



BÜRGER-VEREIN

Duvenstedt / Wohldorf - Ohlstedt

Hans-Detlef Schulze • 1. Vorsitzender

Ergänzende Eingabe/ Anfrage zu beantragten Grundstücksteilungen Landarbeiterhäuser Wohldorf - Forderungen

28.10.2019

Vor mehr als 20 Jahren begann sich der Bürgerverein für die Rettung der einzigartigen Landarbeiterhäuser Wohldorf an den Naturschutzgebieten Wohldorfer Wald und Duvenstedter Brook einzusetzen. Nach mehr als vier Jahren und zahlreichen Runden Tischen mit Vertretern der Landes- und Regionalpolitik und -Verwaltung sowie den Bürgern vor Ort fand man 2002 einen gemeinsamen Kompromiss zur Sicherung des Ensembles in diesem historisch so bedeutenden Bereich, der 1989 sogar durch eine Erhaltungsverordnung geschützt wurde. Bisher wurden diese Kompromisse umgesetzt und allgemein als Erfolg anerkannt.

Nun befürchtet der Bürgerverein jedoch eine Unterwanderung der Ziele und Absprachen, die den Charakter der Siedlung nachteilig verändern.

Er fragt daher Politik und Verwaltung, ob und wenn ja, wie eine derartige negative bauliche Entwicklung in ländlicher Umgebung verhindert werden kann? Nach letzten Informationen soll derzeit eine **reale** Grundstücksteilung auf einem der an der Herrenhausallee liegenden Grundstücke beantragt sein und bei weiteren Häusern schon **ideelle** Teilungen vorgenommen worden sein.

Allein diese Tatsache spricht aus Sicht des Bürgervereins gegen die Abmachungen der mehrjährigen Verhandlungen. Denn auf dem 6. Runden Tisch am 08.07.2002 stellte der Oberbaudirektor [REDACTED] seine abschließenden Vorschläge vor. Grundlage war die Gibbins-Studie „Deputatshäuser Wohldorfer Hof - zur Konzeption von Ergänzungsbauten“ aus dem Jahr 2000. Nachweislich ging die gemeinsame Vereinbarung zwischen Politik, Verwaltung, Bürgerverein und Bewohnern davon aus, dass die Grundstücke nicht geteilt werden sollten. Als Ausnahme für eine Teilung war nur das große Eckgrundstück Herrenhausallee/Brückkamp überhaupt vorstellbar.

Die Unzulässigkeit der Teilung war eine wesentliche Voraussetzung für die Anerkennung und Festlegung der Wohnfläche auf den jeweiligen Grundstücken. Diese Baumassen beschränkten sich pro Grundstück (ungeteilt) auf 1 WE mit einer maximalen Gesamtwohnfläche von 143 qm, die sich aus dem Bestandsgebäude (85 qm) und einem neuen Anbau (58 qm) ergab.

Die Begründung für eine Erweiterung der bestehenden Wohnfläche war, dass die Häuser nach Ansicht des Oberbaudirektor [REDACTED] nicht mehr den aktuellen Vorstellungen von Wohnungen entsprachen und die vorhandenen Wohnungsgrößen nicht mehr gefragt seien. Durch das Anfügen eines zweiten Baukörpers würde die Wohnfläche erweitert werden. Nur so sei die Finanzierung der Erhaltung des Ensembles gesichert.

Fragen:

Der Bürgerverein würde gerne wissen, welche Konsequenzen eine ideelle und erst recht eine Real-Teilung auf die zu erwartende (absprachegemäße) Wohnfläche bzw. Baumasse hätte? Inwieweit wäre eine über das Maß der Vereinbarung hinausgehende Baukörper- und Wohneinheiten-Erweiterung genehmigungsfähig?

Andererseits interessiert den Bürgerverein, ob und wie die Vereinbarung zwischen den damals beteiligten Landes- und Regionalgremien sowie dem Bürgerverein auch in Zukunft eingehalten werden können? Was wäre dafür die Voraussetzung?

Was bedeutet die Grundstücksteilung für die Gebäudegröße? Gilt für das geteilte Grundstück die Wohnfläche von 143 qm oder gilt nur die halbe Baumasse?

Finden sich die Vereinbarungen nach einer realen Teilung eigentlich dann in neuen Verträgen zwischen privaten Vertragspartnern wieder? Und wie werden bei Abriss- oder Erweiterungsbauanträgen auf den jeweils geteilten Grundstücken Ausmaß und Gestaltung den Vereinbarungen entsprechend durchgesetzt?

Zur Historie:

Runde Tische

Ausführliche Beschreibung der Historie zum Kampf um die Erhaltung auf der Homepage des Bürgervereins: www.DuWooh.de unter Archiv/Jubiläumsbroschüre Auszüge 2010

Beginn: Mitte der 90iger Jahre: Eigentümer FHH Teil des Wohldorfer Hofes (Landarbeiter)
o Kaufangebot an die Mieter: ca 135.000 € = 270.000 DM
o Übertragung an die Immobiliengesellschaft Sprinkenhof AG
o 1996: der Abriss wurde erwogen.

Beginn Bürgerverein 1998: Der Bürgerverein setzt sich für den Erhalt ein.
o Schreiben an die zuständigen Senatoren Maier (Stadtentwicklung) und Weiß (Denkmalschutz) erzielten keine direkten Hilfszusagen.

Bürgerverein mobilisiert Politik

Öffentlichkeit und Presse:
o Große Resonanz lokal, regional und landesweit.
o Ein Ergebnis war die Sammlung von ca. 20.000 Unterschriften für den Erhalt der Häuser.
o Oppositionsführer und späterer Bürgermeister Ole von Beust kam und versprach, sich in der Bürgerschaft für den Erhalt einzusetzen.
o Im Herbst wurde die Lawaetz-Stiftung, ein städtischer Sanierungsträger, angesprochen und später auch eingeschaltet.
o Die Bezirksversammlung Wandsbek beschließt einstimmig, den Erhalt der Landarbeiterhäuser nochmals zu prüfen.
Die beauftragte Lawaetz-Stiftung legt im März 1999 ein Erhaltungskonzept vor.

Der Bürgerverein lädt am 21. Juni 1999 zum 1. Runden Tisch ein, Basis ist das Konzept der Lawaetz-Stiftung. Es sollen noch 6 weitere Runde Tische folgen:

Zweiter Runder Tisch August 1999

Dritter Runder Tisch November 1999

Vierter Runder Tisch Dezember 1999

Fünfter Runder Tisch am 17. Januar 2001: Oberbaudirektor ██████████ stellt ein Konzept auf der Basis des Gibbins-Gutachtens zur Sanierung der Landar-

beiterhäuser vor.

Sechster Runder Tisch am 8. Juli 2002: Der Planungsausschuss BZ Wandsbek befürwortet das Konzept des Oberbaudirektors. Kurz danach beschließt die BZ das Konzept.

Liegenschaft informiert die Verwaltung über Verkauf: 15.12.2004

Verkauf der Landarbeiterhäuser zum 01.01.2005. Vertragsbestandteile: Wohnrecht für Mieter und Vorgaben, die mit Bürgerverein vereinbart wurden: Originalgetreuer Nachbau und Gewährleistung, dass Baumaßnahmen nur auf Basis des mit BV, Politikern, Mietern und Oberbaudirektor abgestimmten Gibbins-Gutachten durchgeführt werden können.

Siebter Runder Tisch 23.02.2007

Achter Runder Tisch am 02.11.2012

Teilnehmer und involvierte Persönlichkeiten an den Runden Tischen

Bürgermeister: Ortwin Runde und Ole von Beust

Oberbaudirektor: [REDACTED]

Bürgerschaft: SPD: [REDACTED]

CDU: [REDACTED]

Grüne: [REDACTED]

Bezirksamtsleiter: [REDACTED]

Bezirksversammlung: SPD: [REDACTED]

CDU: [REDACTED]

Grüne: [REDACTED]

FDP: [REDACTED]

Regionalbeauftragte [REDACTED]

diverse Vertreter aus allen Parteien des Orts- bzw. Regionalausschusses

mehrere Vertreter von Bewohnern aller zehn Landarbeiterhäusern

mehrere Vertreter des Vorstandes Bürgervereins: u. a. [REDACTED]
[REDACTED]

sonstige Institutionen: mehrere Vertreter der Lawaetz-Stiftung und
des Architekturbüros [REDACTED]

Medienvertreter Landes- und Lokalebene

Also insgesamt ca. 50 Personen, die sich über mehr als 20 Jahre um eine zukunftsfähige Kompromisslösung zum Erhalt der Landarbeitersiedlung eingesetzt haben.

Und nicht zuletzt die ca. 20.000 gesammelten Unterschriften von Hamburgern, die die Erhaltung der Landarbeiterhäuser befürworteten.

Kompromiss-Findung:

Eines muss gesagt werden: Ausgangslage und Findungsprozess für das heutige Erscheinungsbild waren keine Selbstgänger!

Zu Beginn stellten sich die Absichten der beiden Beteiligten - Stadt Hamburg und Bürgerverein Duvenstedt /Wohldorf-Ohlstedt - wie folgt dar:

Ausgangsbasis der Stadt:

Die Grundstücke sollten im Endeffekt auf dem freien Markt von der Stadt ohne besondere Auflagen an Privat verkauft werden. Alle Landarbeiterhäuser hätten dabei abgerissen werden dürfen.

Baurechte und -Pflichten wären den Regelungen des gültigen Baustufenplans unterworfen.

Das hieße: Wohnen, ob dabei Reines oder Allgemeines Wohnen angewendet worden wäre, ist nicht eindeutig sicher. Grundstücksgrößen zumindest ursprünglich einmal wären 1.000 m² festgesetzt. Ansonsten: Einzelhaus, offene Bauweise, eingeschossig, eine Wohneinheit. Überbaubare Flächenanteile je nach dem 2/10tel bis 3/10tel des Grundstückes.

Ausgangsbasis für den Bürgerverein:

Alle zehn Landarbeiterhäuser sollten auf den vorh. zehn Grundstücken, die in der Regel um die 1.000 m² groß waren, am vorhandenen Standort in vorhandener Größe und Aussehen saniert und in diesem Zuge unter Denkmalschutz gestellt werden. Die Bewohner sollten als Mieter Wohnrecht auf Lebenszeit erhalten. Die Häuser sollten auch darüber hinaus dem öffentlichen Mietwohnungsbau vorbehalten bleiben (Saga, GWG, Baugenossenschaften etc.). Auf jeden Fall sollte die Stadt alle Grundstücke zusammen nur an einen Käufer/Eigentümer mit nur einem Sanierungs- bzw. Bauträger übertragen.

Als erste Reaktionen von Seiten der Stadt wurde von der Stadtentwicklungsbehörde eine Sanierung abgelehnt und von der Kulturbehörde die Hoffnung auf Denkmalschutz zerschlagen. Die Sprinkenhof AG wollte mit der Siedlung am liebsten gar nichts mehr zu tun haben.

Erst durch Schreiben an die Politik auf allen Ebenen und alle vertretenen Parteien in Hamburg sowie an ausgewählte Verwaltungsstellen und sonstige beteiligte Institutionen löste der Bürgerverein Nachdenken aus.

Dabei halfen entscheidend die intensiven Medienkontakte und sonstige Öffentlichkeitsarbeit. Sie gipfelten in einer Unterschriftenaktion mit am Ende rund 20.000 Unterschriften zum Erhalt der Landarbeiterhäuser.

Immer mehr Leute fanden sich bereit, mit dem Bürgerverein in Gespräche und in der Folge in Verhandlungen zu treten.

Der Bürgerverein lädt am 21. Juni 1999 zum 1. Runden Tisch ein. Ab dann begann die Suche nach Kompromissen mit dem Ziel, gemeinsam etwas Gutes für den Bereich der Landarbeiterhäuser zu finden und nachhaltig umzusetzen.

Als Ende der Suche kann der 6. Runde Tisch am 08. Juli 2002 angesehen werden, in dem abschließend die Vorschläge des Oberbaudirektors auf der Basis des Gibbins-Gutachtens 2000 angehört wurden. Damit lag ein Kompromiss auf dem Tisch, der politischen und verwaltungsmäßigen Rückhalt fand.

Dabei hat der Bürgerverein aus seiner Sicht weitreichende Zugeständnisse hinnehmen müssen, steht aber im großen Ganzen zu den gefundenen Kompromissen. So wird es in Zukunft zehn gesicherte Landarbeiterhäuser geben. Sie werden an gleicher Stelle stehen, ungefähr so groß sein und im Grundsatz auch so aussehen. Das gleiche trifft für die ehemalige Stallanbauten zu.

Der Bürgerverein erkennt an: Häuser und Ställe, die nicht sanierungsfähig sind, können abgerissen werden und durch einen gleichartigen Neubau ersetzt werden. Aus dieser Tatsache erfolgte automatisch der Verzicht auf Denkmalschutz.

(Im Endeffekt waren das bisher acht Abrisse von zehn Häusern).

An jedes Landarbeiterhaus darf ein zusätzlicher Anbau in der Größe von max. 53 m² in gleicher Form, Lage und Aussehen gebaut werden.

(Diese Übereinkunft wurde im Zuge der Baugenehmigungen ohne Absprachen oder Benachrichtigung in allen Punkten geändert.)

Maximale Gesamtgröße der Wohnfläche insgesamt 143 m² pro vorhandenem Einzelgrundstück.

(Es wird vermutet, dass im Zuge der einzelne Baugenehmigungen zumindest im geringfügigem Umfang Überschreitungen aufgetreten sind.)

Die Grundstücke werden nicht an einen Mietwohnungseigentümer mit einem dazugehörigen Sanierungs- bzw. Bauträger übertragen, sondern an eine aus drei unerfahrenen Privatpersonen bestehende Bietergemeinschaft verkauft.

(Das führte zu zahlreichen absehbaren Nicheinhaltungen vereinbarter Sachverhalte wie z. B die Sanierungs- bzw. Neubaupflicht innerhalb von zehn Jahren.)

Erreicht haben wir die Präsenz einer optischen Erinnerung an das besondere Landarbeiterhaus-Ensemble im Unterschied zu einem x-beliebigen Einfamilienhaus-Neubaugebiet.

Erreicht haben wir auch, dass keiner der ehemaligen Bewohner ihr Haus gegen den eigenen Willen verlassen musste, wohlwissend, dass heute, 2019, nur noch zwei der ursprünglichen Parteien in den Häusern leben.

Forderungen:

Wenn mehr als 50 beteiligte Vertreter an einem mehr als 20 Jahre dauernden Kompromisskonzept gearbeitet haben, sollten auch alle aktiv darauf achten, dass diese erreichten Kompromisse in ihrer Substanz auch von allen eingehalten werden und nicht - wann und durch wen auch immer beabsichtigt oder aus Unwissenheit - unterlaufen werden. Das gilt insbesondere für die Vertreter, die schon lange oder sogar von Anfang an dabei waren und heute noch relevante Positionen in Politik und Verwaltung besetzen.

Daher erwartet der Bürgerverein die eindeutige Gewährleistung durch Politik und Verwaltung (ohne Ausnahmen und Befreiungen):

1. Im Endzustand dürfen auf der Gesamtfläche der Landarbeitersiedlung an der Herrenhausallee und Schönenkoppel mit zehn Grundstücken insgesamt maximal zehn Einzelhäuser als Wohngebäude errichtet werden.
2. Die maximale zulässige Wohnfläche pro Wohngebäude (vorh. Landarbeiterstammhaus plus ehem. Stallanbau plus zulässigem Erweiterungsanbau) darf insgesamt max. nur 143 m² betragen.
3. Die zehn zulässigen Wohngebäude sind jeweils baurechtlich wie eine Wohneinheit zu behandeln (Gibbens-Gutachten).
Das soll in der Folge bedeuten:
 - o nur maximal eine Erschließung pro Grundstück und Wohngebäude (insgesamt zehn)
 - o Anzahl und Größe von Nebenanlagen und Stellplätzen nur im Umfang von insgesamt zehn WE im hinteren Gartenteil zulässig.
4. Grundstücksteilungen - insbesondere realer Art - sind bei Antragsstellung in dem oben beschriebenen Sinne zu behandeln und bei Gefahr der Nichteinhaltung gem. der Punkte 1 bis 3 zu versagen.