

Große Anfrage nach § 24 BezVG des Mitglieds der Bezirksversammlung, Carsten Ovens und der CDU-Fraktion

Schwimmhalle im Goldmariekenweg (III) Fragwürdige Bauvorgänge im Schnelsener Märchenviertel

Die Große Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Goldmariekenweg 31 a/b und 33a (Flurstück 141 und 142) befand sich bis vor kurzem im rückwärtigen Bereich eine Schwimmhalle, welche in den neunziger Jahren als „Anlage für sportliche Zwecke“ offenbar rechtswidrig vom Bezirksamt Eimsbüttel genehmigt worden ist. Siehe dazu die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts 4.Senat vom 28.04.2004 BVerwG 4 C 10.03 / OVG 2 Bf 426/00 Hamburgische Oberverwaltungsgericht 2 Senat vom 11.11.2009.

Aus der Beantwortung der Anfragen Lfd. Nr. 239 (XIX) vom 26.05.2014 und Lfd. Nr. 4 (20) vom 15.07.2014 durch das Bezirksamt Eimsbüttel ergeben sich weiterführende Fragestellungen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Herrn Bezirksamtsleiter:

In der Beantwortung der Anfrage Lfd.Nr. 239(XIX) vom 26.05.2014 zu Frage 3 antwortet das Bezirksamt Eimsbüttel im letzten Satz: „Bei der vereinbarten Kostenquotierung handelt es sich um eine vorläufige Regelung bis zur endgültigen gerichtlichen Klärung der geltend gemachten Amtshaftungsansprüche“ – in selbiger Anfrage antwortet das Bezirksamt Eimsbüttel im letzten Satz zu Frage 6 : „Es sind bislang keine Klagen wegen Amtshaftung beim Landgericht Hamburg anhängig.“

1. Liegt hier ein Widerspruch vor? Wenn nein, bitte um verständliche Erläuterung, wie diese vermeintlich divergierenden Antworten zustande kommen. Wenn ja, bitte um Klarstellung.
2. Gibt es geltend gemachte Amtshaftungsansprüche? Wenn ja, in welchem Umfang? Wenn ja, von wem? Wenn nein, wie können diese endgültig gerichtlich geklärt werden?
3. Sind Klagen wegen Amtshaftung beim Landgericht Hamburg anhängig? Wenn nein, bei einem anderen Gericht? Wenn ja, bei welchem? Wenn ja, seit wann? Wenn ja, wann rechnet das Bezirksamt mit einer endgültigen gerichtlichen Klärung dieser?

Antwort zu den Fragen 1-3:

Nein. Der ehemalige Bauherr hat nach Abschluss der verwaltungsgerichtlichen Verfahren seine Ansprüche auf Schadensersatz wegen Amtshaftung gegenüber dem Bezirksamt umfassend geltend gemacht. Er verlangt vom Bezirksamt Ersatz für die Kosten, die ihm aufgrund der rechtswidrigen Baugenehmigung entstanden sind. Dabei handelt es sich um Rechtsverfolgungskosten (Kosten der Rechtsvertreter), die Kosten der Errichtung der Schwimmhalle, die Kosten des Abbruchs und weitere Kosten. Es haben diesbezüglich bis Mai 2014 Vergleichsverhandlungen stattgefunden.

Aufgrund einer rechtshängigen Vollstreckungsklage des Nachbarn gegen das Bezirksamt, der aufgrund seines Gebietserhaltungsanspruchs die Durchsetzung der Beseitigung der Schwimmhalle begehrt, wurde nur für den Abbruch der Schwimmhalle und die Abbruchkosten im Juni 2013 ein Vergleich geschlossen, der eine vorläufige Regelung bezüglich der Verteilung der Kosten des Abbruchs vorsieht. Dieser Vergleich enthält keine Einigung über die restlichen Schadensersatzforderungen, die der Bauherr geltend gemacht hat. Der Vergleich enthält nur vorläufige Regelungen, da nicht absehbar war, ob eine Einigung bezüglich aller Schadensersatzforderungen erzielt werden könnte. Die Parteien

waren sich darüber einig, dass im Falle einer gerichtlichen Quotelung diese auch für die Abbruchkosten gelten sollte.

Eine außergerichtliche Einigung über die restlichen Kosten zwischen dem Bezirksamt und dem ehemaligen Bauherrn konnte am Ende nicht erzielt werden. Deshalb hat der ehemalige Bauherr am 23.05.2014 Klage beim Landgericht Hamburg erhoben. Die anhängige Klage ist dem Bezirksamt am 21.07.2014 zugestellt worden. Der Streitwert liegt bei 514.424,61 Euro. Zu der voraussichtlichen Verfahrensdauer vor dem Landgericht Hamburg können keine Angaben gemacht werden.

In der Beantwortung der Anfrage Lfd.Nr. 4 (20) vom 15.07.2014 zu Frage 1 antwortet das Bezirksamt Eimsbüttel: „Der Bau der Schwimmhalle wurde auf entsprechenden Antrag des damaligen Bauherrn zunächst am 26. März 1996 als Nebenanlage gem. §14 Abs 1 BauNVO und nach entsprechender Auffassung des OVG im einstweiligen Rechtschutzverfahren 1997, der das Bezirksamt Eimsbüttel im weiteren Verfahren gefolgt ist, am 18. September 1997 als Anlage für sportliche Zwecke nach §3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genehmigt“

4. Wurden vor dem 18. September 1997 (Genehmigung durch das Bezirksamt Eimsbüttel als Anlage für sportliche Zwecke nach §3 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO) weitere/veränderte Unterlagen / Bauantragsunterlagen seitens des Bauherrn/Investors eingereicht? Wenn ja, wann? Wenn nein, wäre dies nach entsprechender Auffassung des OVG nötig gewesen?
 - a. Welcher Zeitraum bestand zwischen einer möglichen Einreichung von Unterlagen seitens des Bauherrn bis zur Genehmigung durch das Bezirksamt Eimsbüttel?
 - b. Entsprechen die eingereichten (und ggfls. nachgereichten) Antragsunterlagen des Bauherrn der real errichteten Schwimmhalle? Wenn ja, durch wen wurde dies wann überprüft? Wenn nein, welche Abweichungen sind erkannt worden und welche eventuellen Konsequenzen haben sich daraus ergeben?

Antwort zu den Fragen 4a-b:

Das Bezirksamt hat die Sachakten zur Schwimmhalle nach der Rücksendung durch das Verwaltungsgericht unverzüglich an den für das Verfahren vor dem Landgericht Hamburg beauftragten Rechtsanwalt übersandt. Dieser muss die Sachakten für die Erstellung einer Verteidigungsschrift innerhalb gerichtlich vorgegebener Fristen prüfen. Aus diesem Grund stehen die Akten aktuell nicht zur Verfügung, um zu prüfen, ob durch den Bauherrn seinerzeit ein neuer Bauantrag gestellt wurde.

Dem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts vom 13.06.1997, der in den juristischen Datenbanken juris und beck-online veröffentlicht und erhältlich ist, ist keine Aussage des Gerichts zu entnehmen, dass neue Bauvorlagen oder ein neuer Bauantrag oder ein neues Genehmigungsverfahren notwendig gewesen wäre. Dies war für die für das OVG zu treffende Entscheidung nicht streiterheblich.

5. Hat es für die Schwimmhalle ein Nutzungsverbot gegeben? Wenn ja, seit wann? Wenn ja, von wem erteilt? Wenn ja, auf welcher Rechtsgrundlage?
 - a. Ist dem Bezirksamt Eimsbüttel bekannt, ob ein evtl. erteiltes Nutzungsverbot auch eingehalten wurde? Wenn ja, wie wurde diese Erkenntnis gewonnen?

2004 hat der Nachbar, der sich in seinem Gebietserhaltungsanspruch durch die Schwimmhalle verletzt sah, einen Antrag auf Beseitigungs- und Nutzungsuntersagung gestellt, der vom Bezirksamt abgelehnt wurde. Diese Entscheidung wurde im Januar 2005 im Eilverfahren durch das Verwaltungsgericht bestätigt. Im April 2005 hatte die hiergegen gerichtete Beschwerde des Nachbarn vor dem Oberverwaltungsgericht teilweise Erfolg. Das Gericht verpflichtete das Bezirksamt die Nutzung der Schwimmhalle vorläufig sofort vollziehbar zu untersagen. Im Mai 2005 erging durch das Bezirksamt eine entsprechende Nutzungsuntersagung. Auf den Widerspruch des Nachbarn wurde im Dezember 2005 durch das Bezirksamt ein Widerspruchsbescheid erlassen, der den Antrag des Nachbarn auf Erlass einer Beseitigungsanordnung zurückwies und gleichzeitig die ergangenen Nutzungsuntersagungen aufhob. Im März 2006 verpflichtete das Verwaltungsgericht Hamburg das Bezirksamt im Eilverfahren die Nutzung der Schwimmhalle weiterhin vorläufig

sofort vollziehbar zu untersagen. Im Mai 2006 hatte die Klage des Nachbarn teilweise Erfolg. Das Verwaltungsgericht hob den Widerspruchsbescheid des Bezirksamtes teilweise auf und verpflichtete das Bezirksamt eine sofort vollziehbare Anordnung zur Umgestaltung der Schwimmhalle zu erlassen. Im September 2006 wurde die Beschwerde des Bezirksamtes gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 28.03.2006 zurückgewiesen. Das Gericht sah das Bezirksamt ebenfalls in der Pflicht, die Nutzung der Schwimmhalle vorläufig sofort vollziehbar zu untersagen. Im Oktober 2006 erließ das Bezirksamt erneut eine sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung.

Eine Nutzungsuntersagung findet seit Erlass der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) von 1986 ihre rechtliche Grundlage in § 76 Abs. 1 S. 2 HBauO.

Da die Sachakten derzeit nicht mehr im Bezirksamt befindlich sind, lässt sich keine abschließende Aussage zur Einhaltung des Nutzungsverbotes machen, vgl. Antwort zur Frage 4.

6. Wann wird die Beitreibung (der derzeit außer Vollzug gesetzten Beitreibung) von festgesetzten Zwangsgeldern gegen den Bauherrn etc. vorgenommen? Wird eine Beitreibung der Zwangsgelder stattfinden? Wenn ja, wann und auf welcher Rechtsgrundlage? Wenn nein, aus welchem Grund und auf welcher Rechtsgrundlage?

Siehe Antwort zur Frage 6 der Anfrage Nr. 4 (20). Wenn die Schwimmhalle beseitigt ist, sind die Störer ihrer Pflicht zur Beseitigung nachgekommen. Das bedeutet, sie müssen nicht mehr durch Vollstreckungsmaßnahmen wie das Zwangsgeld dazu gezwungen werden, ihrer Beseitigungspflicht nachzukommen. Sie haben dann der Anordnung Folge geleistet. Die Beitreibung der Zwangsgelder verfolgt kein Ziel mehr und ist dann unzulässig, vgl. §§ 12 Abs. 2, 14 Abs. 3 S. 2 Hamburgisches Verwaltungsvollstreckungsgesetz.

7. Vom Beseitigungspflichtigen und dem Bezirksamt Eimsbüttel wurden lt. Antwort der Verwaltung auf Anfrage Lfd. Nr. 4 (20) einvernehmlich vier Unternehmen bestimmt von welchen Angebote für einen Abriss der Schwimmhalle einzuholen seien.
 - a. Warum hat es eine Definition von nur vier Unternehmen anstatt einer breiten Ausschreibung gegeben?

Siehe Antworten zur Frage 7 der Anfrage 4 (20). Der Abbruch der Schwimmhalle ist Aufgabe der beseitigungspflichtigen Störer. Der Abbruch der Schwimmhalle war zu keinem Zeitpunkt Aufgabe des Bezirksamtes, sondern stets der in Anspruch genommenen Privatpersonen. Eine private Person ist nicht verpflichtet einen Auftrag auszuschreiben. Nur im Rahmen des im Juli 2013 geschlossenen Vergleichs hat das Bezirksamt überhaupt mittelbar Einfluss auf die Auftragsvergabe genommen. Um einen Anhaltspunkt für die voraussichtlichen Kosten zu haben, hat das Bezirksamt mit den Störern vereinbart, dass von vier Unternehmen Angebote eingeholt werden sollten. Diese Unternehmen sollten aus Sicht des Bezirksamtes einvernehmlich bestimmt werden, um sicherzustellen, dass es sich um Unternehmen handelt, die den Abbruch seriös und fachgerecht durchführen können. Einige zunächst einvernehmlich benannte Unternehmen haben kein Angebot abgegeben, weshalb weitere Unternehmen neu benannt werden mussten.

- b. Um welche vier Unternehmen handelt es sich hierbei?
 - c. Welche Kriterien für den Abriss wurden bei der Angebotseinholung von wem formuliert?

Eggers Tiefbau GmbH, WIWA-WILKO WAGNER GmbH und H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG. Weitere Angebote entsprachen nicht den Vorgaben des Vergleichs vom Juli 2013, der für die einzuholenden Angebote ein umfassendes und detailliertes Leistungsverzeichnis vorsieht. Entsprechend der Vereinbarung sollte die bestehende Mauer zwischen Garage und Einfamilienhaus auf dem Grundstück 33, 33a abgebrochen werden, um die Schwimmhalle im rückwärtigen Bereich des Grundstücks erreichen zu können. Diese Kosten des Abbruchs sollten in das Angebot miteinbezogen werden. Vereinbart wurde weiterhin, dass ein Teilabriss und eine Verfüllung des Schwimmbeckens nicht genügen. Vielmehr ist bzw. war

die bauliche Anlage der Schwimmhalle insgesamt abzurechnen. Sämtliche Ein- und Aufbauten der Schwimmhalle sind vollständig zu beseitigen ebenso wie das Schwimmbecken aus Stahlbeton. Die Baugrube ist vollständig zu verfüllen. Die obere Schicht soll aus Mutterboden bestehen, damit die Fläche anschließend wieder gärtnerisch angelegt werden kann.

d. Auf welche Höhe beliefen sich die anderen drei Angebote?

Bei den verbleibenden drei Unternehmen beliefen sich die Angebotssummen einschließlich Umsatzsteuer auf 133.958,30 Euro, 135.525,77 Euro und 114.478,- Euro.

e. Hat das Bezirksamt mit einem oder mehreren dieser vier Unternehmen in der Vergangenheit zusammengearbeitet? Wenn ja, mit welchen?

Das kann mit vertretbarem Aufwand nicht ermittelt werden.

f. Wie beurteilt der Bezirksamtsleiter die Gesamtkostenhöhe des günstigsten Angebots im Vergleich zu ähnlichen Projekten? Wenn keine Vergleichsanalyse durchgeführt wurde, warum war dies nicht der Fall?

Um das Bezirksamt vor Preisabsprachen zu schützen, wurde vorab in dem im Juni 2013 geschlossenen Vergleich vereinbart Kostenvoranschläge einzuholen und dass die beseitigungspflichtigen Störer die Abrechnungen vorzulegen haben, die nach Prüfung der Durchführung und Vorlage der Abrechnungen zu 65% erstattet werden sollten. Das Bezirksamt verfügt seit geraumer Zeit über keinen eigenen Sachverstand mehr im Bereich des Hochbaus. Deshalb wurden externe Dienststellen mit Sachverstand beteiligt. Die beteiligte Dienststelle (das Amt für Bauordnung und Hochbau der BSU, ABH 4/5 Landesbau, ABH 44 – Kompetenzzentrum Hochbau) hat die vergleichsweise hohen Kosten aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit des hinteren Grundstücksteils und der Massivität der baulichen Anlage (Schwimmbecken aus Stahlbeton) als nachvollziehbar eingeschätzt.

8. Wie gestaltet sich der Bezahlungsprozess der Abrisskosten im Detail? Welche der zwei beteiligten Parteien (Bezirksamt und Beseitigungspflichtiger) zahlt wann welche Summe an wen?

Der Abbruch wurde von den beseitigungspflichtigen Störern (Grundstückseigentümerin und ehemaliger Bauherr) in Auftrag gegeben und durchgeführt. Die Kosten des Abbruchs werden durch die Störer getragen. Nach Durchführung des Abbruchs und Vorlage der Abrechnung der Abbrucharbeiten beim Bezirksamt, zahlt das Bezirksamt entsprechend der Vergleichsvereinbarung binnen eines Monats nach Zugang 65 % der Kosten auf der Grundlage des günstigsten Angebots an ein von den Störern zu benennendes Konto. Voraussetzung hierfür ist, dass der Abbruch vereinbarungsgemäß durchgeführt wurde. Dies wird durch die Bauprüfungsabteilung voraussichtlich in der 35. Kalenderwoche vor Ort überprüft. Abrechnungen der Kosten für den Abbruch sind durch den ehemaligen Bauherrn, der die neue Eigentümerin vertritt, bislang noch nicht vorgelegt worden.

9. Ist es richtig, dass zwischenzeitlich ein Verkauf des hinteren Grundstücks (Goldmariekenweg 31a/b) an den Besitzer von 31b stattgefunden hat, und somit der für den Abriss und Abtransport benötigte Zugang stark vereinfacht worden ist? Inwiefern hat dies Auswirkungen auf die Gesamtkostenkalkulation des Abrisses?

Ausweislich des Grundbuchs sind die Eigentumsverhältnisse seit April 2013 unverändert. Die Bitte des Bezirksamtes beim Grundbuchamt Schnelsen um Mitteilung, ob dort noch Anträge auf Eintragung neuer Eigentümer vorliegen, blieb bislang unbeantwortet. Aufgrund einer Ortsbesichtigung durch die Bauprüfungsabteilung am 20.05.2014 ist dem Bezirksamt bekannt, dass der Abtransport über den Bereich des Flurstücks 142 (östlich des Doppelhauses 31a-b) durchgeführt wurde. Das Rechtsamt prüft derzeit, welche Auswirkungen diese Vorgehensweise auf den geschlossenen Vergleich hat.

10. Wer waren im Bezirksamt Eimsbüttel zu Beginn der Vergleichsverhandlungen die Gesprächsteilnehmer der Verhandlungen? Wer hat der Aufnahme von Vergleichsverhandlungen seitens des Bezirksamts Eimsbüttel seinerzeit zugestimmt?

Für das Bezirksamt hat das Rechtsamt gehandelt. Der Aufnahme von Vergleichsverhandlungen hat die Bezirksamtsleitung entschieden. Die Bezirksaufsichtsbehörde wurde von den Verhandlungen in Kenntnis gesetzt.

11. Die Abrissarbeiten der Schwimmhalle sind offensichtlich abgeschlossen. Hat bereits eine abschließende „Ortsbesichtigung“ aller beteiligten Akteure stattgefunden? Wenn ja, wann? Wenn nein, für wann wird solch ein Termin anberaumt? Wenn nein, warum nicht?

Siehe hierzu Antwort zur Frage Nr. 8.

In der Beantwortung der Anfrage Lfd.Nr. 4 (20) vom 15.07.2014 zu Frage 2 („Hat es in der Vergangenheit weitere Baugenehmigungen für den selben Investor gegeben, die im Nachgang kritisch betrachtet worden sind?“) antwortet das Bezirksamt Eimsbüttel: „Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.“

12. Hat es in der Vergangenheit weitere Baugenehmigungen (insbesondere für Wohnungsbau) für denselben Bauherrn/Investor gegeben, welche ebenfalls im Goldmariekenweg zu verorten sind?
- Wenn ja, waren hierunter welche, die im Nachgang kritisch betrachtet worden sind?
 - Wenn ja, gab es hierunter Baugenehmigungen (Vorgänge) welche zur fachlichen Bewertung an die Baubehörde (Baurechtsamt) weitergeleitet wurden? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
 - Wenn ja, waren hierunter Baugenehmigungen, bei welchen die Baukommission des Bezirksamts, der zuständige Unterausschuss für Bauangelegenheiten und die Bezirksamtsleitung zu unterschiedlichen Auffassungen/Voten kamen? Wenn ja, mit welcher Konsequenz?
 - Wenn ja, waren hierunter Baugenehmigungen, welche (ggfls. von einer anderen Fachabteilung, z.B. der Innenrevision) auf Verfahrensmängel geprüft worden sind?

Antwort zur Frage 12 a-c:

Nach Durchsicht des BACom-Archives konnte neben dem bekannten Schwimmhallenbau lediglich ein Bauantrag für ein Doppelhaus auf dem Grundstück Goldmariekenweg 14 a und b vom Juli 1996 gefunden werden. Diesem Bauantrag ist ein Vorbescheidsverfahren vorangegangen, bei dem jedoch nicht der Bauherr der Schwimmhalle als Antragsteller auftrat. Dieser Vorbescheid wurde nach Prüfung von der Verwaltung positiv beurteilt, vom örtlichen UfB am 18.09.95 abgelehnt, „um im Hinblick auf den zukünftigen B-Plan Schnelsen 80 keine präjudizierende Wirkung eintreten zu lassen“.

Nach Intervention durch den Baudezernenten hat die damalige Bezirksamtsleiterin zugunsten der Verwaltung entschieden. Diese Entscheidung wurde dem UfB am 23.10.1995 z.K. gegeben.

Der Bauantrag des Bauherrn der Schwimmhalle wurde am 5.09.1996 von der bezirklichen BAUKO wegen Überschreitung der Vorgaben des Vorbescheides negativ beurteilt. Nachdem die Abmessungen des Bauvorhabens reduziert worden sind, wurde das Bv. dem UfB zur Kenntnis gegeben und am 01.11.1996 eine Baugenehmigung erteilt.

Ein Nachbar hat gegen die Baugenehmigung am 26.11.1996 Widerspruch eingelegt und geklagt.

Antwort zur Frage 12 d:

Hierüber liegen keine Kenntnisse vor.