

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Norbert Hackbusch (DIE LINKE) vom 11.03.11

und Antwort des Senats

Betr.: Verkauf der Seefahrtschule an der Rainvilleterrasse

In einer Pressemitteilung des Senats vom 17. Februar 2011 heißt es:

„Die ehemalige Seefahrtschule an der Rainvilleterrasse, ein für Altona und die Elbkante prägender Bau, ist gerettet. Die Kommission für Bodenordnung hat heute einem Vorschlag der Finanzbehörde zugestimmt, die alte Seefahrtschule zusammen mit den umliegenden Funktionsgebäuden zu verkaufen. Käufer des rd. 7.900 m² großen Grundstücks wird eine Gesellschaft, die von dem bekannten Architekten Meinhard von Gerkan und dem Projektentwickler Hamburg Team getragen wird. Das Gebäude der Seefahrtschule soll für eine private Hochschulnutzung sowie kulturelle Zwecke umgebaut werden. Auf dem umgebenden Gelände werden ca. 50 Wohnungen errichtet. Sowohl die alte Seefahrtschule, als auch die sogenannte „Heine-Villa“ sollen unter Denkmalschutz gestellt werden.“

(„...“)

„Das jetzt erzielte Ergebnis von Bebauung und Nutzung ist in sehr enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Bezirksamt Altona und dessen kommunalpolitischen Gremien erzielt worden. So konnte partei-übergreifend mehrheitlich Einvernehmen über die künftige Bebauung und Nutzung hergestellt werden.

Die gmp Stiftung, hinter der das renommierte Architekturbüro von Gerkan, Marg und Partner steht, wird in der alten Seefahrtschule die 2008 in Hamburg gegründete Academy for Architectural Culture (aac) sowie die Brand Academy Hamburg, eine Hochschule für Design und Kommunikation, etablieren. Daneben ist vorgesehen, Kultureinrichtungen wie dem Kultwerk West die Gelegenheit zur Nutzung von Räumen zu geben. Die Terrassen der Seefahrtschule sollen durch Gastronomienutzung wieder für die breite Öffentlichkeit erlebbar werden.

Auf den Funktionsflächen der Seefahrtschule sowie des alten Schiffssimulators wird der Projektentwickler Hamburg Team zwei Wohngebäude mit etwa 5.500 qm Geschossfläche errichten. Gleichzeitig wird die „Heine-Villa“ saniert und restauriert werden.

Die Käufer werden sich auch mit sehr namhaften Beträgen an der vom Bezirksamt Altona geplanten Umgestaltung des angrenzenden Parks nach dem historischen Vorbild des Gartenarchitekten Ramée beteiligen.“

Hierzu ergeben sich folgende Fragen:

- 1.) *Inwiefern ist der Käufer des Grundstückes bereits Bieter in dem ursprünglichen Ausschreibungs- beziehungsweise Gebotsverfahren gewesen?*
- 2.) *Im Juni 2010 hatte sich die Rickmers Gruppe von ihrem Vorhaben zurückgezogen, das Grundstück zu kaufen. Hat der aktuelle Käufer danach ein neues Angebot abgegeben? Hat der aktuelle Käufer danach ein erstmaliges Angebot abgegeben?*

Die Firma Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH war bereits Teilnehmer am ursprünglichen Ausschreibungsverfahren. Sie hat nach dem Ausstieg der Rickmers Gruppe unter Einbeziehung der Nutzungsidee der gmp-Stiftung für die Seefahrtsschule ein neues Gebot für das Gesamtgrundstück abgegeben.

- 3.) *Woraus begründet sich der Zeitpunkt des Verkaufes?*

Der Zeitpunkt des Verkaufes begründet sich aus dem Abschluss der Verhandlungen, der danach erfolgten Zustimmung der Kommission für Bodenordnung sowie dem Interesse aller Beteiligten an einer zeitnahen Realisierung.

- 4.) *In welchen Aspekten sieht der Senat mit dem Verkauf der Seefahrtsschule und des Grundstückes die Bedürfnisse des Bezirks berücksichtigt?*

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Bezirksamt war das Grundstück für eine hochwertige und dauerhafte Nutzung ausgeschrieben, die dem Charakter des Standortes gerecht wird. Dazu wurde auf eine gesamtstädtisch bedeutende halböffentliche Nutzung Wert gelegt. Diese Ziele werden mit dem vorliegenden Konzept der Nutzung in der alten Seefahrtsschule sowie dem Wohnungsbau erreicht. Zudem wird durch einen erheblichen Beitrag der Käufer die Wiederherstellung des Heineparks nach historischem Vorbild möglich.

- 5.) *Auf welchem Wege und zu welchen Aspekten wurde „partei-übergreifend mehrheitlich Einvernehmen über die künftige Bebauung und Nutzung“ hergestellt?*

Im Vorbescheidsverfahren wurde der Antrag dreimal dem Bauausschuss der Bezirksversammlung Altona vorgelegt. Dem Antrag wurde mehrheitlich zugestimmt. Im Planungsausschuss am 17. November 2010 wurde der Vorbescheid im nicht öffentlichen Teil behandelt.

- 6.) *Ist bei den geplanten Wohngebäuden der Bau von*
 - a) *Mietwohnungen,*
 - b) *Eigentumswohnungen**vorgesehen?*

Es ist derzeit der Bau von Eigentumswohnungen geplant. Ob Mietwohnungen gebaut werden, entscheidet sich im Rahmen der weiteren Planungen.

- 7.) *Hat es zu der Frage, ob Miet- oder Eigentumswohnungen geplant sind, eine Abstimmung mit dem Bezirk gegeben?*

Wenn ja, in welchen Gremien und mit welchem Ergebnis?

Nein.

- 8.) *Ist der Baustufenplan von 1838/1952 (Ortsteil Nummern 210, 211, 212, 213) noch gültig?*

Wenn nein, welcher Bebauungsplan gilt aktuell für das zu bebauende Gelände?

Ja, mit der Maßgabe, dass im Bereich des geplanten Wohnungsbaus die Festsetzung öffentliche Grünfläche/Parkanlage durch den Bau der Simulatoranlage mit Nebenflächen funktionslos geworden ist. Bebauung und Nutzung richten sich deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

- 9.) *Inwiefern trifft es zu, dass bereits ein Bauvorbescheidsantrag zur Bebauung des umgebenden Geländes gestellt wurde?*

Ja, es wurde ein Antrag für den Um-/Anbau der Seefahrtschule als Bildungseinrichtung und kulturelle Veranstaltungsfläche sowie den Neubau von zwei Wohngebäuden nach Abbruch des Gebäudes Elbchaussee 23 gestellt.

Wenn ja,

- a) *bei wem ist der Bauvorbescheid beantragt worden?*

Der Bauvorbescheidsantrag ist beim Bezirksamt Altona gestellt worden.

- b) *auf welcher rechtlichen Grundlage wurde der Bauvorbescheid entgegen der Ausweisung im Baustufenplan von wem beantragt und wie beschieden?*

Als Grundeigentümer hat die Finanzbehörde den Antrag gestellt. Er wurde am 28. Januar 2011 auf Grundlage von § 34 BauGB positiv mit Auflagen beschieden (siehe Antwort zu 8.), 10.) und 11.).

- c) *ist dieser bereits rechtsgültig?*

Ja.

- 10.) *Inwiefern muss für eine Baugenehmigung der Baustufenplan, der das Gelände „als öffentliche Grünfläche mit Gebäuden für wissenschaftliche Zwecke ausweist“ geändert beziehungsweise durch einen Bebauungsplan ersetzt werden? Worauf stützen sich gegebenenfalls die Befreiungen vom Baustufenplan?*

- 11.) *Inwiefern beziehungsweise zu welchem Zweck wurde der Baustufenplan, der das Gelände „als öffentliche Grünfläche mit Gebäuden für wissenschaftliche Zwecke ausweist“ in der Vergangenheit bereits geändert?*

Siehe Antwort zu 8.).

- 12.) *Geht der Senat davon aus, dass für die von dem Investor geplante Bebauung gültiges Planungsrecht geändert werden muss?*

Wenn ja, in welcher Hinsicht?

Wenn nein, warum nicht?

Nein, siehe Antwort zu 8.), 10.) und 11.).

- 13.) *Wie lautet die genaue Bezeichnung des Flurstückes, das bebaut werden soll?*

Bebaut werden sollen die Flurstücke 837 und 4464 (Teilfläche circa 3.646 m²) der Gemarkung Ottensen.

- 14.) *Sind von den zu bebauenden Flächen auch Privatflächen betroffen?*

Wenn ja, welche?

Nein.

- 15.) *Wie groß ist die Fläche der öffentlichen Parkanlagen und Wege, die zur Bebauung vorgesehen ist? (Bitte angeben in Quadratmetern.)*

- 16.) *Inwiefern ist der, im Baustufenplan garantierte, Landschaftsschutz der öffentlichen Grünflächen bei einer geplanten Bebauung gewährleistet?*

Es sind keine Flächen der öffentlichen Parkanlagen und Wege von der geplanten Bebauung betroffen. Der Landschaftsschutz der privaten Flächen wurde durch die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung mit Auflagen berücksichtigt und gewährleistet. Insbesondere wurde auf den Schutz der Straßenbäume sowie eines hochwertigen japanischen Schnurbaumes auf dem Grundstück geachtet.