

RISE-Fördergebiet Gängeviertel / Valentinskamp
Fortschreibung Integriertes Entwicklungskonzept

(Entwurf Stand 27.11.2019)



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

FORTSCHREIBUNG

INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

GÄNGEVIERTEL / VALENTINSKAMP

Bearbeitung:



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bezirksamt Hamburg Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

(Gesamtverantwortlich, Auftraggeberin)



steg Hamburg mbH
Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg

(Auftragnehmerin)



Behörde für
Stadtentwicklung
und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung



Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG

Verein Gängeviertel e.V.

(Mitarbeit)

Titelbild:

Gängeviertel, Gebäude Valentinskamp 34a und Valentinskamp 38c (Quelle: steg Hamburg mbH)

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG.....	5
2	ENTWICKLUNG SEIT DER ERSTELLUNG DES IEK 2011	6
3	VERFAHREN ZUR ERSTELLUNG DES IEK	8
4	LEITBILD UND LEITZIELE.....	9
4.1	Leitbild.....	9
4.2	Leitziele	9
5	HANDLUNGSSCHWERPUNKTE, PROJEKTE UND MAßNAHMEN	10
5.1	Instandsetzung und Modernisierung.....	10
5.2	Grundsätze der Sanierung.....	18
5.3	Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften, Vernetzung	22
6	UMSETZUNGSSTRATEGIEN.....	24
6.1	Verwaltungs- und Betreibermodell	24
6.2	Planung, Koordinierung und Umsetzung der Baumaßnahmen; Belegung.....	27
6.2.1	Planungswerkstatt	27
6.2.2	Koordinierungskreis.....	28
6.2.3	Belegungskommission.....	28
6.2.4	Zuständigkeiten, Arbeits- und Abstimmungsorganisation.....	29
6.3	Profil der Baukommission des Gängeviertels	29
6.4	Zeitplan	31
7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	32
7.1	Gesamtkosten und Finanzierung.....	32
7.2	Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8	PLAN IEK	33
ANHANG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	

Abkürzungsverzeichnis

BauKo-GV	Baukommission Gängeviertel der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und des Verein Gängeviertel e.V.
BKM	Behörde für Kultur und Medien
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
DA	Denkmalschutzamt
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EnEV	Energieeinsparverordnung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
GV	Gängeviertel
HH-Mitte	Hamburg-Mitte
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
IFB	Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)
M/SL	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
PPA	Problem- und Potenzialanalyse
RISE	Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
ZMKP	Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan

1 VORBEMERKUNG

Das Gängeviertel soll langfristig als Ort kultureller Vielfalt, des Wohnens und Arbeitens – schwerpunktmäßig für Kunst- und Kulturschaffende – gesichert werden. Die zum größten Teil denkmalgeschützten Gebäude sollen dauerhaft erhalten werden und mit preiswerten Wohn-, Gewerbe- und soziokulturellen Räumen einer möglichst breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Der Senat hat im Oktober 2011 das Gängeviertel als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet „Neustadt SU2 Gängeviertel / Valentinskamp“ im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) festgelegt. Die Festlegung erfolgte auf Basis des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) für das Fördergebiet Gängeviertel / Valentinskamp.

Hiermit wird die erste Fortschreibung des IEK für das Gebiet Gängeviertel / Valentinskamp vorgelegt. Anlass dieser Fortschreibung ist die Wiederaufnahme des zwischenzeitlich ruhenden Sanierungsverfahrens, nachdem im ersten Halbjahr 2019 der zwischen Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und dem Verein Gängeviertel e.V. einerseits und der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) andererseits vereinbarte Planungsstopp aufgehoben wurde. Die Gebietslaufzeit war ursprünglich bis Ende 2019 vorgesehen.

Auf Basis der Fortschreibung des IEK wird die Verlängerung der Förderlaufzeit bis Ende 2027 durch einen Senatsbeschluss angestrebt.

2 ENTWICKLUNG SEIT DER ERSTELLUNG DES IEK 2011

2011 Auf Grundlage des IEK für das Gebiet Gängeviertel / Valentinskamp vom August 2011, das in enger Abstimmung zwischen der FHH und dem Verein Gängeviertel e.V. erstellt wurde, legt der Senat das Gängeviertel im Oktober als Sanierungs- und Stadtumbaugebiet „Neustadt SU2, Gängeviertel/Valentinskamp“ im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) fest.

Zuvor wurde im September 2011 eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, in der Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der Projektbeteiligten im Sanierungsprozess präzisiert wurden. Unterzeichnet wird die Vereinbarung von der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG, dem Verein Gängeviertel e.V., der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, BSW), der Behörde für Kultur und Medien (BKM) und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte (Bezirksamt HH-Mitte).

Im November erfolgt die Einsetzung der steg Hamburg mbH als Sanierungsträgerin.

2012 Die neu eingerichtete gemeinsame Baukommission zur fachlichen Begleitung und Steuerung der Modernisierungsschritte nimmt im Januar ihre Tätigkeit auf.

Zum Mai werden die städtischen Grundstücke im Sanierungsgebiet in das Treuhandvermögen der steg Hamburg mbH übertragen.

2013 Im März findet die konstituierende Sitzung des Sanierungsbeirats Gängeviertel statt. Die Sitzungen werden in der Regel quartalsweise durchgeführt.

Im September erfolgt der Baubeginn im Gängeviertel mit der öffentlich geförderten Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Caffamacherreihe 43-49, dem sogenannten ‚Kupferdiebhaus‘.

2014 Im April ist Baubeginn der öffentlich geförderten Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Caffamacherreihe 37-39, dem sogenannten ‚Jupi-Haus‘.

Im August starten die Sanierung und der Umbau der Fabrique zu einem sozio-kulturellen Zentrum.

2015 Im Februar erfolgt die Fertigstellung und der Bezug der ersten Wohnungen im Gängeviertel in der Caffamacherreihe 43-49.

Aufgrund bestehender Differenzen vereinbaren Gängeviertel e.V., Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und die FHH im Februar 2015 einen Planungsstopp, der jedoch nicht für die laufenden Baumaßnahmen gilt. Zudem werden drei Arbeitsgruppen zur Klärung strittiger Punkte zu den Themenbereichen Genossenschaftsbindung, Betriebskonzept Fabrique und künftiges Gesamtverfahren der Sanierung mit langfristiger Sicherung gebildet.

Als Ergebnis der Arbeitsgruppe „Genossenschaftsbindung“ wird im September ein Generalmiet- und Verwaltungsvertrag zwischen der steg Hamburg mbH, der FHH und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG abgeschlossen, der eine weitestgehende Selbstverwaltung der fertiggestellten Gebäude während des Sanierungsverfahrens durch die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG ermöglicht.

Im Oktober ist die Modernisierung und Instandsetzung des Jupi-Hauses Caffamacherreihe 37-39 abgeschlossen.

Ebenfalls im Oktober erfolgt die Übernahme der Verwaltung der fertiggestellten Objekte im Gängeviertel durch die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG.

Im November erfolgt die Fertigstellung der Sanierung und des Umbaus der Fabrique, dem soziokulturellen Zentrum des Gängeviertels, Valentinskamp 34a.

Als Ergebnis der Arbeitsgruppe „Betriebskonzept Fabrique“ wird im Dezember das „Nutzungs- und Betreiberkonzept Fabrique im Gängeviertel“ für die Fabrique festgelegt.

2017 Beginnend im November 2017 finden erneut Gespräche zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG sowie Vertreterinnen und Vertretern des Senats (BKM und BSW) statt. Die steg Hamburg mbH ist als treuhänderische Eigentümerin in die Gespräche einbezogen. Ziel der Verhandlungen ist die Entwicklung einer langfristigen Perspektive für das Gängeviertel und die Wiederaufnahme des Sanierungsverfahrens. Zur Klärung des künftigen Sanierungsverfahrens und der Entwicklung einer nachhaltigen langfristigen Perspektive für die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG werden in Gesprächen in der Arbeitsgruppe „Zukunft des Sanierungsverfahrens Gängeviertel“ Verfahrensschritte zur Kommunikation und zum Planungsprozess sowie Eckpunkte zu den Modernisierungsmaßnahmen vereinbart. Alle Beteiligten verständigen sich auf einen nachhaltigen Umgang mit den einzusetzenden Ressourcen und Mitteln und auf eine langfristig nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung des Quartiers.

2019 Im Juni erfolgt der Beschluss des Senats zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG.

Im August 2019 erfolgt die Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages. Damit können die Ziele der Gebietsentwicklung langfristig gesichert sowie die Selbstverwaltung der fertiggestellten Gebäude erreicht werden. Das Sanierungsverfahren wird fortgesetzt.

Als Grundlage für die Fortsetzung des Sanierungsverfahrens werden das IEK fortgeschrieben und die Kooperationsvereinbarung aktualisiert.

3 VERFAHREN ZUR ERSTELLUNG DES IEK

Die Fortschreibung und Aktualisierung eines IEK erfolgt regelhaft spätestens alle vier Jahre auf Basis einer Zwischenbilanzierung. Hierbei werden die gebietsbezogenen Ziele, Handlungsfelder und Projekte überprüft und, soweit erforderlich, strategisch nachgesteuert. Zudem soll in der Fortschreibung dargelegt werden, ob im festgelegten Förderzeitraum alle wesentlichen Maßnahmen realisiert werden können.

Aufgrund des zwischenzeitlichen Planungsstopps ist eine regelhafte Fortschreibung des IEK Gängeviertel / Valentinskamp noch nicht erfolgt. Angesichts des Endes der bislang vorgesehenen Förderlaufzeit Ende 2019 besteht das Erfordernis, eine Fortschreibung des IEK durchzuführen. Auf Basis der Fortschreibung des IEK wird die Förderlaufzeit verlängert, um die geplanten Maßnahmen umsetzen zu können. Zudem wird der Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan (ZMKP) aktualisiert. Die Umsetzungsstrategie wurde überarbeitet, um die Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu verbessern. Die aktualisierten Handlungsschwerpunkte, Projekte und Maßnahmen werden im Folgenden ebenso dargestellt wie die überarbeitete Umsetzungsstrategie.

Ebenso wie bei der Erstellung des IEK 2011 wurde auch bei der Fortschreibung des IEK dafür Sorge getragen, dass alle Akteurinnen und Akteure, die aufgrund ihrer Funktion, ihrer Kompetenzen und ihrer Interessen von den Planungen direkt betroffen sind, kontinuierlich am Prozess beteiligt werden.

An der Erstellung der Fortschreibung des IEK haben folgende Beteiligte inhaltlich mitgewirkt:

- Bezirksamt HH-Mitte, vertreten durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (M/SL) (Herausgeberin, gesamtverantwortlich)
- steg Hamburg mbH
- BSW, vertreten durch das Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)
- Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG
- Verein Gängeviertel e.V.
- Behörde für Kultur und Medien (BKM)

4 LEITBILD UND LEITZIELE

4.1 LEITBILD

Das im IEK 2011 benannte Leitbild für das Sanierungsgebiet Gängeviertel / Valentinskamp gilt uneingeschränkt fort. Es lautet:

Das Gebiet „Gängeviertel/ Valentinskamp“ ist ein lebendiges innerstädtisches Quartier mit günstigen Mieten und einem Schwerpunkt auf Nutzungen im künstlerischen Bereich für Menschen in vielfältigen Lebenssituationen. Es ist offen für alle gesellschaftlichen Strömungen in dieser Stadt, die sich mit Toleranz und Respekt begegnen.

4.2 LEITZIELE

Die gebietsbezogenen Leitziele / Entwicklungsziele gelten weiterhin fort. Einige wurden zwischenzeitlich weitgehend erreicht. Das Leitziel 3 wurde konkretisiert.

1. Erhalt der historischen Bausubstanz
2. Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum
3. Schaffung von günstigen Gewerbeflächen und gewerblicher Vielfalt im Viertel sowie von Flächen für das Gemeinwohl
4. Schaffung von günstigen Atelier- und Werkstattflächen für Gängeviertel e.V. und andere
5. Durchführung einer effizienten Sanierung
6. Schaffung eines Zentrums für Kunst, Kultur und Soziales in der „Fabrique“
7. Übertragung eines Höchstmaßes an Eigenverantwortung und Autonomie an Gängeviertel e.V. bei der Nutzung der Gewerbeflächen
8. Gestalterische Aufwertung der vorhandenen Freiflächen und Erhöhung der Nutzbarkeit
9. Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten
10. Erhalt und langfristige Sicherung von preisgünstigen Wohn- und Gewerbeflächen

5 HANDLUNGSSCHWERPUNKTE, PROJEKTE UND MAßNAHMEN

Im Folgenden werden lediglich die Handlungsschwerpunkte dargelegt, bei denen Änderungen im Vergleich zum IEK 2011 bestehen. Die Handlungsschwerpunkte Wohnumfeld und öffentlicher Raum, Lokale Ökonomie sowie Kultur im Stadtteil bestehen grundsätzlich unverändert fort.

5.1 INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

Im ersten Bauabschnitt der Sanierung des Gängeviertel sind im Zeitraum 2013 bis 2015 die ersten drei Objekte öffentlich gefördert modernisiert und instandgesetzt worden.

Zwei der Gebäude betreffen das **RISE-Handlungsfeld „Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft“**, das die essentielle Grundlage für die Erreichung des Leitbildes und der Leitziele 1 bis 5 darstellt: Bei den beiden Wohn- und Geschäftsgebäuden Caffamacherreihe 37-39 und Caffamacherreihe 43-49 erfolgte die Instandsetzung und Modernisierung auf Basis des damaligen Förderprogramms der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten“, Das Förderprogramm wurde 2016 fortgeschrieben in „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung“. Die Maßnahmen wurden darüber hinausgehend anteilig mit RISE-Mitteln finanziert.

Mit der Fortführung der öffentlich geförderten Modernisierungen und Instandsetzungen der Wohn- und Geschäftsgebäude nach der geltenden IFB-Förderrichtlinie für „Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung“ sollen in den nächsten Jahren die Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt der Gebäude im Gängeviertel geschaffen werden.

Mit dem Umbau der Fabrique zum soziokulturellen Zentrum wurde ein wesentlicher Beitrag zur Zielerreichung im Handlungsschwerpunkt **„Kultur im Stadtteil“** umgesetzt. Die Fabrique ist für das Sanierungsgebiet Gängeviertel / Valentinskamp von hoher Bedeutung, da sie die Charakteristik des Gebiets herausstellt. Der Umbau der Fabrique leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Leitbildes und der Leitziele 4 und 6. Die Sanierung und der Umbau der Fabrique zum sozio-kulturellen Zentrum des Gängeviertels wurden aus Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)“ sowie ergänzend aus Mitteln des Sanierungsfonds Hamburg 2020 der Bürgerschaft finanziert.

Geplante Nutzungen

Im Rahmen der Gespräche über das künftige Sanierungsverfahren wurden Eckpunkte zu den Modernisierungsmaßnahmen vereinbart (Kapitel 5.2). In diesem Zusammenhang erfolgte eine Aktualisierung der geplanten Nutzungen in den Gebäuden. In der folgenden Übersicht zum Mengengerüst der Nutzungen sind sowohl die konkretisierten Nutzungen als auch die Veränderungen im Vergleich zum IEK 2011 bzw. der zu diesem Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen aufgeführt. Zudem wurde im Rahmen der Aktualisierung der

vorab verwendete Begriff ‚Atelierwohnung‘ durch ‚Arbeitsraumwohnung‘ ersetzt. Bei der Nutzbarkeit sind grundsätzlich die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Die bereits fertiggestellten Gebäude sind in der Übersicht entsprechend der tatsächlichen Nutzungen dargestellt. Änderungen im Vergleich zum IEK 2011 bzw. der zu diesem Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen gab es lediglich bei der Zuordnung der Verteilung der Wohnungen / Arbeitsraumwohnungen im Gebäude Caffamacherreihe 37-39. Zudem wurde in diesem Gebäude der ursprünglich geplante teilweise Dachgeschossausbau zu Wohnraum nicht realisiert.

Bei den unsanierten Gebäuden sind nunmehr im Wesentlichen folgende Nutzungen vorgesehen:

Aufgrund der geringen Größe der Wohnungen und der nur einseitigen Belichtungsmöglichkeit ist das Gebäude Valentinskamp 38 a und 38 e nur schlecht für dauerhaftes Wohnen geeignet. Da ein genereller Bedarf für zeitlich begrenzten Wohnraum für externe Kunst- und Kulturschaffende in Hamburg besteht, bietet es sich an, diese Räume, z.B. zusammen mit einer Stiftung und der BKM, für eine zeitlich begrenzte, projektbezogene Dauer für Stipendiaten oder ‚Artists in Residence‘ zur Verfügung zu stellen. Auch kürzere Zeiträume sollen möglich sein, z.B. Übernachtungsmöglichkeit für in der Fabrique auftretende Musiker und Bands.

Einzelne Wohnungen in den Gebäuden Speckstraße 83 (Speckhaus), Valentinskamp 28 a und b (Kutscherhaus), Valentinskamp 35-38 (Valentina), Valentinskamp 32 (Druckerei) und Valentinskamp 38 b (Terrassenhaus) sollen mit insgesamt neun Mietparteien aus dem Kreis der vordringlich wohnungsuchenden Haushalte (WA-Bindung) belegt werden. Die Wohnungen sind in der Übersicht in der Spalte Anmerkungen mit „Dringlichkeitsschein mgl.“ gekennzeichnet. Vorgesehen ist eine entsprechende Wohnung pro Gebäude. Die konkrete Festlegung, um welche Wohnungen es sich handelt, ist noch nicht erfolgt.

In allen noch zu sanierenden Gebäuden sind in den Erdgeschossen bzw. im Hochparterre nunmehr Nutzungen als Atelier / Werkstatt, Galerie, Gewerbe oder Soziokultur / Gemeinschaftsfläche vorgesehen. Einzige Ausnahme bildet das Gebäude Valentinskamp 38 e (Butze links), wo im Erdgeschoss Abstellflächen / Haustechnikräume geplant sind. In den bereits sanierten Gebäuden bestehen in der Caffamacherreihe Ladenflächen für gewerblich Nutzungen sowie in der Fabrique soziokulturelle Nutzungen.

Aus folgenden Gründen wurden Nutzungsänderungen im Erdgeschoss bzw. Hochparterre vorgenommen:

- Es wurde festgestellt, dass aufgrund der Öffentlichkeit bzw. geringer Privatheit im Viertel eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zumutbar ist.
- Im bisherigen IEK wurde lediglich zwischen Wohnen, Gewerbe und Flächen für Gemeinwohl in der Fabrique unterschieden. Der im Konzept vorgesehenen Vielfalt an Nutzungen haben diese drei Kategorien nicht Rechnung getragen. In dem vorliegenden IEK wurden daher zusätzliche Nutzungskategorien mit differenzierten Mietpreisen aufgenommen.

In den Obergeschossen der noch nicht fertiggestellten Gebäude (erstes Obergeschoss bis teilweise Dachgeschoss) sind Wohnnutzungen in Form von Wohnungen oder Arbeitsraumwohnungen oder Residency / Stipendiaten / Gästewohnung geplant. Ausnahme hier ist das Gebäude Valentinskamp 38 f (Tischlerei), da das gesamte Gebäude für die Nutzung Atelier / Werkstatt vorgesehen ist. In den Dachgeschossen der Gebäude Speckstraße 83 - 87, Valentinskamp 38 a und Valentinskamp 38 b ist keine bzw. in der Speckstraße

83 nur teilweise Wohnnutzung vorgesehen, sondern die Nutzung als Abstellfläche / Haustechnikräume (HST).

Einzelheiten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

In der anschließenden Zusammenstellung sind die unterschiedlichen Nutzungen summarisch zusammengefasst.

Mengengerüst der Nutzungen

Strasse / Haus	Etage	Nutzung gemäß IEK 2011	Ø Fläche in m² *	Nutzung gemäß IEK 2019	Ø Fläche in m² **	Nutzungsänderungen	Anmerkungen	
sanierte Gebäude Caffamacherreihe 37 - 39 Jupitahaus	EG II + UG	Café, Bar	160	Gewerbe (Jupibar)	168	nein		
	EG II + UG	Friseur		Gewerbe (Friseur)	83	nein		
	1. OG II	Atelierwohnung	361	Wohnung	90	nein		
	2. OG II	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	98	nein		
	3. OG II	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	83	nein		
	3. OG re	Wohnung		Arbeitsraumwohnung	83	nein		
	4. OG II	Wohnung	449	Wohnung	98	nein		
	4. OG re	Wohnung		Wohnung	83	nein		
	DG II	Wohnung		Abstellfläche		nein		
	DG re	Abstellfläche		Abstellfläche		nein		
	Summe		970		974			
	Caffamacherreihe 43 - 49 Kupferdiebehaus	EG II + UG	Galerie	135	Gewerbe (Cafe Nasch)	106	nein	
		EG II + UG	Gewerbe		Gewerbe	49	nein	
EG re + UG		Architektur- und Grafikbüro		Gewerbe (Entwurfswerkstatt)	106	nein		
1. OG II		Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	78	nein		
1. OG re		Atelierwohnung	310	Arbeitsraumwohnung	78	nein		
2. OG II		Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	78	nein		
2. OG re		Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	78	nein		
3. OG II		Wohnung		Wohnung	77	nein		
3. OG re		Wohnung	310	Wohnung	78	nein		
4. OG II		Wohnung		Wohnung	78	nein		
4. OG re		Wohnung		Wohnung	78	nein		
DG II		Abstellfläche		Abstellfläche		nein		
DG re		Abstellfläche		Abstellfläche		nein		
Summe		755		884				
Valentinskamp 34a Fabrique	UG II	Lager / HST		Proberaum	120	nein		
	UG re	Musik-Club		Holzwerkstatt	40	nein		
	EG II	Seminar, Galerie, Veranst.		Veranstaltungsraum	166	nein		
	EG re	Gastronomie		Galerie	100	nein		
	1. OG II	Druckwerkstatt		Farbwerkstatt	146	nein		
	1. OG re	Seminarräume		Küche	104	nein		
	2. OG II	Probephase	1.441	Bewegungsraum	146	nein		
	2. OG re	Bewegungsraum		Radio	106	nein		
	3. OG II	offenes Atelier		Theater-Probephase	138	nein		
	3. OG re	Stipendiatenatelier		Radio	100	nein		
	4. OG II	Photowerkstatt		Fotowerkstatt	151	nein		
	4. OG re	Filmwerkstatt		Seminarraum	113	nein		
	Summe		1.441		1.430			

Straße / Haus	Etage	Nutzung gemäß IEK 2011	Ø Fläche in m²**	Nutzung gemäß IEK 2019	Ø Fläche in m²**	Nutzungsänderungen	Anmerkungen	
unsanierete Gebäude Speckstraße 83 - 87 Speckhaus	Souffrain li	Fahrradwerkstatt	100	Atelier / Werkstatt (w)	67	nein	Vorraussetzung: Keller sind als Gewerbeflächen nutzbar	
	Souffrain re	Food Coop	273	Atelier / Werkstatt (w)	55	nein	Ausstattungsstandard wie Fabrik	
	Hochparterre li	Atelierwohnung		Galerie	67	ja	Ausstattungsstandard wie Fabrik	
	Hochparterre re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	56	nein	Ausstattungsstandard wie Fabrik	
	1. OG li	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	64	nein		
	1. OG re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	56	nein		
	2. OG li	Wohnung	273	Wohnung	64	nein		
	2. OG re	Wohnung		Wohnung	56	nein		
	3. OG li	Wohnung		Wohnung	64	nein	Dringlichkeitsschein mgl. In WG	
	3. OG re	Wohnung		Arbeitsraumwohnung	56	nein		
	DG li	Wohnung		Wohnung	53	nein		
	DG re	Abstellfläche / HST				nein		
	Summe		645		658			
	Valentinskamp 28 b Kutscherhaus links	KG	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
		Hochparterre li	Atelierwohnung		Atelier / Werkstatt (w)	46	ja	
Hochparterre re		Atelierwohnung	193	Atelier / Werkstatt (w)	51	ja		
1. OG li		Atelierwohnung		Wohnung	46	nein		
1. OG re		Atelierwohnung		Wohnung	51	nein		
2. OG li		Wohnung		Wohnung	46	nein		
2. OG re		Wohnung	170	Wohnung	51	nein		
DG		Wohnung		Wohnung	73	nein	Dringlichkeitsschein mgl.	
Summe			363		364			
Valentinskamp 28 a Kutscherhaus rechts		KG	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
	Hochparterre li	Atelierwohnung		Atelier / Werkstatt (w)	49	nein	Ausstattungsstandard wie Fabrik	
	Hochparterre re	Atelierwohnung	179	Atelier / Werkstatt (w)	57	nein	Ausstattungsstandard wie Fabrik	
	1. OG li	Atelierwohnung		Wohnung	49	nein		
	1. OG re	Atelierwohnung		Wohnung	57	nein		
	2. OG li	Wohnung		Wohnung	49	nein		
	2. OG re	Wohnung	184	Wohnung	57	nein		
	DG	Wohnung		Wohnung	79	nein	Dringlichkeitsschein mgl.	
	Summe		363		394			
	Valentinskamp 39 Puppenstube	KG	Gängeviertel-Laden / Buchladen	45	Gewerbe (w)	47	nein	
EG		Atelierwohnung	48	Arbeitsraumwohnung	48	nein		
1. OG		Wohnung		Wohnung	48	nein		
2. OG		Wohnung	97	Wohnung	48	nein		
3. OG		Wohnung		Wohnung	48	nein		
Summe		190		191				

Straße / Haus	Etage	Nutzung gemäß IEK 2011	Ø Fläche in m² *	Nutzung gemäß IEK 2019	Ø Fläche in m² **	Nutzungsänderungen	Anmerkungen
unsanierte Gebäude							
Valentinskamp 38 f Tischlerei	KG	Werkstatt	95	Abstellfläche / HST	27	nein	Bisher als Gewerbehau genutzt!
	EG li	Atelier / Werkstatt		Atelier / Werkstatt (w)			
	EG re	Atelier / Werkstatt		Atelier / Werkstatt (w)			
	1. OG	Atelierwohnung (vorher: Gewerbe)		Atelier / Werkstatt (w)			
	2. OG	Atelierwohnung (vorher: Gewerbe)		Atelier / Werkstatt (w)			
	3. OG	Atelierwohnung (vorher: Gewerbe)		Atelier / Werkstatt (w)			
Summe			255		213		
Valentinskamp 38b Terrassenhaus	KG	Atelier / Werkstatt	110	Soziokultur (Museumswohnung)	56	nein	Ausstattungsstandard wie Fabrik
	EG re	Atelier / Werkstatt		Atelier / Werkstatt (w)			
	1. OG li	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung			
	1. OG re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung			
	2. OG li	Atelierwohnung		Wohnung			
	2. OG re	Atelierwohnung		Wohnung			
	3. OG li	Wohnung		Wohnung			
	3. OG re	Wohnung		Wohnung			
	4. OG li	Wohnung		Wohnung			
	4. OG re	Wohnung		Wohnung			
	DG li	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
	DG re	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
Summe			570		575		
Valentinskamp 38 c Familienhaus	KG	Abstellfläche / HST	70	Abstellfläche / HST	70	nein	
	EG	Atelier / Werkstatt		Gewerbe (w)			
	1. OG	Wohnung		Arbeitsraumwohnung			
	2. OG	Wohnung		Wohnung			
	3. OG	Wohnung		Wohnung			
	4. OG	Wohnung		Wohnung			
	DG	Wohnung		Wohnung			
Summe			435		404		
Flächen gesamt			7.576		7.596	12	Änderungen Nutzg. IEK 2011 vs. 2019

* Flächen auf Grundlage IEK
 ** Flächen auf Grundlage der Vermessungspläne IB Hanack und Partner sowie den Objektdatenblättern zum Generalmiet- und Verwaltungsvertrag

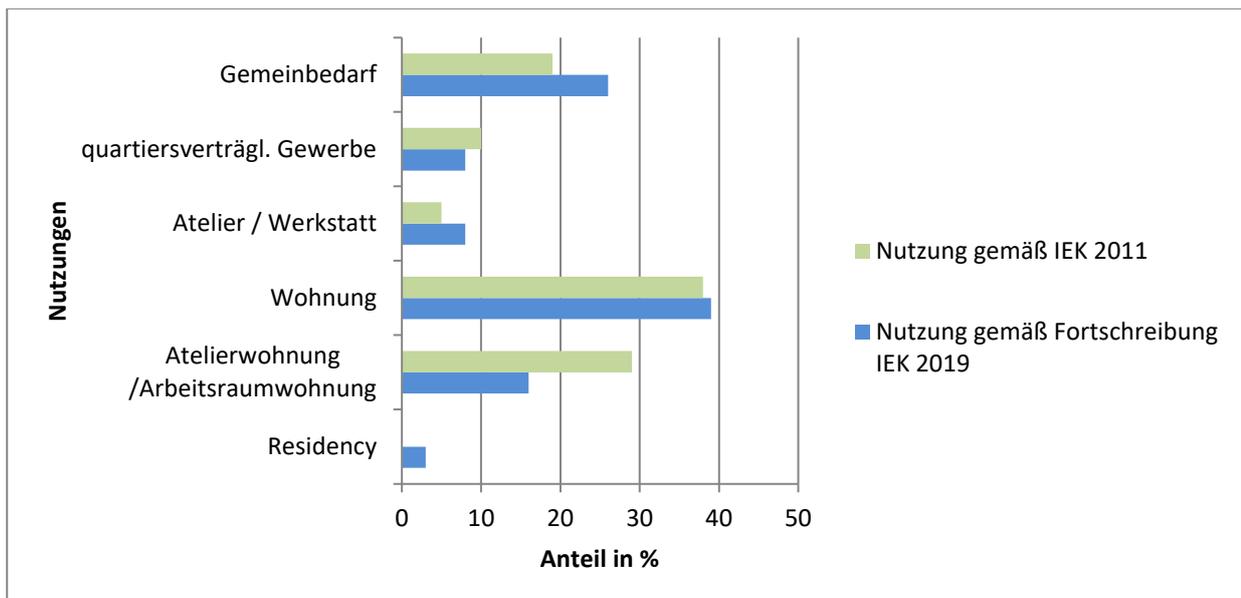
9 WE mit Dringlichkeitsschein

Zusammenstellung

Nutzung gemäß IEK 2011				Nutzung gemäß IEK 2019			
			Ø Fläche in m ² *				Ø Fläche in m ² **
	Anteil	NE	m ² gesamt		Anteil	NE	m ² gesamt
Gemeinbedarf	19%	11	1.441	Soziokultur	26%	21	1.954
quartiersverträgl. Gewerbe	10%	12	725	Gewerbe	8%	7	629
Atelier / Werkstatt	5%	8	345	Atelier / Werkstatt	8%	12	596
Wohnung	38%	41	2.868	Wohnung	39%	45	2.936
Atelierwohnung	29%	38	2.197	Arbeitsraumwohnung	16%	17	1.239
				Residency	3%	8	242
100% 110 7.576				100% 110 7.596			

In der folgenden Grafik werden die Änderungen der vorgesehenen Nutzungsanteile zwischen dem IEK 2011 und der jetzigen Fortschreibung des IEK dargelegt.

- Die Fläche für Gemeinbedarf erhöht sich von geplanten 1.441 m² um 513 m² auf 1.954 m².
- Die Flächen für quartiersverträgliches Gewerbe verringern sich von 725 m² um 96 m² auf 629 m².
- Die Atelier- / Werkstatt-Flächen erhöhen sich von geplanten 345 m² um 251 m² auf 596 m².
- Die Flächen für Wohnungen erhöhen sich von 2.868 m² um 68 m² auf 2.936 m².
- Die Flächen für Atelierwohnungen / Arbeitsraumwohnungen verringern sich von 2.197 m² um 958 m² auf 1.239 m².
- Dafür kommt die Nutzung ‚Residency/Stipendiaten/Gästewohnung‘ mit 242 m² neu hinzu.



5.2 GRUNDSÄTZE DER SANIERUNG

Als ein Ergebnis der Gespräche zur Fortsetzung des Sanierungsverfahrens in der Arbeitsgruppe „Zukunft des Sanierungsverfahrens Gängeviertel“ wurden in einem Eckpunktepapier die Grundsätze für die zukünftigen objekt- und freiraumbezogenen Sanierungsmaßnahmen festgelegt:

Präambel

Alle Beteiligte verständigen sich auf einen nachhaltigen Umgang mit den einzusetzenden Ressourcen und Mitteln und auf eine langfristig nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung des Quartiers.

Die beste Ressource, die beste Energie ist die, die nicht verbraucht wird. Dabei wird auf eine ganzheitliche Betrachtung Wert gelegt. Wenn z.B. Wärmedämmverbundsysteme aus Kunststoffen oder Fernwärme aus Kohlekraftwerken zu optimalen Berechnungsparametern im Zuge der EnEV-Nachweise führen, entspricht das nicht dem Verständnis von Nachhaltigkeit für das Gängeviertel. Die eingesetzten Materialien sind in ihrer Gesamtheit zu betrachten. So fließen neben der Lebenszyklusbetrachtung auch Fragen zur Herstellung, Transport und Entsorgung mit ein. Die sich im Rahmen der öffentlichen Förderung daraus möglicherweise ergebenden Widersprüche müssen kooperativ gelöst werden. Ausnahmeregelungen von den technischen Anforderungen der IFB-Förderrichtlinie sind im Vorwege mit der BSW abzustimmen.

Die Gebäude des Gängeviertels stehen unter Denkmalschutz. Dieser Schutz bezieht sich nicht nur auf die Fassaden, sondern auch auf die Innenräume, deren Details, Materialien und Oberflächen. Es gilt, dass bauliche Maßnahmen soweit sie unverzichtbar sind, nur mit minimalsten aber nachhaltigen Eingriffen erfolgen und dass die Lesbarkeit der Geschichte gewahrt wird. Hierzu gehört auch die Dachlandschaft mit den alten Schornsteinen. Alle Maßnahmen müssen, unabhängig von der projekt-, bzw. gebäudebezogenen Förderung, das gesamte Quartier mit betrachten. Die Planungen finden in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt statt. Als Basis soll eine vertiefte denkmalpflegerische Bestandsaufnahme erfolgen, soweit diese noch nicht vorhanden ist.

Die Abstimmung der Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen und der jeweils heranzuziehenden Förderprogramme erfolgt zwischen der steg Hamburg mbH, der FHH und Gängeviertel (Folgen, Rahmenbedingungen etc.). Die Gebäude werden so modernisiert, dass im Betrieb möglichst niedrige Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten anfallen. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass der Verzicht auf moderne Baumaterialien (z. B. Kunststoffe u.a.) und Fernwärme zu höheren Betriebskosten führen kann.

Grundrissgestaltung

Die Grundrisse sind elementar für die Gedanken des Denkmalschutzes und sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die wegen Fragen des Brandüberschlages notwendige oder aus nutzungsbedingten Erfordernissen gewünschte Zusammenlegung von Wohneinheiten wird nicht ausgeschlossen. Eine Belegung (und die Förderung) sollen sich aber primär den Gegebenheiten des Bestandes anpassen. Abweichungen, die sich aus der Bestandsituation ergeben, sollen unter der Maßgabe der Sicherheit und bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen ermöglicht werden. Unvermeidbare Grundrissänderungen sind mit den Förderbedingungen in Einklang zu bringen.

Ausstattung, Standard

Um günstige Gewerbemieten zu ermöglichen, erfolgt in den gewerblichen Räumen ein reduzierter Ausbaustandard, analog dem Ausbaustandard in der Fabrique.

Küchen

Die im Rahmen der Förderung für den Einbau von Küchen von der IFB vorgesehenen Mittel sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern für den Selbsteinbau gewünschter Küchen zur Verfügung gestellt werden. Die Abnahme der Küchen erfolgt analog der bereits fertiggestellten Wohngebäude gemeinsam durch IFB, Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und steg Hamburg mbH. Die Abrechnung erfolgt nur über die steg Hamburg mbH. Im Fall von Eigenleistung geht die Haftung für die erfolgten Baumaßnahmen und die Ausführung unmittelbar auf die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG über.

Bäder

Fliesenarbeiten werden auf das notwendige Minimum beschränkt. Eigenleistung ist nach Nachweis der qualitativen Eignung möglich. Ebenso kann Material bauseits zur Verlegung zur Verfügung gestellt werden. Im Fall der Eigenleistung geht die Haftung für die erfolgten Baumaßnahmen und die Ausführung unmittelbar auf die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG über.

Dusch- und Badewannen werden nur mit Dämmkörper eingebaut. Die fachgerechte Abdichtung aller Bäder ist zwingend.

Anstriche, Oberflächen

Farbkonzept, Qualität und Material im Innen- wie im Außenbereich werden in Absprache mit dem Denkmalschutzamt (DA) beschlossen. Treppenhausanstriche haben eine besondere Sensibilität; Befunduntersuchungen früherer Anstriche werden sichtbar erhalten.

In den Innenräumen erfolgt die Festlegung der Anstricharbeiten raum- und wandweise; Fliesenarbeiten sind analog zu betrachten.

Fenster und Türen

Grundsätzlich sollen nur heimische Hölzer verbaut werden, der Einsatz tropischer Edelhölzer ist zu vermeiden. Fenster sollen, dem historischen Vorbild entsprechend, nach außen zu öffnen sein. Wo der Erhalt nicht möglich oder sinnvoll ist, werden die Fenster den historischen Proportionen entsprechend mit Wärmeschutzverglasung neu erstellt.

Bei den Türen geht ebenfalls der Erhalt vor Neubau. Dementsprechend wird der Fokus auf die handwerkliche Nachrüstung und Überarbeitung gelegt. Sich daraus ergebende qualitative Beeinträchtigungen (Dämmung, Lärmschutz) werden bei Innentüren bewusst hingenommen.

Leitungsführung, Heizkörper, Steckdosen

Im Rahmen der TGA-Planung werden hinsichtlich Leitungsführung, Positionierung von Heizkörpern, Lichtschaltern und Steckdosen die Belange der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG berücksichtigt.

Frei- & Außenraum

Die Gestaltung sowie Nutzung des Außenraumes soll in einem zusammenhängenden Konzept geplant werden. Dabei sollen die vorhandenen Standorte für Mülltonnen und Fahrräder berücksichtigt bzw. überprüft sowie die bereits erarbeiteten Konzepte fortgeschrieben werden, ebenso wie Überlegungen zur Herausarbeitung der Gänge und Akzentuierung der Höhenversätze (Souterrainsituationen). Bei der Nutzbarkeit der Freiflächen sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu berücksichtigen.

Energiekonzept/ Wärmeversorgung / Dämmung

Bei der Wärmeversorgung soll ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt werden; bisher sind gasbetriebene Versorgungseinheiten vorgesehen. Das kann als Brückentechnologie weiter fortgeführt werden, soll aber auf zukunftsfähige Technologien wie ein Nahwärmenetz umgestellt/ umgerüstet werden. Unabhängig von den einzelnen Bauabschnitten ist das Konzept als Quartierskonzept angelegt und soll weiter verfolgt werden. Im Rahmen der Erörterungen mit den Fachplanern wird auch das bestehende energetische Quartierskonzept aus dem Jahr 2014 vorgelegt, dessen Ergebnisse in die Abwägung und Diskussion der Belange Klimaschutz und Denkmalpflege einfließen sollen. Falls Außenwanddämmung notwendig ist, soll diese, unter Beachtung des Denkmalschutzes (Fassadenerhalt), Brandschutzes und der Nutzung, auf ein Minimum reduziert werden.

In den Bereichen der Backsteinfassaden wird keine Außenwanddämmung angebracht. Innendämmsysteme können nur begrenzt aufgebracht werden, weil zu erhaltene Stuckaturen vorhanden sind und bauphysikalische Aspekte dem entgegenstehen. Infolge dessen wird vermehrt über Wandtemperierungssysteme nachgedacht. Der rechnerische Nachweis der zu gewährleistenden Raumtemperatur hat diesbezügliche Anpassungspotentiale. Überlegungen, den Heizwärmebedarf durch Pufferzonen (Flure) zu reduzieren, sollen verfolgt werden.

Beteiligungsverfahren / Transparenz

Verträge, die Einfluss auf die Gestaltung, Verwaltung und Finanzierung haben, werden, erst recht wenn sie von der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG übernommen werden müssen, nur mit Zustimmung und Mitwirkung der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG geschlossen. Das entlässt die Vertragsparteien nicht aus der Verantwortung, bedingt aber eine enge Abstimmung über die, aus den jeweiligen Verträgen sich ergebenden, Bindungen und Konsequenzen. Beispiele sind die Verträge zur Finanzierung, sofern sie von der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG übernommen werden, sowie Förderung, Bauleistung und Planung.

Belegung und Eigenleistung

Die Belegung der Nutzungseinheiten und der Wohnungen erfolgt über eine Belegungskommission. Sie sollte im Zuge der Leistungsphase 2 erfolgen, um die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer in die Planung und die Bauphase zu integrieren, Interessen und Bedarfe jener Personen zu berücksichtigen und um Kontinuität in der Partizipation zu gewährleisten sowie um frühzeitig Einsparpotentiale im Zuge der Selbsthilfe akquirieren zu können.

Bei den Maßnahmen, die in Eigenleistung durch die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer ausgeführt werden, ist die qualitative Überwachung der Arbeiten und Wiederverwendbarkeit der Ein- und Ausbauten bei Wechsel der Mieterinnen und Mieter sicher zu stellen. Dies erfolgt in Verantwortung der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG. Die Eigenleistung fügt sich in den Bauzeitenplan ein und wird über Schnittstellenbestimmung und mit der Bauleitung koordiniert. Im Bauzeitenplan sind entsprechende Zeitpuffer einzuplanen. Tätigkeitsfelder sind neben dem Abbruch von Belägen, auch Maßnahmen wie Aus- und Einbau von Dielen und die Innenwandgestaltung.

Gegenfalls erreichte Minderkosten werden – soweit möglich – mit eventuellen Mehrkosten verrechnet.

Mängelbeseitigung nach Abnahme

Die Architekten werden seitens der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG mit der Leistungsphase 9 gemäß HOAI beauftragt. Die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG verfolgt die Mängelbeseitigung. Ein Schlichtungs-/ Gutachterverfahren mit einem alle Beteiligten bindenden Procedere sollte mit allen, auch den Handwerksbetrieben, vorab vertraglich vereinbart werden.

Ergänzend zu dem Eckpunktepapier werden folgende Grundsätze zum Umgang mit den Backsteinfassaden in der Schierspassage festgehalten.

Aufgrund der vorhandenen Problematik bei den Backsteinfassaden in der Schierspassage wird eine umfangreiche externe Expertise notwendig werden. Diese erfolgt unter dem Primat des Erhalts und klärt die statischen Herausforderungen unter besonderer Berücksichtigung der Situation des Backsteins im Bestand auf Grundlage der bereits bestehenden Gutachten.

Die Prozessbeteiligten sind sich der herausragenden Bedeutung dieses Materials im städtebaulichen Kontext der Schierspassage bewusst. Daher erfolgen alle Maßnahmen, insbesondere auch die Frage der zu beauftragenden Fachingenieure, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz. Sobald die grundsätzlichen Fragen des Erhalts und des Umgangs mit dem Backstein technisch geklärt sind, werden die gegebenenfalls erforderlichen finanziellen Mehraufwendungen beziffert. Dazu muss, unter anderem auch wegen den Fragen der Rettungs- und Fluchtwege, eine freigegebene Vorplanung vorliegen. Alle Beteiligten arbeiten gemeinsam daran, eventuell sich ergebende Finanzierungslücken so rechtzeitig zu schließen, dass sich im Gesamtprozess keine Zeitverzögerungen ergeben. Dabei ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu beachten

5.3 BETEILIGUNG, AKTIVIERUNG, LOKALE PARTNERSCHAFTEN, VERNETZUNG

Das Handlungsfeld „Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften, Vernetzung“ ist eine Querschnittsaufgabe in der Integrierten Stadtteilentwicklung und eine grundlegende Voraussetzung für den erfolgreichen Entwicklungsprozess in einem Quartier. Zentrales Anliegen ist es, ein eigenständiges Stadtteilleben zu befördern, den sozialen Zusammenhalt zu stärken, an vorhandenen örtlichen Potenzialen anzuknüpfen und die Bewohnerinnen und Bewohner zu motivieren, in Initiativen und Vereinen mitzuwirken und sich dauerhaft, über die Förderphase hinaus, selbst zu organisieren. Während der Gebietsentwicklung soll der Aufbau selbsttragender Bewohnerorganisationen durch das Gebietsmanagement mit Priorität eingeleitet werden. Grundsätzlich ist u.a. ein öffentlich tagendes Beteiligungsgremium (z. B. ein Sanierungsbeirat) einzurichten. Die Zusammensetzung des Beteiligungsgremiums soll gewährleisten, dass unterschiedliche Interessen und Sichtweisen aus dem jeweiligen festgelegten Gebiet vertreten sind.

Vor dem Hintergrund der Historie und besonderen Spezifikation im Sanierungsgebiet Gängeviertel sind mit dem Bestehen und den umfangreichen Tätigkeiten der Genossenschaft Gängeviertel 2010 eG und des Verein Gängeviertel e.V. die Mieterinnen und Mieter sowie die jetzigen und zukünftigen Erbbauberechtigten aktiv im Sanierungsprozess beteiligt. Wie im nachfolgenden Kapitel ausführlich dargestellt ist, wurden für die Beteiligung der Genossenschaft Gängeviertel 2010 eG und des Verein Gängeviertel e.V. an der Umsetzung und zur langfristigen Sicherung der Ziele der Gebietsentwicklung eigene Umsetzungsstrategien und Formate entwickelt. Das zuvor genannte zentrale Anliegen der Einbindung, Mitgestaltung und Vernetzung des Quartiers ist damit bereits weitgehend umgesetzt. Die Besonderheit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Gängeviertel wird überdies durch seine Gebietsgröße (bestehend aus zwölf Gebäuden auf 0,49 ha) und die homogene Eigentümerstruktur der FHH bzw. der treuhänderischen Sanierungsträgerin steg Hamburg mbH als Alleineigentümerin der Grundstücke geprägt. Als weitere Betroffene sind aufgrund der stadträumlichen Lage des Sanierungsgebietes darüber hinaus vergleichsweise wenige Mieterinnen und Mieter und Nachbarn vorhanden.

Aufgrund dieser Besonderheiten des Fördergebietes, der thematischen Schwerpunkte der Gesamtmaßnahme sowie der bisherigen praktischen Erfahrungen im Zuge der Sanierungsbeiratsarbeit im Gängeviertel im Zeitraum 2013 bis 2015 wird eine Fortführung des Sanierungsbeirates in der bisherigen formalen Form mit einer personen- und organisationsgebundenen Mitgliedschaft nicht weiter verfolgt. Bei der Wiederaufnahme des Sanierungsverfahrens wird auf die formale Einsetzung eines neuen Sanierungsbeirates in der vorherigen Struktur verzichtet. An dessen Stelle treten die nachfolgend beschriebenen, auf die Situation besser zugeschnittenen, Informations- und Beteiligungsformate.

Stadtplanungsausschuss, Forum und Verfügungsfondsgremium

Die Bezirkspolitik, die Öffentlichkeit sowie die sonstigen Betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürger sollen über den Stand der Gesamtmaßnahme laufend informiert werden. Eine Schnittstelle in die Bezirkspolitik ist der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung, in dem über zentrale Verfahrensstände durch M/SL regelhaft berichtet wird.

Ebenfalls wird der Verfügungsfonds weiterhin fester Bestandteil in der Fortführung des Sanierungsverfahrens sein. Mit den Verfügungsfondsmitteln soll vor Ort eine Unterstützung der vielschichtigen Projektkulisse ermöglicht sowie eine Würdigung des sehr umfangreichen ehrenamtlichen Engagements erreicht werden, indem Projekte und Aktivitäten z.B. im künstlerischen, kulturellen sowie sozialen Bereich finanzielle Unterstützung erfahren. Über die Mittelvergabe entscheidet ein Beteiligungsgremium im Fördergebiet.

Sowohl die Information der Akteure über den Stand der städtebaulichen Gesamtmaßnahme als auch die Entscheidung über die Mittelvergabe aus dem Verfügungsfonds wird zukünftig in einem gemeinsamen „Forum-Gängeviertel“ realisiert werden. Dieses Forum soll jährlich ca. zweimal tagen und ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Auf den Termin soll entsprechend über die bekannten Medien und Aushänge aufmerksam gemacht werden. In der ersten Forumssitzung wird ein „Gremium Verfügungsfonds“ gebildet, das über die Mittelvergabe aus dem Verfügungsfonds berät und ein Entscheidungsvotum (Beschlussvorlage) für das Forum abgibt. Dieses Gremium soll sich aus Vertreterinnen und Vertretern unterschiedlicher Personen / Institutionen bilden und aus ca. sieben bis neun Personen bestehen.

6 UMSETZUNGSSTRATEGIEN

6.1 VERWALTUNGS- UND BETREIBERMODELL

Nachdem im IEK bislang festgehalten war, dass der Verein Gängeviertel e.V. als ursprünglicher Initiator der Sanierung und als bedeutender Partner bei der Umsetzung des gemeinsam entwickelten IEK die Gründung einer Genossenschaft plant, ist diese im Jahr 2010 gegründet worden.

Im IEK wurde weiterhin betont, dass die Genossenschaft zum Ziel haben soll, die Grundstücke nach Ablauf des Sanierungsverfahrens zu übernehmen und die Wohn- und Gewerbeflächen über die Bindungszeiträume hinaus preiswert zur Verfügung zu stellen. Über diese Möglichkeit sollte rechtzeitig (etwa 1 Jahr) vor Beendigung des Sanierungsverfahrens zwischen den Beteiligten verhandelt werden.

Im Rahmen der seit November 2017 laufenden Gespräche zwischen Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG, Verein Gängeviertel e.V. und der FHH wurde die Entwicklung einer langfristigen Perspektive für das Gängeviertel verhandelt. Im Sinne des öffentlichen Interesses waren dafür seitens der FHH klare Verantwortlichkeiten im Hinblick auf Vermietung, Verwaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude mit einem langfristig belastbaren Finanzierungsmodell Voraussetzung. Seitens der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG wurden der Erhalt und die nutzungsgerechte Sanierung der historischen Bausubstanz, ein Ausbau der Selbstverwaltung und die Schaffung und Erhaltung eines Nutzungsmixes aus sozialverträglicher Wohnnutzung, bezahlbaren Atelier- und Werkstattflächen, sogenannten Residency- und Stipendiatenwohnungen und sozio-kulturellen Nutzungen angestrebt.

Im Rahmen der Verhandlungen hat die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG ein Nutzungs- und Mengenkonzzept vorgelegt. Die Nachhaltigkeit und Belastbarkeit der darin gemachten Annahmen zur Finanzierung wurden durch die IFB mit dem Ergebnis überprüft, dass die laufenden Kosten des Erbbauzinses und der Unterhaltung gedeckt sind, es aber seitens der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG noch weiterer Anstrengungen bedarf, um auch die Finanzierung der nach ca. 30 Jahren zu erwartenden Sanierungserfordernisse sicherzustellen. Die Verpflichtung zu entsprechenden Anstrengungen wurde daraufhin zum Gegenstand der weiteren Gespräche mit dem Ergebnis, dass die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG insbesondere bei der Mietgestaltung die Finanzierungserfordernisse angemessen berücksichtigt wird.

Im August 2019 erfolgte der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zwischen der FHH und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG.

Erbbaurechtsvertrag

Der im August 2019 geschlossene Erbbaurechtsvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Erbbaurecht, Laufzeit und Erbbauzins

Mit dem Vertrag wird der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG an den bebauten Grundstücken des Sanierungsgebiets ein Erbbaurecht für die Dauer von zunächst 75 Jahren bestellt. Das Erbbaurecht wird für die Grundstücke, auf denen sich die bereits sanierten Gebäude befinden, direkt bestellt, für die übrigen Grundstücke erfolgt die Bestellung aufschiebend bedingt bis zum Abschluss der jeweiligen

Sanierung. Dadurch ist sichergestellt, dass die Sanierung der Gebäude jeweils noch durch die Sanierungsträgerin steg Hamburg mbH durchgeführt und abgeschlossen wird, bevor die Gebäude in die Verantwortung der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG übergehen. Die Laufzeit des Vertrages ist so geregelt, dass er für alle Grundstücke einheitlich 75 Jahre nach der ersten Bestellung endet, sofern er nicht durch die Parteien einvernehmlich verlängert wird.

Dem Erbbauzins, den die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG an die FHH zahlt, liegt eine Verzinsung des Bodenwertes von 2% zu Grunde. Er wird jeweils für die bereits in Erbbaurecht übertragenen Grundstücke gezahlt. Sind alle Grundstücke übertragen, wird der Erbbauzins jährlich rund 303.000 EUR betragen.

Zweck, Verwendungsbeschränkungen, Unterhaltungspflicht

Zweck des Erbbaurechts ist nach dem Vertrag der Erhalt des Gängeviertels als lebendiges innerstädtisches Wohn- und Kulturquartier mit bezahlbaren Mieten und einem Schwerpunkt auf Nutzungen im künstlerischen Bereich für Menschen in vielfältigen Lebenssituationen. Dazu dienen der Erhalt und die langfristige Sicherung von preisgünstigen Wohn- und Gewerbeflächen. Zudem soll die „Fabrique“ als Raum für Kunst, Kultur und Soziales dienen und als soziokulturelles Zentrum einen niedrigschwelligen Zugang ermöglichen und vielfältige soziokulturelle Angebote, insbesondere auch für sozial benachteiligte Menschen, schaffen.

Die Nutzung der Gebäude erfolgt in genossenschaftlicher Form im Rahmen des jeweils geltenden Integrierten Entwicklungskonzepts und einem Mengenkonzept, das die Anteile der einzelnen Nutzungen in den verschiedenen Gebäuden festlegt. Für wesentliche bauliche Veränderungen bedarf es der Zustimmung der FHH. Einzelne gewerbliche Nutzungen (Spielhallen) sind ausgeschlossen.

Die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG ist jeweils ab Übernahme der Gebäude für deren Unterhaltung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie nach den Auflagen und Vorschriften der Baubehörden sowie der Denkmalschutzbehörde verantwortlich. Sie ist verpflichtet, rechtzeitig finanzielle Vorsorge auch für die nach einer Nutzungszeit von ca. 30 Jahren zu erwartenden grundlegenden Sanierungsarbeiten zu treffen.

Berichtspflichten, Evaluation, Besichtigungsrecht

Die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG übermittelt der FHH jährlich den Jahresabschluss der Genossenschaft und die übrigen nach dem Genossenschaftsgesetz anzufertigenden Berichte. In fünfjährigem Rhythmus kommen die Genossenschaft und Vertreter der FHH zusammen, um den Erbbaurechtsvertrag und seine Umsetzung zu evaluieren und eventuell erforderliche Anpassungen zu erörtern. Die FHH ist berechtigt, die Grundstücke und Gebäude während der Laufzeit zu besichtigen, um sie auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung zu prüfen oder prüfen zu lassen.

Nutzungsbindungen

Die Gebäude dürfen nur für die Vermietung von Wohnraum und für gewerbliche und sozio-kulturelle Nutzungen genutzt werden. Die Sanierung der Wohnungen wird im Rahmen der Modernisierungsförderung „Modernisierung von Mietwohnungen in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung“ von der IFB gefördert, sie dürfen für 21 Jahre nach Bezugsfertigkeit nur im Rahmen der Förderrichtlinien

belegt werden. Die mit der Förderung verbundenen Mietobergrenzen dürfen während der Bindungsdauer nicht überschritten werden. Nach diesem Zeitraum darf die Miete der einzelnen Wohneinheiten für die Dauer des Erbbaurechtes den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten. So wird sichergestellt, dass über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung gestellt werden.

Ende des Erbbaurechts, Heimfall, Entschädigung

Das Erbbaurecht endet – sofern es nicht einvernehmlich verlängert wird – 75 Jahre nach der Übertragung der ersten Grundstücke. Die FHH kann vor diesem Zeitpunkt unter verschiedenen Bedingungen die Rückübertragung des Erbbaurechts verlangen (Heimfall), insbesondere wenn durch die Nutzung der vertragliche Zweck des Erbbaurechts wesentlich verfehlt wird, die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG der Unterhaltungsverpflichtung nicht nachkommt und dadurch die Bausubstanz gefährdet wird, oder wenn die Genossenschaft aufgelöst wird oder ein Insolvenzverfahren eröffnet wird. Die gesetzlich vorgesehene Entschädigung im Falle des Heimfalls orientiert sich am Wert der Gebäude und ist so gestaffelt, dass pro Jahr seit der Übertragung eine Entschädigung in Höhe von 2% des Gebäudewertes gezahlt wird. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG über die Erbbauzinszahlungen den Wert der Gebäude quasi abbezahlt und gleichzeitig die Bausubstanz durch eigene Unterhaltungs- und Sanierungsleistungen erhält. Nach einer Laufzeit von 50 Jahren würde die Entschädigung im Falle des Heimfalls dann den vollen ursprünglichen Gebäudewert betragen und nicht mehr weiter steigen.

Kosten und Finanzierung

Die vom Erbbaurechtsvertrag erfassten Grundstücke befinden sich im Anlagevermögen des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). Mit dem Erbbaurechtsvertrag sichert der LIG der Stadt und der Genossenschaft eine langfristige Entwicklungsperspektive und damit eine erfolgreiche, weitere Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude im Gängeviertel. Die Erträge aus dem geschlossenen Vertrag führen zu Mehrerlösen, die sich im Wirtschaftsplan des LIG abbilden.

Mit dem Erbbaurechtsvertrag wird der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG die Verantwortung für die Vermietung, Verwaltung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude übertragen. Die FHH bleibt Eigentümerin der Grundstücke. Der Erbbaurechtsvertrag enthält Unterhaltungsverpflichtungen und Nutzungsbindungen und behält der FHH Eingriffsmöglichkeiten vor, wenn die Ziele des Vertrages verfehlt werden.

6.2 PLANUNG, KOORDINIERUNG UND UMSETZUNG DER BAUMAßNAHMEN; BELEGUNG

Für die Planung, Koordinierung und Umsetzung der Baumaßnahmen sowie für die Belegung der Objekte sind die Einsetzung einer Planungswerkstatt und eines Koordinierungskreises und die Wiedereinsetzung einer Belegungskommission als spezifische Gremien vorgesehen. Die in der RISE-Globalrichtlinie beschriebenen Zuständigkeiten gelten in leicht modifizierter Weise, siehe Kapitel 6.2.4.

6.2.1 PLANUNGSWERKSTATT

Die bisherigen Sitzungen der Baukommission, an denen Vertretungen der Baukommission des Gängeviertels, das beauftragte Architekturbüro und die steg Hamburg mbH teilgenommen haben, werden zukünftig als Planungswerkstatt durchgeführt. Die Planungswerkstatt erarbeitet unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Mittel ein konkretes Bau- und Ablaufprogramm. Die steg Hamburg mbH wird, soweit im rechtlichen Rahmen zulässig und ohne finanzielle Mehrbelastungen in der Umsetzung möglich, Ausstattung und Ausführung der Baumaßnahmen in der Planungswerkstatt abstimmen. Die Verantwortung als Bauherr hat die steg Hamburg mbH. Sie ist für die vollumfängliche Einhaltung aller Verpflichtungen bei der Vergabe der Aufträge und Mittel gegenüber der FHH verantwortlich. Die Planungswerkstatt wird an der Vorbereitung der Ausschreibungen, insbesondere auch dem Inhalt der Leistungsbeschreibungen, beteiligt. Die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG kann der Planungswerkstatt geeignete Auftragnehmer (Bauleistungserbringer) benennen, die dann an den Ausschreibungen zu beteiligen sind. Es ist geplant mit Bildungsträgern und weiteren Kooperationspartnern zusammenzuarbeiten. Dafür werden im Bauzeiten- und Maßnahmenplan geeignete Zeitfenster durch die Planungswerkstatt vorgesehen. Dadurch evtl. entstehende Mehrkosten sind durch Einsparungen an anderer Stelle zu kompensieren.

Die Planungswerkstatt setzt sich wie folgt zusammen: drei Personen, die von der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG eingesetzt werden (Baukommission des Gängeviertels, BauKo-GV), zwei Personen der steg Hamburg mbH und eine Vertretung des beauftragten Architekturbüros. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die personelle Konstanz der Teilnehmenden der Planungswerkstatt während eines mehrjährigen Planungsprozesses. Daher wird den Mitgliedern der Planungswerkstatt aus dem Gängeviertel eine Aufwandsentschädigung bezahlt. Weitere Personen, wie Fachplanerinnen und Fachplaner, Vertretungen des Denkmalschutzamtes, Delegierte der späteren Nutzerinnen und Nutzer werden bei Bedarf hinzugezogen. Die Planungswerkstatt tagt alle zwei bis drei Wochen, je nach Abstimmungsbedarf. Die Moderation und Protokollführung erfolgt wechselseitig durch die Baukommission des Gängeviertels und die steg Hamburg mbH. Die Ergebnisprotokolle werden unmittelbar nach der Sitzung festgestellt. In einem ganztägigen „Aufworkshop“ wird ein Projekthandbuch als Regelwerk für die Zusammenarbeit erstellt. Die Planungswerkstatt dient auf der Arbeitsebene zur Abstimmung und Entscheidung der Bauplanung und Bauausführung. Die steg Hamburg mbH lädt weitere Vertreterinnen und Vertreter beteiligter Behörden zur Planungswerkstatt ein, wenn es bei wesentlichen Punkten der Planung und/oder Finanzierung Änderungsbedarf oder erhebliche Verzögerungen gibt. Grundsätzliche Probleme sind im Koordinierungskreis zu besprechen.

6.2.2 KOORDINIERUNGSKREIS

Der neu einzurichtende Koordinierungskreis soll zukünftig die Verknüpfung der Arbeitsebenen mit Entscheidungsträgern der FHH darstellen. Er setzt sich zusammen aus je einer Person der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG, des Verein Gängeviertel e.V. und der Baukommission des Gängeviertels sowie der steg Hamburg mbH, des Bezirksamts Hamburg-Mitte, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Behörde für Kultur und Medien. Der Beteiligten entsenden Personen ihrer jeweiligen Leitungsebenen (Amtsleitung, Vorstand, Geschäftsführung). Im Koordinierungskreis werden die Entscheidungsträger beteiligter Ämter und Behörden über den Stand des Sanierungsverfahrens und die Zusammenarbeit informiert. Notwendige politische Entscheidungen und Fragen zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung werden im Koordinierungskreis erörtert und abgesprochen. Der Koordinierungskreis trifft sich zweimal im Jahr. Bei Bedarf werden weitere Personen, wie Vertretungen des LIG, der IFB oder des Architekturbüros zu der Sitzung eingeladen. Die Moderation des Koordinierungskreises erfolgt durch eine geeignete externe Person, wenn dies von einer der teilnehmenden Seiten gewünscht wird. Die Kosten hierfür werden dann zwischen der FHH und dem Gängeviertel geteilt.

6.2.3 BELEGUNGSKOMMISSION

Die vorhandene Bausubstanz, die Dichte der Bebauung und die Intensität der Nutzungen machen eine sorgfältige Auswahl der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer erforderlich. Zur Konfliktvermeidung erfolgt daher eine einvernehmliche Belegungsstrategie zwischen der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und der steg Hamburg mbH unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange. Die Tätigkeit der im Rahmen der Belegung der beiden fertiggestellten Wohngebäude Caffamacherreihe 43 - 49 und Caffamacherreihe 37 - 39 bereits tagenden Belegungskommission wird fortgesetzt. Zukünftige Nutzerinnen und Nutzer müssen die Belegungsbindungen der IFB-Förderung erfüllen. Zudem ist die Aufnahme von insgesamt neun Mietparteien aus dem Kreis der vordringlich wohnungssuchenden Haushalte (WA-Bindung = Wohnungsamtsbindung) vorgesehen. Die Belegungskommission entscheidet aufgrund von Vorschlägen der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG über die Erst- und Wiederbelegung der fertiggestellten Wohnungen / Arbeitsraumwohnungen aus der Gruppe des entsprechenden Personenkreises. Sofern die Prüfung durch die steg Hamburg mbH keinen Anlass ergibt, dem Belegungsvorschlag zu widersprechen, soll der Vorschlag der Belegungskommission umgesetzt werden. Die Belegungskommission setzt sich aus zwei Vertretungen der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG, einer Vertretung der steg Hamburg mbH und zwei Vertretungen des Bezirksamts HH-Mitte zusammen. Hinsichtlich der Vergabe von Arbeitsraumwohnungen wird darüber hinaus eine Vertretung der BKM aufgenommen. In diesem Falle entsendet die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG oder der Gängeviertel e.V. eine weitere Person. Die steg Hamburg mbH hat ein Belegungsrecht für freie Wohnungen, bei denen die Belegungskommission nicht spätestens einen Monat vor Bezugsfertigkeit von ihrem Vorschlagsrecht Gebrauch gemacht hat.

6.2.4 ZUSTÄNDIGKEITEN, ARBEITS- UND ABSTIMMUNGSORGANISATION

Das Bezirksamt HH-Mitte steuert den Gebietsentwicklungsprozess und die operative Durchführung des Verfahrens. Dies erfolgt mit Blick auf die Ausführungen der Kapitel 5 und 6 in enger Zusammenarbeit mit der BSW und der BKM. BSW und BKM informieren auch außerhalb der verabredeten Abstimmungsformate das Bezirksamt HH-Mitte anlassbezogen über Abstimmungen und Entscheidungen, die die laufende Sanierungsdurchführung betreffen oder zu Abweichungen führen können.

Das Bezirksamt HH-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL) leistet die Abstimmungen mit den bezirklichen Fachämtern und Fachbehörden und mit weiteren Trägern öffentlicher Belange als auch die Einbindung des Stadtplanungsausschusses für die Bezirksversammlung Hamburg-Mitte unter Berücksichtigung bereits erarbeiteter und abgestimmter Verfahrensgrundsätze und die Information der Öffentlichkeit im Verfahren (vgl. Kapitel 5.3).

Die steg Hamburg mbH wurde als Sanierungsträgerin und Treuhänderin für die Zeit des Sanierungsverfahrens bestellt. In dieser Phase vertritt sie die FHH in ihrer Funktion als Eigentümerin und führt im Auftrag des Bezirksamtes HH-Mitte die operative Sanierung der einzelnen Objekte auf Grundlage dieses IEK durch. Zu ihren Aufgaben gehören u. a. auch die Organisation und Abwicklung des Verfügungsfonds mit einem eigenen Treuhandkonto, die Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit des Bezirksamtes HH-Mitte und der FHH und die Beteiligung an Bilanzierungen der Gesamtmaßnahme mit ggf. weiteren erforderlichen Fortschreibungen des IEK und des ZMKP.

Die BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) hat eine besondere Rolle im Gesamtverfahren. Sie hat die Verantwortung für die IFB-Programme und die Zuständigkeit für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Treuhandvermögen der steg Hamburg mbH. Daher verabreden das Bezirksamt HH-Mitte, die steg Hamburg mbH und die BSW für die Zeit des Sanierungsverfahrens regelmäßige trilaterale Abstimmungstreffen (etwa drei- bis viermal jährlich) der bezirklichen und behördlichen Abteilungen Integrierte Stadtteilentwicklung und der Sanierungsträgerin steg Hamburg mbH.

Der Verein Gängeviertel e.V. wird die im IEK verankerten soziokulturellen Ziele umsetzen. Er wird das Betriebskonzept für das soziokulturelle Zentrum Fabrique umsetzen und die Gesamtkuration und die programmatische Arbeit im Gängeviertel fortführen. Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG wird die Verantwortung für die sanierten Gebäude übertragen.

6.3 PROFIL DER BAUKOMMISSION DES GÄNGEVIERTELS

Die BauKo-GV ist die fest an Personen gebundene, dauerhafte Vertretung der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und des Verein Gängeviertel e.V. sowohl in der Planungswerkstatt als auch im Koordinierungskreis. Diese wird von der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und des Verein Gängeviertel e.V. mit Entscheidungs- und Vertretungskompetenz ausgestattet und führt erforderliche Entscheidungen zeitnah herbei.

Wirkungsbereich / Position

Die BauKo-GV vertritt die Interessen der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und des Verein Gängeviertel e.V. und während des gesamten Sanierungsverfahrens. Dies erfolgt in zwei Richtungen: Nach außen, z.B. in der Planungswerkstatt gegenüber der steg Hamburg mbH, den Architektinnen und Architekten und weiteren an der Planung beteiligten Akteurinnen und Akteuren sowie nach innen in die unterschiedlichen Gremien des Gängeviertels und die Gruppe der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer der zu sanierenden Gebäude. Das bedeutet, dass die BauKo-GV eine Vermittlerrolle einnimmt. Die BauKo-GV wird die beschriebene Rolle nach außen, als Vertreterin der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG in gleichberechtigter Kooperation mit der steg Hamburg mbH in einer „geteilten“ Bauherren-Situation gegenüber Dritten wahrnehmen.

Qualifikation des BauKo-GV-Teams

Um den Aufgaben und Anforderungen in der Planungswerkstatt fachgerecht erfüllen zu können, werden folgende Qualifikationen für die Mitglieder der BauKo-GV benannt:

- Erfahrung im Umgang mit Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer in Bauprozessen
- Fähigkeit zur Organisation und Kommunikation - Entwicklung notwendiger Kompromisslösungen
- Kenntnisse über Planungs-, Genehmigungs- und Bauabläufe
- gutes räumliches Vorstellungsvermögen
- Sensibilität für die historische Substanz und liebevolle Kenntnis um die Relevanz der Details
- Fähigkeit und Bereitschaft zur fachlichen Auseinandersetzung mit den am Bau beteiligten Akteurinnen und Akteuren
- Wissen um den Unterschied zwischen ‚Anerkannten Regeln der Technik‘ und ‚Stand der Technik‘

Finanzierung / Aufwandsentschädigung

An die personengebundenen Vertreterinnen und Vertreter der Bauko-GV werden hinsichtlich der Aufgabenwahrnehmung hohe qualitative Anforderungen gestellt. Darüber hinaus ist die personelle Konstanz der Teilnehmenden in der Planungswerkstatt von großer Bedeutung, da es sich über komplexe und mehrjährige Planungsprozesse handelt. Um diesen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen und etwaige mit der Tätigkeit verbundene Verdienstauffälle zu berücksichtigen, werden den Mitgliedern der Planungswerkstatt aus dem Gängeviertel eine angemessene Aufwandsentschädigung gezahlt. Für die Aufgaben der Bauko-GV nach außen zahlt die FHH in diesem Einzelfall die Aufwandsentschädigung aus dem Sanierungsverfahren (RISE-Mittel). Die Aufgaben der BauKo-GV nach innen werden durch Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG finanziert.

6.4 ZEITPLAN

Der im IEK 2011 vorgesehene Zeitplan konnte aufgrund des Planungsstopps und der daraus resultierenden Verhandlungen nicht umgesetzt werden. In den ersten drei Jahren des Sanierungsverfahrens wurden die Maßnahmen im ersten Bauabschnitt umgesetzt:

- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude Caffamacherreihe 37 - 39 und Caffamacherreihe 43 - 49
- Instandsetzung und Modernisierung der „Fabrique“, Valentinskamp 34 a zur anschließenden Nutzung als soziokulturelles Zentrum mit Kunst, Kultur, Gastronomie und sozialen Angeboten.

Nach Wiederaufnahme des Sanierungsverfahrens ist folgender Zeitplan anvisiert:

Zeitraum bis Ende 2022:

- Fertigstellung der Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes Speckstraße 83 - 87
- Beginn der Vorplanungen für die Gebäude Valentinskamp 38 b und Valentinskamp 38 c sowie Valentinskamp 35 – 38

Zielvorstellung ist es, nach der Fertigstellung Speckstraße sofort mit den Baumaßnahmen für die Gebäude Valentinskamp 38 b (Terrassenhaus) und 38 c (Familienhaus) beginnen zu können. Dabei muss, wegen der vorhandenen Erschließung, das Gebäude Valentinskamp 35 - 38 (Valentina) in die Vorplanungen mit einbezogen werden, auch wenn deren bauliche Realisierung erst im Anschluss an die Fertigstellung des Terrassen- und Familienhauses erfolgt. Für dieses Verfahren ist es notwendig, rechtzeitig nach den Beauftragungen für die Speckstraße die erforderlichen Planungsleistungen für das Terrassen- und Familienhaus zu beauftragen.

Zeitraum bis Ende 2025:

- Fertigstellung der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude Valentinskamp 35 - 38, Valentinskamp 38 b und Valentinskamp 38 c

Zeitraum bis Ende 2026:

- Fertigstellung der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude Valentinskamp 39, Valentinskamp 38 a und e, Valentinskamp 38 f

Zeitraum bis Ende 2027:

- Fertigstellung der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude Valentinskamp 32, Valentinskamp 28 a und b
- Fertigstellung der Gestaltung der Außenanlage (Brache)

Der konkrete Ablaufplan der Sanierung einschließlich der Kosten- und Finanzierungsplanung ist im fortgeschriebenen Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan (ZMKP), Kapitel 7.2, dargestellt.

7 KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 GESAMTKOSTEN UND FINANZIERUNG

Im Rahmen dieser Fortschreibung des IEK erfolgt eine Aktualisierung und Anpassung des Kostenrahmens für die Umsetzung der Baumaßnahmen und für die Gebietsentwicklung. Eine über die IFB-Förderung hinausgehende RISE-Förderung erfolgt weiterhin aus dem Programmsegment Stadtumbau.

Im ZMKP sind aktuell zehn Baumaßnahmen enthalten, davon neun mit investiven Kosten für die Umsetzung von Baumaßnahmen an Gebäuden sowie eine Maßnahme zur Gestaltung der Außenanlagen. Zudem sind die Kosten der Aufwandsentschädigung für die BauKo-GV, die Vergütung der Leistungen der Sanierungsträgerin und die Mittel des Verfügungsfonds dargestellt. Gutachterliche Kosten, beispielsweise hinsichtlich der statischen Herausforderungen unter besonderer Berücksichtigung der Situation des Backsteins im Bestand (vgl. Kapitel 5.2) sind im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen mit erfasst.

Dem Kostenrahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die einzelnen Gebäude liegen überschlägige Massenermittlungen sowie Kostendatenbanken auf Basis der in den letzten Jahren abgeschlossenen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftsgebäuden aus der Gründerzeit zugrunde und basieren in erster Linie auf folgenden Kalkulationsgrundlagen:

- Umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen
- Modernisierungsmaßnahmen begrenzt auf
 - Einbau notwendiger haustechnischer Installationen
 - Reduzierung der Wärmeverluste
- Verbesserung des Schall- und Brandschutzes
- Ausstattung der Wohn- und Gewerbeeinheiten entsprechend der Förderrichtlinien (Mindestausstattung)

Kosten der denkmalpflegerischen Aufarbeitungen und Rekonstruktionen wurden überschlägig ermittelt und über eine entsprechende Kostenvarianz abgebildet.

Bis auf die Freifläche an der Speckstraße („Brache“) werden alle Baumaßnahmen mit dem Programm „Modernisierung von Mietwohnungen in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung“ der IFB gefördert. Für die Wohneinheiten beträgt die Laufzeit der damit verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindung in der Regel 21 Jahre, für die Gewerbeeinheiten bzw. Einheiten sonstiger Nutzung sechs Jahre. Zusätzliche Finanzierungsbedarfe sollen durch Inanspruchnahme von RISE-Mitteln sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital durch die Treuhänderin steg Hamburg mbH gedeckt werden.

Eventuelle Kostenerhöhungen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ausnahmeregelungen von den Förderrichtlinien der IFB müssen mit der BSW im Vorwege abgestimmt werden.

Die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung, einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen, belaufen sich gemäß des Kostenrahmens durch die Treuhänderin steg Hamburg mbH auf rd. 17,1 Mio. EUR. Die Finanzierungsmittel verteilen sich gemäß dem aufgestellten ZMKP auf EUR 7,4 Mio. EUR aus dem Modernisierungsprogramm der IFB, 7,0 Mio. EUR RISE-Mittel und 2,7 Mio. EUR Fremdkapital.

8 PLAN IEK

**Integriertes Entwicklungskonzept
 Gängeviertel / Valentinskamp**

Fortschreibung IEK

Stand: Dezember 2019

- Grenze Sanierungsgebiet
- Zielaussagen**
- Erhalt, Instandsetzung/
Modernisierung
 - überwiegend Wohnen
 - überwiegend Gewerbe
 - überwiegend Gemeinbedarf
 - Gewerbe im Erdgeschoss
 - Gewerbe im Souterrain und Erdgeschoss
- Nebengebäude
- Nicht zugängliches Kellergewölbe mit tlw. unbekanntem Ausmaß
- Durchfahrt Durchgang
- Keller unter befestigter Fläche
- Rampe
- Tiefgarage
- Lichtschaht
- LS
- Treppe
- Denkmal
- IV
- Anzahl der Vollgeschosse
- Maßnahme mit öffentlicher Förderung durchgeführt
- Abbruch
- endgültiges Konzept/ Erhalt noch offen
- Bäume Bestand
- endgültige Konzeption noch offen
- (halb-) öffentliche Grün- und Spielfläche
- sonstige Vegetationsflächen
- sonstige befestigte Flächen
- tiefer liegendes Gelände

- Neubau im Rahmen der Sanierung**
- -
 -
 -
 -



Auftraggeber:

Bezirksamt Hamburg-Mitte
 Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitung:

Stadtneuerungs- und
 Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH

Plangrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

