

Sanierungsgebiet St. Pauli S5 - Wohlwillstraße

Protokoll der 126. Sitzung des Sanierungsbeirates am 26. Januar 2010



TeilnehmerInnen:

- Mitglieder: Sabine Buhk, Thomas Heise, Holger Knorr, Marc Meyer, Philipp Urs Meyer, Kerstin Riechert, Horst Schleich, Marlies-Ina Schnalke, Christine Schollmeier, Judith Swizynski, Egbert Waschulewski, Karin Zickendraht
 - Stellvertreter/in: Verena Brachvogel, Elisabeth Füngers, Günter Jacke, Jens-Thomas Kleinkauf, Erkan Sahin, Jochen Schlüter
 - Bezirksamt: Karin Schmitt (Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung)
 - Gäste: Torsten Kiehne, Mechthild Kroworsch, Kirsten Rohr, Martin Spruijt, Sheila Volk, Dirk Warmbold, Uwe Mohrdiek, Jan Leune, Rüdiger Schmitt (Bauwerk Hamburg), Jan Siemer, Lutz Rieger, Kay J. Hecker, Robert Scholz
- Abgesagt haben: Uwe Schnalke, Hans-Joachim Feddeck, Frank Esswein

Gesprächsführung: Ralf Starke, steg

Protokoll: Ralf Starke und Ingrid Schneider, steg

TOP

- 1 Korrekturanmerkungen zum Protokoll der letzten Sitzung
- 2 Vorstellung des neuen Erneuerungskonzeptes
- 3 Vorstellung der Planung zur Neubebauung Hamburger Berg 31; Teilfortschreibung des Erneuerungskonzeptes
- 4 Vorstellung und Diskussion des Beschlusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte „*Salomon Heine in Hamburg-Mitte mit einer Platzbenennung ehren*“,
- 5 Informationen zum Sanierungsgebiet
- 6 Anfragen und Hinweise der Beiratsteilnehmer zum Sanierungsgebiet
- 7 Sonstiges
- 8 Termine und Thema der nächsten Sitzung

TOP 1 Anmerkungen zum Protokoll der letzten Sitzung

Es werden keine Anmerkungen benannt.

TOP 2 Vorstellung des neuen Erneuerungskonzeptes

Herr Starke erläutert, dass in 2009 eine Gesamtfortschreibung des Erneuerungskonzeptes erstellt wurde. Im Rahmen der Festlegung des Sanierungsgebietes St. Pauli S5 – Wohlwillstraße wurde im Jahr 1997 das so genannte Erneuerungskonzept verabschiedet, in dem einerseits die Ziele für diesen Teilbereich St. Paulis festgeschrieben sind und andererseits in einem Plan zeichnerisch dargestellt ist, wie sich das Sanierungsgebiet Wohlwillstraße zukünftig entwickeln soll. Dieses Erneuerungskonzept ist kein starres Programm, sondern wird durch Einzelfortschreibungen beständig an wandelnde Anforderungen und Veränderungen angepasst und aktualisiert. Bislang wurde das Konzept zwei Mal in den Jahren 2000 und 2003 fortgeschrieben. Im Jahr 2009 wurde nun eine erneute Gesamtfortschreibung durchgeführt.

Herr Starke nennt einige wichtige Beispiele für Änderungen im Erneuerungskonzept im Vergleich zu 2003:

- das geplante Pestalozzi-Quartier im Baublock 110/15
- der öffentlich geförderte Neubau Clemens-Schultz-Straße 88 mit altengerechtem Wohnen
- die Umgestaltung des Platzes Am Brunnenhof
- der nahezu fertig gestellte Neubau Bernstorffstraße 24-28
- die geplante Wohnanlage Talstraße 27, 43/45 mit zwei viergeschossige Neubauten im Innenhofbereich und einem sechsgeschossigen Neubau entlang der Talstraße 43/45

Die Broschüren des Erneuerungskonzepts 2009 werden an die Beiratsmitglieder und interessierte Gäste verteilt.

TOP 3 Vorstellung der Planung zur Neubebauung Hamburger Berg 31; Teilfortschreibung des Erneuerungskonzeptes

Herr Starke erläutert einleitend, dass im Erneuerungskonzept für das Grundstück Hamburger Berg bereits der Abbruch des eingeschossigen Bestandsgebäudes und der Neubau eines viergeschossigen Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ausgewiesen ist. In der Teilfortschreibung, die diskutiert werden muss, geht es also nicht um die Frage, ob ein Neubau kommt, sondern in welcher Höhe und Tiefe der Neubau erstellt wird, da die aktuelle Neubauplanung, für die ein Bauvorbescheidsantrag gestellt wurde, den bislang ausgewiesenen Neubau in der Anzahl der Vollgeschosse und in der Bautiefe überschreitet.

Herr Schmitt von Bauwerk Hamburg stellt das Bauvorhaben vor. Geplant ist ein sechsgeschossiger Neubau plus Staffelgeschoss, wobei im Erdgeschoss das Flurstück bis auf einen Teilstreifen komplett bebaut wird. Ab dem ersten Obergeschoss springt das Gebäude zurück und nimmt ca. zwei Drittel der Flurstücksfläche ein. In dem Neubau sollen 43 Studenten-Apartments mit öffentlicher Förderung entstehen sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Mieten der Apartments werden nach Schätzung von Herrn Schmitt bei ca. € 8,50 pro m² netto/kalt, aber nicht höher als 250 € pro Apartment brutto/warm liegen. Der Neubau wird nach „KFW 70 Standard“ errichtet. Ob als Gewerbenutzung ein Musikclub ins Erdgeschoss einzieht, wie grundsätzlich von der Bezirkspolitik gewünscht (Stärkung des Musikstandorts St. Pauli), hängt nach Aussage von Herrn Schmitt davon ab, wie hoch die Investitionskosten für einen adäquaten Lärmschutz liegen und ob der Antrag des Eigentümers auf Befreiung von 50 nachzuweisenden Stellplätzen (8 Stellplätze für die Studenten-Apartments und 42 für den Musikclub) bewilligt wird.

In der sich anschließenden Diskussion werden der Abriss der vorhandenen, eingeschossigen Bebauung und die Baulückenschließung begrüßt. Die Anregung von Frau Zickendraht, einen Prüfauftrag an den Eigentümer in die Beiratsempfehlung mit aufzunehmen, ob neben den Studenten-Apartments auch kleine Sozialwohnungen entstehen könnten, wird von den Beiratsmitgliedern begrüßt. Weitere Vorschläge werden hinsichtlich Fassadengestaltung, Begrünung des Erdgeschossdachs und Verzicht auf eine Dachterrasse im 7. OG geäußert. Kritisch werden die Bautiefe des Neubaus gesehen sowie die geplante Musikclubnutzung im Erdgeschoss, da eine weitere Zunahme des Lärms und Verkehrsaufkommens am Hamburger Berg befürchtet wird. In diesem Zusammenhang wird von einigen Teilnehmern auch eine komplette Befreiung der nachzuweisenden Stellplätze als nicht akzeptabel angesehen, da dies den ohnehin starken Parkdruck auf das Viertel noch verstärken würde und zudem eine Ungleichbehandlung zu Eigentümern mit Wohneigentum darstellt, die ausnahmslos ihre Stellplätze nachweisen bzw. ablösen müssen.

Da einige Mitglieder des Sanierungsbeirats noch mehr Informationsbedarf haben, andere hingegen nicht, bittet Herr Starke die stimmberechtigten Mitglieder des Sanierungsbeirats um ein Votum, ob auf der heutigen Sitzung über eine Empfehlung zur Teilfortschreibung abgestimmt oder diese auf die kommende Sitzung vertagt werden soll.

Von den 13 stimmberechtigten Mitgliedern stimmen 7 für eine Abstimmung auf dieser Sitzung und 6 stimmen für eine Vertagung. Enthaltungen gibt es keine. Damit wird die Empfehlung zur Teilfortschreibung Hamburger Berg 31 auf der heutigen Sitzung zur Abstimmung gestellt.

Dem mit der Einladung zur Sitzung verschicktem Entwurf der Beiratsempfehlung wird ein Zusatz angefügt, der den Vorschlag von Frau Zickendraht aufgreift, zu prüfen, ob auch kleine Sozialwohnungen entstehen könnten. Der Vorschlag, einen weiteren Zusatz hinsichtlich der Nichtbefreiung der nachzuweisenden Stellplätze in die Beiratsempfehlung mit aufzunehmen, wird von den 13 Stimmberechtigten mit 0 Ja-Stimmen, 5 Enthaltungen und 8 Nein-Stimmen abgelehnt.

Folgende Beiratsempfehlung wird zur Abstimmung gestellt:

Beiratsempfehlung Nr. 01/2010

Teilfortschreibung für das Grundstück Hamburger Berg 31

Dem Sanierungsbeirat ist auf seiner heutigen Sitzung die im Rahmen einer Bauvoranfrage erstellte Planung des Abbruchs der eingeschossigen Bebauung und der Neubebauung mit einem sechsgeschossigen Gebäude vorgestellt worden. Im Erdgeschoss ist demnach eine gastronomische Nutzung oder ein Musikclub vorgesehen, in den Obergeschossen ein Studentenwohnheim. Der Sanierungsbeirat befürwortet die Planungen und spricht sich für den Fall, dass ein gleich lautender Bauantrag desselben Grundeigentümers gestellt wird, für eine entsprechende Teilfortschreibung des Erneuerungskonzeptes aus. Dort ist bereits ein Abbruch und Neubau vorgesehen, allerdings überschreitet die aktuelle Neubauplanung den bislang ausgewiesenen Neubau in der Anzahl der Vollgeschosse und in der Bautiefe.

Dadurch ändert sich die Ausweisung für den Neubau Hamburger Berg 31 wie folgt: „Neubau, sechsgeschossig, überwiegend Wohnen, Studentenwohnheim, Gewerbe im Erdgeschoss“ anstatt bisher „Neubau, viergeschossig, überwiegend Wohnen, Gewerbe im Erdgeschoss“.

Der Sanierungsbeirat empfiehlt - verbunden mit einem Prüfauftrag an den Eigentümer, ob in dem Neubau zu einem Teil auch kleine Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstehen könnten - dem Ausschuss für Wohnen und soziale Stadtentwicklung dieser Teilfortschreibung unter den o.g. Bedingungen ebenfalls zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte Mitglieder/Stellvertreter:	13
Ja-Stimmen	7
Enthaltungen	3
Nein-Stimmen	3

TOP 4 Vorstellung und Diskussion des Beschlusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte „Salomon Heine in Hamburg-Mitte mit einer Platzbenennung ehren

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wird dieser TOP auf die kommende Sitzung verschoben.

TOP 5 Informationen zum Sanierungsgebiet

Talstraße 25/27, 43/45: Antrag auf Baugenehmigung

Für das auf der September-Sitzung des Sanierungsbeirats ausführlich erörterte Bauvorhaben auf den Grundstücken Talstraße 25/27, 43/45 haben die Grundeigentümer beim Bezirksamt Hamburg-Mitte Ende Dezember einen Bauantrag gestellt.

Wohlwillstraße 19-23: Abschluss der Baumaßnahme

Die Bauarbeiten der öffentlich geförderten Modernisierung und Instandsetzung des sich im Treuhandvermögen der steg befindenden Gebäudes Wohlwillstraße 19-23, die Anfang 2008 begonnen haben, sind nahezu abgeschlossen. Ab 1. Februar erfolgt die Vermietung der Wohnungen.

Wohlwillstraße 30-34: Öffentliche Förderung der Modernisierung und Instandsetzung

Für die Wohngebäude Wohlwillstraße 32 und 34 hat die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt am 10. Dezember 2009 die Förderungswürdigkeitsbescheinigung erteilt. Vor diesem Hintergrund hat die steg am 20. Januar 2010 eine Mieterversammlung durchgeführt, bei der die Wohnungsmieter detailliert über die Planungen informiert wurden. Die Planung ist auf große Zustimmung gestoßen. In dieser Woche finden die Einzelgespräche zwischen den Mietparteien und der steg statt.

Die Gewerbemieter waren bereits am 2. Dezember 2009 grob über die bevorstehende Modernisierung und Instandsetzung informiert worden. Hier werden die Einzelgespräche voraussichtlich im Februar 2010 stattfinden.

Verfügungsfonds

Für dieses Jahr stehen vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wieder € 20.000,- für den Verfügungsfonds Wohlwillstraße bereit. In der Vorwoche fand die erste Sitzung des Arbeitskreises Verfügungsfonds in diesem Jahr statt. Es wurden sechs Anträge mit einer Gesamtantragshöhe von € 7.466,77 behandelt:

- Violinis e.V. hatte einen Antrag auf Unterstützung der Violinis Probenfreizeit in Höhe von € 500,00 gestellt. Der Antrag wurde einstimmig in voller Höhe angenommen.
- Der Kindergarten Schaukelpferd hatte einen Antrag auf Finanzierung des Außenspielbereichs der Kita in Höhe von € 2.106,95 gestellt. Der Antrag wurde zurückgestellt und der Kindergarten gebeten, zuerst Fördermittel beim Bezirk zu beantragen, bevor eine anteilige Finanzierung aus dem Verfügungsfonds erwogen wird. Dieses Votum erfolgte einstimmig.
- Der Amateurvorstand des FC St. Pauli hatte einen Antrag auf Unterstützung des Kinder-/Jugendferiensportangebots des FC St. Pauli in Höhe von € 1.000,00 gestellt. Der Antrag wurde einstimmig in reduzierter Höhe von € 500,00 angenommen.
- Der Amateurvorstand des FC St. Pauli hatte einen Antrag auf Unterstützung des Rahmenprogramms für einen Kindertriathlon in Höhe von € 1.500,00 gestellt. Der Antrag wurde einstimmig in reduzierter Höhe von € 500,00 angenommen.
- Die Grundschule Thadenstraße hatte einen Antrag auf Unterstützung des Projekts „Integrative Lernförderung“ in Höhe von € 2.000,00 gestellt. Der Antrag wurde einstimmig in reduzierter Höhe von € 950,00 angenommen.
- Der Dokumentarfilmsalon im B-Movie hatte einen Antrag auf Unterstützung des Februarprogramms als Anschubfinanzierung des Projekts in Höhe von € 359,82 gestellt. . Der Antrag wurde einstimmig in voller Höhe angenommen.

Für dieses Jahr stehen aktuell noch Mittel in Höhe von € 17.190,18 zur Verfügung.

TOP 6 Anfragen und Hinweise der Beiratsteilnehmer zum Sanierungsgebiet

Frau Kroworsch bemängelt die **nicht geräumten, vereisten Gehwege** im Viertel. Frau Schmitt wird die Beschwerde an das zuständige Fachamt Management des öffentlichen Raums weiterleiten.

Des Weiteren bittet Frau Kroworsch das Bezirksamt, die **Außenbewirtschaftungszeiten** in diesem Jahr strenger zu kontrollieren und Bußgelder bei Verstößen zu verhängen.

Herr Meyer von „Mieter helfen Mietern“ berichtet über den **Leerstand des Gebäudes Große Freiheit 90/92**. Frau Schmitt erklärt, dass hier bereits ein Verfahren gegen die Eigentümerin eingeleitet wurde.

Herr Meyer fragt nach den Eigentumsverhältnissen für das Grundstück **Kleine Freiheit 80/82 / Paul-Roosen-Straße 41**, da verschiedene Mieter ihre Miete auf wechselnde Bankkonten zahlen sollen. Herr Starke erläutert, dass der Verkauf des Grundstücks seinerzeit vom Bezirksamt genehmigt wurde, der Käufer nach aktueller Kenntnis wegen rechtlicher Unklarheiten jedoch nie ins Grundbuch eingetragen wurde.

Herr Knorr bittet um Informationen zum **Planungsstand Pestalozzi-Quartier**. Es wird vereinbart, dass auf der kommenden Beiratssitzung über den aktuellen Sachstand berichtet wird.

TOP 7 Sonstiges

Frau Schmitt und Herr Starke berichten über den aktuellen Sachstand zum Thema „**Stupa Beim Grünen Jäger**“, das Schwerpunkt auf der Beiratssitzung am 24.11.2009 war. Im Januar wurden sowohl der Verein Stupa Hamburg e.V. als auch die Anwohnergemeinschaft, die sich gegen die Aufstellung ausgesprochen hat, beim Ausschuss für Wohnen und soziale Stadtentwicklung zu diesem Thema angehört. Der Stupa Hamburg e.V. muss jetzt entscheiden, ob er einen Antrag auf Aufstellung der Stupa an das Bezirksamt Hamburg-Mitte stellen wird. Der Verein „Stupa Hamburg e.V.“ hat angekündigt, die Anwohnergemeinschaft zu Gesprächen einzuladen.

Herr Meyer weist auf den Leerstand mehrerer Wohnungen im Gebäude **Beim Grünen Jäger 2** (außerhalb des Sanierungsgebiets) hin. Frau Schmitt erkundigt sich in ihrem Amt, ob hierzu ein Sachstand vorliegt.

TOP 8 Termine und Thema der nächsten Sitzung

Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates Wohlwillstraße ist vorgesehen

am 23. Februar um 19:00

im Stadtteilbüro St. Pauli, Paul-Roosen-Straße 13

Mögliche Themen:

- Vorstellung der Planung Umbau Bleicherstraße,
- Vorstellung des Eltern-Kind-Treffs von einfa!
- Information über Grundstücke im städtischen Besitz;
- Information über Grundstücksverkäufe der letzten Jahre

Die weiteren Sitzungen im Jahr 2010 sind vorgesehen am 30. März, 27. April, 25. Mai, 29. Juni, 31. August, 28. September, 26. Oktober und 30. November.