

Sanierungsgebiet Gängeviertel / Valentinskamp

Protokoll der 5. Sitzung des Sanierungsbeirates am 12. Mai 2014

TeilnehmerInnen:

- Mitglieder: Christine Ebeling, Stefan Frauenknecht, Milena Fuchs, Lukas Götsche, Till F. E. Haupt, Jan Helmers, Roland Hoitz, Bringfriede Kahrs, Irina von Jagow, Michael Ziehl
- Stellvertreter/in: Andreas Jäkel, Jan-Peer Jürgensen, Claudia Schmalz, Tobias Wulf
- Gäste: Frank Karthaus (BSU), Matthias Cullmann, Karin Dürr, Andreas Grzybowski, Dr. Dieter Munzel, Celine Pomplitz, Schlenstedt, Lukas Schütt, Claudia Sello, Florian Tampe
- Bezirksamt: Ursula Groß, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL), Abteilungsleiterin Integrierte Stadtteilentwicklung; Dana Sovrić, Fachamt SL, Koordinatorin des Sanierungsgebietes
- steg Hamburg: Ralf Starke, Sanierungsträgerin steg Hamburg

Gesprächsführung: Bringfriede Kahrs

Protokoll: Ralf Starke, steg (in Abstimmung mit Fachamt SL und dem Vorstand des Beirates)

TOP

- 1 Tagesordnung und Protokoll der 3. Sitzung
- 2 Energieversorgung im Gängeviertel
- 3 Anträge an den Verfügungsfonds
- 4 Information zum Sanierungsgebiet
- 5 Rückfragen und Hinweise zum Sanierungsgebiet
- 6 Termin der nächsten Beiratssitzung

TOP 1 Tagesordnung und Protokoll der 4. Sitzung

Frau Kahrs begrüßt die Teilnehmer der Sitzung und stellt die Tagesordnung vor, der zugestimmt wird.

Zu dem mit der Einladung zur heutigen Sitzung verschickten Protokoll der vierten Sitzung gibt es keine Anmerkungen, somit ist das Protokoll beschlossen.

Gegen eine Tonaufzeichnung der Sitzung des Sanierungsbeirates durch Studierende der HafenCity Universität sowie das Fotografieren während der Sitzung durch die steg für die Nutzung im Fokus Gängevier-

tel werden keine Einwände benannt. Auch gegen die Namensnennung im Protokoll werden vor dem Hintergrund der Veröffentlichung des Protokolls (Transparenzgesetz) keine Bedenken geäußert.

TOP 2 Energieversorgung im Gängeviertel

Frau Kahrs begrüßt Herrn Karthaus von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, der über die Ergebnisse des Endberichtes „Energetische Stadtsanierung“ im Gängeviertel berichtet. Ziel des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ ist die Erstellung von energetischen Gesamtkonzepten für (Stadt-) Quartiere. Das energetische Konzept für das Gängeviertel zeigt anhand von Variantenuntersuchungen auf, wie durch Energieeinsparung und effiziente Energieerzeugung und -verteilung ein wirtschaftliches Optimum ermöglicht werden kann. Nach der ersten Potentialanalyse der verschiedenen Versorgungsmöglichkeiten seien insgesamt zehn unterschiedliche Varianten näher betrachtet worden. Als Ergebnis sei festgestellt worden, dass es derzeit am wirtschaftlichsten sei, ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zu installieren, das die Grundlast - vor allem die Warmwasserversorgung im Sommer - sicherstellen könne. Der gleichzeitig erzeugte Strom, der nicht selbst im Gängeviertel verbraucht werde, würde ins Hamburger Stromnetz eingespeist. Das BHKW solle die Grundlast versorgen, die Gasbrennwertthermen, die zunächst in den Gebäuden Caffamacherreihe genutzt werden, könnten später in die Heizzentrale umgesetzt werden und die Spitzenlast bedienen. Die Versorgung des BHKW-Motors erfolge durch Gas. Der Motor erzeuge Strom und Abwärme zum Heizen und zur Warmwasserbereitung.

Im nächsten Schritt sei beabsichtigt, ein so genanntes Quartiersmanagement zu beauftragen, um die Planung sowie die Kostenkalkulation zu konkretisieren. Die Kosten hierfür könnten vom Bund gefördert werden, der 65 % übernehme. Die BSU übernehme 25 % der Kosten und die Gängeviertel Genossenschaft 10 %. Da bei der Antragstellung an den Bund keine Nachbewilligung von Mitteln möglich sei, sollen 100.000 Euro als maximale Planungskosten beantragt worden, auch wenn davon ausgegangen werde, dass die realen Kosten voraussichtlich niedriger sein werden. Vermutet würden Kosten zwischen 30.000 und 60.000 Euro. Dabei handele es sich um die reinen Planungs- und Entwicklungskosten des Versorgungsnetzes, die Kosten für die Baumaßnahmen und Installation einer Anlage seien darin noch nicht enthalten. Zur Absicherung werde eine Kooperationsvereinbarung erstellt, in der die BSU, die Genossenschaft und die steg sich gemeinsam auf die Zielsetzungen festlegen. Herr Ziehl ergänzt, dass es zur Kostenübernahme des 10 %-igen Anteils bereits eine schriftliche Zusage der Genossenschaft gebe.

Auf Nachfrage der Teilnehmer ergänzt Herr Karthaus wie folgt:

- ▶ Der Flächenbedarf betrage rund 40 m² für den Pufferspeicher, die Brennwertechnik und den Motor selbst, der in etwa die Größe eines Motors eines kleinen 7-Tonner-Lkws aufweise. Eine entsprechende Fläche im Gängeviertel zu finden, sei aufgrund der Flächenbedarfe, aber auch wegen der für die Anlage notwendigen Raumhöhe anfangs schwierig gewesen.
- ▶ Es sei nur die Versorgung des Gängeviertels vorgesehen, da Informationen über die Planung neuer Heizungsanlagen in der Nachbarschaft nicht bekannt und auch nicht zu erwarten seien.
- ▶ Eine Einspeisemöglichkeit von Wärme aus dem BHKW in das Fernwärmenetz sei praktisch derzeit nicht gegeben. Anders als beim Strom, der vom BHKW oder einer Photovoltaik-Anlage ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden könne, gebe es bei der Einleitung von Wärme ins Fernwärmenetz nicht gelöste technische, wirtschaftliche und rechtliche Probleme.

- ▶ Zu beachten sei bei einer BHKW-Lösung, dass vermutlich zum Herbst das EEG-Gesetz geändert werde. In der Folge könnten sich weitere gesetzliche Regelungen und damit einher gehend auch die Förderkullisse verändern.
- ▶ Eine so genannte Contracting-Lösung sei eine Variante. Mögliche Contractoren seien auch kommunale Betreiber, wie Hamburg Energie, dann sei eine KfW-Förderung durch den Bund möglich.
- ▶ Auf die Frage, ob das BHKW nicht besser als Spitzenlast denn als Grundlast dienen solle, antwortet Herr Karthaus, dass dies dann entschieden werden müsse, wenn die Entscheidung über den Bau anstünde. Dies sei auch abhängig vom Contractor und den dann geltenden gesetzlichen Regelungen und Fördermöglichkeiten.
- ▶ Die ersten beiden Häuser an der Caffamacherreihe würden unabhängig von diesen Überlegungen vorerst über Gas-Brennwerttechnik beheizt, die im Dachgeschoss der Caffamacherreihe 37-39 installiert werde.

Herr Tampe verdeutlicht anhand einer Abfrage unter den Teilnehmern der Sitzung, dass sich die Energieversorgung in der Vergangenheit regelmäßig verändert habe, weshalb ein Netz entstehen solle, dass flexibel sei und in Zukunft auch durch andere Energieträger beschickt werden könnte.

Herr Karthaus bestätigt, dass die Leitungsführung über die Grundstücke des Gängeviertels vom Eigentümer erfolgen müsse, wenn das Gängeviertel beispielsweise an das Fernwärmenetz von Vattenfall angeschlossen würde. Vattenfall würde nur bis zur sogenannten Übergabestation die Leitung legen, die weitere Versorgung sei Sache des Grundeigentümers. In dem nun geplanten zweiten Schritt solle die genaue Lage des Leitungsnetzes erarbeitet werden. Die Entscheidung, welche der Varianten am sinnvollsten und wirtschaftlichsten sei, könnte in drei, fünf oder sieben Jahren fallen.

Auf Nachfragen aus dem Plenum, welche Hintergründe es für die Entscheidung bezüglich der Energieversorgung des Gängeviertels gebe, verweist Herr Ziehl auf das zu diesem Thema durchgeführte Symposium und dessen Dokumentation.

TOP 3 Verfügungs fonds

Im Verfügungsfonds für das Sanierungsgebiet Gängeviertel / Valentinskamp stehen für dieses Jahr erneut 6.500 Euro bereit. Zur Sitzung sind zwei Anträge in einer Gesamthöhe von 2.750 Euro eingegangen und vorab mit der Einladung zu dieser Sitzung an die Mitglieder und Stellvertreter verschickt worden.

Antrag Nr. 1/2014

Die Gängeviertel Genossenschaft hat einen Antrag gestellt auf die Finanzierung des Projektes „Übergänge Gängeviertel“ in Höhe von € 750,00.

- | | | |
|--|-------|---------|
| • voraussichtliche Gesamtkosten des Projekts | | € 750,- |
| • Eigen- und Drittmittel | | € 0,- |
| • Beantragte Fördermittel Verfügungsfonds | 100 % | € 750,- |

Das Fachamt SL sowie die steg haben den Antrag auf seine Konformität mit den RISE-Förderrichtlinien geprüft. Demnach ist der Antrag formal zulässig.

Herr Haupt stellt den Antrag vor und erläutert, dass dieser in Gegensatz zum Antrag im Vorjahr die Kosten für nur eine Ausgabe beinhalte, um nicht bereits jetzt Mittel für das Frühjahr 2015 zu beantragen.

Nach kurzer Erörterung wird über den Antrag abgestimmt:

Plenum:	22 Ja	0 Nein	0 Enthaltungen
Sanierungsbeirat:	12 Ja	0 Nein	0 Enthaltungen

Somit ist der Antrag einstimmig in voller Höhe angenommen.

Antrag Nr. 2/2014

Gängeviertel e.V. hat einen Antrag eingereicht für die anteilige Finanzierung des „Gängeviertel Geburtstages 2014“ in Höhe von € 2.050,-.

- voraussichtliche Gesamtkosten des Projekts ca. € 5.000,-
- Eigen- und Drittmittel € 3.000,-
- Beantragte Fördermittel Verfügungsfonds 40 % € 2.000,-

Das Fachamt SL sowie die steg haben den Antrag auf seine Konformität mit den RISE-Förderrichtlinien geprüft. Demnach ist der Antrag formal zulässig.

Herr Ziehl stellt den Antrag vor. Die Geburtstagsfeiern hätten sich als Veranstaltung etabliert, sie seien für viele Menschen ein Anlass ins Gängeviertel zu kommen. Geboten werde ein dreitägiges buntes, vielfältiges Programm. In diesem Jahr würden die Brache und die Fabrique als Veranstaltungsflächen entfallen, was zusätzlichen Aufwand und logistische Aufgaben mit sich bringe. Herr Ziehl verweist darauf, dass es eine Art „Vorratsbeschluss“ sein solle, da noch nicht feststehe, ob die Gelder überhaupt oder in voller Höhe genutzt werden

Nach kurzer Diskussion wird über den Antrag abgestimmt:

Plenum:	20 Ja	0 Nein	2 Enthaltungen
Sanierungsbeirat:	10 Ja	0 Nein	2 Enthaltungen

Somit ist der Antrag einstimmig in voller Höhe angenommen.

Für das laufende Jahr stehen somit noch rund 3.750 Euro zur Verfügung, abzüglich der Kontoführungsgebühren.

Frau Ebeling weist darauf hin, dass die Bearbeitung des Projektes „Crowdsource Archiv - Gängeviertel“ (Antrag Nr. 05/2013) abgeschlossen sei und am Sonntag, den 15. Juni um 15 Uhr offiziell präsentiert werde.

TOP 4 Informationen zum Sanierungsgebiet

Bericht der Verhandlungsgruppe

Von Seiten der Mitglieder von Gängeviertel e.V. und der Gängeviertel Genossenschaft wird die Unzufriedenheit über die Umsetzung der Kooperationsvereinbarung geäußert, die zwischen dem Verein und der Genossenschaft auf der einen Seite und der Stadt auf der anderen Seite im September 2011 geschlossen wurde. In Bezug auf die Übernahme der Gebäude durch einen Generalmietvertrag, einen Erbbaurechtsvertrag oder einen Kaufvertrag würden die Gespräche von Seiten der Stadt eher verschleppt als in der notwendigen Zeit durchgeführt.

Frau Groß führt dazu aus, dass hierzu drei Gespräche beim Bezirksamtsleiter Andy Grote stattgefunden hätten und vor einem neuen Termin die Ergebnisse auf Senatsebene rückgekoppelt werden müssten. Im Juni solle der nächste Gesprächstermin beim Bezirksamtsleiter stattfinden.

Frau Sello problematisiert in diesem Zusammenhang die Schwierigkeiten für Gängeviertel, wenn Informationen und Sachstände oftmals spät oder verzögert ans Gängeviertel gelangen bei gleichzeitig kurzfristiger Abfrage fachlicher Positionierungen oder Entscheidungen, Des Weiteren werden die aus Sicht von

Gängeviertel absehbar unzureichende Finanzierung der Sanierung des Gängeviertels, insbesondere die mangelnde Berücksichtigung von Kostensteigerungen und die fehlende inhaltliche Auseinandersetzung hiermit kritisiert. Die daraus resultierenden Sparzwänge gingen zu Lasten der Qualität der Sanierungsziele. Im 1. Bauabschnitt mussten zum Beispiel die eigentlich geplanten Balkone und die vorgesehene Wohnung im Dachgeschoss entfallen.

Frau Groß erläutert diesbezüglich, dass die im IEK angegebene Kostenplanung perspektivisch für die folgenden sieben Jahre erstellt worden sei und dabei auf allgemeinen Erfahrungen basierende, plausible Werte zu Grunde gelegt worden seien, inklusive solider Annahmen für Kostensteigerungen. Aber erst wenn eine konkrete Planung vorliege, könnten darauf basierend Leistungsverzeichnisse erstellt und Ausschreibungen durchgeführt werden. Im Gegensatz zu früher seien die durch RISE für das Sanierungsverfahren zur Verfügung gestellten Mittel aber in der Tat aufgrund der Hamburger Haushaltslage gedeckelt. Frau Dürr ergänzt, dass die genaue Bausubstanz und damit einhergehende Untersuchungen erst möglich seien, wenn die Gebäude leer stünden.

Bei dem abzusehenden Delta der Finanzierung sei es aus Sicht des Gängeviertels aber nicht nachvollziehbar, warum Eigenleistungen des Gängeviertels nicht zugestimmt werde. So sei das Streichen der Treppenhäuser dem Gängeviertel nicht als Eigenleistung angeboten worden. Herr Cullmann kritisiert in diesem Zusammenhang die finanzielle Ausstattung der Baukommission. Seit eineinhalb Jahren gebe es keine Lösung außer Verständnis vom Bezirksamt.

Herr Tampe echauffiert sich über die Gleichzeitigkeit der Bauarbeiten des Jupi-Hauses und der Fabrique. Dies sei immer als „Unmöglichkeit“ benannt worden, als No-Go und nun sei es dennoch genau so gekommen, dass beide Gebäude zeitgleich in Bau gehen würden. Herr Ziehl fasst den bestehenden Unmut vieler im Gängeviertel Engagierter mit einem oftmals empfundenen Mangel an Wertschätzung und Respekt in der fachlichen Auseinandersetzung mit behördlichen Akteuren bzw. der Treuhänderin steg zusammen.

Frau Kahrs antwortet, dass eine 100%-ige Planung nicht möglich und unvorhersehbare Änderungen nicht auszuschließen seien. Herr Hoitz stellt fest, dass sich an dem zeitlichen Ablauf aktuell nichts ändern lasse und die Gebäude aus seiner Sicht auch im Mittelpunkt stünden.

Herr Ziehl erläutert, dass Gängeviertel e.V. den Tapetenabriss im Jupi-Haus organisiere und der finanzielle Gegenwert dieser Tätigkeit anerkannt und abgerechnet werden sollte. Frau Groß erläutert, dass der Wert der Eigenleistung bei den laufenden Gesprächen mit Bezirksamtsleiter Andy Grote thematisiert worden sei und zukünftig nachvollziehbar festgehalten werden solle. Zudem sei vom Fachamt schon viel erreicht worden, wie die Bereitstellung von Mitteln aus dem Quartiersfonds und der Aufstockung des Verfügungsfonds Gängeviertel. Aber bei den Baukosten gebe es behördlicherseits keine Möglichkeit zur Aufstockung der Mittel.

Auf den Hinweis von Frau Dürr, dass am Ende einer langen Diskussion gemeinsam entschieden worden sei, die EFRE-Mittel mit dem zeitlich bekannten Rahmen in Anspruch zu nehmen, gibt es entschiedenen Widerspruch aus dem Plenum. Unter anderem Frau Sello betont, Gängeviertel hätte nicht zugestimmt und sie bittet, dies auch so ins Protokoll zu nehmen.

Herr Starke stellt fest, dass sich die Teilnehmer von Seiten des Gängeviertels bei den im Jahr 2013 stattgefundenen Gesprächen zur Fabrique sehr wohl für die EFRE-Förderung ausgesprochen hätten und fragt, ob dies von den Teilnehmern anders gesehen werde. Frau Sello antwortet, dass dies im Ergebnis richtig sei.

Der große zeitliche und finanzielle Druck hätte ihnen hier kaum Handlungsspielraum gegeben. Sie hätten das damals als Kröte geschluckt, jedoch sei es als Grundsatz angesehen worden, dass die Bauarbeiten von Jupi-Haus und Fabrique nacheinander erfolgen würden.

Herr Cullmann erläutert, man fühle sich nicht auf Augenhöhe, Unterstützung werde auf Seiten der Stadt zwar gewünscht, aber am Ende würden Sachzwänge stets die Oberhand gewinnen.

Herr Wulf spricht sich dafür aus, eine Beiratsempfehlung zu verabschieden. Nach kurzer Diskussion über die genaue Formulierung verständigen sich die Teilnehmer auf den Vorschlag von Herrn Ziehl, dass die Beiratsempfehlung von Gängeviertel zur nächsten Sitzung vorbereitet und eingebracht wird.

Sachstand der öffentlich geförderten Modernisierungen und Instandsetzungen

Herr Starke berichtet über die Durchführung der auf der vergangenen Beiratssitzung vereinbarten Besichtigung des Gebäudes Caffamacherreihe 43-49 mit einer Führung durch Herrn Brüdigam vom Architekturbüro Plan-R- und von weiteren Flächen mit einer Führung durch Herrn Gabriel und Herrn Donsbach.

Frau Dürr ergänzt, dass der Bauablauf des Gebäudes Caffamacherreihe 43-49 im Zeitplan sei.

Belegungskommission zur Vergabe der Wohn- und Atelierflächen

Frau Sello berichtet über das erste Treffen der Belegungskommission, das am 28.04.2014 stattgefunden habe. Frau Pigors habe dort die Kriterien und Bedingungen, die im Auswahlverfahren bestehen, vorgestellt. Die Prüfung der Formalien der Mieter erfolge durch die steg.

Es wird von Gängeviertel darauf hingewiesen, dass sich Herr Reinig wünscht, das Belegungsverfahren des nächsten Wohnhauses im August zu starten.

TOP 5 Anfragen und Hinweise zum Sanierungsgebiet

Weitere Rückfragen und Hinweise zum Sanierungsgebiet werden nicht benannt.

TOP 6 Termin der nächsten Beiratssitzung

**Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates Gängeviertel / Valentinskamp ist vorgesehen
am Montag, den 8. September 2014 um 18.30 Uhr
in der Cafeteria der Rudolf-Roß-Grundschule, Kurze Straße 30**

Der der Vorbereitung des Beirats dienende Jour Fixe ist vorgesehen am Montag, den 25. August 2014 um 18.00 in der Loge, Valentinskamp 34.

Frau Kahrs bedankt sich bei allen Teilnehmern und schließt die Sitzung gegen 21.00 Uhr.