

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Richard Seelmaecker (CDU) vom 17.04.15

und Antwort des Senats

- Drucksache 21/275 -

Betr.: Verrottete Gründächer und enttäuschte Eigentümer in den „Heidelberg-Villages“

Im Zuge des von der damaligen CDU-Regierung im Rahmen des Programms Wachsende Stadt betriebenen Wohnungsbaus wurden hinter dem Klinikum Nord in Langenhorn die „Heidelberg-Villages“ errichtet, ein großes städtebauliches Projekt, das wegen seiner Qualität und bezahlbaren Preise als besonders fortschrittlich und familienfreundlich galt. In den „Heidelberg-Villages“ entstanden auf rund 192.000 Quadratmetern insgesamt mehr als 500 Wohneinheiten in vier Quartieren; das städtebauliche Konzept und die Landschaftsplanung hatten bei einem Wettbewerb der Hansestadt den ersten Preis erhalten.

Auch wegen ihrer innovativen Gründächer waren die elf Reihen- und Mehrfamilienhäuser des dritten Quartiers rund um den Anita-Sellenschloh-Ring Vorzeigeobjekt für modernen Wohnungsbau. Doch diese bereiten den Eigentümern nach nur zwölf Jahren massive Schwierigkeiten. Die Holzverschalung der Gründächer hat sich vielfach aufgelöst, die Klimafolie hängt zwischen den Sparren durch – Erhebliche Mängel in Konstruktion und Ausführung haben Durchfeuchtung und Pilzbefall zur Folge, teilweise wurden starke Verrottungen an tragenden Balken festgestellt. Die Dächer, die nun aufwendig und kostenintensiv saniert werden müssen, hätten nach Ansicht der Eigentümer so nie gebaut werden dürfen. Eine Schadensersatzklage über 2 Millionen Euro wurde bereits gegen den damaligen Bauträger beim Landgericht Hamburg eingereicht.

Während die Freie und Hansestadt Hamburg seit 2015 den Bau von Gründächern und damit den Klimaschutz bis zum Jahre 2019 insgesamt mit 3 Millionen Euro fördert, wurde bei den „Heidelberg-Villages“ damals auf die Vorlage einer Prüfbescheinigung verzichtet. Damit werden die Käufer dieser Immobilien in puncto Bauüberprüfung und Gewährleistung im Regen stehen gelassen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

1. *Welche bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Baugenehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht galten zum Zeitpunkt der Errichtung des dritten Quartiers der „Heidelberg-Villages“ in Bezug auch auf die gewählten Dächer?*

Es galt die Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 in der geltenden Fassung und das Hamburgische Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus (HmbWoBauErlG) vom 18. Juli 2001 in der geltenden Fassung. Grundsätzlich ist die jeweils geltende Fassung des Zeitpunktes der Bauantragstellung anzuwenden.

2. *War zu diesem Zeitpunkt die Erteilung einer Prüfbescheinigung erforderlich?
Falls ja,*

Nein.

- a. *weshalb wurde auf die Prüfbescheinigung für die Gründächer des dritten Quartiers der „Heidelberg-Villages“ verzichtet?*
- b. *wer traf diese Entscheidung?*

- c. *inwiefern werden die Eigentümer des dritten Quartiers der „Heidelberg-Villages“ nun unterstützt?*

Entfällt.

3. *Welche bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Baugenehmigungsverfahren sowie zur Bauaufsicht gelten diesbezüglich heute?*

Es gilt die Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 in der geltenden Fassung. Im Übrigen siehe Antwort zu 1.

4. *Inwiefern wird gewährleistet, dass die für die Bauaufsicht in Hamburg zuständigen Stellen ihren Aufgaben vollumfänglich nachkommen und ausreichend prüfen können?*

Der Senat stärkt und unterstützt die für die Bauaufsicht in Hamburg zuständigen Stellen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben. So wurde z.B. den Bezirksamtern mit dem „Vertrag für Hamburg-Wohnungsneubau“ die Möglichkeit eröffnet, zur Zielerreichung aus den Mehreinnahmen für Wohnungsbaugebühren zusätzliches Personal insbesondere für die Fachämter Bauprüfung einzusetzen. Die derzeitige Stellenausstattung ist unter Berücksichtigung der notwendigen Prioritätensetzungen geeignet, dem Handlungsbedarf nachzukommen. Unterstützt wird die Arbeit in den zuständigen Fachbehörden und Bezirksamtern durch eine effektive technische Ausstattung sowie durch qualifizierte Schulungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

5. *Von welcher Nutzungsdauer ging die zuständige Behörde bei der Entwicklung der im April 2014 vom Senat beschlossenen Hamburger Gründachstrategie aus?*

Bei Gründächern wird von einer Lebensdauer von 40 Jahren und mehr ausgegangen, wenn sie nach den Regeln der Technik gebaut worden sind. In den Förderrichtlinien der Hamburger Gründachförderung, die Teil der Gründachstrategie des Senats sind, ist festgelegt, dass die Regeln der Technik einzuhalten sind.