

Projektaufruf

Nutzungs- und Betreiberkonzept Sternstraße 2

im Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S3 (Karlinenviertel)



Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung



Projektaufruf

Nutzungs- und Betreiberkonzept Sternstraße 2

1. Anlass und Ziel

Das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung sucht in enger Abstimmung mit der Vermieterin ein tragfähiges Nutzungs- und Betreiberkonzept für den ehemaligen Hunde- und Pferdeausspannstall in der Sternstraße 2 im Sanierungsgebiet Karolinenviertel (St. Pauli Nord S 3). Ziel ist es, hier einen nachbarschaftlichen, nicht kommerziellen Treffpunkt für den Stadtteil St. Pauli langfristig zu entwickeln und zu unterstützen.

Der nördliche Teil des Gebäudes Sternstraße 2 wird seit Anfang des Jahres 2009 durch das Projekt „Centro Sociale“ (Träger: Sozialgenossenschaft St. Pauli Nord und rundrum eG, in Gründung) genutzt. Im südlichen Teil befindet sich die Gastronomie „Feldstern“.

Der Mietvertrag für das gesamte Gebäude läuft am 31.12.2009 aus. Für die Zeit ab 2010 wird nun ein adäquates Konzept für die Nutzung des Gebäudes als Stadtteil-Treffpunkt gesucht, mit dem Ziel diese Nutzung nachhaltig über den 31.12.2009 hinaus zu sichern.

2. Ausgangslage

Das Objekt befindet sich im Sanierungsgebiet Karolinenviertel (St. Pauli Nord S3). Das Karolinenviertel wurde 1988 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Es ist geplant, die aktive Phase der Sanierung in 2011 zu beenden und das Gebiet förmlich aufzuheben.

Neben der Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude und insbesondere des Erhalts preiswerten Wohnraums, der Qualifizierung von Grün- und Freiflächen und der Stärkung der lokalen Ökonomie, ist es insbesondere ein erklärtes Sanierungsziel, die Versorgung des Quartiers mit Gemeinbedarfseinrichtungen, sozialen Dienstleistungen und kulturellen stadtteilbezogenen Einrichtungen sicherzustellen.

Das nun mit dem Projektaufruf ausgelobte „Zentrum“ soll der vielschichtigen Wohngebietsstruktur gerecht werden und dafür ein entsprechend differenziertes und niedrigschwelliges Angebot schaffen.

Auch vor dem Hintergrund der anstehenden Beendigung der aktiven Phase der Sanierung und der daran anschließenden Verstetigung soll der Stadtteiltreff frühzeitig mit dazu beitragen, die erreichten Erfolge der Sanierung nachhaltig zu sichern und zu unterstützen.

3. Objekt „Sternstraße 2 - Alter Hunde- und Pferdeausspannstall“

Der Standort liegt sehr zentral an der „Schlachthofpassage“ zwischen den Stadtteilen St. Pauli und Sternschanze. Damit übernimmt auch der lange Zeit als Barriere wirkende Schlachthof eine Verbindungsfunktion zwischen dem West- und Ostteil des Sanierungsgebietes Karolinenviertels. Auch ist er aus den angrenzenden Quartieren und Sanierungsgebieten (Schulterblatt, Rosenhofstraße, Schilleroper, Wohlwillstraße) gut zu erreichen.

Im Erneuerungskonzept des Sanierungsgebietes Karolinenviertel ist als Sanierungsziel für das Objekt eine überwiegend gewerbliche Nutzung des I bis II-geschossigen Gebäudes formuliert. Das Erneuerungskonzept wäre auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses entsprechend fortzuschreiben.

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Finanzbehörde der Stadt Hamburg ist Grundeigentümerin des Gebäudes. Das Grundstück ist für die Dauer des Sanierungsverfahrens bzw. für die Dauer der Tätigkeit des Sanierungsträgers der steg Hamburg mbH zu treuhänderischem Eigentum überlassen.

3.2 Mietkosten und Mietdauer

Die Miethöhe beträgt derzeit für das gesamte Gebäude (ca. 570 qm) monatlich 3.147,45 € (+ 607 € Betriebskosten). In den Betriebskosten sind keine Heizkosten enthalten. Die Kosten hierfür sind vom Nutzerverhalten abhängig und können derzeit nicht genau beziffert werden. Erfahrungsgemäß liegen sie zwischen 1-2 €/qm. Für die Gastroflächen (ca. 150 qm) beträgt der Mietpreis 7 €/qm, für die restlichen Büro- und Werkstattflächen (ca. 420 qm) 5 €/qm. Für die Außenfläche

(derzeit Biergarten) wird ein Pauschalpreis in Höhe von 65 € erhoben. Es ist beabsichtigt diese Mietpreise bis zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebietes beizubehalten. Je nach Fortgang des Treuhandvermögens, sind ggf. erforderliche Mietzinsanpassungen zu verhandeln.

Die Projektperspektive ist zunächst auf fünf Jahre angelegt mit einer Verlängerungsoption des Mietvertrages auf weitere fünf Jahre.

3.3 Flächen und Raumprogramm

Das Gebäude hat eine Gesamtfläche von ca. 570 qm, davon entfallen derzeit ca. 150 qm auf die gastronomische Nutzung im südlichen Bereich. Im südlichen Bereich befinden sich im 1. Obergeschoss weitere ca. 41 qm große Nutzflächen, die derzeit als Büroräume genutzt werden.

Im nördlichen Bereich befinden sich aktuell mehrere Räume verschiedener Größe (zwischen 10 und 100 qm).

Die genaue Raumaufteilung ist den Grundrissen (siehe Anlage) zu entnehmen.

Denkbar ist, das Nutzungs- und Betreiberkonzept auf das gesamte Gebäude zu beziehen und ggf. die gastronomische Nutzung zu integrieren.

Aufgrund der Größe des Objektes sind auch Konzepte für Teilflächen zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass im Ergebnis aber ein Gesamtkonzept für alle Bereiche stehen muss. Eine Auflösung / Realteilung in kleinere Einheiten ist ausgeschlossen.

4. Profil und Qualifikation der Bewerber

An den Betreiber/Projekträger und dessen Nutzungskonzept werden folgende Bedingungen gestellt:

- Es sollte sich um einen nichtkommerziellen / nicht gewinnorientierten (Dach)Träger; aus dem sozialen Bereich / Gemeinwesenarbeit und / oder Stadtteilkultur handeln. Um die wirtschaftliche Nachhaltigkeit und Tragfähigkeit des Gesamtprojektes zu gewährleisten, sind Kooperationen mit adäquaten Nutzern denkbar und ggf. notwendig.
- Der Träger sollte über aktuelle und konkrete Anknüpfungspunkte im Stadtteil verfügen.
- Der Träger sollte belegbare Erfolge bei der Organisation selbsttragender Strukturen nachweisen.

- Das Nutzungskonzept sollte eine inhaltliche Vielfalt, niedrighschwellige Angebote und politische Neutralität aufweisen. Die Nutzungen sollen nicht in Konkurrenz zu vergleichbaren oder ähnlich angelegten auf St. Pauli bereits existierenden Angeboten, soweit diese im gleichen räumlichen Einzugsbereich liegen (keine Doppelangebote o. ä.), stehen (z. B. Haus der Familie, AGKV). Gesucht werden seitens des Stadtteils jedoch nachgefragte, benötigte und nicht in dieser Form vorhandene Angebote.
- Mit dem Nutzungskonzept muss eine kontinuierliche Refinanzierung des Gesamtprojektes sichergestellt werden. Dafür ist es ggf. erforderlich, einen Nutzungsmix anzustreben, der neben der Kernnutzung des Stadtteiltreffpunktes auch weitere Optionen anbietet / beinhaltet.
- Die institutionelle Förderung der Miet- und Nebenkosten sowie von Personalkosten ist nicht vorgesehen.
- Setzt sich das Gesamtkonzept aus verschiedenen Nutzungsbausteinen für einzelne Teilflächen zusammen, ist die Organisation und Bewirtschaftung über einen Dachträger zu gewährleisten.

5. Bausteine des Konzeptes und Leistungen des Trägers

Die Projektskizze sollte insbesondere **qualifizierte** Aussagen zu folgenden Teilaspekten beinhalten:

1. Angaben zu Person/Institution resp. Arbeitsgemeinschaft/Dachträger
2. Beschreibung des geplanten Betreiber- und Nutzungskonzeptes
 - 2.1 Zentrale Ziele und Besonderheiten des Konzeptes
 - 2.2 Angaben zu den Zielgruppen und zum geplanten Angebot auch in Hinblick auf das Raumprogramm und die Veranstaltungszeiträume
 - 2.3 Angaben zu geplanten Vernetzungen und Aktivitäten im Stadtteil, Nennung eingebundener Partner
 - 2.4 Angaben zu Kooperationspartnern im Rahmen des Betreiberkonzeptes
3. Angaben zur Organisations- und Rechtsform
4. Aussagefähiges Finanzierungskonzept
5. Zeitplan zur Umsetzung.

Die Projektskizze sollte 5 DIN A4-Seiten nicht überschreiten. Zukünftig ist seitens des Trägers ein jährlicher Tätigkeitsbericht an das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abzugeben. Zudem ist nach Bedarf/auf Nachfrage in bezirklichen Gremien Bericht zu erstatten.

6. Bewertungskriterien und Auswahlverfahren

Alle rechtzeitig eingesandten Konzepte werden anhand eines feststehenden Kriteriensets eingehend geprüft und auf dieser Basis eine erste Vorauswahl getroffen. Hierbei sind folgende Aspekte besonders wichtig:

- konkreter Stadtteilbezug
- Nutzung und Aufbau von Kooperationsstrukturen
- inhaltliche Vielfalt des Angebotes
- tragfähiges und nachhaltiges Finanzierungskonzept.

Die im Grundsatz bestätigten Projektbewerbungen werden dann einer Jury vorgelegt und dort beraten.

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

1. Michael Mathe, Vorsitz (Leiter Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung)
2. Thomas Stölting / Jette v. Enckefort (SPD-Fraktion BV Mitte)
3. Karin Zickendraht / Ingolf Goritz (GAL-Fraktion BV Mitte)
4. Beate Rau / Holger Knorr (Die LINKE-Fraktion BV Mitte)
5. Jens-Thomas Kleinikau / Hubert Krüger (CDU-Fraktion BV Mitte)
6. Nicole de Temple (Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung)
7. Hans-Joachim Roesner (steg Hamburg mbH)
8. Karl-Eckhard Czipull (Finanzbehörde / Immobilienmanagement)
9. Bertil Sander (Patriotische Gesellschaft)
10. Ronald Hirte / Turan Kaya (Sanierungsbeirat Karolinenviertel)

Die Jury trifft die Entscheidung über die Auswahl der Projektbewerbung und des eingereichten Konzeptes.

Bitte reichen Sie Ihre Projektskizze bis zum 17. Juni 2009 (17.00 Uhr) in fünffacher Ausfertigung an die folgende Adresse ein:

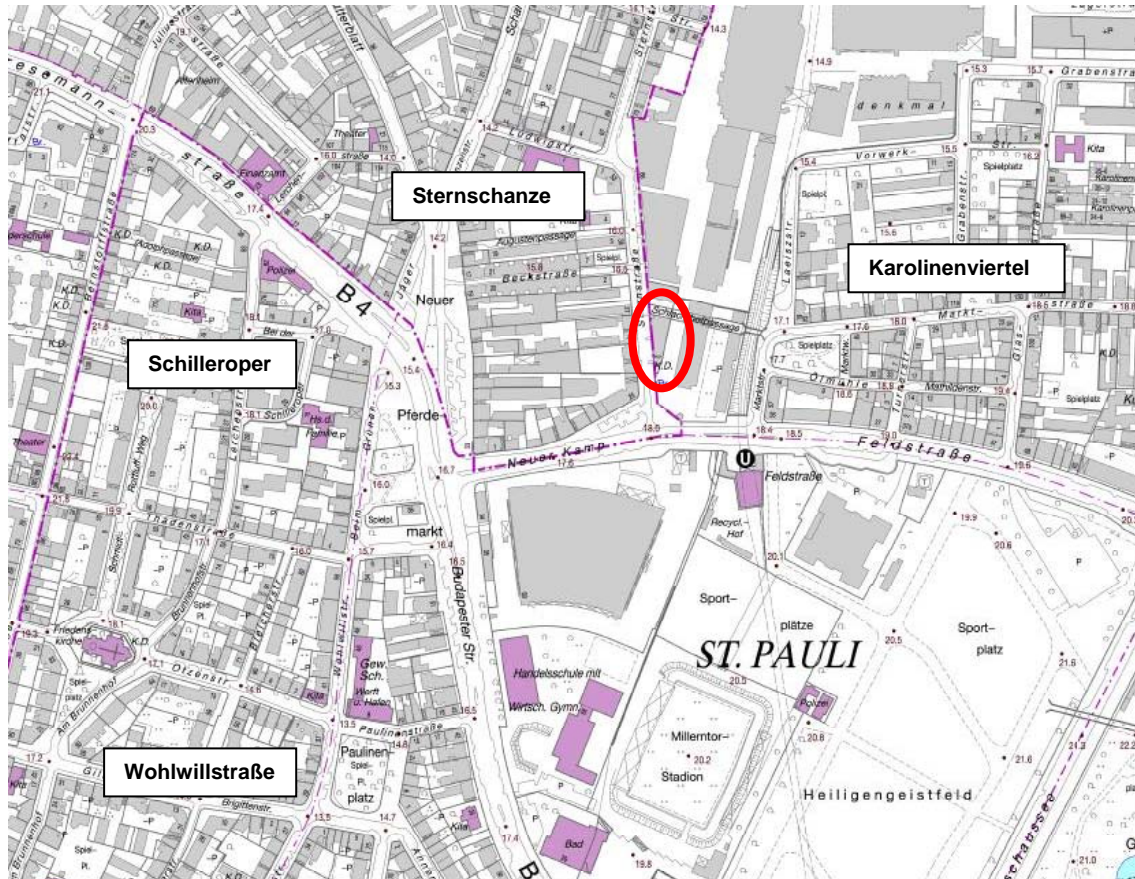
Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
c/o Submissionsstelle, **M / SL 4 - 2/2009**
Klosterwall 8 (Block D), 8. OG
200 95 Hamburg

Für Rückfragen steht Ihnen Nicole de Temple zur Verfügung.

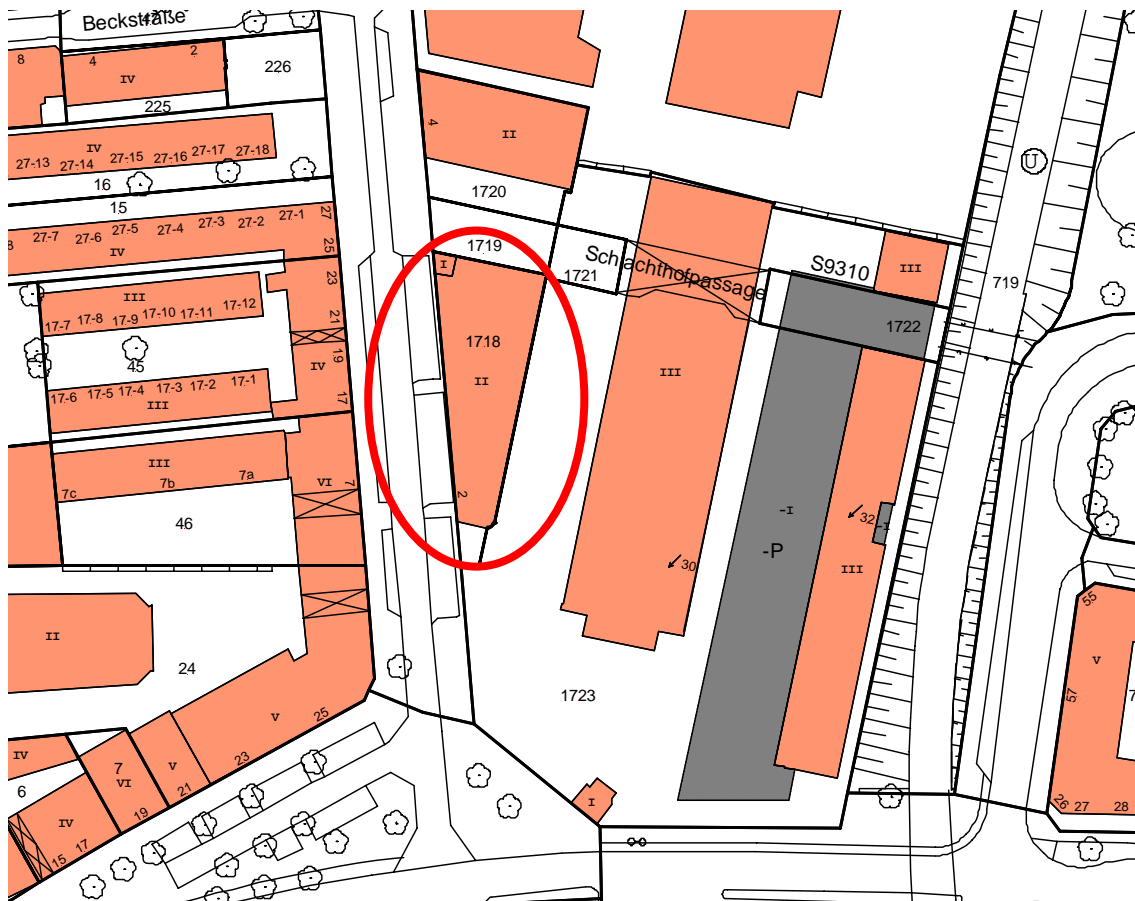
Kontakt: Telefon: 42854-3361 oder nicoledede.temple@hamburg-mitte.hamburg.de

Anhang

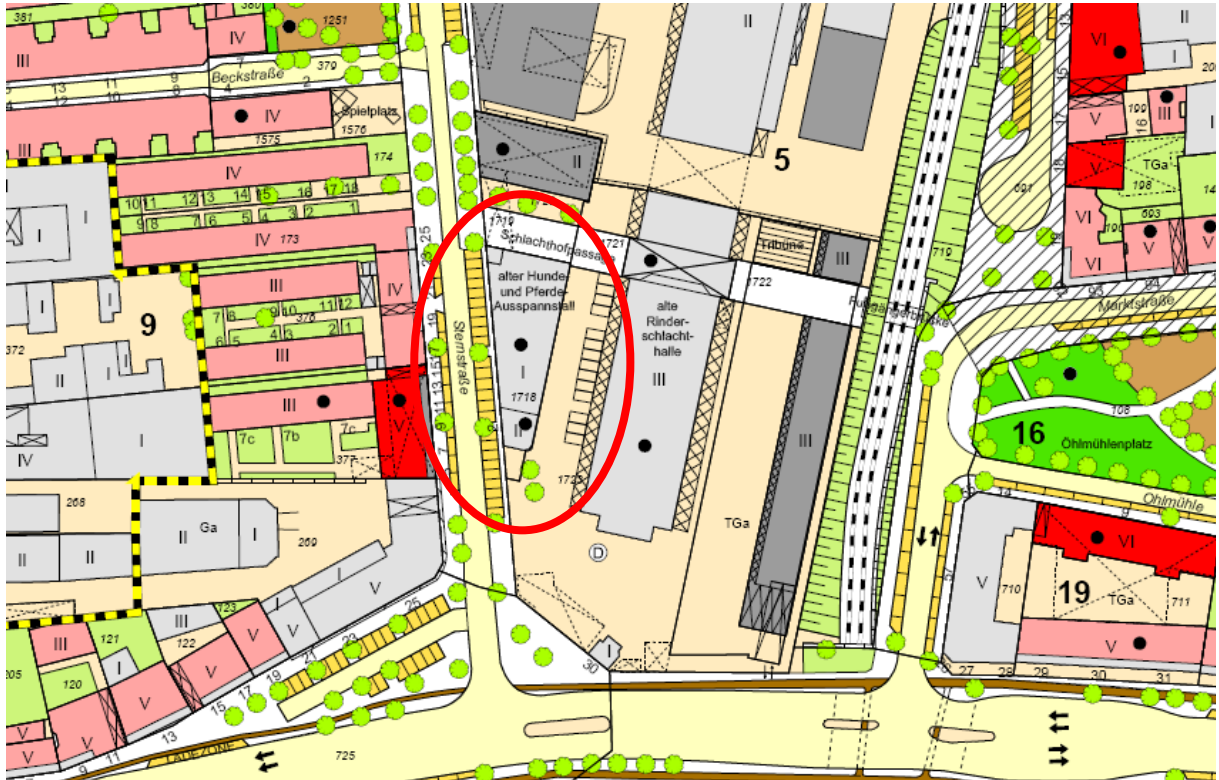
- *Lage in St. Pauli, 1:5.000 und Lageplan, M 1:1.000*
- *Ausschnitt aus dem Erneuerungskonzept, St. Pauli Nord S 3*
- *Grundrisse EG und 1.OG (ohne Maßstab)*



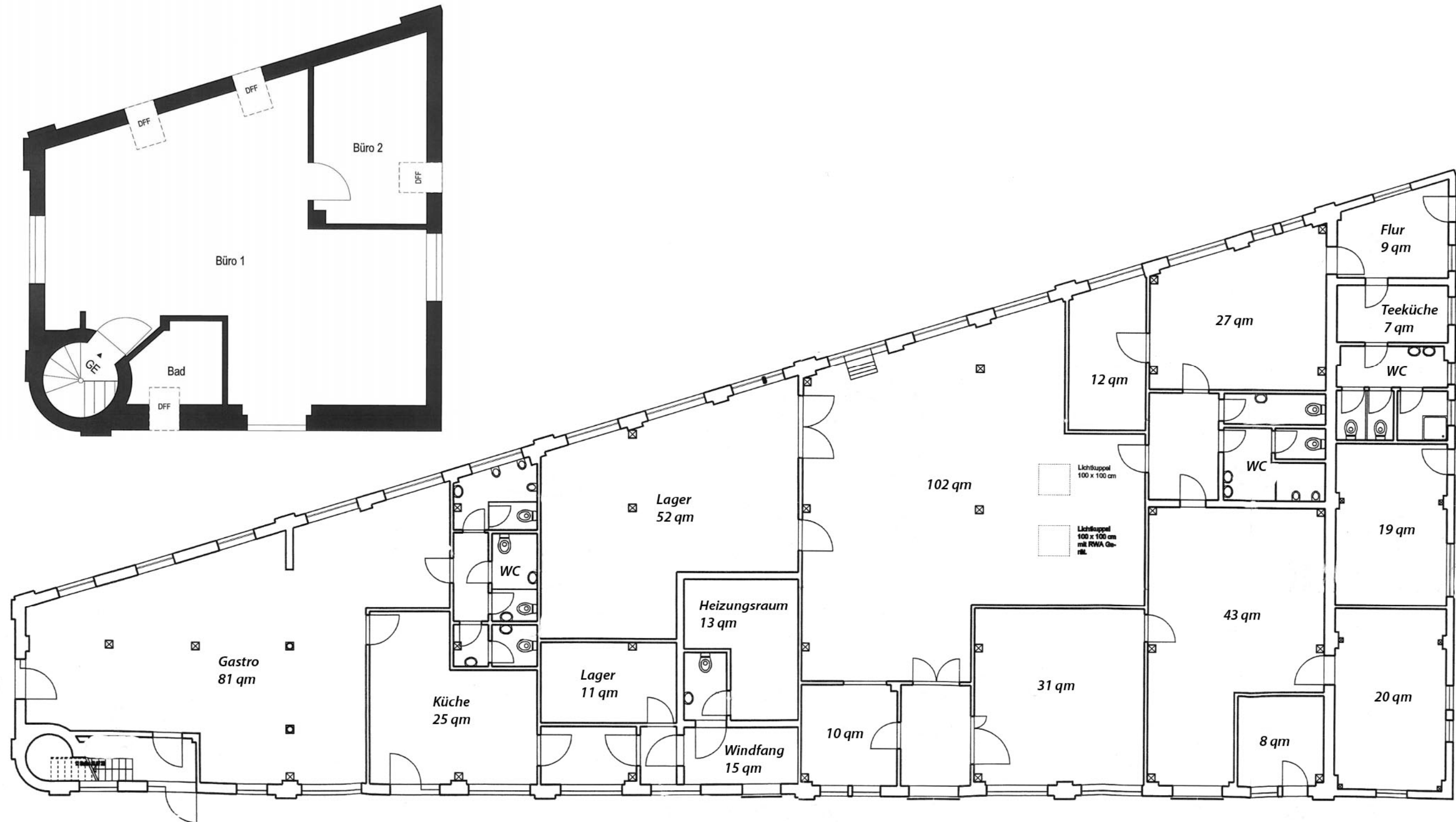
Lage im Stadtteil St. Pauli / Sternschanze, M 1:5.000



Kleinräumige Lage, M 1:1.000



Ausschnitt aus dem Erneuerungskonzept St. Pauli Nord S 3 (Karlinenviertel)



Grundrisse 1. OG und EG (ohne Maßstab)