

Kooperationsvereinbarung

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg,

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU),
Behörde für Kultur und Medien und
Bezirksamt Hamburg-Mitte,

im Folgenden „FHH“ genannt,

und dem

Verein Gängeviertel e.V.,

Valentinskamp 39
20355 Hamburg
im Folgenden „Verein“ genannt,

und der

Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG,

Valentinskamp 39
20355 Hamburg
im Folgenden „Genossenschaft“ genannt

Präambel

Nach dem Rückkauf der letzten erhaltenen Gebäude im Gängeviertel durch die FHH im Herbst 2009 und der vorangegangenen Besetzung von Teilen der Gebäude durch die Initiative „Gängeviertel“, hat die FHH im Mai 2010 die Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) in Auftrag gegeben. Besonderheit dieses Konzeptes war es, dass aufgrund der besonderen Situation ausnahmsweise von Beginn an eine Initiative („Komm in die Gänge“) gleichberechtigt mit dem beauftragten Träger an der Entwicklung beteiligt war. Darüber hinaus wurde die vorgelegte Nutzungsstudie der Initiative als Ausgangsgrundlage für die Entwicklung des IEK zu Grunde gelegt. Damit konnten Leitbild und Ziele, notwendige Maßnahmen und voraussichtliche Kosten sowie das weitere Verfahren in enger Abstimmung mit den Initiatoren entwickelt werden.

Das soziokulturelle und das rein kulturelle Konzept für das Gängeviertel werden von allen Vertragspartnern mitgetragen.

Im Ergebnis soll die Umsetzung des Gesamtprojektes mit Hilfe der städtebaulichen Erneuerungsverfahren erfolgen. Dies kann auch die erforderliche

Finanzierung und damit die verantwortliche Bereitstellung erheblicher öffentlicher Mittel erleichtern.

Die vorliegende Kooperationsvereinbarung soll in Ergänzung zu den Festlegungen des IEK die Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der Projektbeteiligten präzisieren. Neben dieser Handlungsanleitung für die Umsetzungszeit des IEK einigen sich die Vertragspartner darauf, dass Wege für die Bewirtschaftung der Gebäude durch die Genossenschaft nach Abschluss des gesamten Sanierungsverfahrens aufgezeigt werden, um sie langfristig zur Verfügung stellen zu können.

§ 1 Grundlagen

- (1) Grundlage der gesamten weiteren Zusammenarbeit ist das gemeinsam entwickelte Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) vom September 2010 und das „Konzept für das Gängeviertel“ des Vereins vom April 2010. Diese geben die von der FHH akzeptierte Zielvorstellung und die inhaltliche Ausrichtung und Entwicklung des Gängeviertels wieder.
- (2) Die FHH erkennt die Leistungen und das zivilgesellschaftliche Engagement der Bürger und Aktivisten zum Erhalt und zur Erneuerung des Gängeviertels an. Sie wird auch künftig dazu beitragen, kreative Lösungen zu ermöglichen und Entfaltungsfreiräume zu sichern. Der Verein und die Genossenschaft erkennen die Leistungen der FHH insbesondere durch den Einsatz öffentlicher Mittel sowie die Bereitstellung öffentlichen Eigentums an.
- (3) Alle Beteiligten sind sich insofern ihrer gemeinsam zu tragenden öffentlichen Verantwortung bewusst. Die städtischen Gebäude im Gängeviertel sollen gemäß den Festlegungen des IEK dauerhaft mit preiswerten Wohn-, Gewerbe- und soziokulturellen Räumen einer möglichst breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

§ 2 Allgemeine Verfahrensgrundsätze

- (1) Auf der Basis des vorliegenden IEK wird die FHH die Einleitung eines städtebaulichen Erneuerungsverfahrens sowie die Finanzierung der dort festgelegten Maßnahmen veranlassen. Die FHH strebt dazu die Ausweisung des Gängeviertels als Sanierungsgebiet sowie als Stadtumbaugebiet nach BauGB an.
- (2) Die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgt dabei nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung.
- (3) Sämtliche Fördermaßnahmen werden entsprechend den Kriterien der Wohnungsbaukreditanstalt und anderer Fördermittelgeber oder aber in enger Abstimmung mit diesen realisiert. Dabei ist jederzeit ein transparenter und nachvollziehbarer Umgang mit öffentlichen Geldern zu gewährleisten.

- (4) Sämtliche laufende Kosten einschließlich der Instandhaltung für Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen – ggf. mit Quersubventionierung für soziokulturelle Nutzungen – werden vollständig durch die Mieten abgedeckt, so dass eine dauerhafte Haushaltsbelastung ausgeschlossen wird.

§ 3 Zuständigkeiten und Verantwortung

- (1) Die FHH bleibt mindestens für die Dauer des Verfahrens Eigentümerin der Gebäude und wird insofern ihrer damit verbundenen Verantwortung gerecht werden. Sie wird die erforderlichen Mittel zum dauerhaften Erhalt der Gebäude vorbehaltlich zukünftiger Mittelbewilligung der Bürgerschaft bereitstellen und sich zur Umsetzung der Maßnahmen eines qualifizierten Sanierungsträgers ihrer Wahl bedienen. Die Beauftragung des Sanierungsträgers erfolgt durch das Bezirksamt Hamburg – Mitte. Durch den Einsatz öffentlicher Förderung wird der preiswerte Wohnraum auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen über Jahrzehnte in den Objekten gesichert sein.
- (2) Der Sanierungsträger und Treuhandvermögensverwalter wird für die Zeit des Sanierungsverfahrens bestellt. In dieser Phase vertritt er die FHH in ihrer Funktion als Eigentümer und führt im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Mitte die Sanierung durch. Da das vorliegende IEK Grundlage des Senatsbeschlusses ist, wird der bestellte Entwicklungsträger automatisch diesen Zielen und angestrebten Inhalten verpflichtet.
- (3) Die Gesamtverantwortung für die Durchführung des Verfahrens und den sachgemäßen, zweckbestimmten und effizienten Einsatz der bereitgestellten Mittel liegt beim Bezirksamt Hamburg-Mitte.
- (4) Der Verein wird seine im IEK verankerten soziokulturellen Ziele im Rahmen des Verfahrens weiterentwickeln, insbesondere das Betriebskonzept für das soziokulturelle Zentrum in der Fabrik, die Gesamtkuration und die programmatische Arbeit. Er wird Räumlichkeiten und Angebote für die Hamburger Bevölkerung allgemein zugänglich machen. In den unsanierten Gebäuden werden die Flächen dem Verein weiterhin unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Initiative wird während der Sanierung sicherstellen, dass die erforderlichen baulichen Maßnahmen durch die vereinbarten Zwischennutzungen weder behindert noch verzögert oder verteuert werden.
- (5) Die Genossenschaft strebt an während des Sanierungsverfahrens eine funktionsfähige Genossenschaftsverwaltung aufzubauen und Schritt für Schritt die Selbstverwaltung einzelner Flächen zu übernehmen. Sie wird die Interessen der neuen und zukünftigen Nutzer vertreten und Partner von Bildungsträgern sein, welche die im IEK geplanten nichtinvestiven Maßnahmen durchführen. Die FHH wird diese Bestrebungen fördern. Zu diesem Zweck verständigen sich Genossenschaft und FHH zeitnah auf

ein geeignetes Verfahren mit dem Ziel einer Übernahme durch die Genossenschaft zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des jeweiligen Objekts. Insbesondere kommen dabei in Betracht: Abschluss eines Generalmietvertrages oder vorzeitiger Erwerb eines Erbbaurechts oder vorzeitiger Erwerb des Eigentums.

§ 4 Mitwirkung

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich im Rahmen des Sanierungsverfahrens transparent und offen zusammenzuarbeiten und für auftretende Probleme gemeinsam Lösungen zu suchen. Sie verständigen sich nach Möglichkeit auf einen Architekten. Dieser wird vom Sanierungsträger als Bauherr beauftragt. Die FHH stellt sicher, dass der Sanierungsträger den Architekten verpflichtet, die Kooperationsregeln in dieser Vereinbarung einzuhalten.
- (2) Die Genossenschaft richtet eine Baukommission ein, bestehend aus Fachleuten der Genossenschaft, des Vereins sowie Nutzervertretern. Diese wird von der Genossenschaft und Verein mit Entscheidungs- und Vertretungskompetenz ausgestattet und führt erforderliche Entscheidungen zeitnah herbei. Sie ist Ansprechpartner des Sanierungsträgers und des Bezirksamtes und führt die Kommunikation in Verein, Genossenschaft und mit Nutzerinnen und Nutzern.
- (3) Der zu bestellende Sanierungsträger setzt die geplanten Maßnahmen gemäß IEK in Abstimmung mit der Baukommission und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sowie dem Denkmalschutzamt um. Er führt regelmäßig Baubesprechungen mit Vertretern der Baukommission, den Planern und den ausführenden Gewerken.
- (4) Der Sanierungsträger lädt die Baukommission sowie Vertreter beteiligter Behörden zu Planungsbesprechungen ein, wenn es bei wesentlichen Punkten der Planung und/oder Finanzierung Änderungsbedarf oder erhebliche Verzögerungen gibt.
- (5) Nach Beschlussfassung durch den Senat der FHH wird unter Berücksichtigung der dann zur Verfügung stehenden Mittel gemeinsam mit der Baukommission ein konkretes Bau- und Ablaufprogramm erarbeitet. Der Treuhänder wird, soweit im rechtlichen Rahmen zulässig und ohne finanzielle Mehrbelastungen möglich, Ausstattung und Ausführung der Baumaßnahmen mit der Baukommission abstimmen. Der dadurch entstehende angemessene Mehraufwand gehört zu den Kosten des Sanierungsverfahrens.
- (6) Das Bau- und Ablaufprogramm wird in halbjährlichen Sitzungen zwischen dem Sanierungsträger und der Baukommission in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung festgelegt. Einmal jährlich wird das Investitionsprogramm mit der BSU und der Finanzbehörde abgestimmt.

- (7) Die Verantwortung als Bauherr überträgt die FHH ihrem Treuhänder. Er ist für die vollumfängliche Einhaltung aller Verpflichtungen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge und Mittel gegenüber der FHH verantwortlich. Die Baukommission wird an der Vorbereitung der Ausschreibung beteiligt: Die Genossenschaft wird dem Sanierungsträger geeignete Auftragnehmer (Bauleistungserbringer) benennen, die dann an den Ausschreibungen zu beteiligen sind.
- (8) Es ist geplant im Rahmen des Sanierungsverfahrens mit Bildungsträgern und weiteren Kooperationspartnern zusammenzuarbeiten.

§ 5 Verfahren zur Nutzung der Wohngebäude

- (1) Die Verwaltung der Objekte mit ausschließlicher oder überwiegender Nutzung als Wohnung oder Atelierwohnung verbleibt bis zum Abschluss des Erneuerungsverfahrens beim Treuhandeigentümer als Vertreter der FHH, soweit nicht in Vereinbarungen, die im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Absatz 5 abgeschlossen werden, eine abweichende Regelung über die Verwaltung vorgesehen ist.
- (2) Wohnungen, die mit öffentlicher Förderung der WK und aus Städtebaufördermitteln instand gesetzt und modernisiert wurden, müssen grundsätzlich dem der öffentlichen Förderung zugeordneten Personenkreis offen stehen. Allerdings legen sowohl die Bausubstanz (Schallschutz entsprechend der Baualtersklasse) als auch die Dichte der Bebauung und die Intensität der Nutzungen eine sorgfältige Auswahl der zukünftigen Bewohner nahe.
- (3) Zur Konfliktvermeidung wird daher eine einvernehmliche Belegungsstrategie zwischen der Genossenschaft und dem Treuhänder unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange zugesichert. Dazu wird die Einrichtung einer Belegungskommission vereinbart. Die Belegungskommission entscheidet aufgrund von Vorschlägen der Genossenschaft über die Erst- und Wiederbelegung der fertig gestellten Wohnungen/Wohnateliers. Sofern die Prüfung durch den Treuhandverwalter keinen Anlass ergibt, dem Belegungsvorschlag zu widersprechen, soll der Vorschlag der Belegungskommission umgesetzt werden.
- (4) Die Belegungskommission setzt sich aus 2 Vertretern der Genossenschaft, einem Vertreter des Treuhandeigentümers und einem Vertreter des Bezirksamtes Hamburg-Mitte zusammen. Hinsichtlich der Vergabe von Wohnateliers wird darüber hinaus ein Vertreter der Kulturbehörde aufgenommen. In diesem Falle entsendet die Genossenschaft einen weiteren Vertreter. Der Treuhandverwalter hat ein Belegungsrecht für freie Wohnungen, bei denen die Belegungskommission nicht spätestens einen Monat vor Bezugsfertigkeit oder erneuter Vermietbarkeit von ihrem Vorschlagsrecht Gebrauch gemacht hat.

§ 6 Verfahren bei Gewerbe- und soziokulturellen Nutzungen

- (1) Die nicht sanierten Flächen werden dem Verein weiterhin gemäß Nutzungsvereinbarung mietkostenfrei vom Treuhänder zur Verfügung gestellt.
- (2) Für die grunderneuerten gewerblichen und soziokulturellen Flächen wird ein Generalmietvertrag zwischen dem Treuhandvermögensverwalter und der Genossenschaft angestrebt. Beide Vertragsparteien werden sich über eine pauschalierte Miete über diese Flächen verständigen. Diese wird sich zusammensetzen aus:
 - dem Kapaldienst (Zinsen und Tilgung) an den nicht durch Förderung oder Spenden abgedeckten Investitionen (Kapitalmarktmittel) in diese Flächen
 - einer noch festzulegenden Verzinsung eingebrachter Eigenkapitalmittel der FHH oder des Treuhänders sowie
 - möglichen Erträgen aus gewerblicher Nutzung - sofern sie nicht zur mit dem Treuhänder abgestimmten Quersubventionierung soziokultureller bzw. anderer gewerblicher Nutzung auf dem Gelände erforderlich sind.
- (3) Der Generalmietvertrag wird sich bei seinen Nutzungsfestlegungen an den Aussagen des IEK orientieren. Die konkrete Belegung der einzelnen Flächen als Untervermietung wird durch die Genossenschaft erfolgen. Dem Treuhandverwalter ist ein Informationsrecht über Mietverträge und wirtschaftliche Rahmendaten einzuräumen.
- (4) Die Genossenschaft wird in vollem Umfang in die Verantwortung für diese Flächen eintreten. Die laufende Instandhaltung sowie eine Instandhaltungsrücklage müssen durch die Genossenschaft sichergestellt werden. Für die von einem Generalmietvertrag betroffenen Flächen ist dem Treuhänder ein jährlicher Rechenschaftsbericht durch die Genossenschaft vorzulegen.

§ 7 Optionen nach Abschluss der Sanierung / Treuhandvermögen

- (1) Das Treuhandvermögen über sämtliche Objekte verbleibt bis zum Ende des Erneuerungsverfahrens beim Treuhandvermögensverwalter bzw. der FHH. Durch die umfassende öffentliche Förderung wird ein günstiges Mietniveau für die Dauer von 21 Jahren in den Objekten rechtlich abgesichert werden.
- (2) Die Gesamtdauer des Sanierungsverfahrens wird auf etwa 8 Jahre geschätzt. Die Kooperationspartner dieser Vereinbarung verständigen sich bereits heute darauf, etwa 18 Monate vor dem erkennbaren Auslaufen des Sanierungsverfahrens über eine Veräußerung des Gesamtobjektes oder aber von Teilen der Objekte zu verhandeln. Im Vorwege der Verhandlungen ist eine aktuelle Wertermittlung durch unabhängige Sachverständige vorzunehmen auf den sich die Genossenschaft und FHH verständigen.

- (3) Die Genossenschaft wird spätestens 6 Wochen vor dem ersten Verhandlungstermin ein Finanzierungskonzept für die Übernahme vorlegen.
- (4) Die FHH wird bis zum Beginn und auch bis zum Abschluss möglicher Verhandlungen mit dem Nutzer mit keinem anderen Interessenten Kauf- oder Vertragsverhandlungen führen.

§ 8 Verfahren im Konfliktfall

Gelingt bei erheblichen Meinungsverschiedenheiten über wesentliche Angelegenheiten der Kooperation in angemessener Zeit keine Einigung, kann jeder Beteiligte auf der Grundlage dieser Vereinbarung eine Schlichtung verlangen.

Hamburg, den 8.9.2011

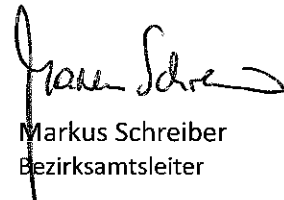
Für die Freie und Hansestadt Hamburg:



Jutta Blankau
Senatorin

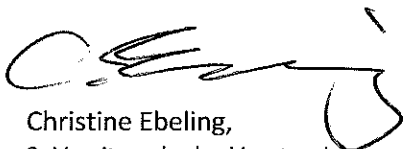


Prof. Barbara Kisseler
Senatorin



Markus Schreiber
Bezirksamtsleiter

Für den Verein Gängeviertel e.V.:

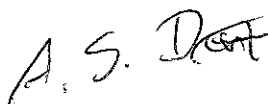


Christine Ebeling,
2. Vorsitzende des Vorstands



René Gabriel
1. Vorsitzender des Vorstands

Für die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG:



Anne Sophie Domenz
Mitglied des Vorstands



Florian Alexander Georg Tampe
Mitglied des Vorstands