

Fokus Gängeviertel

Informationen zum Sanierungsgebiet Neustadt SU2, Gängeviertel / Valentinskamp | Ausgabe 1 – Februar 2013

Die Sanierung startet durch

Nach umfangreichen Planungen beginnt im Frühjahr 2013 die Modernisierung

Der Einsatz aller Beteiligten hat sich gelohnt: Seit der „friedlichen Besetzung“ des Gängeviertels 2009 und der Festlegung des Areals als Sanierungsgebiet im Oktober 2011 steht der Beginn der Umbau- und Modernisierungsarbeiten jetzt unmittelbar bevor.

Im Frühjahr dieses Jahres beginnt die Sanierung an den ersten beiden der insgesamt dreizehn historischen Gebäude. Parallel dazu ist die Gründung eines Sanierungsbeirats vorgesehen. „Damit kommt Hamburg dem Ziel, das Gängeviertel zu einem vitalen Innenstadtkern mit einem vielfältigen Nutzungsangebot zu entwickeln, einen bedeutenden Schritt näher“, sagt Michael Mathe, Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirks Hamburg-Mitte. Er und sein Team steuern und koordinieren den Sanierungsprozess gemeinsam mit der Sanierungsträgerin steg Hamburg mbH und Gängeviertel e.V. Zur Erinnerung: Nach der „friedlichen Besetzung“ des Gängeviertels durch

die Künstlerinitiative „Komm in die Gänge“ im Sommer 2009 beschloss der Senat, das zuvor an einen privaten Investor verkaufte Areal zurück zu erwerben. Damit war das politische Ziel verbunden, das historisch bedeutsame Quartier zu erhalten und wieder nutzbar zu machen.

Auf diesem Weg ist man gut vorangekommen. Die beteiligten Akteure haben sich in einer bislang beispiellosen Kooperation zusammengefunden. Trotz der hohen Komplexität des Projekts entwickelte sich ein konstruktives Miteinander zwischen Politik, der Stadt Hamburg und der Gänge-Initiative, das bundesweit Beachtung fand. Gemeinsam verständigte man sich nach langem Ringen auf die konkreten Sanierungsziele und auf das Vorgehen zu deren Umsetzung. In einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat, dem Bezirksamt Hamburg-Mitte sowie dem Verein und der Genossenschaft Gängeviertel wurden Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der Projektbeteiligten festgelegt. Die



Dicht bebaut: Blick auf einen Teil des Gängeviertels aus dem angrenzenden Bürokomplex „Brahms Quartier“

Initiative hat somit umfangreiche Mitwirkungsrechte. Zuvor wurde nach einem intensiven Abstimmungs- und Planungsprozess zwischen allen Beteiligten im September 2010 das „Integrierte Entwicklungskonzept“ (IEK) abgeschlossen. Darin ist unter anderem festgelegt, dass durch Modernisierung und Umbau 79 Wohnungen und 21 Gewerbeeinheiten entstehen sollen. Ferner ist für die alte Fabrik eine Nutzung als sozio-kulturelles Zentrum vorgesehen, womit im Herzen des Areals die Öffentlichkeit in das Leben des Quartiers einbezogen wird. All dies folgt dem langfristigen Ziel des Senats, das Gängeviertel zu einem Bereich zu entwickeln, in dem preiswerte Wohnungen, Wohnateliere für Künstler sowie günstige Gewerberäume zur Verfügung stehen.

Auf der Grundlage des Integrierten Entwicklungskonzepts erklärte der Senat das Gängeviertel im Oktober 2011 zum Sanierungs- und Stadtumbaugebiet „Neustadt SU2, Gängeviertel/Valentinskamp“. Damit war der offizielle Startschuss für das Sanierungsverfahren gefallen. Insgesamt steht dafür in den nächsten acht Jahren ein Investitionsvolumen von rund 20 Millionen Euro aus öffentlichen Fördermitteln zur Verfügung. Die Umsetzung des Sanierungsverfahrens erfolgt unter Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg Mitte, das die

Stadtentwicklungsgesellschaft steg Hamburg mbH als Sanierungsträgerin eingesetzt hat. Entsprechend wurde für die Dauer der Sanierung das Eigentum an den Gebäuden des Gängeviertels an die steg Hamburg mbH treuhänderisch übertragen. Nach Abschluss der Sanierung soll

die von den ehemaligen Besetzern gegründete Genossenschaft Gängeviertel e. G. aktiv in die Entscheidung über die weitere Nutzung einbezogen werden. Langfristiges Ziel der Genossenschaft ist die Übernahme des Gängeviertels.

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

Sie halten die vierseitige Erstausgabe unserer neuen Infozeitung zum Gängeviertel in den Händen. Damit wollen wir Sie ab jetzt regelmäßig über die Fortschritte dieses wichtigen Sanierungsverfahrens informieren, das wir über die nächsten sieben Jahre schrittweise umsetzen und begleiten werden.



Ich freue mich, dass es allen Beteiligten gelungen ist, in gemeinsamer Anstrengung ein bedeutsames Stück unserer Stadtgeschichte zu erhalten. Dazu hat die Initiative Gängeviertel in zahllosen Stunden ehrenamtlichen Engagements einen zentralen Beitrag geleistet. Noch liegt viel Arbeit vor uns allen auf dem Weg, das Gängeviertel dauerhaft mit vielfältigen Nutzungen neu zu beleben. Eine öffentliche Plattform für Informationen und Beteiligung bietet künftig der Sanierungsbeirat, der im März 2013 gegründet wird. Der Bezirk Hamburg-Mitte hat gerne die Gesamtverantwortung für das Sanierungsverfahren übernommen. Mit dem Beginn der ersten konkreten Modernisierungen in diesem Frühjahr nimmt die Zukunft des Gängeviertels langsam Gestalt an – seien Sie dabei!

Viel Spaß beim Lesen!

Ihr Andy Grote,
Bezirksamtsleiter Hamburg-Mitte



Das Quartier mit Charme: Erste Modernisierungen beginnen im Frühjahr 2013



**Integriertes Entwicklungskonzept
Gängeviertel / Valentinskamp**

Entwicklungskonzept

August 2010
Aktualisierung November 2012

— Grenze Sanierungsgebiet

Zielaussagen

Erhalt Instandsetzung/ Modernisierung

- überwiegend Wohnen
- überwiegend Gewerbe
- überwiegend Gemeinbedarf
- Gewerbe im Erdgeschoss
- Gewerbe im Souterrain
- Nebengebäude
- Nicht zugängliches Kellergewölbe mit tw. unbekanntem Ausmaß
- Durchfahrt/ Durchgang
- Keller unter befestigter Fläche
- Rampe
- TGA Tiefgarage
- LS Lichtschacht
- Treppe
- D Denkmal
- Anzahl der Vollgeschosse
- Maßnahme mit öffentlicher Förderung durchgeführt
- Abbruch
- endgültiges Konzept/ Erhalt noch offen
- Bäume Bestand
- endgültige Konzeption noch offen
- (halb-) öffentliche Grün- und Spielfläche
- sonstige Vegetationsflächen
- sonstige befestigte Flächen
- tiefer liegendes Gelände



Auftraggeber:

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitung:

Stadterneuerungs- und
Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH

Plangrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Zur Erweiterung des Wohnangebotes sollen auch die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut werden, sofern dies statisch möglich ist und alle erforderlichen Nebennutzungen (z.B. Abstellflächen für Mieter und Räume für die Haustechnik) mit untergebracht werden können. Nach Abschluss der aktuellen Planung soll es dann im Gängeviertel 79 Wohnungen geben, die teilweise als Wohnateliers genutzt werden können. Daneben sind in fast allen Gebäuden die Erdgeschoss- bzw. Souterrainflächen für eine Gewerbenutzung vorgesehen. Dies können Atelier- oder Büroräume sein oder vereinzelt auch gastronomische Flächen. Immer aber gilt, dass die gewerblichen Einheiten mit der Wohnnutzung in den Häusern verträglich sein müssen.

Kultureller Mittelpunkt des Quartiers soll die „Fabrik“ werden. In diesem alten Industriegebäude wurden in früheren Zeiten Gürtel und Schnallen hergestellt. Der Verein Gängeviertel e.V. hat ein Nutzungskonzept erstellt, das Freiräume für künstlerisches und kreatives Arbeiten schafft. Die „Fabrik“ soll mit ihren zukünftigen kulturellen und sozialen Angeboten auch ein Anziehungspunkt zur Belebung des Gängeviertels werden. Es ist vorgesehen, dass der Verein bzw. die Genossenschaft Gängeviertel die „Fabrik“ künftig eigenständig betreibt und „bespielt“.

Fast alle Gebäude im Gängeviertel stehen unter Denkmalschutz. Insofern finden denkmalpflegerische Belange im Sanierungsverfahren in besonderem Maße Berücksichtigung. Oberstes Ziel ist die Erhaltung der historischen Bausubstanz, wo immer dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Der Plan auf dieser Seite gibt die Aussagen und Ziele des Integrierten Entwicklungs Konzeptes anschaulich in grafischer Darstellung wieder.

Integriertes Entwicklungskonzept: Ziele und Maßnahmen

Erhalt der historischen Gebäude und günstige Mieten im lebendigen Gängeviertel

Im Integrierten Entwicklungskonzept, kurz IEK, sind die Ziele und Maßnahmen des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens Gängeviertel/Valentinskamp festgeschrieben. Es ist die verbindliche Handlungsgrundlage für alle am Prozess Beteiligten.

Das IEK wurde zwischen Mai und September 2010 im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt von der steg Hamburg mbH in einem kooperativen Prozess mit dem Verein Gängeviertel e.V. und unter kontinuierlicher Beteiligung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte sowie des Denkmalschutzamtes der Behörde für Kunst, Sport und Medien (heute Kulturbehörde) erarbeitet. Die intensive Einbeziehung des Vereins Gängeviertel e.V. in allen Punkten und Phasen der Erstellung des IEK stellte eine Neuerung dar. Grund hierfür ist die besondere Entstehungsgeschichte

des Projektes, die mit der friedlichen Besetzung 2009 ihren Anfang nahm.

Die Bestandsaufnahme der Bausubstanz im Sommer 2010 ergab, dass in allen Gebäuden (ausgenommen des bereits sanierten Hauses Valentinskamp 34) umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich sind, um den langfristigen Erhalt der Gebäude zu sichern. Die gravierendsten Mängel: starke Durchfeuchtungen im Dach und an den Außenwänden, teils schwache Fundamente sowie erneuerungsbedürftige Fenster und Dachstühle. Auch Schall-, Wärme- und Brandschutz genügen nicht den heutigen Anforderungen. Die haustechnischen Installationen (Sanitär, Heizung, Elektro) bedürfen ebenfalls einer kompletten Erneuerung.

Entsprechend des Leitbildes und der Leitziele für das Sanierungsverfahren (siehe nebenstehender Infokasten) sollen bis 2019 alle Gebäude des Gängeviertels mit öffentlichen

Fördergeldern instand gesetzt und modernisiert werden. Anschließend unterliegen die Wohnungen über einen Zeitraum von 21 Jahren einer Mietpreis- und Belegungsbindung.

Dadurch wird auch ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in der Hamburger Innenstadt geleistet.

Leitbild und Ziele des Integrierten Entwicklungs Konzeptes (IEK)

Für unser Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Gängeviertel/Valentinskamp gilt ein **Leitbild**: Es ist ein lebendiges innerstädtisches Quartier mit günstigen Mieten und einem Schwerpunkt auf Nutzungen im künstlerischen Bereich für Menschen in vielfältigen Lebenssituationen. Es ist offen für alle gesellschaftlichen Strömungen in dieser Stadt, die sich mit Toleranz und Respekt begegnen.

Konkretisiert wird dieses Leitbild durch folgende **Leitziele**, an denen sich sämtliche Aktivitäten und Maßnahmen im Sanierungsverfahren ausrichten:

1. Erhalt der historischen Bausubstanz
2. Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum
3. Schaffung von günstigen Gewerbeflächen und gewerblicher Vielfalt im Viertel
4. Schaffung von günstigen Atelier- und Werkstattflächen für Gängeviertel e.V. und andere
5. Durchführung einer effizienten Sanierung
6. Schaffung eines Zentrums für Kunst, Kultur und Soziales in der „Fabrik“
7. Übertragung eines Höchstmaßes an Eigenverantwortung und Autonomie an Gängeviertel e.V. bei der Nutzung der gewerblichen Flächen
8. Gestalterische Aufwertung der vorhandenen Freiflächen und Erhöhung der Nutzbarkeit
9. Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten
10. Erhalt und langfristige Sicherung von preisgünstigen Wohn- und Gewerbeflächen

Sanierungsbeirat Gängeviertel

Ich habe Interesse, im Sanierungsbeirat Gängeviertel als Angehörige/r folgender Gruppe mit Stimmrecht mitzuarbeiten (bitte nur eine Kategorie ankreuzen):

- Gebiet Gängeviertel
 - Wohnungs- oder Gewerbemieter im Gebiet Gängeviertel
 - Gängeviertel e. V. / e. G.

- Nachbarschaft
 - Grundeigentümer/in oder delegierte/r Vertreter/in

Name des/der Grundeigentümers/in _____
Adresse des Grundstücks _____

- Wohnungs- oder Gewerbemieter/in

Diese Postkarte muss bis zum 19. März 2013 bei der steg eingetroffen sein.



Der neue Sanierungsbeirat – Informieren Sie sich und machen Sie mit!

Das Gremium begleitet aktiv das Sanierungsverfahren im Gängeviertel

Für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Gängeviertel wird ein Sanierungsbeirat eingerichtet, der die Information, Beteiligung und Mitwirkung der am Sanierungsprozess Beteiligten sicher stellt.

Was ist ein Sanierungsbeirat und was wird dort besprochen?

Der Sanierungsbeirat ist ein ehrenamtliches Gremium, das die Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzeptes kontinuierlich begleitet und berät. Informationen und Fragen zu den anstehenden Baumaßnahmen werden ausgetauscht, um Transparenz über den Sanierungsprozess zu schaffen. Im Sanierungsbeirat Gängeviertel können auch mögliche Probleme mit den Baustellen, Nachbarschaftsbelangen

bzw. Zielkonflikte angesprochen werden. Maßgeblich wird dabei immer sein, im Dialog einen Interessensausgleich zu erreichen. Im Laufe der Arbeit des Sanierungsbeirates können sich weitere, heute noch nicht absehbare Themen entwickeln, die aus dem Quartier oder von städtischer Seite in das Gremium eingebracht werden. Zudem wird im Sanierungsbeirat auch über Anträge an den Verfügungsfonds, einem „Stadtteiltopf“ zur Finanzierung kleinerer Projekte, beraten und abgestimmt.

Wie setzt sich der Sanierungsbeirat zusammen?

Ziel ist es, dass sich die unterschiedlichen Interessen zum Sanierungsgebiet Gängeviertel auch im Beirat widerspiegeln. Als stimmberechtigte Mitglieder werden im Sanierungsbeirat

vertreten sein:

- 7 aus dem Gebiet Gängeviertel: Vertreter des Vereins und der Genossenschaft Gängeviertel, Wohnungs- und Gewerbemieter (letztere bis zu 2 per Direktvergabe)

- 5 aus der Nachbarschaft: Wohnungs- und Gewerbemieter/innen, Grundeigentümer oder vom Eigentümer delegierte Vertreter

- 6 aus der Bezirkspolitik: jeweils ein Vertreter der Fraktionen der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte

Jedes Mitglied hat einen persönlichen Stellvertreter oder eine Stellvertreterin. Der Sanierungsbeirat tagt grundsätzlich öffentlich und trifft sich 2013 voraussichtlich vier Mal. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können jederzeit an den Sitzungen teilnehmen, Themen vorschlagen und sich gleichberechtigt an der Diskussion beteiligen.

Welche Kompetenzen hat der Sanierungsbeirat?

Neben der wichtigen Aufgabe der Information und Erörterung von Themen, die für die Sanierung von Bedeutung sind, werden im Sanierungsbeirat Empfehlungen beschlossen, die vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in den „Ausschuss für Wohnen und Stadtteilentwicklung“ der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte zur weiteren Befassung eingebracht werden. Der Sanierungsbeirat entscheidet außerdem über die Vergabe von Verfügungsfondsmitteln in Höhe von jährlich 5.000 Euro. Stimmberechtigt sind die Mitglieder bzw. bei deren Abwesenheit ihre persönlichen Stellvertreter/innen.

Wie kann ich Mitglied des Sanierungsbeirates werden und wie wird der Beirat gebildet?

Sie können Beiratsmitglied werden, wenn Sie im Sanierungsgebiet wohnen, ein Gewerbe betreiben, Mitglied des Vereins oder der Genossenschaft Gängeviertel sind oder in der direkten Nachbarschaft Wohnungs- und Gewerbemieter/in oder Grundeigentümer/in sind oder diese/n vertreten. Falls Sie Interesse haben, füllen Sie einfach die Bewerbungspostkarte aus und schicken diese bis spätestens 19. März 2013 (Eingang) per Post oder per Fax an die steg. Auf der ersten Sitzung des Sanierungsbeirates werden die Beiratsmitglieder und ihre Stellvertreter benannt. Bei Eingang von mehr Bewerbern als zur Verfügung stehenden Plätzen werden die Mitglieder und ihre jewei-

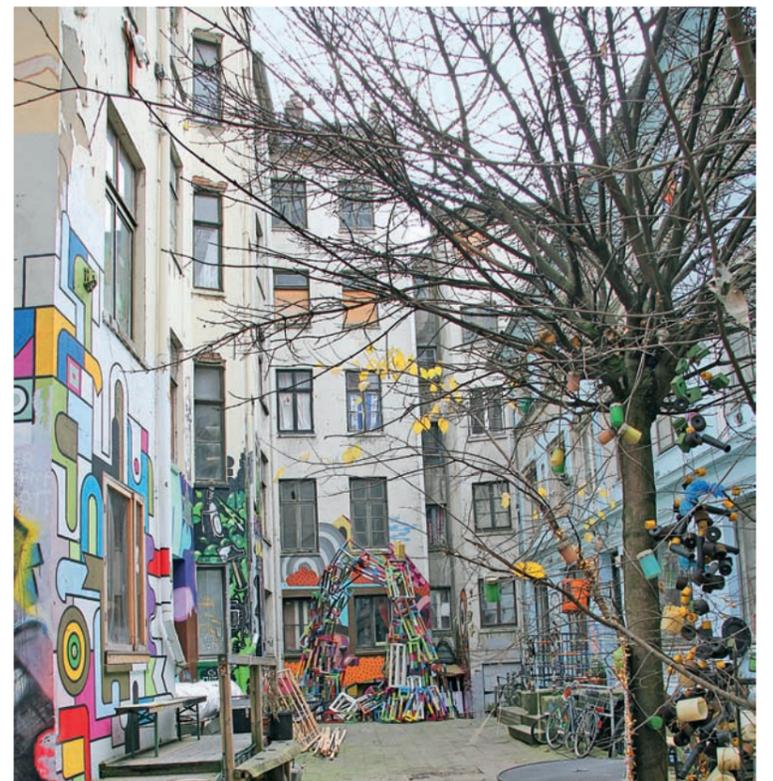
ligen Stellvertreter unter allen Bewerbungen gelost. Eine Bestätigung der Mitgliederzusammensetzung erfolgt durch anschließenden Beschluss des Ausschusses für Wohnen und Stadtteilentwicklung. Die Amtszeit der Mitglieder beträgt zunächst zwei Jahre, um auch hinzukommenden Bewohnern, Mietern und Eigentümern die Möglichkeit zu geben, mit Stimmrecht im Sanierungsbeirat mitzuwirken.

Wann und wo findet die Sitzung des Sanierungsbeirats statt?

Die erste Sitzung des Sanierungsbeirates findet statt am Mittwoch, den **20. März 2013, um 18.30 Uhr in der Cafeteria der Rudolf-Roß-Grundschule**, Kurze Straße 30. Seien Sie dabei! Sie sind herzlich eingeladen! Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.



Sanierungsbeirat: Wie geht es weiter ...



... im Gängeviertel?

Name:

Adresse:

Telefon:

E-Mail:

Entgelt
zahlt
Empfänger

Antwort

steg Hamburg

Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg



Baubeginn in diesem Frühjahr

In der Caffamacherreihe beginnen die Sanierungsarbeiten

Der erste Bauabschnitt der Sanierungsarbeiten beginnt dieses Frühjahr. Er umfasst die Eckgebäude Caffamacherreihe 37-39 und 43-49.

Die notwendigen Sanierungsarbeiten sind so umfangreich, dass eine Nutzung der Gebäude während der Bauarbeiten nicht möglich ist. Im Rahmen des Hamburger Sozialplans, der bei öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen Anwendung findet, unterstützt die steg Hamburg

die betroffenen Mieter bei der Suche nach vorübergehendem Ersatzwohnraum. Auch der Verein Gängeviertel e.V. räumt vor Sanierungsbeginn die von ihm genutzten Gebäudeteile.

In dem gemeinsamen Bestreben um eine offene und transparente Zusammenarbeit wurde bereits in der Kooperationsvereinbarung von November 2011 die Einrichtung einer Baukommission zur regelmäßigen Abstimmung von Fragen der konkreten Ausführung sowie Abläufen der

anstehenden Baumaßnahmen vereinbart. Hier treffen sich seit Frühjahr 2012 die von Gängeviertel e.V./ e.G. delegierten Vertreter mit dem für den Umbau der ersten beiden Gebäude beauftragten Architekten des Büros Plan-R und den zuständigen Vertretern der für die Stadt treuhänderisch tätigen Eigentümerin steg. Themen sind der gegenseitige Austausch und Verabredungen der Modernisierungs- und Umbauplanung in den beiden Gebäuden.

Die konkreten Arbeiten in den beiden Gebäuden werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen umfassen: Instandsetzung und Ertüchtigung der Gebäudekonstruktion, Instandsetzung und Erneuerung des Daches, der Fenster und der Haustechnik, Verbesserung von Schall-, Wärme- und Brandschutz, Herstellung der erforderlichen Abstellräume, Einbau von Bädern und Küchen, wodurch auch kleinere Grundrissänderungen vorgesehen sind, um die Wohnqualität zu erhöhen. Nach voraussichtlich eineinhalb Jahren Bauzeit werden die insgesamt 13 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten wieder bezogen werden können.

Die Instandsetzung und Modernisierung der „Fabrik“ befindet sich in der Entwurfsplanung. Auch hier

sollen möglichst schnell Räumlichkeiten für die Nutzungen des Vereins Gängeviertel zur Verfügung gestellt werden können, während die übrigen Objekte anschließend nach und nach saniert werden sollen.

Für die Grundsanierung der „Fabrik“ wurden auch europäische Fördergelder aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) beantragt. Der Zeitpunkt des Sanierungsbeginns steht aktuell noch nicht fest.

Perspektivisch ist geplant, dass der Verein Gängeviertel den laufenden Betrieb der „Fabrik“ übernimmt. Diese Entscheidung steht noch aus und hängt unter anderem auch von der endgültigen Klärung der Finanzierung ab.



Caffamacherreihe: Beginn der Sanierungsarbeiten in diesem Frühjahr

Impressum und Kontakt

© Herausgeber: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Klosterwall 8, 20095 Hamburg

V.i.S.d.P.: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Sorina Weiland, Klosterwall 8, 20095 Hamburg, www.hamburg-mitte.hamburg.de

Redaktion: steg Hamburg mbH, Dr. Rüdiger Dohrendorf, Tel. 040 - 43139333, ruediger.dohrendorf@steg-hamburg.de

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Gebietskoordinatorin: Dana Sovrić, Tel. 040 - 42854-3212, dana.sovric@hamburg-mitte.hamburg.de, www.hamburg.de/gaengeviertel

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Sanierungsträgerin:

steg Hamburg mbH, Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft, Schulterblatt 26 - 36, 20357 Hamburg, Kontakt: Ralf Starke, Tel. 040 - 3173566, gaengeviertel@steg-hamburg.de

Fotos: Bezirksamt Hamburg-Mitte, steg Hamburg mbH

Druck: St. Pauli Druckerei

Auflage: 2.000