

Sanierungsgebiet St. Pauli-Nord S 3 Karolinenviertel

Protokoll Nr. 09/09

der Sitzung des Sanierungsbeirates am 29. Oktober 2009

- Teilnehmer/innen: siehe Teilnehmer/innenliste
- Gesprächsführung: Nicole de Temple, Bezirksamt Hamburg-Mitte,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- Protokollführung: Matthias Müller, steg Hamburg mbH
in Abstimmung mit Nicole de Temple

Tagesordnung

- 1. Protokoll 08/09**
- 2. Anliegen von Gästen und Sanierungsbeiratsmitgliedern**
- 3. Vorstellung Bauvorhaben Grabenstraße 6-8**
- 4. Soziale Erhaltungsverordnung**
- 5. Verfügungsfonds**
- 6. Sachstände von Fachamt und Sanierungsträgerin**
- 7. Verschiedenes**

Frau de Temple begrüßt die Teilnehmenden und führt durch die Tagesordnung.

1. Protokoll 08/09

Anmerkung

Zu Pkt 2.2 Außenspielflächen Kita Karoline (Karolinenstraße 35)

Herr Perle kommentiert, dass der Zeitpunkt der Beschädigung der Kletterflächen im Hof der Kita Karoline mit dem Wochenende des Schanzenfestes zwar zusammenfällt, jedoch sonst kein Zusammenhang herstellbar ist.

2. Anliegen von Gästen und Sanierungsbeiratsmitgliedern

2.1 Block 21

Herr Hirte berichtet, dass im Innenbereich des Blocks 21 an verschiedenen Stellen Holz und Gerümpel abgeladen wird, das Eingangstor zur Glashüttenstraße in der Regel offen steht und die Fläche davor oft zugeparkt wird.

Frau Heimfarth teilt mit, dass der Sperrmüll heute beseitigt wurde. Da diese Müllablagerungen schon häufiger vorgekommen sind, scheint System dahinter zu stecken. Der bezirkliche Ordnungsdienst wird zukünftig verstärkt ein Auge darauf haben.

2.2 Feldeck

Frau Kuhlmann berichtet, dass erneut die Absperrung beim Feldeck entfernt wurde und die Fläche als Abstellfläche für Autos genutzt wird.

Frau de Temple teilt mit, dass ein Landschaftsplanungsbüro damit beauftragt ist, ein Gestaltungskonzept für die Ränder des Heiligengeistfeldes zu entwickeln.

2.3 Sicherheitszone bei dem geplanten jüdischen Gemeindezentrum

Herr Molkenhuth erkundigt sich, wie die Sicherheitszone um das neue jüdische Gemeindezentrum in der Grabenstraße geplant sei.

Frau de Temple teilt mit, dass es besondere Sicherheitsmaßnahmen geben wird und deshalb Gespräche mit dem LKA laufen würden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass es auf der Straße oder dem Gelände kein Sicherheitspersonal geben muss, sondern es gehe eher um technische Installationen wie z. B. Sicherheitsglas.

2.4 Pflasterung Eingang Marktstraße zur Freifläche Glashüttenstraße

Herr Perle teilt mit, dass vor dem Eingang zur neu gestalteten Spielfläche in der Glashüttenstraße von der Marktstraße aus die historische Pflasterung entfernt wurde.

Nachtrag zum Protokoll: Die ehemalige Pflasterung bestand aus drei unterschiedlichen Formaten. Die gesamte Pflasterung wurde entfernt und ist beim Bauhof gelagert. Eines dieser Formate wurde wieder eingebaut und mit auf dem Bauhof vorhandenem gleichem Material ergänzt. Der Mittelweg wurde mit neuen Steinen gepflastert.

2.5 Ampelübergang Messehallen

Herr Perle regt an, am Ampelüberweg auf dem Karolinenplatz vor den Messehallen einen Poller auf dem Fahrradweg anzubringen, da an dieser Stelle vermehrt Autos auf den Karolinenplatz fahren würden.

Nachtrag zum Protokoll: MR hatte diesen Vorschlag bereits geprüft und als nicht notwendig angesehen, da die Stelle zu schmal für Autos sei. Zudem stellt ein Poller auf dem Fahrradweg ein Sicherheitsrisiko für Radfahrer dar.

2.6 Kunstprojekt „Golden Holes“

Herr Lohmann stellt sein Kunstprojekt „Golden Holes“ vor, das er gerne im Karolinenthal umsetzen möchte. Es handelt sich hierbei um sechs Bronzeplastiken, die wie Flecken aussehen und ein ‚Mausloch‘ in der Mitte beinhalten. Sie werden in einen Metallkorb gesetzt, der in ein Betonfundament gesetzt wird. Die Golden Holes sollen im öffentlichen Raum an weniger beachteten Orten angebracht werden, um durch eher beiläufiges Entdecken auf die komplexen Aufwertungsprozesse im Quartier aufmerksam zu machen.

Das Projekt ist durch Mittel der Hamburger Kulturbehörde und der privaten Café Royal Stiftung vollständig finanziert. Herr Lohmann präsentiert anhand von Fotomontagen die möglichen Standorte im Karolinenthal, die jedoch noch geändert werden können.

Einige Teilnehmer sprechen sich gegen eine Anbringung der Objekte in Baumscheiben aus, da dadurch die Bäume beschädigt werden könnten.

Unter der Bedingung, dass die genauen Standorte der Objekte vom Künstler noch abgestimmt werden, befürwortet der Beirat ausdrücklich und einstimmig, dass das Kunstprojekt im Karolinenthal umgesetzt werden soll (11 Ja-, keine Nein-Stimmen, keine Enthaltung).

2.7 Übergang Grabenstraße

Frau Hollstegge erkundigt sich nach Planungen für einen gesicherten Übergang über die Grabenstraße sowie für den Baumschutz in der Lagerstraße.

3. Vorstellung Bauvorhaben Grabenstraße 6-8

Frau de Temple gibt einen kurzen Rückblick über die Planungen eines Neubaus an der Grabenstraße. Der Beirat hat sich in der Vergangenheit in einer Empfehlung für ein Nutzungskonzept ausgesprochen, das je zur Hälfte aus behindertengerechten und Familienwohnungen bestehen soll. Diese Empfehlung wurde von der Kommunalpolitik bestätigt und auch seitens der Finanzbehörde befürwortet.

Nun wurde ein Bauantrag, der diese Nutzungsverteilung aufnimmt, durch die städtische Sprinkenhof AG (SpriAG) gestellt. Herr Kotteck (SpriAG) und der Architekt Herr Scharf stellen das Bauprojekt vor.

Das bestehende Gewerbegebäude wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Das Nutzungskonzept des Neubautwurfes folgt der Forderung des Beirats nach einer 50:50-Lösung, indem 14 behindertengerechte und neun große, familiengerechte Wohnungen geschaffen werden. Die gesamte Wohnfläche beträgt 1.600 m².

Es handelt sich um ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und heller Fassade, das durch eine großzügige Grünfläche im Hinterhof ergänzt wird und damit sowohl den Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch den Sanierungszielen des Erneuerungskonzeptes folgt. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über den Hinterhof, sodass problemlos Rollstuhltransporte möglich sind. Die oberen Geschosse kragen jeweils vor, um den spezifischen Raumanforderungen gerecht zu werden.

Im Erdgeschoss befinden sich behindertengerechte Wohnungen und ein großer Gruppenraum. In den übrigen Geschossen verteilen sich gleichmäßig familien- und behindertengerechte Wohnungen, während das Staffelgeschoss vornehmlich dem Familienwohnen dient. Sämtliche Wohnungen, bei denen es sich ausnahmslos um Sozialwohnungen mit entsprechender Belegungsbindung handelt, sind über einen Fahrstuhl zu erreichen. Im Innenhof werden zwei begrünte Stellplätze errichtet, die restlichen Stellplätze werden abgelöst.

Auf Rückfrage teilt Herr Scharf mit, dass die Familienwohnungen eine Größe von 90 m² haben. Die Behindertenwohnungen haben eine Fläche von 36 m².

Die Beiratsmitglieder erkundigen sich nach dem Verkehrsaufkommen, das durch den Behindertentransport entstehen kann. Die Ablöse der Stellplätze wird durchaus auch kritisch gesehen, da die Parksituation im Karolinenviertel angespannt ist.

Laut Auskunft des Architekten dürfte sich die Staugefahr in Grenzen halten, da die Fahrzeuge bis in den Hinterhof fahren.

Laut Auskunft von Herrn Kotteck soll mit dem Bau vor Sommer 2010 begonnen werden.

4. Soziale Erhaltungsverordnung

Herr Mathe, Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt Hamburg-Mitte, geht eingangs auf die aktuellen Anstrengungen des Bezirks in der Stadtteilentwicklung und die z. Zt. in der Stadt geführte Diskussion zu Gentrifizierungsprozessen ein.

Für den zentralen Bereich von St. Georg (entspricht in etwa dem aktuellen Fördergebiet St. Georg-Mitte) wurde im Auftrag des Fachamtes eine sog. Plausibilitätsprüfung für eine Soziale Erhaltungsverordnung durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen das Erfordernis weiterer Untersuchungen. Der für den Erlass zuständigen Fachbehörde, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), wurde der Bericht übersendet. Diese prüft derzeit. Für die südliche Neustadt wendet der Bezirk das Instrument seit vielen Jahren erfolgreich an.

Herr Mathe gibt einen Rückblick über das bisherige Vorgehen zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung in St. Pauli. Auf Grundlage eines Beschlusses der Bezirksversammlung hatte das kurzfristig die Durchführung einer sog. Plausibilitätsprüfung ausgeschrieben. Den Zuschlag zur Durchführung der ersten Stufe des zweistufigen Verfahrens erhielt das Büro Analyse & Konzepte, welches heute durch Herrn Schweiger auch vertreten ist.

Sollte die Plausibilitätsprüfung zu dem Schluss kommen, dass es hinreichende Anhaltspunkte für den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) gibt, werden diese Ergebnisse der BSU übermittelt. Diese muss dann entscheiden, ob von

dort vertiefende Untersuchungen eingeleitet werden. Während für den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung und der abschließenden Senatsbefassung die BSU zuständig ist, liegt die Durchführungsverantwortung und Steuerung hingegen im Bezirk (in Hamburg-Mitte beim Fachamt) Im Gegensatz zu der sog. städtebaulichen Erhaltungsverordnung (z. B: St. Pauli-Süd): Hier ist der Bezirk für die Festlegung und Steuerung zuständig.

Herr Mathe betont, dass bewusst der gesamte Stadtteil (keine ‚Inselbetrachtung‘) und damit auch flächig die derzeitigen Sanierungsgebiete in die Voruntersuchung aufgenommen wurden, um zu prüfen, ob es ggf. Bereiche gibt, die aufgrund der Gebietsstruktur und der erreichten Entwicklungen nicht durch eine soziale Erhaltungsverordnung geschützt werden müssen. Besonders im Karolinentviertel, in dem die aktive Sanierungsphase Ende 2010 abgeschlossen werde, müsse die Erhaltungsverordnung greifen, bevor die förmliche Aufhebung erfolgt sei.

Er erläutert das Ziel, die Wirkungsweise und die Einschränkungen des Instruments einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß §172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (vgl. Präsentation). Grundsätzlich ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten (kein Mieterschutzinstrument). Herr Mathe benennt die besonderen Genehmigungsvorbehalte. Stehen bspw. Modernisierungsmaßnahmen dem Erhaltungsverordnungsziel entgegen (z. B. im Fall von Luxusmodernisierungen), so kann die Genehmigung versagt werden. Durch die sog. Umwandlungsverordnung, die im „Huckepackverfahren“ mit der Sozialen Erhaltungsverordnung erlassen wird, kann zudem - von einzelnen Ausnahmen abgesehen - die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung untersagt werden.

Der Einsatz dieser beiden Verordnungen als Gesamtinstrument in der Südlichen Neustadt (seit 1994) hat nach Aussage von Herrn Mathe zu positiven Entwicklungen geführt und dessen Wirksamkeit bestätigt. Im Rahmen der Präsentation werden die Effekte in der Südlichen Neustadt anhand von Kennzahlen näher geschildert (vgl. Präsentation). Gleichwohl seien diese Quartiere nicht miteinander vergleichbar.

Herr Schweiger vom Büro Analyse & Konzepte stellt den Untersuchungsansatz für die Plausibilitätsprüfung im Stadtteil St. Pauli vor. Im Rahmen der Untersuchung soll das Aufwertungspotenzial ermittelt sowie das Verdrängungspotenzial und der Verdrängungsdruck analysiert werden. Es werden hierbei keine Bewohnerbefragungen durchgeführt, sondern vornehmlich vorhandene Daten ausgewertet.

Die folgenden Leitfragen wurden formuliert:

- Gibt es hinreichende Anhaltspunkte, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung rechtfertigen würden?
- Ist eine förmliche Untersuchung angebracht?
- Wie könnte eine Gebietsabgrenzung aussehen?

Herr Mathe berichtet, dass die Plausibilitätsprüfung bis Ende des Jahres abgeschlossen und dann bezirkliche Gremien (WS-Ausschuss, Bezirksversammlung) befasst werden sollen. Ggf. könne die Bezirksversammlung in Abhängigkeit der Ergebnisse bereits im Januar 2010 über die Weiterleitung an die BSU beschließen. Erfahrungsgemäß könnte dann in einem ¾ Jahr für ein Gebiet durch den Senat der förmliche Beschluss erreicht werden.

Beide Präsentationen werden dem Protokoll beigelegt.

In der nachfolgenden Debatte äußern die Beiratsmitglieder folgende Fragen, Positionen, Anregungen, Kritik.

- Herr Perle fragt, welchen Effekt die Verordnung entwickeln könne, wenn ein Investor ganze Straßenzüge aufkaufen möchte. Laut Herrn Mathe kann durch die Verordnung der Kauf nicht verhindert werden. Es würden jedoch Genehmigungsvorbehalte von Grundstücken mit Wohngebäuden vorliegen und diese seien zu prüfen. Ebenso für Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Grobe Fehlentwicklungen könnten gesteuert werden.

- Auf Nachfrage von Herrn Kleinikaufer erläutert Herr Mathe, dass Anträge auf Genehmigung nach §144 und §172 BauGB nicht kostenpflichtig seien, sodass keine Kosten entstehen, die auf die Mieter abgewälzt werden könnten.
- Eine Bewohnerin schildert, dass ihr Vermieter bisher kaum in die Bausubstanz investiert hat bzw. nur behelfsmäßig saniert hat. Dennoch verlangt er bei jedem Mieterwechsel deutlich höhere Mieten. Herr Mathe erläutert, dass es nicht Ziel des Instrumentes sei, erforderliche und zeitgemäße Modernisierungen und rechtmäßige Mieterhöhungen in Gebieten einer Sozialen Erhaltungsverordnung zu verhindern. Gleichwohl gäbe es bei der Änderung baulicher Anlagen den besonderen Genehmigungsvorbehalt. Dies betrifft natürlich auch die sog. Luxusmodernisierungen.
- Es wird angemerkt, dass der hohe Anteil an belegungsgebundenem Wohnraum im Karolinentempel womöglich eher gegen den Bedarf nach einer solchen Verordnung spricht. Die Untersuchung von Analyse & Konzepten zielt auf einen Zeithorizont von fünf Jahren, wodurch danach wegfallende Bindungen nicht berücksichtigt werden können.

5. Verfügungsfonds

Es liegen keine Anträge vor.

Frau de Temple weist die Mitglieder des Sanierungsbeirates darauf hin, dass die verfügbaren Mittel des Verfügungsfonds für 2009 noch 821,22 € betragen.

6. Sachstandsbericht des Fachamtes und der Sanierungsträgerin

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

6.1. Eröffnungsveranstaltung Freifläche Glashüttenstraße/Marktstraße

Am 12.11.2009 lädt das Fachamt um 17.30 Uhr zur offiziellen Eröffnungsveranstaltung ein. Der Laternenumzug der Kita Karo Kids beginnt um 17 Uhr vor der Kita und wird an der neuen Freifläche enden. Zudem werden *Tuten & Blasen* für musikalische Unterhaltung sorgen und die *Sistas on Fire* Feuerkunststücke vorführen. Für einen Imbiss ist gesorgt.

6.2. Teilfortschreibung Erneuerungskonzept Karolinenstraße 35

In der letzten Beiratssitzung wurden die Planungen für das Jüdische Kulturhaus in der Karolinenstraße 35 vorgestellt. Da u. a. der nachträglich errichtete Anbau der Turnhalle im Zuge der Planungen rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt wird, bedarf es einer Teilfortschreibung des Erneuerungskonzeptes.

Frau Heimfarth erläutert die Teilfortschreibung (Plan s. Anlage).

Der Beirat stimmt über die Teilfortschreibung mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und keiner Enthaltung ab.

Frau de Temple informiert, dass für die Betriebssportgruppen, die die Turnhalle bisher nutzten, Ersatzräume gefunden sind.

Sanierungsträgerin

6.3. Leuchtenkopfaustausch Marktstraße

An den Leuchtmasten vor den Gebäuden Marktstraße 113 und 117 wurden die Leuchtköpfe testweise ausgetauscht. Der Beirat soll sich bis zur nächsten Sitzung ein Bild der unterschiedlichen Beleuchtung machen. Es ist noch zu entscheiden, ob der Austausch auch im restlichen Karolinentempel vorgenommen wird.

6.4. 30-Zonen-Beschilderung

Herr Müller teilt mit, dass die 30-Zone-Beschilderung in der Markstraße am Eingang von der Feldstraße erneuert wurde.

7. Verschiedenes

- Frau Hollstegge informiert, dass an den Einfahrten zu den Terrassen von der Karolinenstraße aus keine Feuerwehreinfahtschilder angebracht sind. Das Anbringen dieser Beschilderung ist laut Auskunft von Herrn Kleinikauf die Aufgabe des Eigentümers.
- Herr Hirte berichtet, dass den Mitarbeiter des Real-Marktes zum 1.Mai gekündigt wurde. Er beanstandet, dass es keine Informationen zu den Planungen gebe. Zur nächsten Beiratssitzung soll eine Empfehlung vorbereitet werden, in der der Beirat fordert, frühzeitig über den Planungsprozess des Real-Areals informiert zu werden. Frau de Temple erklärt, dass der Beirat in jedem Fall in das Verfahren eingebunden wird.
- Herr Kleinikauf teilt mit, dass die Südtribüne des Millertorstadions noch in diesem Jahr abgebrochen wird.

Frau de Temple bedankt sich bei den Teilnehmenden und beendet die Sitzung.

Hamburg, 17.11.2009 Matthias Müller, in Abstimmung mit Nicole de Temple