung, Kleinreparaturen, Renovierung bei Mieterwechsel.

4. *Welche Planungen gibt es im Einzelnen zur Sanierung der Siedlung? Wie bewerten die zuständigen Stellen diese Planungen?*

Dem zuständigen Bezirksamt liegt seit dem 20. April 2015 ein Bauantrag zur Errichtung von zwei temporären Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohneinheiten vor. In diesem Antrag erklärt der Eigentümer, dass die vorhandenen 16 Gebäude saniert werden sollen, soweit dies bautechnisch möglich ist. Die Häuser sollen sukzessive instandgesetzt werden. Zur dazu nötigen Unterbringung der Mieterinnen und Mieter

sollen die beiden Häuser errichtet und nach Abschluss aller Maßnahmen wieder zurückgebaut werden, um das Gesamtensemble nicht dauerhaft zu beeinträchtigen.

Die zuständigen Stellen befürworten die Sanierung der Bestandsgebäude.

5. *Wann genau hatten jeweils welche Dienststellen in den letzten fünf Jahren in welcher Form, zu welchen Gegenständen und auf wessen Veranlassung Kontakt zum Grundeigentümer der Siedlung Rittmeisterkoppel?*

Im zuständigen Bezirksamt wurden zwei Bauanträge gestellt:

- 7. Oktober 2013: Bauantrag nach § 61 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohneinheiten. Der Antrag wurde abgelehnt. Ein Widerspruchsverfahren ist anhängig.
- 20. April 2015: Bauantrag nach § 61 HBauO zur temporären Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohneinheiten. Der Antrag befindet sich noch in der Prüfung.

Das zuständige Bezirksamt hatte in den letzten fünf Jahren schriftliche Kontakte mit dem Grundeigentümer im Rahmen der eingereichten Bauanträge, so am 25. November 2013 im Rahmen der Anhörung vor Antragsablehnung und am 29. November 2013 mit der Zustellung des ablehnenden Bescheides. Am 23. Januar 2014 wurde dem Grundeigentümer mitgeteilt, dass sein Widerspruch an das Rechtsamt des zuständigen Bezirksamtes weitergeleitet wurde. Das Verfahren steht dort aktuell zur Bearbeitung an.

Zum Kontakt zwischen Grundeigentümer und Denkmalschutzamt:

- 29. Februar 2009: Schreiben des Denkmalschutzamtes zum Instandhaltungsstau und zum geplanten weiteren Vorgehen,
- 27. Juli 2009: Schreiben des Denkmalschutzamtes mit der Ablehnung einer Verdichtung der Siedlung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, gleichzeitig erneuter Hinweis auf den zu behebenden Instandhaltungsstau,
- 8. Oktober 2012: Schreiben des Denkmalschutzamtes zur Feststellung des Instandhaltungsstaus, Hinweis auf Erhaltungsverpflichtung, Aufforderung zur Darstellung geeigneter Maßnahmen,
- 15. November 2012: Schriftliche Aufforderung des Denkmalschutzamtes zur Darlegung und Präzisierung der bekannten Schäden,
- 28. Januar 2013: Schreiben des Denkmalschutzamtes wegen eines Ortstermins und Aufforderung, die erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen der vergangenen Jahre aufzulisten,
- 5. März 2013: Ortstermin zum Zustand der Siedlung, Aufforderung des Denkmalschutzamtes, Schäden vollständig zu erfassen und mitzuteilen,
- August 2013: Sicherungsverfügung des Denkmalschutzamtes zur Darstellung der vorhandenen Schäden, darauf folgend Widerspruch durch die Rechtsvertretung des Eigentümers und gerichtliche Bestätigung der Rechtmäßigkeit der Verfügung,
- 25. Oktober 2013: Denkmalrechtliche Versagung eines Antrags vom 1. Oktober 2013 auf Errichtung zweier Neubauten im Ensemble Rittmeisterkoppel,
- 16. Mai 2014: Vorlage einer Schadenserhebung durch den Eigentümer,
- 27. Mai 2014: Schriftliche Beanstandung des Denkmalschutzamtes der eingereichten Unterlagen zu den Schadensbildern, darauf folgende Nachbesserung durch den Eigentümer,
- 7. August 2014: Gespräch zum weiteren Vorgehen, Erörterung der notwendigen hausweisen Sanierung und der damit verbundenen Probleme,
- 31. März 2015: Gespräch zum weiteren Vorgehen, Erörterung temporärer Neubauten für die Dauer der Sanierung zur Umsetzung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Folgende denkmalrechtlichen Bescheide wurden erteilt:

- 15. Mai 2009 Rittmeisterkoppel 1 a: Genehmigung zur Sanierung Bad und Küche,
- 14. Oktober 2009 Rittmeisterkoppel 9 c: Genehmigung zum Einbau eines Kamins und eines Dachausstiegs,
- 25. Oktober 2013: Versagung eines Antrags vom 1. Oktober 2013 auf Errichtung zweier Neubauten im Ensemble,
- 10. September 2014 Rittmeisterkoppel 1a: Genehmigung zum Kellerausbau und zur Abdichtung der Kelleraußenwände,
- Mai 2015: Aussetzung der Fristen zum Bauantrag vom 20. April 2015, da zunächst ein Vertrag zur Sanierung des Gesamtensembles geschlossen werden soll, bevor die Genehmigung zur Errichtung der temporären Wohnbauten erteilt wird.

6. *Wann genau waren jeweils welche Dienststellen in den letzten fünf Jahren mit welchen Fragestellungen zum Bereich der Siedlung Rittmeisterkoppel befasst?*

Am 3. September 2012 nahm das Denkmalschutzamt einen Ortstermin zum Zustand der Siedlung anlässlich von Anfragen der Bewohnerinnen und Bewohner wahr. Im Übrigen siehe Antwort zu 5.

7. *Welche Bauvoranfragen, Vorbescheids- oder Bauanträge wurden mit welchem genauen Inhalt in den letzten fünf Jahren für den Bereich der Siedlung Rittmeisterkoppel (Flurstück 2649 der Gemarkung Volksdorf) gestellt? Wie ist der Stand des baulichen Genehmigungsverfahrens?*

Siehe Antwort zu 5.

8. *Was ist der konkrete Gegenstand der Baugenehmigung, die gemäß Drs. 20/12367 am 29.11.2013 für die Belegenheit Rittmeisterkoppel 1 a – 18 d erteilt wurde? Welche Ausnahmen und Befreiungen vom geltenden Planrecht wurden dabei vorgenommen? Welche baulichen Maßnahmen wurden nach Erteilung dieser Genehmigung umgesetzt?*

Es wurde keine Baugenehmigung für die Belegenheit Rittmeisterkoppel 1 a – 18 d erteilt. Eine entsprechende Aussage in Drs. 20/12367 bezieht sich auf die Ablehnung eines Bauantrags, siehe dazu auch Antwort zu 5.