

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Ralf Niedmers (CDU) vom 28.10.25

und Antwort des Senats

Betr.: Zukunft des Restaurants am Eichtalpark – Stand des Sanierungs- und Interessenbekundungsverfahrens

Einleitung für die Fragen:

Das historische Gebäude am Eingang des Eichtalparks in Hamburg-Wandsbek, Ahrensburger Straße 14a, wurde im Jahr 1888 als Wassermühle errichtet und wird seit 1928 gastronomisch genutzt. Nach der Schließung des bisherigen Restaurants „Zum Eichtalpark“ plant die Sprinkenhof GmbH eine umfassende Sanierung des Gebäudes und eine anschließende Neuverpachtung für gastronomische Zwecke.

Laut der öffentlichen Ausschreibung der Sprinkenhof GmbH (Objekt-Nummer 25001) soll das Objekt nach Abschluss der Baumaßnahmen voraussichtlich im 1. Quartal 2026 wieder zur Verfügung stehen. Die geplanten Sanierungskosten betragen laut der Antwort auf meine Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/17964 vom 18. Februar 2025 rund 1,25 Millionen Euro brutto. Das historische Gebäude soll laut rot-grünem Senat Teil des Projekts „Klimapark Eichtalpark“ sein und soll künftig ein gastronomisches Angebot mit öffentlicher Nutzung der WC-Anlagen für Parkbesucherinnen und Parkbesucher bieten. Zum Umbau als sogenanntem Klimapark ist der Hauptwanderweg im Eichtalpark schon seit November 2024 für die Bauarbeiten zur Umgestaltung gesperrt. Der Eichtalpark sollte schon wieder für die Besucher geöffnet werden. Die Bauarbeiten haben sich jedoch erneut verzögert, und eine offizielle Eröffnung für den sogenannten Klimapark hat bislang nicht stattgefunden.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Das historische Gebäude „Restaurant zum Eichtalpark“ liegt zentral am Eingang des Eichtalparks in Hamburg-Wandsbek. Nach der Schließung des bisherigen Betriebs hat die Sprinkenhof GmbH (SprIG) die umfassende Sanierung des Objekts übernommen, um es technisch, energetisch und gastronomisch zukunftsfähig aufzustellen.

Die Arbeiten umfassen die Instandsetzung der Grundmauern, die teilweise Erneuerung des Dachstuhls, energetische Maßnahmen an Dach und Fassade, die Modernisierung der Heizungsanlage auf Wärmepumpentechnologie, die Erneuerung der Hauszuleitungen sowie die Ergänzung der WC-Anlage um eine barrierefreie Einheit.

Die SprIG koordiniert sämtliche baulichen und kaufmännischen Maßnahmen. Dabei muss flexibel auf unvorhergesehene Herausforderungen reagiert werden – etwa auf die erst im Bauverlauf entdeckten strukturellen Schäden am Holzfachwerk und an der Gründung. Aufgrund dieser zusätzlichen, zu Beginn der Maßnahmen nicht bekannten Baumängel, hat sich der Bauzeitenplan leicht verschoben; nach aktuellem Stand ist eine Fertigstellung im Verlauf des 2. Quartals 2026 realistisch.

Parallel führt die SprIG seit Mai 2025 ein Interessenbekundungsverfahren für die Neuverpachtung des Restaurants durch. Bislang sind fünf Konzeptvorschläge eingegangen

und das Verfahren ist weiterhin offen. Die Auswahl erfolgt nach einem stimmigen, für den Standort geeigneten gastronomischen Konzept sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. In diesem Verfahren ist vorgesehen, dass ein gastronomisches Konzept für Besucherinnen und Besucher des Eichtalparks aller Generationen entwickelt wird – als Ausflugslokal mit Angeboten für Spaziergängerinnen und Spaziergänger, Familien und Gruppen. Zudem sollen auch Veranstaltungen, wie beispielsweise Hochzeiten oder Tagungen, möglich sein. Ziel ist zudem, den Gastronomiestandort nach Abschluss der Sanierung wieder für Besucherinnen und Besucher zu öffnen – inklusive öffentlich zugänglicher WC-Anlagen während der Betriebszeiten.

Die SpriG führt das Verfahren durch und wählt die künftige Pächterin beziehungsweise den künftigen Pächter aus. Die kalkulierten Sanierungskosten belaufen sich weiterhin auf rund 1,25 Millionen Euro brutto. Im Übrigen siehe Drs. 22/17964.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Wie ist der aktuelle Planungs- und Baufortschritt bei der Sanierung des Gebäudes Ahrensburger Straße 14a?*

Antwort zu Frage 1:

Die Ausführungsplanung für die Kostengruppe 300 (Bauleistungen) ist abgeschlossen, die Planung für die Kostengruppe 400 (Technische Anlagen) ist bis auf den Bereich Elektro, fertiggestellt. Aufgrund des größeren als ursprünglich angenommenen Umfangs der zu bearbeitende Bauteile sind in allen Bereichen Planungsanpassungen erforderlich.

Im Zuge der termingerecht begonnenen Rohbau- und Zimmererarbeiten wurden umfangreiche, zuvor verdeckte strukturelle Schäden an Gründung und Holzfachwerk festgestellt, siehe dazu auch Vorbemerkung.

Die Abbrucharbeiten wurden vollständig abgeschlossen. Im rechten Gebäudeteil ist bereits eine neue Sohle betoniert und die Außenwände aus Poroton-Mauerwerk einschließlich Ringbalken wurden hergestellt. Die Sielsanierung ist abgeschlossen und die weiteren Rohbau- und Zimmererarbeiten befinden sich derzeit in der Ausführung.

Weiterhin folgt die Instandsetzung der beschädigten Grundmauern im Erdgeschoss (Nord-, Ost- und Westseite) sowie die teilweise Erneuerung des defekten Dachstuhls des rechten Baukörpers, dessen Abbruch bereits erfolgt ist. Darüber hinaus stehen die energetische Sanierung von Dach und Fassade gemäß den Vorgaben der Energieeinsparverordnung, die Erneuerung der Holzverkleidung des linken Baukörpers sowie die Modernisierung der Heizungsanlage mit Umstellung auf Wärmepumpentechnologie noch an. Zudem sind die Erneuerung der elektrischen Hauszuleitung aufgrund des erhöhten Strombedarfs und die Erweiterung der WC-Anlage um eine barrierefreie Einheit vorgesehen.

Frage 2: *Wann ist mit der Fertigstellung der Sanierungsarbeiten zu rechnen, um die geplante Wiedereröffnung im 1. Quartal 2026 zu gewährleisten?*

Frage 3: *Wie hoch sind derzeit die kalkulierten Gesamtinvestitionskosten, und haben sich diese im Vergleich zur in Drs. 22/17964 genannten Summe verändert?*

Wenn ja, warum?

Antwort zu Fragen 2 und 3:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 4: *Welche baulichen Maßnahmen wurden im Zuge der Sanierung bereits umgesetzt und welche folgen noch (zum Beispiel Dachstuhlerneuerung, Heizungs- und Energieversorgung, Barrierefreiheit, Außenanlagen)?*

Antwort zu Frage 4:

Siehe Antwort zu 1.

Frage 5: Wann wurde das Interessenbekundungsverfahren für die Neuverpachtung des Restaurants eingeleitet?

Frage 6: Wie viele Interessenten haben bislang Unterlagen eingereicht, und bis wann können Bewerbungen eingereicht werden?

Frage 7: Nach welchen Kriterien erfolgt die Auswahl des künftigen Pächters beziehungsweise der künftigen Pächterin, und wer entscheidet über die Vergabe (Sprinkenhof GmbH, Bezirksamt Wandsbek, weitere Beteiligte)?

Frage 8: Welche Art von gastronomischer Nutzung (zum Beispiel Restaurant, Café, Veranstaltungsbetrieb) ist vorgesehen, und inwieweit wurde dies im Ausschreibungsverfahren definiert oder wird bei der Auswahl der Konzepte berücksichtigt?

Antwort zu Fragen 5 bis 8:

Siehe Vorbemerkung

Frage 9: Welche Mietkonditionen sind vorgesehen (Grundmiete, Umsatzmiete, Nebenkosten, Kautiön)?

Frage 10: In welchem Umfang sollen die von der Sprinkenhof GmbH getätigten Investitionen durch Mieteinnahmen refinanziert werden?

Antwort zu Fragen 9 und 10:

Vorgesehen ist eine Umsatzmiete in Höhe von acht Prozent des Nettoumsatzes mit einer vertraglich zu vereinbarenden Mindestmiete. Konkrete Angaben zur Höhe der Mindestmiete und der endgültigen Flächenkonditionen können derzeit noch nicht gemacht werden, da diese erst nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens und auf Grundlage der eingereichten Wirtschaftlichkeitskonzepte der Bewerberinnen und Bewerber festgelegt werden. Die Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlungen sind derzeit mit insgesamt rund 2,50 Euro/m² brutto kalkuliert. Ziel ist es, die getätigten Investitionen möglichst vollständig über die Mieteinnahmen zu refinanzieren.

Frage 11: Wie wird sichergestellt, dass die öffentliche Nutzung der WC-Anlagen während der Öffnungszeiten des Restaurants gewährleistet wird? Falls es schon einen Mieter/Pächter gibt: Wie sind die Öffnungszeiten des Restaurants?

Frage 12: Können oder sollen die WC-Anlagen auch außerhalb der Öffnungszeiten des Restaurants benutzt werden können?

Wenn nein, warum nicht und welche WC-Anlage sollen die Besucher des Parks stattdessen aufsuchen?

Antwort zu Fragen 11 und 12:

Da sich die WC-Anlagen im Inneren des Lokals befinden, wird eine Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten nicht möglich sein. Im Übrigen siehe Drs. 22/17964.

Frage 13: Welche weiteren Verfahrensschritte sind bis zur Wiedereröffnung des Restaurants vorgesehen, und wie wird über den Fortschritt der Öffentlichkeit berichtet?

Antwort zu Frage 13:

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens erfolgen die Auswahl und Vertragsverhandlungen mit der künftigen Pächterin beziehungsweise dem künftigen Pächter sowie die Abstimmung zum Ausbau und gegebenenfalls weiteren Bauleistungen. Nach den behördlichen Abnahmen und der Einrichtung der Flächen durch die künftige Pächterin beziehungsweise dem künftigen Pächter erfolgen eine symbolische Schlüsselübergabe und die Wiedereröffnung.

Über wesentliche Fortschritte – etwa Baubeginn, Rohbau oder Wiedereröffnung – wird in Abstimmung mit allen Beteiligten über geeignete Kommunikationskanäle (zum Beispiel Pressemitteilungen, Newsletter, soziale Medien) informiert.

Frage 14: *Wann konkret ist mit der Eröffnung des Restaurants zu rechnen?*

Frage 15: *Wird der geplante Eröffnungstermin des Restaurants im 1. Quartal 2026 eingehalten?*

Wenn ja, bitte das konkrete Datum nennen?

Wenn nein, warum nicht und wann soll dann das Restaurant voraussichtlich eröffnet werden?

Antwort zu Fragen 14 und 15:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 16: *Warum gab es Verzögerungen beim Umbau des Eichtalparks zum sogenannten Klimapark?*

Frage 17: *Wann ist mit der Eröffnung des sogenannten Klimaparks insgesamt zu rechnen? Bitte ein konkretes Datum nennen.*

Frage 18: *Was ist für die Wiedereröffnung des Eichtalparks geplant?*

Antwort zu Fragen 16, 17 und 18:

Es kam durch die Witterung, durch die verspätete Lieferung von Baumaterialien sowie durch Personalwechsel und Krankheitsausfälle bei den Bauunternehmen zu Bauunterbrechungen und zeitlichen Verzögerungen. Hinzu kamen notwendige Umplanungen durch vorher nicht absehbare Baumwurzelgeflechte. Da es derzeit noch witterungsbedingte Bauunterbrechungen gibt, kann ein Datum für die Eröffnung noch nicht abschließend benannt werden. Die Planungen für ein Eröffnungsprogramm sind noch nicht abgeschlossen. Geplant sind allerdings unter anderem Führungen durch den neuen Park mit Themenschwerpunkten sowie eine temporäre Kunstaustellung.