



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Harburg

Antwort/Stellungnahme gem. § 27 BezVG	Drucksachen–Nr.: 21-3006.01 Datum: 13.06.2023
--	---

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Hauptausschuss	

Antwort zur Anfrage CDU betr. Abriss des Alten Jägerhofes

Sachverhalt:

Das alte Ortsamt (Alter Jägerhof) am Ehestorfer Heuweg ist durch die Auswirkungen eines Brandes nicht mehr nutzbar und eine Instandsetzung nicht mehr wirtschaftlich. Ein Abriss ist daher gemäß Finanzbehörde unumgänglich.

2015 wurde die Immobilie samt Grundstück zum Verkauf angeboten. Im August 2020 wurde der Alte Jägerhof durch einen Brand schwer beschädigt. Erst im März 2021 wurde das Objekt durch ein Behelfsdach vor der Witterung geschützt. Zu dem ganzen Geschehen ergeben sich Fragen.

Die Finanzbehörde wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wie viele Miet- oder Kaufinteressenten gab es für die Objekte am Ehestorfer Heuweg seit Umzug des Kulturhauses? Welche Nutzungen waren seitens der Interessenten bekundet worden?
2. Welche Nutzungsarten waren für das Ensemble seitens der Behörde angedacht?
3. Welcher Kaufpreis wurde für das Objekt samt Grundstück angesetzt?
4. Wurde der Preis während der gesamten Ausschreibungszeit verändert (angehoben oder gesenkt)?
5. War die Finanzbehörde während etwaiger Verhandlungen zu einem Entgegenkommen beim Kaufpreis bereit?
6. Woran hat sich die Finanzbehörde bei der Festsetzung des Kaufpreises orientiert?
7. Wurden Wertgutachten von Behördenseiten in Auftrag gegeben?
- Wenn ja, an welche Wertgutachter?
8. Wurden auch von Interessentenseite Wertgutachten in Auftrag gegeben?
- Wenn ja, liegen diese der Behörde vor? Und welche Wertgutachter waren dies?
9. Wo wurde die Immobile für den Verkauf beworben?

10. Gab es Überlegungen die Immobilie an die stadteigene Sprinkenhof AG zu veräußern?
- Wenn ja. Woran ist dieses Vorhaben gescheitert?
11. Ist die Finanzbehörde anschließend nochmals auf vorherige Interessenten zugegangen?
12. War das Objekt zum Zeitpunkt des Brandes versichert?
13. Gab es an dem Objekt Vorkehrungen gegen Vandalismus?
- Wenn ja, welche?
14. Konnte seitens der Polizei ein Brandherd ermittelt werden und daraus ein Grund für den Brandschaden ermittelt werden?
- Wenn ja. Wodurch ist der Brand entstanden?
15. Wurde das Objekt nach dem Brand von Gutachtern besichtigt?
- Wenn ja: Wann und wie oft? Bitte mit Datum seit dem Brand.
- Welche Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden seitens etwaiger Gutachter vorgeschlagen und welche wurden wie schnell umgesetzt?
16. Wann wurde das erste Mal das Objekt als nicht mehr erhaltenswert eingestuft?
17. Welche Kosten sind über die gesamte Zeit für das Gerüst, das Behelfsdach und die seitlichen Planen angefallen? Welche weiteren Kosten sind angefallen (Bauzaun, Objektüberwachung)?
18. Mussten während der Zeit der Schutzmaßnahmen (Gerüst, Behelfsdach und seitliche Planen) Reparaturmaßnahmen an dem Gerüst, Dach und Plane durchgeführt werden? Welche Kosten sind dadurch entstanden?
19. Wurden die Schutzmaßnahmen am Objekt durch Personal (Behörde und beauftragte Unternehmen) auf Ihren Zustand seit der Erstellung kontrolliert? Wenn ja. Wie oft? Welche Kosten sind hierfür angefallen? Welche zusätzlichen Kosten sind dadurch angefallen.
20. Ist auch das weitere Gebäude auf dem Grundstück begutachtet worden und seit wann ist dieses als nicht mehr erhaltenswert eingestuft worden? Warum wurde es ggf. als nicht erhaltenswert eingestuft?
21. Welche Kosten werden für den Abriss und die Herrichtung des Geländes veranschlagt?
22. Wird das Gelände nach dem Abbruch für alle Bürger zugänglich sein oder wird das Gelände eingezäunt sein?
23. Werden auch die Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektro usw.) zurückgebaut?
Wenn ja: Wie wird bei den Erdarbeiten sichergestellt, dass die alten Bäume (Wurzelwerk) darunter nicht leiden?
24. Aus welchen Gründen wurden die jeweiligen Bewerber abgelehnt?

Hamburg, am 05.05.2023

BEZIRKSVERSAMMLUNG HARBURG
Der Vorsitzende

13. Juni 2023

Die Finanzbehörde nimmt zu der Anfrage der CDU-Fraktion, Drs. 21-3006 wie folgt Stellung:

1. Wie viele Miet- oder Kaufinteressenten gab es für die Objekte am Ehestorfer Heuweg seit Umzug des Kulturhauses? Welche Nutzungen waren seitens der Interessenten be- kundet worden?

2. Welche Nutzungsarten waren für das Ensemble seitens der Behörde angedacht?

Es gab seit dem Leerstand acht Interessensbekundungen, welche alle einen sozialen oder pädagogischen Schwerpunkt anstrebten. Behördlicherseits waren als Nutzungsart Wohnen oder eine soziale Einrichtung vorgesehen.

3. Welcher Kaufpreis wurde für das Objekt samt Grundstück angesetzt?

4. Wurde der Preis während der gesamten Ausschreibungszeit verändert (angehoben oder gesenkt)?

5. War die Finanzbehörde während etwaiger Verhandlungen zu einem Entgegenkommen beim Kaufpreis bereit?

Die Finanzbehörde sieht grundsätzlich davon ab, zu Kaufpreisen Stellung zu beziehen. Jedoch kam es im Rahmen der Verhandlungen auch zu Abweichungen vom ursprünglichen Kaufpreis. Zudem ist zu ergänzen, dass es keine Ausschreibung des Grundstücks gab, da das Entwicklungsziel vorab zeitintensiv abgestimmt wurde und zeitweilig Verhandlungen liefen.

6. Woran hat sich die Finanzbehörde bei der Festsetzung des Kaufpreises orientiert?

7. Wurden Wertgutachten von Behördenseiten in Auftrag gegeben?

- Wenn ja, an welche Wertgutachter?

Für die Festsetzung des Kaufpreises hat der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) 2015 ein Verkehrswertgutachten beauftragt, welches durch das Sachverständigenbüro Gontarski & Partner erstellt wurde.

8. Wurden auch von Interessentenseite Wertgutachten in Auftrag gegeben?

- Wenn ja, liegen diese der Behörde vor? Und welche Wertgutachter waren dies?

Es wurde auch seitens der Interessenten ein Wertgutachten durch den Sachverständigen Hans-Peter Westermann erstellt. Dieses liegt dem LIG indes nicht vor.

9. Wo wurde die Immobilie für den Verkauf beworben?

Es gab keine gesonderte Bewerbung für den Verkauf der Immobilie; lediglich haben Externe ihr Interesse an dem Ankauf der Immobilie bekundet.

10. Gab es Überlegungen die Immobilie an die stadteigene Sprinkenhof AG zu veräußern?

- Wenn ja. Woran ist dieses Vorhaben gescheitert?

Die ursprüngliche Planung sah einen Verkauf an die Sprinkenhof GmbH vor unter der Voraussetzung, dass ein positiver Bauvorbescheid zugunsten einer Sanierung und anschließenden wohnähnlichen, sozialen Nutzung erwirkt wird. Der Bauvorbescheid ergab jedoch, dass besagte Sanierung und Nutzung aufgrund der Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets unzulässig sind.

11. Ist die Finanzbehörde anschließend nochmals auf vorherige Interessenten zugegangen?

Nein, da man bis zum Erlass des Bauvorbescheids mit einem Interessenten im Gespräch war.

12. War das Objekt zum Zeitpunkt des Brandes versichert?

Ja.

13. Gab es an dem Objekt Vorkehrungen gegen Vandalismus?

- Wenn ja, welche?

Es gab eine Grundstückssicherung mittels Bauzauns mit Hinweisschildern sowie regelmäßige Revierkontrolle durch einen Wachdienst.

14. Konnte seitens der Polizei ein Brandherd ermittelt werden und daraus ein Grund für den Brandschaden ermittelt werden? Wenn ja. Wodurch ist der Brand entstanden?

15. Wurde das Objekt nach dem Brand von Gutachtern besichtigt?

Wenn ja: Wann und wie oft? Bitte mit Datum seit dem Brand.

Welche Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden seitens etwaiger Gutachter vorgeschlagen und welche wurden wie schnell umgesetzt?

Der Brandherd befand sich im Dachgeschoss oberhalb der Geschossdecke. Die Brandursache ist auf Drittverschulden zurückzuführen, jedoch ohne Täterermittlung. Sachverständige für Brandermittlung haben das Objekt am 13.08.2020, am 02.09.2020 und am 05.10.2020 besichtigt.

Es erfolgte eine Sicherung mittels Gerüsteinhausung, da aufgrund des Brandschadens keine Befestigungsmöglichkeiten für eine Plane am Gebäude gegeben waren. Die Fertigstellung der Gerüst-Maßnahmen erfolgte am 09.03.2021.

16. Wann wurde das erste Mal das Objekt als nicht mehr erhaltenswert eingestuft?

Am 09.03.2023 wurde das Objekt als nicht mehr erhaltenswert eingestuft, nachdem der Bauvorbescheid übermittelt wurde.

17. Welche Kosten sind über die gesamte Zeit für das Gerüst, das Behelfsdach und die seitlichen Planen angefallen? Welche weiteren Kosten sind angefallen (Bauzaun, Objektüberwachung)?

Gerüstkosten inkl. Dach und Planen: 109.740,31 Euro brutto, Kosten für Stahlsicherung der Gebäude Nr. 20 und 22 und dazugehöriger Videotower-Überwachung: 139.014,39 Euro brutto.

18. Mussten während der Zeit der Schutzmaßnahmen (Gerüst, Behelfsdach und seitliche Planen) Reparaturmaßnahmen an dem Gerüst, Dach und Plane durchgeführt werden? Welche Kosten sind dadurch entstanden?

Es gab einen Sturmschaden an den Planen, der Kosten in Höhe 2.025,98 Euro brutto verursacht hat.

19. Wurden die Schutzmaßnahmen am Objekt durch Personal (Behörde und beauftragte Unternehmen) auf Ihren Zustand seit der Erstellung kontrolliert? Wenn ja. Wie oft? Welche Kosten sind hierfür angefallen? Welche zusätzlichen Kosten sind dadurch angefallen.

Die Schutzmaßnahmen am Objekt erfolgten durch ein vom LIG beauftragtes Unternehmen. Der Zustand des Gebäudes bzw. der Sicherungsmaßnahmen wurde dabei regelmäßig kontrolliert. Für die monatliche Begehung und Objektbetreuung fielen Kosten in Höhe von rd. 2.200 Euro netto an und für die quartalsweise Begehung durch einen Objektmanager rd. 1.000 Euro netto.

20. Ist auch das weitere Gebäude auf dem Grundstück begutachtet worden und seit wann ist dieses als nicht mehr erhaltenswert eingestuft worden? Warum wurde es ggf. als nicht erhaltenswert eingestuft?

Das benachbarte Gebäude ist durch einen Sachverständigen begutachtet worden. Die Einstufung erfolgte nach dem Erhalt des Bauvorbescheids am 09.03.2023, welcher sich auf sämtliche Bauwerke bezieht.

21. Welche Kosten werden für den Abriss und die Herrichtung des Geländes veranschlagt?

Aktuell wird noch der genaue Umfang des Abrisses und der anschließenden Erschließung abgestimmt. Erst dann können die Kosten konkreter benannt werden. Es gibt eine Kostenanfrage für den reinen Abriss des Hauptgebäudes aus dem Jahr 2020 (56.000 Euro netto).

22. Wird das Gelände nach dem Abbruch für alle Bürger zugänglich sein oder wird das Gelände eingezäunt sein?

Nach erfolgtem Abbruch soll das Grundstück in Abstimmung mit dem Bezirksamt Harburg gemäß der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet einer ökologischen Nutzung zugeführt werden. Dafür wird das Grundstück in das Verwaltungsvermögen des Bezirks überwiesen werden und das Bezirksamt Harburg somit zuständig sein.

23. Werden auch die Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektro usw.) zurückgebaut?

Wenn ja: Wie wird bei den Erdarbeiten sichergestellt, dass die alten Bäume (Wurzelwerk) darunter nicht leiden?

Vgl. Antwort zu 21.

24. Aus welchen Gründen wurden die jeweiligen Bewerber abgelehnt?

Hierfür waren unterschiedliche Gründe einschlägig wie vergaberechtlich, planungsrechtlich und fehlende Kaufpreiseinigung.

gez. Heimath

f.d.R.
Leptien