

# Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 24.02.2023

## und Antwort des Senats

- Drucksache 22/11143 -

**Betr.: Was passiert mit dem denkmalgeschützten Landhaus Mahr in Bergstedt?**

### **Einleitung für die Fragen:**

*Das 1911/12 errichtete Landhaus Mahr direkt am Alsterwanderweg in Bergstedt steht seit vielen Jahren leer. Die bauliche Substanz dieses in der Straße Hohenbergstedt liegenden denkmalgeschützten Objektes hat sich zunehmend verschlechtert. 2016/17 hatte das Denkmalschutzamt bereits Ersatzvornahmen zur Behebung von Schäden an Dach und Gebäude angeordnet (siehe Drs. 21/18327).*

*Im Oktober 2020 wurde dann eine Baugenehmigung zur Sanierung und Aufteilung des Gebäudes in drei Wohneinheiten erteilt. Damit verbunden ist auch der Zubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück. Bereits vor zwei Jahren fanden auf der Fläche umfangreiche Baumfällungen statt, seitdem ist allerdings wenig passiert.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde durch die Ersatzvornahme 2016/17 umfangreich und längerfristig gesichert (vgl. Drs. 21/18327). Aktuell befindet es sich in einem guten baulichen Zustand mit Sanierungsbedarf. Durch den hohen Grundwasserstand gab es eine Grundfeuchte im Keller. Eine Sicherung hiergegen durch Fundamentstabilisierung und Horizontalsperre im Innenbereich ist Ende 2022 abgeschlossen worden; die Abdichtungsmaßnahmen und Drainage außen erfolgen derzeit. Die geplanten und abgestimmten Rückbaumaßnahmen in den Innenräumen sind ebenfalls abgeschlossen. Die Reparaturen am Dachstuhl sind in Arbeit.

Das Denkmalschutzamt hat sich zu denkmalrechtlichen Nebenbedingungen und Auflagen mit der Eigentümerseite abgestimmt und die eingereichten Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Zustimmung erfolgte am 18. Juni 2020 unter Auflagen zur denkmalgerechten Bearbeitung der Bausubstanz, der Außenanlagen und der Zufahrten einschließlich eines Pflegekonzeptes. Am 27. Oktober 2021 gab es einen Vororttermin mit dem verantwortlichen Bauleiter zur Abstimmung der genehmigten Rückbauarbeiten und Sanierungsarbeiten im Keller, im Dachstuhl und in den Innenräumen. Weitere Abstimmungen mit dem Bauleiter erfolgten im April 2022 zum Rückbau im Inneren und zur Drainage und Dämmung im Keller. Ein weiterer Vororttermin erfolgte am 17. August 2022 zur denkmalgerechten Innensanierung. Eine erneute Abstimmung mit der Bauleitung erfolgte am 23. Februar 2023 zum Stand der Arbeiten.

Das zuständige Bezirksamt hatte mit der Eigentümerseite Kontakte anlässlich des Bauantragsverfahrens, die nicht im Einzelnen protokolliert wurden. Die erteilte Genehmigung gem. § 72 HBauO vom 27. Oktober 2020 ist im Transparenzportal veröffentlicht (<https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/teilung-eines-denkmalgeschuetzten-bestandsgebaeudes-in-drei-wohneinheiten-und-errichtung-v-zwei>).

Am 19. Dezember 2022 wurde ein neuer Bauantrag nach § 61 HBauO für den Neubau der Reihenhäuser eingereicht und am 16. Februar 2023 vom zuständigen Bezirksamt positiv beschieden. Die geplanten Reihenhäuser ersetzen die Zubauten, die mit der ursprünglichen Baugenehmigung aus dem Jahr 2020 genehmigt wurden. Mit dem zuständigen Bezirksamt hat sich das Denkmalschutzamt am 5. April 2022, 11. August 2022, am 31. Januar 2023 und am 23. Februar 2023 zu den geplanten Neubauten sowie zu Baumpflanzungen abgestimmt.

Die geplante Neubebauung erfolgt nicht durch individuelle Architektenhäuser sondern durch Reihenhäuser in Systembauweise (Viebrockhaus). Die geplanten Doppelhäuser sind tiefer und gleichzeitig schmaler geworden. Dadurch hat sich der Abstand der beiden Doppelhäuser geringfügig vergrößert,

was städtebaulich als verträglicher angesehen wird, da die Anmutung einer geschlossenen Bebauung der Umgebung des Denkmals nicht gerecht würde.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Frage 1:** *Wann genau hatten jeweils welche Dienststellen seit Erteilung der Baugenehmigung im Oktober 2020 in welcher Form, zu welchen Fragestellungen und mit welchem Ergebnis Kontakt zum Grundeigentümer der Liegenschaft?*

**Frage 2:** *Wann genau gab es jeweils aus welchen Gründen Vor-Ort-Termine an dieser Stelle?*

**Frage 3:** *Wie wird der bauliche Zustand des Gebäudes derzeit beurteilt?*

**Frage 4:** *Welche baulichen Mängel und Schäden sind seit Oktober 2020 bekannt geworden und wann und in welcher Form wurden daraufhin Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudes eingeleitet?*

Siehe Vorbemerkung.

**Frage 5:** *Wie sind der genaue Stand sowie der Zeitplan des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Sanierung des Bestandsgebäudes?*

Siehe Vorbemerkung; ein genauer Zeitplan liegt nicht vor und wird vor dem Hintergrund des guten Bauprozesses auch nicht eingefordert. Es stehen noch Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt aus über Detaillösungen zu den Veränderungen im Innenraum bzw. der Aufteilung des Gebäudes und zum Brandschutz sowie über das Umfeld des Gebäudes (Detailabstimmungen zum Umgebungsschutz/ zur Fassadenmaterialität und Farbe für die Umgebungsbebauung, Ersatzpflanzung von Bäumen, Außenanlagen).

**Frage 6:** *Welche Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt sind für die Umsetzung des Bauvorhabens inzwischen im Einzelnen erfolgt?*

Siehe Vorbemerkung.

**Frage 7:** *Welche Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt stehen noch aus?*

Siehe Antwort zu 5.

**Frage 8:** *Liegen den zuständigen Stellen inzwischen die Ausführungsplanung, das Pflegekonzept für den Garten sowie die weiteren notwendigen Unterlagen vor? Wenn nein, warum nicht und wann wird damit gerechnet?*

Bisher liegt ein Plan zu Neupflanzungen (Ersatzpflanzungen) für das gesamte Grundstück vor. Alle denkmalwerten Elemente des Gartens bleiben demnach erhalten. Die Ausführungsplanung und das Pflegekonzept für den Garten sind noch nicht final abgestimmt; es gibt hierfür keine Fristsetzung.

Die Genehmigung von 2020 beinhaltet die Fällgenehmigung für neun Bäume und einen Gehölzaufwuchs. Im Einzelnen handelte es sich um zwei Erlen, eine Kastanie, zwei Vogelkirschen, zwei Hainbuchen, eine Zierkirsche, eine Grau-Erle. Welche davon bereits gefällt wurden und das Alter sind dem zuständigen Bezirksamt nicht bekannt. Es wurden jedoch keine Bäume gefällt, die zum denkmalwerten Bestand gehören. Dies ist auch nicht vorgesehen.

Es sind Ersatzpflanzungen von 13 klein- und mittelkronigen Bäumen und zwei freiwachsenden Solitärsträuchern vorgesehen; die Ersatzpflanzungen sind in der Pflanzsaison nach Baufertigstellung durchzuführen.

**Frage 9:** *Wurde der Beginn der Bauarbeiten und die Benennung des verantwortlichen Bauleiters dem Denkmalschutzamt bereits angezeigt? Wenn nein, wann wird damit gerechnet?*

Der Beginn der Arbeiten wurde ordnungsgemäß angezeigt, der verantwortliche Bauleiter benannt.

**Frage 10:** *Welche Änderungen in den Planungen haben sich seit Erteilung der Baugenehmigung im Oktober 2020 im Einzelnen ergeben?*

Siehe Vorbemerkung.

**Frage 11:** *Ist sichergestellt, dass eine denkmalgerechte Sanierung des Landhauses Mahr erfolgt?*

Davon ist auszugehen, da der Bauherr bislang alle Auflagen erfüllt hat und die Abstimmungen mit dem Bauleiter nach Baufortschritt erfolgen.

**Frage 12:** *Ist sichergestellt, dass eine denkmalgerechte Sanierung des Landhauses Mahr vor dem Zubau der geplanten zwei Doppelhäuser oder zeitgleich erfolgt? Wenn nein, warum nicht?*

Die Sanierung erfolgt zeitgleich mit dem Neubau.

**Frage 13:** *Sind derzeit Anträge oder Widersprüche des Grundeigentümers bezüglich der Planungen für dieses Grundstück anhängig? Wenn ja, zu welchen Punkten im Einzelnen und wie ist der Stand des Verfahrens?*

Nein.

**Frage 14:** *Wie viele und welche Bäume welchen Alters wurden auf dem Grundstück des Landhauses Mahr bereits gefällt? Sind weitere Fällungen vorgesehen?*

**Frage 15:** *Welche genauen Vorgaben, Auflagen und Fristen gibt es für entsprechende Ersatzpflanzungen?*

Siehe Antwort zu 8.