

# Sanierungsgebiet Gängeviertel / Valentinskamp

## Protokoll der 8. Sitzung des Sanierungsbeirates am 23. Februar 2015

**TeilnehmerInnen:**

- Mitglieder: Christine Ebeling, Stefan Frauenknecht, Milena Fuchs, Till Haupt, Jan Helmers, Roland Hoitz, Christiane Hollander, Michael Ziehl
- Stellvertreter/in: René Gabriel
- Gäste: Heinrich-Otto Patzer (FDP-Mitte), Andreas Grzybowski, Claudia Sello, Nana Gust, Benjamin Kashlan, Céline Pomplitz, Matthias Güttler, Sebastian Fuchs, Annabel Trautwein, Andreas Jäkel, Claudia Pigors, Hannah Kowalski, Judith Stryczek, Özgür Uludag
- Bezirksamt: Ursula Groß, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL), Abteilungsleiterin Integrierte Stadtteilentwicklung; Ulrike Jakisch, Fachamt SL, Gebietskoordinatorin
- steg Hamburg: Ingrid Schneider, Sanierungsträgerin steg Hamburg
- Abgesagt haben: Bringfriede Kahrs, Irina von Jagow, Claudia Schmalz

**Gesprächsführung:** Michael Ziehl, Ingrid Schneider

**Protokoll:** Ingrid Schneider, steg (in Abstimmung mit Fachamt SL und Vorstand des Beirates)

**TOP**

- 1 Tagesordnung, Protokoll der 7. Beiratssitzung
- 2 Anträge an den Verfügungsfonds
- 3 Informationen zum Sanierungsgebiet
  - ▶ Caffamacherreihe 43-49: Bericht über Fertigstellung, Bezug, Gewerbe
  - ▶ Caffamacherreihe 43-49, Wandbild: Vorstellung Siegerentwurf
  - ▶ Caffamacherreihe 37-39: Sachstand Bauvorhaben
  - ▶ Fabrique: Sachstand Bauvorhaben
  - ▶ Fokus und Übergänge
- 4 Kooperationsvereinbarung: Sachstand und Diskussion
- 5 Termine der nächsten Beiratssitzungen

Herr Ziehl begrüßt die Teilnehmer der Sitzung und stellt Herrn Özgür Uludag vor, der die heutige Beiratssitzung zu Dokumentationszwecken für das Gängeviertel in Wort und Bild aufzeichnen möchte. Von den Anwesenden gibt es keine Einwände. Annabel Trautwein, freie Journalistin, die ebenfalls ein Tonaufnahmegerät während der Sitzung laufen lässt, gibt sich ebenfalls zu erkennen.

Herr Ziehl verliest eine Erklärung, in der er ankündigt, dass Christine Ebeling, Till Haupt und er selber mit sofortiger Wirkung aus dem Vorstand des Sanierungsbeirates Gängeviertel zurücktreten. Grund für diesen Schritt sei die nach seiner Einschätzung Wirkungslosigkeit des Gremiums Sanierungsbeirat. Dies zeige sich an der Entscheidung des Ausschusses für Wohnen und Stadtteilentwicklung (WS-Ausschuss), der keinen Handlungsbedarf bei der vom Beirat verabschiedeten Empfehlung zur „Kooperation auf Augenhöhe“ gesehen habe und auch an dem Desinteresse der politischen Vertreter und Anwohner am Sanierungsbeirat. Dieses Desinteresse würde sich auch auf die Quartierszeitung beziehen, die Herr Ziehl als reine Papierverschwendung empfinde. Der Vorstand werde daher auch die Produktion der „Übergänge“ einstellen. Darüber hinaus kritisiert Herr Ziehl, dass ohne Wissen des Gängeviertels im November letzten Jahres ein Modernisierungsvertrag zwischen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) und der steg geschlossen worden sei, der eine Genossenschaftsbindung bei der Belegung der geförderten Wohnungen ausschließe. Gängeviertel sehe dadurch die Ziele und Inhalte der Kooperationsvereinbarung sabotiert und habe den Eindruck gewonnen, systematisch hintergangen zu werden. Herr Ziehl betont, dass der Rücktritt vom Vorstand nicht als Absage an den Dialog mit der Stadt zu werten sei. Bei dem „Clearing Gespräch“, das am 18.02.2015 mit Vertretern der Stadt und Gängeviertel stattgefunden habe, sei ein Planungsstopp vereinbart worden, der jedoch nicht die laufenden Baumaßnahmen im Jupi-Haus und der Fabrique betrifft, sowie die Bildung dreier Arbeitsgruppen zur Klärung der strittiger Punkte zu den Themenbereichen Genossenschaftsbindung, Betriebskonzept Fabrique und zukünftiges Sanierungsverfahren. Darüber hinaus sei vereinbart worden, Gängeviertel weitest möglich die Einsichtnahme in bislang geschlossene und das Sanierungsverfahren betreffende Verträge zu gewähren. Frau Ebeling, Herr Haupt und Herr Ziehl wollten jetzt ihre Zeit und Energie in diese drei Arbeitsgruppen stecken. Herr Ziehl bedankt sich beim Beirat für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und Frau Ebeling und Herr Haupt ergänzen, dass sie sich jetzt auf intensive Gespräche mit der Stadt zur Kooperationsvereinbarung freuen.

Da Herr Ziehl mit seinem sofortigen Rücktritt vom Vorstand des Beirats auch die Moderation der heutigen Sitzung niederlegt, übernimmt mit Einverständnis der anwesenden Beiratsmitglieder und -gäste Frau Schneider die Moderation.

Frau Groß vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bedauert die Entscheidung von Herrn Ziehl, Frau Ebeling und Herrn Haupt. Sie weist darauf hin, dass der Sanierungsbeirat ein wichtiges Gremium im Sanierungsverfahren sei, in dem transparent über einzelne Projektumsetzungen und Aktivitäten im Rahmen des Gesamtverfahrens informiert und diskutiert werde und über den auch die Politik und Öffentlichkeit durchaus erreicht werde. Frau Groß regt an, dass die Fortführung des Sanierungsbeirats in einer der drei Arbeitsgruppen zur Kooperationsvereinbarung als Thema mit behandelt werden sollte. Sie unterstreicht auch aus Sicht der Stadt das Ziel, dass es nun wichtig sei, die Gespräche in den Arbeitsgruppen offen und kreativ zu führen, da die in 2011 geschlossene Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Hamburg und dem Gängeviertel in ihren Aussagen auch widersprüchlich formuliert sei und hier Klärungsbedarf bestehe.

Herr Ziehl stellt klar, dass Frau Ebeling, Herr Haupt und Herr Ziehl vom Vorstand des Beirats zurückgetreten seien, nicht aber als Mitglieder des Sanierungsbeirats.

Frau Schneider ergänzt, dass die Vorsitzende des Vorstands, Frau Bringfriede Kahrs, noch im Amt sei und Mitte des Jahres auch wieder in Hamburg, um ihr Amt im Sanierungsbeirat auszuüben.

Auf Nachfrage von Herrn Patzer, FDP, bestätigt Herr Ziehl, dass bei dem Gespräch am 18. Februar 2015 Gängeviertel gefordert habe die steg auszuschließen, da das Gängeviertel mit der Stadt und nicht mit der steg die Kooperationsvereinbarung geschlossen habe und Gängeviertel davon ausgehe, dass ihnen der Modernisierungsvertrag von der steg bewusst vorenthalten worden sei, da der Vertrag eine Untervermietung und Genossenschaftsbindung ausschließe.

Frau Hollander von „Mieter helfen Mietern“ findet es schädlich, dass Gängeviertel beim Modernisierungsvertrag nicht mit einbezogen worden sei. Dies zeige, dass Gängeviertel nicht ernst genommen werde. Das Untersagen eines Untermietvertragsverhältnisses, wie es der Modernisierungsvertrag der IFB vorsehe, widerspräche geltendem Mietrecht. Hier müsse mit der IFB nachverhandelt werden.

Bezugnehmend auf den mit der IFB geschlossenen Modernisierungsvertrag erläutert Frau Schneider, dass die steg im Gängeviertel im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg tätig sei, sowohl als treuhänderische Eigentümerin als auch als Sanierungsträgerin. Das Sanierungsgebiet Gängeviertel sei eingerichtet worden, um mit öffentlichen Fördermitteln die Sanierung der Gebäude durchzuführen und dabei langfristig günstigen Wohn- und Gewerberaum zu sichern. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gängeviertel werden, wie für Sanierungsgebiete üblich, nach Programm D der Hamburgischen Investitions- und Förderbank durchgeführt. Dazu bedarf es auch der Unterzeichnung eines Modernisierungsvertrags mit der IFB. Dies sei ein übliches Verfahren und die steg handle dabei nicht eigenmächtig, sondern im Auftrag und mit Zustimmung der Stadt Hamburg. Die Förderung nach Programm D sichert im Gängeviertel nicht nur günstige Mieten über einen Zeitraum von 21 Jahren, sondern gewährt den Bestandmietern im Gängeviertel, von denen noch einige in den unsanierten Häusern wohnen, auch ein Rückzugsrecht und Umzugshilfen, abgesichert durch den Hamburger Sozialplan. Dass in den Verträgen der IFB eine Untervermietung ausgeschlossen sei, habe den Hintergrund, dass die IFB einer missbräuchlichen Belegung ihrer öffentlich geförderten Wohnungen vorbeugen will. Der Passus zur Untervermietung stehe standardmäßig im Modernisierungsvertrag der IFB. In den auf dem Treffen am 18. Februar 2015 vereinbarten Arbeitsgruppen müsse sich nun darüber verständigt werden, wie dies in Einklang mit der von Gängeviertel gewünschten Untervermietung und Genossenschaftsbindung zu bringen sei.

Herr Ziel betont, dass das Ziel des Gängeviertels immer die Sanierung und Selbstverwaltung der Gebäude gewesen sei. Die Genossenschaft benötige endlich Planungssicherheit und es müsse eine Anpassung der IFB Richtlinien für das Gängeviertel geben.

Frau Pigors ergänzt, dass die Gängeviertel Genossenschaft eine durchgeprüfte Projektentwicklungsgenossenschaft sei, die jedoch seitens der BSU von Frau Max und Herr Rickert in Frage gestellt würde.

Herr Ziehl weist darauf hin, dass die Genossenschaft, die kürzlich im Bezirk Altona die Viktoria Kaserne gekauft habe und nun Eigentümerin der Immobilie werde, eine weitestgehend gleiche Satzung wie die Gängeviertel Genossenschaft besitze. Wunsch der Initiative Gängeviertel sei es jedoch immer gewesen, dass das Gängeviertel öffentliches Eigentum bleibe und nicht Privateigentum werde, wobei hier möglicherweise ein Umdenken notwendig sei.

Herr Hoitz, CDU, bedauert das Desinteresse der anderen politischen Fraktionsparteien am Sanierungsbeirat Gängeviertel. Bezugnehmend auf die Beiratsempfehlung zur „Kooperation auf Augenhöhe“ erklärt Herr Hoitz, dass es wenig Sinn mache Fachsenatoren heran zu zitieren, die über keine Detailkenntnisse verfügten. Daher sei unter anderem der WS-Ausschuss auch nicht der Beiratsempfehlung gefolgt.

Da es zur Erklärung von Herrn Ziehl keinen weiteren Gesprächsbedarf gibt, bittet Frau Schneider um ein Votum des Plenums, ob in der Tagesordnung fortgefahren werden soll, um die Anwesenden über die Sachstände der aktuellen Bauvorhaben zu informieren und um den zur heutigen Sitzung vorliegenden Verfügungsfondsantrag zu behandeln.

Das Plenum stimmt mit 4 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen (alle anderen Anwesenden enthalten sich der Stimme) mehrheitlich für die Fortsetzung der Sitzung.

## **TOP 1 Tagesordnung, Protokoll der 7. Beiratssitzung**

Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht mehr aufgerufen.

Nachtrag zum Protokoll: Das Protokoll der 7. Beiratssitzung wurde im Vorwege mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem Vorstand des Beirats auf dem Beirats Jour Fixe am 2. Februar 2015 abgestimmt und um die Änderungswünsche von Herrn Grzybowski ergänzt. Das Protokoll wurde mit der Einladung zu dieser Sitzung verschickt und gilt als genehmigt, da keine weiteren Änderungswünsche bei der steg eingegangen sind.

## **TOP 2 Anträge an den Verfügungsfonds**

Für 2015 stehen dem Verfügungsfonds Gängeviertel 6.500 Euro zur Verfügung.

Zur heutigen Sitzung liegt ein Antrag der Gängeviertel Genossenschaft in Höhe von € 1.500 zur Finanzierung der Ausgaben 4 & 5 der „Übergänge“ vor. Der Antrag wurde vorab mit der Einladung zur Sitzung verschickt. Herr Haupt, Antragsteller des heutigen Verfügungsfonds Antrags für die Genossenschaft, erklärt, dass der Antrag zurückgezogen werde, da die Genossenschaft die „Übergänge“ einstelle.

## **TOP 3 Informationen zum Sanierungsgebiet**

**Caffamacherreihe 43-49:** Bericht über Fertigstellung, Bezug, Gewerbe. Frau Schneider informiert, dass die Wohnungen in der Caffamacherreihe 43-49 zum 01.02.2015 bezogen wurden. Insgesamt befinden sich nach Sanierung sechs Wohnungen in dem Gebäude, davon vier Wohnungen mit rund 80 qm und zwei mit rund 160 qm. Die neuen Bewohner sind alle Mitglieder der Genossenschaft. Die 80 qm großen Wohnungen werden mit 3 Personen belegt und die 160 m<sup>2</sup> großen Wohnungen mit 4-5 Personen. Die Eingangsmiete beträgt 5,45 Euro/qm und liegt nach 21 Jahren bei 8,45 Euro/qm.

Zum Stand der Vermietung der Gewerbeeinheiten ergänzt Frau Pigors, dass zwei der insgesamt drei Gewerbeeinheiten von der steg an die Genossenschaft vermietet wurden. Die größere Gewerbefläche wurde an das „Nasch“, ein veganes Café, das auch Ausstellungen und Veranstaltungen anbieten wird, vermietet. Die Eröffnung des Cafés ist am 13. März 2015. Die kleine Gewerbefläche stand kurz vor der Vermietung, wurde jedoch zurückgegeben, so dass hier der Genossenschaft ein Mietzinsausfall entsteht. Die dritte Gewerbefläche, die ursprünglich für den Bestandsmieter vorgesehen war, der erst vor kurzem seine Neuvermietung zurückgezogen hat, wird derzeit von der Genossenschaft zur Konzeptvermietung ausgeschrieben.

**Caffamacherreihe 43-49, Wandbild:** Herr Munkwitz, der im vergangenen Jahr einen Verfügungsfondsantrag zur Finanzierung des Wandbilds über 2.000 Euro gestellt hatte und von der steg zur Vorstellung des Siegerentwurfs zur heutigen Sitzung eingeladen wurde, hat sich leider nicht gemeldet und ist auch

auf der heutigen Sitzung nicht anwesend. Frau Schneider stellt den vom Plenum des Gängeviertels ausgewählten Siegerentwurf des Künstlerduos Low Bros für das künftige Wandbild an der Brandwand des Kupferdiebhauses im Bild vor und erläutert kurz die Überlegungen der Künstler zu ihrem Entwurf. Das Anbringen des Wandbilds ist für April/Mai 2015 geplant.

**Caffamacherreihe 37-39:** Sachstand Bauvorhaben. Die Sanierung im Jupi Haus, die im Mai 2014 begonnen hat, geht planmäßig voran. Alle acht Wohnungen und die beiden Gewerbeflächen werden mit öffentlicher Förderung modernisiert und instandgesetzt, so dass auch hier, festgeschrieben auf 21 Jahre, günstiger Wohn- und Gewerberaum entsteht. Die Wohnungen erhalten neue Bäder und Fenster und die Rückseite des Gebäudes wird wärmegeklämt. Mit der Instandsetzung der Jugendstilfassade zur Caffamacherreihe wird in den nächsten Wochen begonnen. Die Schwammsanierung wurde abgeschlossen und mit der Installation der Haustechnik begonnen. Der Trockenbau ist derzeit in Arbeit, ebenso die Elektroinstallation und die Fenster sind in Produktion. Beheizt wird das Gebäude über einen Gasbrennwertkessel (Zentralheizung) im Dachgeschoss, der bereits das fertig gestellte Nachbargebäude, das sogenannte Kupferdiebhaus, mit Wärme versorgt. Die Fertigstellung des Jupi Hauses ist für den Spätsommer 2015 geplant.

**Fabrique:** Sachstand Bauvorhaben, Umbau zu einem sozio-kulturellen Zentrum. Auch hier schreiten die Baumaßnahmen zügig voran. Das Gebäude erhält eine neue Haustechnik mit Lüftungsanlage für das Keller- und Erdgeschoss, Schall- und Wärmeschutz werden verbessert und im Keller wird eine Gaszentralheizung eingebaut. Das zur barrierefreien Erschließung und als 2. Rettungsweg dienende neue Treppenhaus wird Ende nächster Woche im Rohbau fertiggestellt. Derzeit läuft im 1. OG die Schadstoffsanierung. Auch im Erdgeschoss ist eine Schadstoffsanierung im Fußbodenbereich notwendig. Hinter die alten Stahlfenster der Fabrique werden Ende April zusätzliche Fenster von innen eingesetzt, um die geforderten Dämmwerte zu erreichen. Nächste Woche beginnen die Arbeiten am Dach.

Herr Ziehl ergänzt, dass Gängeviertel in Eigenleistung historisches Material, alte Fensterrahmen, einige Dielen und einen Fliesenboden im Erdgeschoss gesichert habe.

**Sanierungszeitung „Fokus“ und „Übergänge“:** Geplant sind auch in diesem Jahr wieder zwei Ausgaben, wobei auf der heutigen Sitzung mitgeteilt wurde, dass die Gängeviertel Genossenschaft die „Übergänge“ einstellt. Die kommende Ausgabe des Fokus wird voraussichtlich Mitte Mai 2015 erscheinen.

#### **TOP 4 Kooperationsvereinbarung:** Sachstand und Diskussion

Dieser Tagesordnungspunkt wurde bereits zu Beginn der Sitzung mit der Erklärung von Herrn Ziehl thematisiert und daher nicht erneut aufgerufen.

## **TOP 5 Termine der nächsten Beiratssitzung**

**Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates Gängeviertel / Valentinskamp ist vorgesehen**

**für Montag, den 01. Juni 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 für Montag, den 11. Mai 2015 um 18.00 in der Loge, Valentinskamp 34.

Die darauf folgenden Beiratstermine sind vorgesehen für den **14. September und 23. November 2015**

Frau Schneider bedankt sich bei allen Teilnehmern und schließt die Sitzung gegen 19.40 Uhr.