

19. Wahlperiode

**Schriftliche Kleine Anfrage
der Abgeordneten Andy Grote und Gunnar Eisold (SPD)
und Antwort des Senats**

Betr.: „Waldquartier Langenhorn“ – Bebauung des südlichen Krankenhausgeländes des früheren AK Ochsenzoll

In Norden Langenhorns zählt der südliche Teil des Geländes des ehemaligen Krankenhauses Ochsenzoll zu den großen Entwicklungsflächen für Wohnungsbau in Hamburg. Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen, das den südlichen Teil prägende Gebäudeensemble des früheren Krankenhauses wurde überwiegend unter Denkmalschutz gestellt und in die Denkmalliste eingetragen.

Im zentralen Bereich des Krankenhausgeländes soll mit der denkmalgeschützten Kirche und umliegenden Bestandsgebäuden ein Quartierszentrum entstehen.

Ich frage den Senat:

1. Unter welchem Datum erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft?

Zu 1.:

Der Bebauungsplan Langenhorn 22 ist am 30. Mai 2009 in Kraft getreten.

- a. Sind Klagen gegen den Bebauungsplan anhängig?

Zu 1. a):

Nach Mitteilung des zuständigen Bezirksamtes: Keine.

2. Unter welchem Datum erfolgte die Eintragung des historischen Gebäudeensembles in die Denkmalliste (falls die Eintragung zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgte, bitte Angabe unter welchem Datum welche Gebäude eingetragen wurden)?

Zu 2.:

Die Eintragung erfolgte am 13. November 2009.

3. Wie viele Wohneinheiten können aufgrund der Grundlage des geltenden Bebauungsplans auf dem südlichen Krankenhausgelände (die sog. Baufelder eins bis sechs) realisiert werden?
 - a. Wie viele Wohneinheiten davon können in denkmalgeschützten Gebäuden geschaffen werden?

Zu 3. und 3. a):

Das Wohnungsbaupotenzial auf den Baufeldern 1 bis 6 beträgt insgesamt etwa 750 Wohneinheiten. Die Anzahl der in den denkmalgeschützten Gebäuden zu schaffenden Wohneinheiten hängt vom Konzept des jeweiligen Erwerbers ab.

4. Zu wann ist der Baubeginn für Wohnungsbau auf dem südlichen Krankenhausgelände (die sog. Baufelder eins bis sechs) vorgesehen?

Zu 4.:

Der Baubeginn für den Wohnungsbau auf dem südlichen Krankenhausgelände (Baufelder 1 bis 6) ist abhängig vom Fortschritt der laufenden Erschließungsarbeiten und den Ergebnissen der jeweiligen Gebotsverfahren.

Das Baufeld 4 ist bereits gegen Gebot ausgeschrieben worden. Mit einem Baubeginn auf diesem Baufeld ist in Abhängigkeit vom Vermarktungserfolg und den Vertragsverhandlungen mit dem potenziellen Erwerber zeitnah nach der Vertragsbeurkundung zu rechnen. Im Übrigen siehe Antwort zu 5. b) bis 7. und 11. bis 15.

5. Welche Vorgaben bestehen für die Entwicklung des zentralen Quartiersbereiches einschl. der Kirche,
 - a. im Bebauungsplan
 - b. darüber hinaus?

Zu 5. a):

Der zentrale Quartiersbereich umfasst im Bebauungsplan Langenhorn 22 die Teilgebiete „Ⓢ (östlich an den zentralen Quartiersplatz angrenzender Bereich)“ und „Ⓢ (zentraler Quartiersplatz sowie südlich angrenzende Bereiche)“, die als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen sind. Die zu erhaltenden Gebäude wurden durch Baukörperausweisungen mit der dem Bestand entsprechenden Geschosshöhe festgesetzt und unter Denkmalschutz gestellt.

Ergänzend hierzu wurden Baukörper für Neubauten ausgewiesen, die sich in ihren Proportionen in das Ensemble einfügen. Die für die Neubebauung überwiegend zweigeschossig festgesetzte Bauweise mit einer Bautiefe von 14 m orientiert sich an den Proportionen der erhaltenswerten Gebäude.

Die detaillierten Festsetzungen können dem Bebauungsplan, § 2 Nr. 7, 8 und 14 sowie § 3 Nr. 2 des Verordnungstextes und der Begründung des Bebauungsplans entnommen werden. Die in Rede stehenden Unterlagen können kostenlos im Staatsarchiv und im Bezirksamt Hamburg Nord eingesehen werden.

Zu 5. b) bis 7. und 11. bis 15.:

Die konkreten Flächenzuschüsse und Ausschreibungsvorgaben für die Baufelder 1 - 6 einschließlich des zentralen Quartiersplatzes werden noch in der Dispositionsrunde Wohnungsbau festgelegt.

Die Ausschreibungen für die Gebotsverfahren für die Baufelder 1 - 6 außer dem Baufeld 4, einschließlich des zentralen Quartiersbereiches, werden von der zuständigen Behörde in Abstimmung

mit dem Eigentümer vorbereitet. Die exakte Terminierung geht mit dem Fortschritt der laufenden Erschließungsarbeiten und der daraus resultierenden Hochbaureife einher. Danach werden die Baufelder 3 und 5 einschließlich des zentralen Quartiersplatzes voraussichtlich im 3. Quartal 2010 ausgeschrieben. Die Baufelder 1 und 2 werden voraussichtlich Anfang 2011 ausgeschrieben.

Der Baubeginn und die Fertigstellung der jeweiligen Bauvorhaben sind durch Fristsetzungen in den Kaufverträgen festgelegt; sie werden überwacht und sind vertragsstrafenbewehrt. Für das Baufeld 6 ist noch nicht abschließend entschieden, ob eine Ausschreibung oder eine Vergabe im Rahmen des Eigenheimprogramms erfolgt.

6. Ist beabsichtigt, den zentralen Quartiersbereich zusammen mit Baufeldern zu veräußern, wenn ja, mit welchen?

Siehe Antwort zu 5b.

7. Wie wird sichergestellt, dass bei einer Veräußerung des zentralen Quartiersbereichs die Entwicklungsziele für diesen erreicht werden?

Siehe Antwort zu 5b.

8. Beabsichtigt die zuständige Behörde dem Interesse von verschiedenen Seiten, z.B. des Freundeskreises Ochsenzoll, an einer Nutzung denkmalgeschützter Gebäude im zentralen Quartiersbereich auch dadurch entgegenzukommen, dass einzelne Grundstücke und Gebäude aus dem Verkaufsportfolio herausgenommen werden?

Zu 8.:

Nein

9. Welche Unterhaltungsmaßnahmen wurden seit 2008 an und in den denkmalgeschützten Gebäuden vorgenommen, um die Bausubstanz vor weiterem Verfall zu schützen?

Zu 9.:

Die denkmalgeschützten Gebäude liegen fast ausschließlich auf den Baufeldern 3 und 5 der Wohnungsbaufäche. Diese beiden Baufelder haben sich bis Anfang 2010 in der Verantwortung der Asklepios Kliniken Hamburg GmbH befunden. Einige Gebäude sind noch bis Ende 2009 für die Patientenversorgung genutzt worden. Vor Übergabe der Flächen an den HVF, Hamburgischen Versorgungsfonds AöR (HVF) sind eine Reihe von Instandhaltungsarbeiten durch Asklepios erledigt worden. Hierbei handelte es sich vorrangig um Reparaturen an Dach und Fach.

10. Wer ist derzeit Eigentümer des südlichen Krankenhausgeländes (die sog. Baufelder ein bis sechs)?

Zu 10.:

Eigentümer ist der HVF.

11. Unter welchen zeitlichen, verfahrenstechnischen und inhaltlichen Rahmenbedingungen soll die Veräußerung erfolgen?
12. Welche inhaltlichen Vorgaben enthält die Ausschreibung und wann wird sie veröffentlicht?
13. Ist die Vergabe von festen Anteilen für öffentlich geförderten Wohnungsbau beabsichtigt?
14. Wie soll dem Ziel der Schaffung insbesondere bezahlbaren Wohnraums Rechnung getragen werden?
15. Welche Möglichkeiten sieht die zuständige Behörde, die Entstehung neuer Wohneinheiten auf dem Gelände zeitlich zu beschleunigen?

Zu 11. bis 15.:

Siehe Antwort zu 5b.