

Freie und Abrissstadt Hamburg: Kein Vorbild für den Denkmalschutz

Die Denkmalliste, die die Kulturbehörde für den Bezirk Bergedorf führt, ist 141 Seiten stark. Das deutet bereits für sich daraufhin, dass das Ortsbild Bergedorfs stark durch Denkmäler geprägt ist: Bergedorfer Schloß, Sternwarte, Rieckhaus, Die Aufzählung auch nur der prominentesten Vertreter der Bergedorfer Denkmäler würde bereits hier deutlich den Rahmen sprengen. Da der Grundeigentümerverschein im Bezirk Bergedorf über rund 2.000 Mitglieder verfügt, ist es naheliegend, dass Fragen des Denkmalschutzes und der sachgerechten Denkmalpflege in der Beratungstätigkeit eine wichtige Rolle spielen - zumal sich die Geschäftsstelle des Grundeigentümerverscheins im sogenannten „Alten Bahnhof“ befindet, der seinerseits unter Denkmalschutz steht. Es versteht sich von selbst, dass Denkmalschutz, so wünschenswert er für das Ortsbild ist, für den einzelnen Eigentümer durchaus eine Belastung darstellen kann. Es ist sicherlich der engagierten Arbeit der Mitarbeiter des Denkmalschutzamtes zu verdanken, dass immer wieder sinnvolle Lösungen gefunden werden können.

Denkmäler, die im Eigentum Hamburgs stehen, müssen sich hingegen eine gewisse Lieblosigkeit gefallen lassen. Unglückliches Beispiel ist der City-Hof am Klosterwall, der bislang das Bezirksamt Mitte beherbergte. Der Abrisskandidat war formell nie unter Denkmalschutz gestellt und durfte sich deshalb ganz besonders über den 1. Mai 2013 freuen. An diesem Tag ist das neue Hamburgische Denkmalschutzgesetz in Kraft getreten – und der City-Hof war von der einen auf die nächste Sekunde von Gesetzes wegen geschützt. Selbstverständlich völlig zurecht: nach einem Gutachten des Denkmalschutzamtes liegt die Erhaltung des Komplexes unter anderem aus geschichtlichen Gründen als unübersehbares und an bedeutender Stelle des Innenstadtrandes platziertes Dokument zeitgemäßer Nachkriegsarchitektur im öffentlichen Interesse.

Die Diskussion um den Abriss des City-Hofes war damit freilich nicht beendet, sondern ist seit dem noch erheblich intensiviert worden. Just am 4. Februar 2015 um 13 Uhr endete die Frist zur Abgabe eines Angebots für den Erwerb des City-Hofs für zwei alternative Szenarien: Zum einen eine Bestandssanierung unter Berücksichti-

gung des Denkmalschutzes und zum anderen eine Neubebauung des Grundstücks. Hamburg garantiert nach den Angebotsbedingungen die denkmalschutzrechtliche Abrissgenehmigung, sollte das wirtschaftlichste Gebot einen Neubau zur Grundlage haben. Wenngleich wir gerne hören, dass sich die öffentliche Hand der Wirtschaftlichkeit verpflichtet fühlt, ist diese Garantie vor dem denkmalschutzrechtlichen Hintergrund etwas fragwürdig. In den mit der Denkmalschutzbehörde bei Sanierungen, Umbauten etc. zu führenden Diskussionen geht es regelmäßig nicht um die jeweils wirtschaftlichste Lösung, sondern darum, was dem Denkmaleigentümer noch zumutbar ist. Bei vermieteten Objekten - beispielsweise - ist die Grenze der Zumutbarkeit erst überschritten, wenn die Kosten nicht mehr durch laufende Erträge gedeckt sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des OVG Hamburg kann der Denkmaleigentümer gerade nicht die rentabelste Nutzung verlangen.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg als Denkmaleigentümerin gelten besondere, nämlich höhere Anforderungen: Nach § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes soll die Freie und Hansestadt Hamburg als Denkmaleigentümerin „*durch vorbildliche Unterhaltungsmaßnahmen an Denkmälern für den Wert des kulturellen Erbes in der Öffentlichkeit eintreten und die Privatinitiative anregen.*“ Die mit diesem eindeutigen Gesetzesbefehl verbundene Botschaft scheint in dem für die Ausschreibung zuständigen Landesbetrieb Immobilienmanagement nicht angekommen zu sein, wenn es dort in einer Stellungnahme lapidar heißt:

„Aus Sicht des LIG ist die Unzumutbarkeit gem. Denkmalschutzgesetz mit der eindeutigen Erlösmehrerwartung zugunsten der Variante Neubau aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gegeben.“

Nimmt man sich danach Hamburg zum Vorbild - was man nach dem Denkmalschutzgesetz ja soll -, können dann offenbar auch ganze Straßenzüge dem Erdboden gleich gemacht werden. Dass die Erhaltung von Denkmälern unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten fast immer gegenüber einem Neubau das Nachsehen hat, ist eine Binsenweisheit.

Da man zu seinen Vorbildern gerne recht engen Kontakt hält, haben wir auf der Grundlage des Transparenzgesetzes einen Antrag auf Akteneinsicht gestellt, um die Entscheidungsfindung auf Seiten des Landesbetriebes besser nachvollziehen zu

können. Dem ist der Landesbetrieb nach Klageandrohung des Vereinsvorsitzenden Dr. Hellmann-Sieg und deutlicher Kritik seitens des Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit eher widerwillig nachgekommen. Die zunächst vorgeschobenen Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse haben sich nach näherer Prüfung als keine erwiesen, sodass der Landesbetrieb sämtliche Akten vorlegen konnte. Das Ergebnis der Akteneinsicht ist - milde formuliert – ernüchternd. Auf letztlich dürren zwei Seiten wird das Schicksal des City-Hofes auf der Grundlage „der als Grobkostenindikationen auf Basis marktüblichen Qualitätsstandards und Bestandsbaumasse ermittelten Investitionskosten“ besiegelt. Die Kosten der Bestandssanierung werden auf 86 Millionen Euro geschätzt, dem steht ein Ertragswert von rund 80 Millionen Euro gegenüber. Zugegeben: Man muss kein Mathematiker sein, um feststellen zu können, welche Zahl höher bzw. niedriger ist. Es fragt sich nur ein wenig, was die eine Zahl mit der anderen zu tun haben soll. Unter anderem mit Urteil vom 12. Dezember 2007 (Aktenzeichen 2 Bf 10/02) hat das OVG Hamburg im Einklang mit den Verwaltungsgerichten der anderen Bundesländer im Einzelnen aufgeführt, wie eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchzuführen ist. Um es an dieser Stelle kurz zu machen: Die Wirtschaftlichkeitskriterien der Rechtsprechung finden sich im Rechenwerk Hamburgs nicht ansatzweise wieder. So wird in der Rechtsprechung - anders als in der Rechnung Hamburgs - nicht auf einen Gesamtwert abgestellt, sondern auf die jährlichen Erträge und Kosten. Hinsichtlich der Sanierungskosten werden diese als solche nur hinsichtlich der aufzuwendenden Finanzierungskosten berücksichtigt. Dem Sanierungs-/ Instandsetzungsaufwand steht nach Auffassung des OVG Hamburg eine entsprechende Vermögensvermehrung gegenüber, weshalb es auf die Instandsetzungskosten als solche bzw. die Tilgung nicht ankommen kann.

Kurzum: Das Rechenwerk Hamburgs ist völlig unbrauchbar. Und warum man sich nicht an die Rechtsprechung des eigenen Oberverwaltungsgerichts gehalten hat, wird gar nicht erst erläutert.

Wenn schon die denkmalschutzrechtliche Unzumutbarkeit nicht einmal ansatzweise nachgewiesen ist, so könnte man immerhin noch auf die Idee kommen, dass der Abriss zu genehmigen ist, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen. Das freilich ist bislang in keinsten Weise dargelegt, und in Anbetracht des Denkmalwertes des City-Hofes auch abwegig.

Ist mit der Art und Weise der Ausschreibung der Abriss des City-Hofes im Grunde schon vorprogrammiert, so muss man es als grotesk empfinden, wenn vom Landesbetrieb ausgerechnet mit der attraktiven Lage nahe dem „denkmalgeschützten Kontorhausviertel mit seinen zahlreichen architektonisch herausragenden Gebäuden“ geworben wird. Mit Verlaub: Es ist eine glatte Unverschämtheit, wenn die öffentliche Hand Gewinnmaximierung mit einer Immobilie betreibt, während die privaten Grundeigentümer unter den Restriktionen des Denkmalschutzrechts für das folkloristische Umfeld sorgen sollen.

Damit kein Zweifel entsteht: Unser Grundeigentümerverschein wird sich eine solche Verhaltensweise ganz gewiss **nicht** zum Vorbild nehmen. Aber bei jeder denkmalrechtlichen Genehmigung, die ein Mitglied unseres Vereines mit vernünftigen Erwägungen benötigt, werden wir an diesen unvernünftigen Vorgang erinnern.

Hamburg, den 06. Februar 2015

Dr. Ulf Hellmann-Sieg
Vorsitzender

Grundeigentümerverschein im Bezirk Bergedorf e.V.
Neuer Weg 54
21029 Hamburg