

# Sanierungsgebiet Gängeviertel / Valentinskamp

## Protokoll der 7. Sitzung des Sanierungsbeirates am 24. November 2014

### TeilnehmerInnen:

- Mitglieder: Christine Ebeling, Martin Grismann, Till Haupt, Jan Helmers, Roland Hoitz, Christiane Hollander, Lukas Scheper, Irina von Jagow, Michael Ziehl
  - Stellvertreter/in: Jörg Behrschmidt, René Gabriel, Claudia Schmalz, Arik Willner
  - Gäste: Joachim Reinig (Architekturbüro Plan -R-), Konrad Grevenkamp, Andreas Grzybowski, Johannes Schiller, Claudia Sello, Benjamin Kasklau, Julia Rauland, Mazena Chilewski, Matthias Cullmann, Judith Stryczek, Florian Tampe, Rita Konel, Juliane Kruppke, Sebastian Fuchs, Franziska Holz, Jürgen Pitzschel, Jessica Leinen, Martje Mirbach, Kevin Kahn, Ole Wendel, Hannah Kowalski, Christina Post
  - Bezirksamt: Ursula Groß, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL), Abteilungsleiterin Integrierte Stadtteilentwicklung; Ulrike Jakisch, Fachamt SL, Koordinatorin des Sanierungsgebietes
  - steg Hamburg: Ralf Starke, Sanierungsträgerin steg Hamburg
- Abgesagt haben: Bringfriede Kahrs, Milena Fuchs

**Gesprächsführung:** Michael Ziehl

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

<b>TOP</b>	<b>Seite</b>
1 Tagesordnung, Protokoll der 6. Beiratssitzung	2
2 Anträge an den Verfügungsfonds	2
3 „Umgang mit alten Häusern“ – Vortrag von Joachim Reinig, Plan –R-	2
4 Informationen zum Sanierungsgebiet	5
▶ Teilfortschreibung IEK Fabrique, Korrektur	
▶ Bericht der Bauko: u.a. Sachstände BV Caffamacherreihe und Fabrique	
▶ Bericht aus dem Ausschuss für Wohnen und Stadtteilentwicklung	
▶ Fokus und Übergänge	
▶ Vorstellung der Entwürfe für das Wandbild am Kupferdiebehaus	
5 Termin der nächsten Beiratssitzung	6

## TOP 1 Tagesordnung, Protokoll der 6. Beiratssitzung

Herr Ziehl begrüßt die Teilnehmer der Sitzung und stellt fest, dass es keine Änderungen zum Protokoll und der heutigen Tagesordnung gibt.

Frau Groß informiert, dass Ulrike Jakisch zum 1. Januar 2015 Nachfolgerin von Dana Sovrić als Koordinatorin vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung für das Sanierungsgebiet Gängeviertel wird.

## TOP 2 Anträge an den Verfügungsfonds

Zur heutigen Sitzung liegt ein neuer Antrag vor, der vorab mit der Einladung zur Sitzung verschickt wurde. Die überarbeitete Kostenaufstellung wurde ebenfalls vorab nachgereicht.

### Antrag Nr. 04/2014

Die Gängeviertel Genossenschaft hat einen Antrag auf anteilige Finanzierung der Werkstattwoche „Jugendbauhütte Lübeck im Gängeviertel zur Stuck- und Holzsanierung“ in Höhe von € 2.180,- gestellt.

▶ voraussichtliche Gesamtkosten des Projekts		€ 4.720,-
▶ Eigen- und Drittmittel		€ 2.540,-
▶ Beantragte Fördermittel Verfügungsfonds	46 %	€ 2.180,-

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

Es wird kurz erläutert, dass 20 Jugendliche im Rahmen ihres freiwilligen sozialen Jahres an der Bauhütte teilnehmen. Herr Starke weist darauf hin, dass für dieses Jahr aktuell noch rund 2.030 Euro zur Verfügung stehen, die beantragte Summe könnte somit nur dann in voller Höhe ausgezahlt werden, wenn die bislang bewilligten Mittel nicht in voller Höhe ausgeschöpft werden.

Nach kurzer Diskussion wird über den Antrag abgestimmt:

Plenum:	27 Ja	0 Nein	4 Enthaltungen
Sanierungsbeirat:	11 Ja	0 Nein	0 Enthaltungen

Damit ist der Antrag in voller Höhe angenommen, vorbehaltlich ausreichender Restmittel in 2014.

Für 2014 stehen somit keine Verfügungsfonds Mittel mehr zur Verfügung.

## TOP 3 „Umgang mit alten Häusern“ – Vortrag von Joachim Reinig, Plan -R-

Eingangs weist Herr Reinig darauf hin, dass sein Vortrag als ernsthafter Beitrag und Antwort auf die Briefe von Herrn Grzybowski gedacht sei und er deswegen nicht bereit sei, das vor Beginn der Sitzung verteilte Spiel „Sanierungs-Poker“ mitzuspielen. *[Spielregeln: Sobald eines der Worte Denkmalschutz, Sanierung, Substanz, Fassade, Anstrich, EFRE, steg, BSU, Finanzierungslücke, Verfügungsfonds, Fördermittel, nachhaltig oder Sprühspachtel fällt, trinkt man einen Schnaps und macht einen Strich hinter das Wort. Hat man ein „Full House“, eine „kleine Straße“ oder eine „große Straße“ und ruft dies als Erster in die Runde, ist man Bauherr, kann den Wanderpokal verlangen und eine Schnapsidee verkünden.]* Er bittet daher, das Spiel auf spätere Tagesordnungspunkte zu verschieben, ansonsten würde er die Sitzung verlassen und den Vortrag nicht halten. Einige Spielorganisatoren betonen, dass das Spiel nicht gegen Herrn Reinig gerichtet, sondern unabhängig davon geplant sei.

Herr Ziehl äußert, dass er die Haltung von Herrn Reinig bedauerlich fände, sie aber nachvollziehen könne. Das Spiel werde daher auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Der Vortrag von Herrn Reinig beginnt mit einem Blick in die Geschichte, als in Hamburg im Jahr 1892 die Cholera-Epidemie wütete und 8.605 Todesopfer forderte, da damals das Trinkwasser noch aus der Elbe entnommen wurde, in das aber auch die Abwässer flossen. Als Konsequenz daraus entstanden in Hamburg die Wasserwerke, die Müllverbrennung, die Sanierung der Gängeviertel, Auswandererhallen, eine Verfassungsänderung und das Hafenkrankehaus auf St. Pauli. Es wurde eine Baupolizeiverordnung zur Verbesserung von Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Wohnungen erlassen. Zwischen 1893 und 1914 wurden nun mehrgeschossige Wohngebäude in Schlitzbauweise errichtet, so auch im Jahr 1899 die Caffamacherreihe 43-49 von Baumeister Carl Feindt.

Herr Reinig erläutert die baulichen Entwicklungen von damals bis heute und weist auf die zunehmende Bedeutung der Bauphysik in den letzten Jahrzehnten bei der Gebäudeplanung hin. Früher wurden beispielsweise zur besseren Belichtung und Belüftung Innenfenster in Treppenhäuser eingebaut, die jedoch im Brandfall eine Gefahr darstellten, da sich das Feuer schneller ausbreiten konnte. Zum Zwecke sicherer Rettungswege wurden diese Innenfenster in den Treppenhäusern jetzt geschlossen. Auch nach außen zu öffnende Fenster, die den Vorteil hatten, bei Sturm zugeedrückt zu werden, stellten in angelehntem Zustand eine Absturzgefahr dar. In den Wohnungen gab es Holz- und Kohleöfen sowie einfach verglaste Fenster, so dass geheizt und gleichzeitig Luft nach außen gebracht werden konnte. Das führte in den gründerzeitlichen Häusern zu einer Raumtrocknung und zur Kondenswasserbildung an den einfach verglasten Fenstern im Winter. Nachteil hierbei war ein hoher Wärmeverlust und Gefahren durch Erstickung und Kohlestaub. Seit den 1980er Jahren wurden Zentralheizungen und isolierverglaste Fenster eingebaut, was bei unzureichender oder falscher Belüftung zu Schimmelbildung führte. Um den Wärmeverlust weiter zu verringern, wurde in jüngerer Vergangenheit damit begonnen, Wärmedämmverbundsysteme an Gebäuden anzubringen. Wenn dabei nicht alle Wände gedämmt werden, kann es auch hier zu Schimmelbildung kommen. Dies gelte auch bei Innendämmung, wenn die Decke nicht mit gedämmt wird. Um Schimmelbildung zu vermeiden, werden daher zusätzlich Zuluft-Öffnungen an den Fenstern in der Vorderfassade eingebaut. Da die Rückstauenebene bei diesen Gebäuden unterhalb der Straßenebene liegt, sind zudem kostspielige Hebeanlagen einzubauen. Zwischen energetischer Sanierung, Brandschutz und Kostenbudget auf der einen sowie Denkmalschutz auf der anderen Seite müssten laut Herrn Reinig folglich immer auch sinnvolle Lösungen gefunden werden, „Kompromisse seien notwendig“. Herr Reinig teilt auch mit, dass die Sanierung und Instandsetzung der Gebäude unter der Verantwortung der SAGA/GWG versäumt wurde.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Frage gestellt, ob es nicht sinnvoller gewesen wäre, das alte System mit Holzöfen und einfach verglasten Fenstern zu erhalten. Herr Reinig weist auf den Brandschutz und die Staubbildung durch eine Kohle- und Holzbeheizung hin. Für sein eigenes Haus könne man dies durchaus machen, nicht aber in geförderten Programmen wie hier im Gängeviertel.

Auf Nachfrage zur Herkunft der Handwerker im Gängeviertel erläutert Herr Reinig, dass auch schon früher häufig und viele Wanderarbeiter auf den Baustellen gearbeitet hätten. Im Gängeviertel kämen die beauftragten Firmen jedoch nahezu ausschließlich aus Hamburg und Umgebung.

Angesprochen auf die begrenzten Mittel bei der Sanierung betont Herr Reinig, dass auch er es einschränkend fände, Kosten sparen zu müssen, jedoch sei er pragmatisch, und versuche das vorhandene Geld

möglichst gut einzusetzen, auch wenn die „Jungfräulichkeit“ des Viertels nicht erhalten werden konnte. Immerhin würden die Häuser ertüchtigt, damit sie weitere 100 Jahre stehen bleiben und komfortabel bewohnt werden können. Herr Reinig weist darauf hin, dass die Häuser des Gängeviertels Städtisches Eigentum sind und sich im Treuhandvermögen der steg mbH befinden.

Herr Reinig regt an, bei der Sanierung der nächsten Häuser frühzeitiger mit der Auswahl der Mieter zu beginnen, damit die Bauinhalte besser mit den künftigen Mietern abgestimmt werden können. Die Kommunikation zwischen Baukommission und Plenum sei häufig zu langsam für die Notwendigkeiten im Baufortschritt.

Herr Reinig erklärt, dass er weiterhin offen sei für Selbsthilfeleistungen bei der Sanierung der nächsten Häuser, wobei Malerarbeiten in Selbsthilfe kaum Kostenvorteile bringen würden. Herr Reinig weist darauf hin, dass er in der Vergangenheit kaum Rücklauf zu den Selbsthilfemöglichkeiten erhalten habe, wer welches Fachwissen im Gängeviertel besitze und dass er seinerzeit drei Mal nachgefragt habe, ob im Treppenhaus die Graffitis erhalten bleiben sollten und darauf hin die Antwort „Nein“ erhalten habe, sich nun aber beschwert werde, dass das Treppenhaus gestrichen werde. Herr Gabriel antwortet, dass gefragt wurde, ob die Graffitis erhalten werden sollen, nicht ob übergestrichen werden soll. Herr Ziehl weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass viele Menschen im Gängeviertel in prekären Arbeitssituationen leben würden, so dass nicht ein Jahr vorher zugesagt werden könne, wer wann arbeiten könne.

Bei der Fabrique könne man nach Aussage von Herrn Reinig die ausgeschriebenen Gewerke zwar noch stornieren, jedoch gäbe es durch die beantragten EFRE-Mittel einen festen Termin, zu dem die Sanierung abgeschlossen sein müsse. Herr Ziehl weist darauf hin, dass in der Fabrique die Wände nicht verputzt und gestrichen werden müssten und bittet, dies ins Protokoll aufzunehmen.

Auf Nachfrage von Frau Hollander, ob die früher bei ABB-Projekten (Alternative Baubetreuung) festgeschriebene Selbsthilfe und Eigenleistung im Gängeviertel nicht gegeben sei, antwortet Herr Reinig, dass dies nicht stimme. Es gebe in Hamburg ein bewährtes Verfahren für die Einbringung von Selbsthilfeleistungen, auch bei öffentlich geförderter Modernisierung und Instandsetzung.

Herr Grevenkamp, Geschäftsführer der impuls 21 - Baugesellschaft, die die Rohbauarbeiten im Gängeviertel durchführt, erläutert, dass er offen für Eigenleistung sei. Dies habe er auch Herrn Donsbach schon mitgeteilt. Er bittet Interessenten auf ihn zuzukommen, die Form sei abzustimmen.

Vertreter des Gängeviertels kritisieren, dass es immer nur nach Geld und Zeit ginge und dass sich kaputt gespart werde. Es wird Unverständnis darüber geäußert, dass die Dachform der Caffamacherreihe geändert wurde und es sei ein Unding, dass Gängeviertel nicht an den Gesprächen mit der IFB beteiligt werde, sie hätten einen Rechtsanspruch darauf. Herr Reinig weist darauf hin, dass die Sanierung der Caffamacherreihe eine hohe Qualität aufweise, auch unter Denkmalsgesichtspunkten. Herr Reinig appelliert – mit Verweis auf das Gedicht „Ermutigung“ des Lyrikers Wolf Biermann – an die Aktiven im Gängeviertel, nicht nur auf die Enttäuschungen, sondern auf die Möglichkeiten zu gucken.

## TOP 4 Informationen zum Sanierungsgebiet

### Teilfortschreibung IEK Fabrique, Korrektur

Bezugnehmend auf die Abstimmung des Beirats über die Teilfortschreibung zur Fabrique auf der vergangenen Sitzung, erläutert Herr Starke, dass bei der Darstellung des Planbildes ein Fehler unterlaufen sei, da der Anbau an die Fabrique mit Treppenhaus und Fahrstuhl nicht überwiegend vier- sondern fünfgeschossig werde. Der Sanierungsbeirat nimmt diese Korrektur zur Kenntnis und die Beiratsempfehlung zur Teilfortschreibung der Fabrique wird mit der korrigierten Geschosshöhe an den Ausschuss für Wohnen und Stadtteilentwicklung (WS-Ausschuss) weitergeleitet.

### Bericht aus dem Ausschuss für Wohnen und Stadtteilentwicklung

Frau Groß weist eingangs noch einmal darauf hin, dass die auf der Tagesordnung des WS-Ausschuss stehenden Beiratsempfehlungen inklusive Stellungnahmen des Fachamtes SL auch im Internet einsehbar seien, unter: <https://sitzungsdienst-hamburg-mitte.hamburg.de/bi/allris.net.asp>.

In Bezug auf die Beiratsempfehlung Nr. 02 und 03/2014 „Dialog auf Augenhöhe I II“ erläutert Frau Groß, dass das Fachamt SL in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass aus seiner Sicht die Augenhöhe gut funktioniere, ein kontinuierlicher Austausch stattfände und die Bearbeitung der anstehenden Aufgaben gewährleistet sei. Unter anderem heißt es: *„Gemeinsam wurde bereits Vieles erreicht. Dabei ist zu konstatieren, dass bei einem sehr hohen Einsatz öffentlicher Mittel dennoch die finanziellen Spielräume für die Objektsanierung angesichts des baulichen Zustands der Objekte eng sind. Vor diesem Hintergrund kann das Anliegen, die Zusammenarbeit weiter zu verbessern, nachvollzogen werden. Über den Sanierungsbeirat und die Öffentlichkeitsarbeit im Sanierungsverfahren kann zu einer verbesserten Informationslage beigetragen werden. Das Auftreten von Konflikten kann jedoch bei den teilweise sehr unterschiedlichen Interessenslagen und Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden, da es sich um eine äußerst komplexe Themen- und Akteursstruktur handelt.“* Da in der Empfehlung auch Ansprechpartner außerhalb des Bezirksamtes angesprochen wurden, sei die Empfehlung vom Fachausschuss WS an die Bezirksversammlung weitergeleitet worden. Herr Willner (SPD) weist darauf hin, dass die Empfehlung mit der SL-Stellungnahme angenommen wurde. Die Forderung, eines Spitzengesprächs mit den Senatoren sei nicht nachvollziehbar. Er empfiehlt, sich an Abgeordnete der Bezirksversammlung und der Bürgerschaft zu wenden, diese könnten sich für die Belange des Gängeviertels einsetzen. Frau Sello, Frau Pigors, Frau Ebeling und Herr Cullmann wenden ein, dass die Ablehnung der Senatoren ein Eskalationsschritt sei, schließlich sei die Kooperationsvereinbarung mit den Senatoren und dem Bezirksamtsleiter getroffen worden, sie halten die Forderung aufrecht und es sei befremdlich, dass der Bezirk die Empfehlung abgelehnt hätte, obwohl Herr Grote in Gesprächen stets Unterstützung versprochen hätte.

Zur Beiratsempfehlungen 03/2014 „Dialog auf Augenhöhe II“, zitiert Frau Groß aus der Stellungnahmen des Fachamtes SL zur Empfehlung: *„Die Frage einer finanziellen Unterstützung der Baukommission des Gängeviertels hat das Fachamt SL hinsichtlich der bezirklichen Fördermöglichkeiten als auch des Einsatzes weiterer Förderprogramme (z.B. ESF) eingehend geprüft. Über den ‚Quartiersfonds bezirkliche Stadtteilarbeit‘ wurden bereits 2013 und 2014 Mittel zur Unterstützung von Projektentwicklungen durch Vertreter des Gängeviertels bereitgestellt. Auch für 2015 wird nochmals eine Anmeldung verfolgt. Darüber hinausgehend stehen bezirksseitig keine Mittel zur Verfügung. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) hat sich bezüglich einer in diesem Kontext ebenfalls angefragten RISE-Förderung ablehnend geäußert.“*

Herr Ziehl fasst zusammen, dass laut erster Empfehlung weiterhin auf Bezirksebene gesprochen werden solle, laut zweiter Empfehlung der Bezirk selber aber nichts machen könne.

Frau Groß hält fest, dass sich der Bezirksamtsleiter weiterhin für eine Zusammenarbeit und Unterstützung einsetze.

### **Bericht aus der Baukommission**

Herr Ziehl erläutert, dass in der Fabrique geplant sei, OSB-Platten (Grobspanplatten) als Bodenbelag zu verlegen, obwohl diese aus Sicht von Herrn Ziehl nicht geeignet seien. Gängeviertel wünsche, dass die Wände und Decken in der Fabrique und dem Haus Caffamacherreihe 37-39 nicht gestrichen werden und die Küchen selbst gebaut werden; das Treppenhaus in der Caffamacherreihe 37-39 werde einen Belag aus Linoleum erhalten.

Herr Tampe berichtet, dass es über den Sachstand zur Ablehnung des Endberichtes „Energetische Stadt-sanierung im Gängeviertel“ in der ursprünglichen Fassung durch die KfW keinen neuen Informationsstand gäbe. Frau Groß ergänzt jedoch, dass sie von der BSU erfahren habe, dass die KfW inzwischen aufgrund von Nachbesserungen ihre Akzeptanz signalisiert habe. Sie werde sich dafür einsetzen, dass konkrete Informationen zeitnah an Gängeviertel weitergegeben werden.

### **Fokus und Übergänge**

Die Ausgaben 4 des Fokus und Ausgabe 3 der Übergänge sind im November erschienen und im Gebiet verteilt worden.

### **Vorstellung der Entwürfe für das Wandbild am Kupferdiebehaus**

Bis zum 23.11.2014 hatten eingeladene Künstler Zeit, einen künstlerischen Entwurf für die Wandgestaltung in der Caffamacherreihe einzusenden. Die eingegangenen Entwürfe werden dem Beirat auf der heutigen Sitzung kurz präsentiert. Es ist vorgesehen, dass sich das Plenum des Gängeviertels Ende November auf einen Entwurf verständigt.

## **TOP 5            Termin der nächsten Beiratssitzung**

**Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates Gängeviertel / Valentinskamp ist vorgesehen  
am Montag, den 23. Februar 2015 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 2. Februar 2015 um 18.00 in der Loge, Valentinskamp 34.

Herr Ziehl bedankt sich bei allen Teilnehmern und schließt die Sitzung gegen 21.10 Uhr.