Nummer 1572 der Urkundenrolle für 2019

V e r h a n d e l t
in der
Freie und Hansestadt Hamburg
am 9. August 2019.

Vor mir, dem Notar
Dr. Julian v. Åkerman

mit dem Amtssitz in Hamburg

erschienen heute in meinen Amtsräumen in 20148 Hamburg, Mittelweg 157:

1) Frau Staatsrätin Jana S c h i e d e k ,
geboren am [redacted],
dienstansässig: Behörde für Kultur und Medien, Hohe Bleichen 22, 20354 Hamburg,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

2) Herr Staatsrat Matthias Paul Johannes K o c k ,
geboren am [redacted],
dienstansässig: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

zu Ziff. 1) und 2) jeweils handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der Anordnung über die Befugnis zur Vertretung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 19. April 2001, Amtl. Anzeiger S. 1433, zuletzt geändert durch Anordnung zur Änderung der Anordnung über die Befugnis zur Vertretung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 26. Februar 2013, Amtl. Anzeiger 2013, für die **Freie und Hansestadt Hamburg**,

- nachfolgend auch „**FHH**“ -

3) Herr [redacted],
geboren am [redacted],
dienstansässig: Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

zu Ziff. 3) handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 41569 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma **S T E G Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH** mit Sitz in Hamburg,

- nachfolgend auch „**Grundstückseigentümerin**“
und / oder „**Erbbaurechtsgeberin**“ -

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO aufgrund Einsichtnahme in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg vom 9. August 2019 zu HR B 41569, dass die vorstehende Vertretungsberechtigung besteht.

4) Herr [redacted],
geboren am [redacted],
dienstansässig: Valentinskamp 34/39, 20355 Hamburg
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

5) Herr [redacted],
geboren am [redacted]
dienstansässig: Valentinskamp 34/39, 20355 Hamburg
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

6) Frau [redacted],
geboren am [redacted],
dienstansässig: Valentinskamp 34/39, 20355 Hamburg,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

7) Herr [redacted],
geboren am [redacted],
dienstansässig: Valentinskamp 34/39, 20355 Hamburg,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis,

zu Ziff. 4) bis 7) jeweils handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vorstandsmitglieder für die im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg unter GnR 1054 eingetragene Genossenschaft mit dem Namen **Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG** mit Sitz in Hamburg,

- nachfolgend auch „**Erbbauberechtigte**“ und / oder „**Erbbaurechtsnehmerin**“ und / oder erbbauberechtigte Genossenschaft“ und zusammen mit der FHH und der Erbbaurechtsgeberin auch als die „**Parteien**“ oder „**Vertragsparteien**“ bezeichnet -

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO aufgrund Einsichtnahme in das elektronisch geführte Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg vom 9. August 2019 zu GnR 1054, dass die vorstehende Vertretungsberechtigung besteht.

Die Erschienenen erklärten - handelnd wie angegeben - zu meinem Protokoll den nachfolgenden

Erbbaurechtsvertrag

Wegen der <u>Anlagen 1 bis 5</u> verweisen die Parteien auf die Urkunde des Notars Dr. Julian v. Åkerman in Hamburg vom 7./8. August 2019 zu UR-Nr. 1561/2019 („Bezugsurkunde"), die bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vorlag. Die Parteien erklären, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist und sie auf das Vorlesen der Schriftstücke und auf die Vorlage der Pläne zur Durchsicht sowie auf das Beifügen der Anlagen 2 a) und b), 3 und 5 der Bezugsurkunde zur heutigen Niederschrift verzichten. Die Anlagen 1 und 4 sollen auch dieser Niederschrift beigefügt werden, um den grundbuchamtlichen Vollzug zu erleichtern. Die Parteien genehmigen hiermit die in der Bezugsurkunde in ihrem Namen abgegebenen Erklärungen. Der Notar erläuterte, dass der Inhalt der Bezugsurkunde als Teil der heutigen Vereinbarung mit deren Abschluss für die Parteien verbindlich wird. Sofern und soweit in dieser Niederschrift auf Anlagen verwiesen wird oder diese sonstwie benannt oder bezeichnet werden, sind die Anlagen 1 bis 5 der Bezugsurkunde gemeint, deren Inhalt damit im Rahmen dieses Vertrages rechtsverbindlich wird.

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Präambel	5
§ 1 Grundbuchstand	6
§ 2 Bestellung des Erbbaurechts	8
§ 3 Zweck des Erbbaurechts	10
§ 3a Verwendung, Bauwerke, Nebenflächen	11
§ 4 Unterhaltungsverpflichtung	12
§ 5 Besitzübergang, Nutzen-/Lastenwechsel, Verkehrssicherungspflichten, Ermächtigungen	13
§ 5a Berichtspflichten, Evaluierung	16
§ 6 Erbbauzins	17
§ 7 Anliegerbeiträge, Erschließungskosten	20
§ 8 Belastungen und Nutzungsrechte	20
§ 9 Dingliche Sicherung von Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechten	21
§ 10 Versicherungen	22
§ 11 Besichtigungsrecht	22
§ 12 Haftung	23
§ 13 Nutzungsbindung	25
§ 14 Zustimmung zur Belastung, Übertragung und Vermietung	27
§ 15 Heimfall	27
§ 16 Schuldrechtlicher Anspruch auf Rückübertragung	28
§ 17 Entschädigung bei Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf	28
§ 18 Vertragsstrafe	29
§ 18a Rücktrittsrecht	30
§ 19 Zwangsvollstreckungsunterwerfung	31
§ 20 Vorkaufsrecht	31
§ 20a Ausschluss des Verkaufs	31
§ 21 Beendigung des Erbbaurechts	31
§ 22 Rechtsnachfolge	32
§ 23 Dingliche Einigung und Grundbuchanträge	32
§ 24 Zustimmung zur Belastung	33
§ 25 - gestrichen -	34
§ 26 - gestrichen -	34
§ 27 Gesamtschuldnerische Haftung	34
§ 28 Zustimmungsvorbehalt	34
§ 29 Hinweise zum Datenschutzgesetz und dem Hamburger Transparenzgesetz (HmbTG)	34
§ 30 Salvatorische Klausel und Formerfordernis	35
§ 31 Kosten	36
§ 32 Durchführung / Vollmacht	36
§ 33 Ausfertigung der Urkunde	37
§ 34 Belehrungen	38

PRÄAMBEL

Die Freie und Hansestadt Hamburg und die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG verfolgen das gemeinsame Ziel, das Gängeviertel in der Hamburger Neustadt langfristig als Ort kultureller Vielfalt, des Wohnens und Arbeitens - schwerpunktmäßig für Kunst- und Kulturschaffende - zu sichern und die zum größten Teil denkmalgeschützten Gebäude dauerhaft zu erhalten. Moderne Großstädte zeichnen sich durch die Vielfalt der in ihnen realisierten Lebensentwürfe und Kulturen aus. Die Freie und Hansestadt Hamburg strebt gemeinsam mit der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG an, einen Raum derartiger Vielfalt zu sichern und weiter zu entwickeln. Das Gängeviertel soll auch künftig ein nicht-kommerzieller, künstlerischer, sozialer und politischer Ort für alle sein.

Die Freie und Hansestadt Hamburg erkennt die soziale, kollektive, basisdemokratische, kosmopolitische und emanzipatorische Grundeinstellung der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG an und begrüßt es, dass sich die Genossenschaft in die politischen und gesellschaftlichen Debatten in Hamburg in vielfältiger Form und auch kontrovers zur Politik des Senats einbringt.

Gemeinsame Grundlage des Vertrages ist die Maxime der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG den bisher verfolgten Weg eines aufgeklärten, friedvollen, solidarischen, sowie hierarchie- und gewaltfreien Umgangs und Handelns auch künftig fortzusetzen.

Die Parteien sind sich bewusst, dass die Finanzierung des Projekts erhebliche Anstrengungen erfordert und insbesondere zum Zeitpunkt der ersten grundlegenden Instandhaltung und Sanierung der Gebäude nach etwa 30 Jahren der Finanzbedarf deutlich steigen wird. Die Parteien sind in der gemeinsamen Erwartung verbunden, dass die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG und die Nutzer*innen, Bewohner*innen und Freund*innen des Gängeviertels diese Anstrengungen unternehmen werden und insbesondere die Genossenschaft bei der Mietgestaltung die Finanzierungserfordernisse angemessen berücksichtigen wird.

Die S T E G Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH und die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG schließen deshalb mit Zustimmung der Freie und Hansestadt Hamburg die folgenden

Erbbaurechtsverträge.

§ 1 Grundbuchstand

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg für den Grundbuchbezirk Neustadt Nord ist die Erbaurechtsgeberin als Eigentümerin der folgenden Grundstücke eingetragen:

Laufende Nr.	*Band*	*Blatt Nr.*	*Flurst.nr.*	*Belegenheit*	*Fläche in m²*
1	43	1858	2291	Valentinskamp 34a	487
2	60	2388	511	Caffamacherreihe 37, 39, Speckstraße	275
3	60	2391	1556	Caffamacherreihe 45, 49	255
4	44	1905	508 2288	Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38A, 38B, 38C, 38E, 38F, 39 Freifläche nördlich Caffamacherreihe 49	1.265 69
5	45	1919	509	Valentinskamp 32	305
6	60	2389	2184	Valentinskamp 28a und 28b, Caffamacherreihe	513
7	61	2392	1557	Speckstraße 83, 85, 87	170

Im Grundbuch von Neustadt Nord Blatt 1858 ist unter lfd. Nr. 1 auch das Flurstück 2290 gebucht. In gesonderter Urkunde wurde heute aber dessen Abschreibung und Übertragung auf ein neues Grundbuchblatt beantragt.

Der Erbbaurechtsnehmerin ist bekannt, dass diese Grundstücke nach Bestellung und Eintragung der Erbbaurechte im Grundbuch auf die FHH übertragen werden sollen und stimmt derartigen Übertragungen und dem Eintritt der FHH in alle Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers nach diesem Vertrag hiermit vorsorglich zu.

(2) Im Folgenden werden die vorgenannten Grundstücke auch „**die Grundstücke**“ oder „**die Erbbaurechtsgrundstücke**“ und das vorgenannte Grundbuch auch „**das Grundbuch**“ oder „**das Stammgrundbuch**“ genannt.

(3) Die Grundstücke sind in den Grundbüchern belastet wie folgt:

Laufende Nr.	**In Abt. II** (entspricht nicht der Nummerierung im Grundbuch)	**In Abt. III**
1	1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) zugunsten Vattenfall Europe Hamburg AG, eingetragen am 06.02.2006 (zwischenzeitlich zur Löschung beantragt) 2. Sanierung wird durchgeführt(Sanierungsgebiet Neustadt SU 2), eingetragen am 22.02.2012 3. Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für FHH, eingetragen am 06.06.2012	1.500.000 EUR Grundschuld für GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum, eingetragen am 18.09.2015
2	1. Sanierung wird durchgeführt(Sanierungsgebiet Neustadt SU 2), eingetragen am 22.02.2012 2. Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für FHH, eingetragen am 06.06.2012 3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für Hamburgische Investitions- und Förderbank, eingetragen am 20.11.2014	1.010.550 EUR Grundschuld für GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum, eingetragen am 18.09.2015
3	1. Sanierung wird durchgeführt(Sanierungsgebiet Neustadt SU 2), eingetragen am 22.02.2012 2. Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für FHH, eingetragen am 06.06.2012 3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für Hamburgische Investitions- und Förderbank, eingetragen am 14.11.2014	862.900 EUR Grundschuld für GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum, eingetragen am 21.09.2015
4	1. Sanierung wird durchgeführt(Sanierungsgebiet Neustadt SU 2), eingetragen am 23.02.2012 2. Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für FHH, eingetragen am 06.06.2012	-frei-

5	1. Fenster-Gerechtsame zugunsten des Grundstücks Neustadt Nord Band 45 Blatt 1932 Nr. 1 2. Baubeschränkung 3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht, Verbot der Bebauung) zugunsten Vattenfall Europe Hamburg AG, eingetragen am 09.02.2006 4. Sanierung wird durchgeführt(Sanierungsgebiet Neustadt SU 2), eingetragen am 20.02.2012 5. Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für FHH, eingetragen am 06.06.2012	-frei-
6	1. Sanierung wird durchgeführt(Sanierungsgebiet Neustadt SU 2), eingetragen am 21.02.2012 2. Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für FHH, eingetragen am 06.06.2012	-frei-
7	1. Sanierung wird durchgeführt(Sanierungsgebiet Neustadt SU 2), eingetragen am 22.02.2012 2. Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für FHH, eingetragen am 06.06.2012	-frei-

§ 2 Bestellung von Erbbaurechten / aufschiebend bedingte Bestellung von Erbbaurechten/ Verlängerungsoption

(1) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit an den Erbbaurechtsgrundstücken, bezeichnet mit lfd. Nrn. 1, 2 und 3 zugunsten des Erbbauberechtigten als Alleinberechtigtem jeweils

ein Erbbaurecht

im Sinne des Gesetzes über das Erbbaurecht (ErbbauRG), also das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke zu haben.

Die Art des jeweiligen Bauwerks auf dem jeweils betreffenden Grundstück ergibt sich aus der **Anlage 4** zu dieser Niederschrift, auf die hiermit Bezug genommen wird.

Die zu belastenden Grundstücke sind auf dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan grün angelegt dargestellt und mit der jeweils betreffenden laufenden Nummer nach dem Wort „Grundstück“ bezeichnet.

(2) Diese Erbbaurechte beginnen jeweils mit ihrer jeweiligen Eintragung in das Erbbaugrundbuch und enden jeweils am 31. Dezember 2094.

(3) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit ferner an den Erbbaurechtsgrundstücken, bezeichnet mit lfd. Nrn. 4, 5 und 6 sowie 7 zugunsten des Erbbauberechtigten als Alleinberechtigten jeweils

ein Erbbaurecht

im Sinne des Gesetzes über das Erbbaurecht (ErbbauRG), also das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein oder mehrere Bauwerke zu haben.

Die Art des jeweiligen Bauwerks auf dem jeweils betreffenden Grundstück ergibt sich aus der **Anlage 4** zu dieser Niederschrift, auf die hiermit Bezug genommen wird.

Die zu belastenden Grundstücke sind auf dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan grün angelegt und mit der jeweils betreffenden laufenden Nummer nach dem Wort „Grundstück“ bezeichnet.

Diese Erbbaurechte beginnen jeweils mit ihrer jeweiligen Eintragung in das Erbbaugrundbuch und enden jeweils am 31. Dezember 2094.

Die Bestellung dieser Erbbaurechte, bezeichnet mit lfd. Nrn. 4, 5 und 6 sowie 7,erfolgt aber jeweils unter einer **aufschiebenden Bedingung**, wobei die Bestellung jedes Erbbaurechts für sich zu betrachten ist. Bedingung ist jeweils der Abschluss der vertragsgemäßen Sanierung der jeweils auf dem betreffenden Grundstück aufstehenden Baukörper.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Sanierung selbst bzw. durch von ihm beauftrage Unternehmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel und der Kapazitäten am Baumarkt unverzüglich durchzuführen, zu diesem Zweck gilt der zwischen den Parteien vereinbarte Sanierungsstopp, soweit er noch besteht, mit Unterzeichnung dieses Vertrages als aufgehoben. Die Sanierung erfolgt gemäß der Kooperationsvereinbarung (vgl. **Anlage 2a**), welche zwischen der FHH (damals vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Behörde für Kultur und Medien und das Bezirksamt Hamburg-Mitte) sowie dem Verein Gängeviertel e.V. und der Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG im Jahr 2011 geschlossen wurde. Es gilt eine ggf. noch zu aktualisierende Fassung, wobei der Notar auf mögliche Formerfordernisse hingewiesen hat. Grundlage der Sanierung ist ferner das Integrierte Entwicklungskonzept Gängeviertel/Valentinskamp (**Anlage 2b**). Auch hier gilt eine ggf. noch zu aktualisierende Fassung. Sobald die Sa-

nierung eines Gebäudes abgeschlossen ist, erfolgt eine Mitteilung der Grundstückseigentümerin an den Erbbauberechtigten. Sodann führen die Vertragsparteien eine gemeinsame Abnahme durch. In einem Abnahmeprotokoll wird der jeweilige Zustand des Gebäudes dokumentiert. Etwaige Mängel sowie ausstehende Restarbeiten und diesbezügliche Ausführungstermine werden festgehalten.

Sind sich die Vertragsparteien einig, dass die Sanierung des betreffenden Grundstücks abgeschlossen ist, so wird der Abschluss der Sanierung von beiden Parteien jeweils in einer übereinstimmenden Erklärung per eingeschriebenem Brief an den beurkundenden Notar mitgeteilt. Diese Mitteilung muss die Abnahme der vertraglich vereinbarten Sanierungsarbeiten für das betreffende Grundstück unmissverständlich zum Ausdruck bringen.

Der Notar wird hiermit beauftragt und bevollmächtigt, den Eintritt der aufschiebenden Bedingung in notarieller Eigenurkunde notaramtlich festzustellen. Dem Notar gegenüber gilt die Bedingung als eingetreten, wenn ihm eine übereinstimmende schriftliche Erklärung des Grundstückseigentümers und der Erbbaurechtsnehmerin vorliegt, aus der hervorgeht, dass die Sanierungsarbeiten für das betreffende Grundstück abgenommen worden sind. Der Notar soll sodann das Grundbuchamt und das Finanzamt von dem Eintritt der betreffenden aufschiebenden Bedingung in Kenntnis setzen, die hiermit von jeder diesbezüglichen eigenen Prüfungspflicht befreit sind. Mit Vorlage der notariellen Eigenurkunde über den Bedingungseintritt gilt die Bedingung als eingetreten.

Nachdem die Bedingung dergestalt als eingetreten gilt, soll der Notar die Eintragung des betreffenden Erbbaurechts im Grundbuch veranlassen.

(4) Die Dauer der Erbbaurechte kann durch einvernehmliche Vereinbarung der Parteien verlängert werden. Die Vereinbarung erfolgt in Form einer weiteren notariellen Urkunde. Die Parteien vereinbaren bereits jetzt, 35 Jahre nach der Eintragung des letzten Erbbaurechts im Grundbuch Gespräche über eine Verlängerung der Dauer aufzunehmen.

(5) Für jedes Erbbaurecht gelten außer dem Gesetz über das Erbbaurecht gleichermaßen die folgenden Bestimmungen, es sei denn, dass sich nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Regelung ausdrücklich nur auf ein Grundstück oder ein Erbbaurecht bezieht. In einem solchen Fall beansprucht die dort getroffene Regelung ausdrücklich nur Wirkung für das dort bezeichnete Grundstück bzw. Erbbaurecht.

§ 3 Zweck des jeweiligen Erbbaurechts

(1) Zweck eines jeden Erbbaurechts ist der Erhalt des Gängeviertels als lebendiges innerstädtisches Wohn- und Kulturquartier mit bezahlbaren Mieten und einem Schwerpunkt auf Nutzungen im künstlerischen Bereich für Menschen in vielfälti-

gen Lebenssituationen. Dazu dienen der Erhalt und die langfristige Sicherung von preisgünstigen Wohn- und Gewerbeflächen.

(2) Zu Wohnzwecken (auch im Sinne der §§ 27 Abs. 2, 32 Abs. 2 ErbbauRG) genutzt werden die Gebäude auf den Grundstücken Nrn. 2 - 7.

(3) Der Zweck des auf dem Flurstück Neustadt Nord Nr. 2291 (Grundstück Nr. 1) befindlichen Gebäudes, im Folgenden als „*Fabrique*“ bezeichnet, umfasst die Nutzung als Raum für Kunst, Kultur und Soziales. Das soziokulturelle Zentrum soll einen niedrigschwelligen Zugang ermöglichen und vielfältige soziokulturelle Angebote, insbesondere auch für sozial benachteiligte Menschen, schaffen.

(4) Die Nutzung aller Grundstücke erfolgt in genossenschaftlicher Form. Alle langfristigen Nutzer der Grundstücke und Gebäude müssen Mitglieder der erbbauberechtigten Genossenschaft sein. Dies gilt nicht für die Mieter von Gewerberäumen sowie für die Inhaber von bei Bestellung des Erbbaurechts bereits bestehenden Mietverträgen, soweit diese nicht bereits Genossenschaftsmitglieder sind.

§ 3 a Verwendung, Bauwerke, Nebenflächen

(1) Der Erbbauberechtigte ist jeweils im Rahmen des Verwendungszwecks und des als **Anlage 2b** beigefügten Integrierten Entwicklungskonzepts berechtigt und verpflichtet, die Grundstücke und die Bauwerke gemäß dem Mengenkonzept Nutzung (**Anlage 3**) zu nutzen. Es gilt jeweils das Integrierte Entwicklungskonzept in seiner aktuellen Fassung.

Die bei Entstehen eines jeden Erbbaurechts vorhandenen Bauwerke (**Anlage 4**) gelten gemäß § 12 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und gehen mit Entstehung des Erbbaurechts in das Eigentum / die Berechtigung des Erbbauberechtigten über. Eine Entschädigung für die Altbaulichkeiten an den Grundstückseigentümer erfolgt nicht.

(2) Das jeweilige Erbbaurecht erstreckt sich auf die für die Bauwerke nicht erforderlichen Teile der Grundstücke, wobei die Bauwerke wirtschaftlich die Hauptsache bleiben. Diese Flächen dürfen nur im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung nach Absatz 1 genutzt werden. Dies schließt die Errichtung von baulichen Nebenanlagen ein, soweit diese baurechtlich genehmigungsfrei sind oder die erforderliche Genehmigung vorliegt und sie dem in § 3 geregelten Zweck dienen.

(3) Der betreffende Erbbauberechtigte darf die Bauwerke sowie eine etwaige Weiterbebauung jeweils nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise abbrechen. Die Erweiterung und/oder der

Umbau der Bauwerke, wenn diese zu einer wesentlichen Änderung der äußeren Gestalt oder zu einer Änderung der jeweiligen Nutzungsart führen, sowie die Neuerrichtung weiterer baulicher Anlagen (nachfolgend zusammengefasst auch die „**Weiterbebauung**“) bedürfen – unabhängig von dem Vorliegen hierfür etwa erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen – jeweils der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers auf Basis von dem Grundstückseigentümer vom Erbbauberechtigten zuvor vorzulegender detaillierter Pläne und Baubeschreibungen. Für eine von Abs. 1 abweichende Verwendung der Grundstücke und ihrer Bauwerke und Baulichkeiten – auch einzelner Wohneinheiten oder Teilbereiche - bedarf der Erbbauberechtigte ebenfalls der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Die Zustimmung kann jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund kann insbesondere dann vorliegen, wenn die beabsichtigte abweichende Verwendung der Grundstücke und ihrer Bauwerke und Baulichkeiten nicht dem in § 3 vereinbarten Zweck dient.

(3a) Keine Erweiterungen oder Umbauten im Sinne des Absatzes 3 stellen temporäre Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken dar, die nicht wesentlich in die Substanz der Gebäude eingreifen und deren äußere Gestalt nicht dauerhaft ändern. Dazu gehören insbesondere Transparente, die an der Fassade befestigt werden. Öffentlich-rechtliche Genehmigungspflichten bleiben unberührt.

(4) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, auf den Grundstücken Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, weder selbst zu betreiben noch deren Betrieb zu dulden. Die nicht-gewerbliche Aufstellung von einzelnen Spielgeräten ohne Gewinnmöglichkeiten (z.B. Tischfußballgeräte) stellt keine Verletzung dieser Verpflichtung dar, dies gilt insbesondere, wenn diese einen künstlerischen Zweck haben.

§ 4 Unterhaltungsverpflichtung

(1) Der Erbbauberechtigte ist jeweils berechtigt und verpflichtet, die in **Anlage 4** genannten Bauwerke nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie nach den Auflagen und Vorschriften der Baubehörden sowie der Denkmalschutzbehörde zu unterhalten. Der Erbbauberechtigte hat betreffende Bauwerke nebst Zubehör, Außenanlagen und Betriebseinrichtungen auf eigene Kosten stets in gutem Zustand zu erhalten.

(2) Dem Erbbauberechtigten ist bewusst, dass nach einer Nutzungszeit von circa 30 Jahren mit gesteigerten Aufwendungen für grundlegende Sanierungsarbeiten zu rechnen ist. Er verpflichtet sich, für diese Aufwendungen rechtzeitig finanzielle Vorsorge zu treffen. Hierfür kommt auch eine angemessene Erhöhung der Mieten in Betracht.

(3) Kommt der Erbbauberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

(4) Werden die Bauwerke ganz oder teilweise zerstört, so nehmen der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte Verhandlungen auf über den Wiederaufbau oder die Wiederherstellung der Gebäude, die Verwendung etwaiger Versicherungsleistungen aus den nach § 10 dieses Vertrages abzuschließenden Versicherungen oder sonstiger Entschädigungsleistungen und gegebenenfalls über eine Verlängerung oder vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts, auch für einzelne Grundstücke, wenn dies im Hinblick auf den Umfang der Baumaßnahme(n) und die Restlaufzeit des betreffenden Erbbaurechts geboten erscheint.

Die Parteien stellen klar, dass der Erbbauberechtigte für die Zeit zwischen Zerstörung und Neuerrichtung der Bauwerke den nach diesem Vertrag geschuldeten Erbbauzins weiterzuzahlen hat. Steht fest, dass eine Neuerrichtung nicht möglich ist, endet die Zahlungspflicht. Seit der Zerstörung gezahlte Erbbauzinsen werden anteilig für das zerstörte Gebäude zurückgezahlt.

§ 5 Besitzübergang, Nutzen-/Lastenwechsel, Verkehrssicherungspflichten, Ermächtigungen

(1) Besitzübergang

Für die in § 1 mit den Nummern 1, 2 und 3 bezeichneten Grundstücke erfolgt der Besitzübergang auf den Erbbauberechtigten am 1. Januar 2020 (0.00 Uhr). Der Erbbauberechtigte übernimmt das Grundstück zum vorgenannten Tag ohne förmliche Übergabe.

Für die in § 1 mit den Nummern 4 bis 7 bezeichneten Grundstücke erfolgt der Besitzübergang jeweils am 1. des Monats (0.00 Uhr), der auf die betreffende Abnahme der Sanierungsarbeiten folgt. Der Erbbauberechtigte übernimmt das jeweilige Grundstück zu dem jeweiligen Datum ohne förmliche Übergabe.

(2) Nutzen-/Lastenwechsel/Gefahrübergang:

Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten einschließlich aller Rechte und Pflichten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Grundstücks und der dort bereits bestehenden Baulichkeiten vom Grundstückseigentümer auf den Erbbauberechtigten über.

Der Erbbauberechtigte hat demnach ab Besitzübergang vorbehaltlich abweichender Regelungen in diesem Vertrag alle auf das betreffende Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgaben und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer als solchen betreffen, einschließlich der Grund- und Gebäudesteuer(n)

und etwaiger Lasten nach dem Gebührengesetz der Stadt Hamburg für die Dauer des Erbbaurechts zu tragen sowie für die Erfüllung aller etwaiger behördlicher Auflagen zu sorgen. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen oder künftigen grundbuchmäßigen Belastungen des Grundstücks, soweit für sie nicht eine abweichende Regelung getroffen wird.

Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich bei oder nach Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Grundstück ergeben und vom Erbbauberechtigten zu erfüllen sind.

Erträge und Lasten werden auf den Besitzübergang für das jeweilige Grundstück zwischen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem abgerechnet.

(3) Verkehrssicherungspflicht

Ab dem Besitzübergang hat der Erbbauberechtigte auf seine Kosten für die Erfüllung der den Grundstückseigentümer treffenden Verkehrssicherungspflicht betreffend das Grundstück einschließlich des etwaigen Aufwuchses (z. B. Winterdienst) zu sorgen und den Grundstückseigentümer von allen eventuellen Inanspruchnahmen (einschließlich etwaigen Schadensersatzansprüchen) wegen nach dem Besitzübergang eingetretenen Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht freizustellen. Der Erbbauberechtigte haftet demnach so, als wenn er selbst Grundstückseigentümer wäre.

(4) Liegenschaftsbezogene Verträge

Über die Grundstücke bestehen die in der **Anlage 5** zu diesem Vertrag aufgeführten liegenschaftsbezogenen Verträge. Der Erbbauberechtigte bestätigt, dass er sämtliche in der **Anlage 5** aufgeführten Verträge jeweils in der aktuellen Fassung in Kopie erhalten hat. Mit dem Besitzübergang tritt der Erbbauberechtigte anstelle des Grundstückseigentümers im Wege der befreienden Schuldübernahme in alle Rechte und Pflichten aus diesen Verträgen ein. Der Erbbauberechtigte ist jeweils verpflichtet, hierfür notwendige Zustimmungen der jeweiligen Vertragspartner zum Parteiwechsel und zur Schuldübernahme einzuholen.

Sollte ein Parteiwechsel/eine befreiende Schuldübernahme, insbesondere mangels notwendiger Zustimmung von Vertragspartnern nicht möglich sein, so hat der Erbbauberechtigte den Grundstückseigentümer im Innenverhältnis von den entsprechenden Verpflichtungen aus den betroffenen Verträgen freizustellen. Unabhängig von einem Parteiwechsel/einer etwaigen Schuldübernahme tritt demnach der Erbbauberechtigte im Verhältnis der Vertragsparteien untereinander bereits mit Wirkung ab dem jeweiligen Besitzübergang an Stelle des Grundstückeigentümers in die in **Anlage 5** aufgelisteten Verträge ein. Dies bedeutet, dass sich der Grundstückseigentümer und der Erbbauberechtigte wirtschaftlich in jeder Hinsicht so stellen, als ob die Verträge auch im Außenverhältnis auf den Erbbauberechtigten übergegangen wären. Der Grundstückseigentümer tritt hiermit sämtliche Ansprüche auf Zahlung von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsentgelten aus den

Verträgen für die Zeit ab dem Besitzübergang an den dies annehmenden Erbbauberechtigten ab.

(5) Nebenkostenabrechnung

Der Erbbauberechtigte wird Nebenkosten des betreffenden Grundstücks/der dortigen Bauwerke für den gesamten Abrechnungszeitraum, in den der Besitzübergang fällt, gegenüber Mietern, Pächtern und Nutzungsberechtigten gemäß der gesetzlichen Vorgaben abrechnen. Er ist insoweit vom Grundstückseigentümer bevollmächtigt. Auf entsprechendes Verlangen des Erbbauberechtigten wird der Grundstückeigentümer dem Erbbauberechtigten eine gesonderte Vollmachtsurkunde ausstellen.

Der jeweilige Grundstückseigentümer wird innerhalb von sechs Monaten nach Besitzübergang eine Nebenkostenabrechnung bezogen auf den entsprechenden Erhebungs- und Abrechnungszeitraum bis zum Besitzübergang vornehmen. In dieser Abrechnung wird der betreffende Grundstückseigentümer die von etwaigen Mietern/Pächtern/Nutzungsberechtigten bis dahin an ihn für das Kalenderjahr des Besitzübergangs geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen seinen bis dahin an Ver- und Entsorger sowie an Behörden geleisteten Abschlagszahlungen bzw. Kaufpreise (z.B. für Heizöl) gegenüberstellen. Sofern die Nebenkostenvorauszahlungen der etwaigen Mieter/Pächter/Nutzungsberechtigten höher sind als die vom Grundstückseigentümer geleisteten Abschlagszahlungen bzw. Kaufpreise, hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten die Differenz innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch den Erbbauberechtigten zu erstatten. Im umgekehrten Fall hat der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer die sich dann ergebende Differenz innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch den Grundstückseigentümer zu erstatten. Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 6 Abs. (7) dieses Vertrages entsprechend.

(6) Abrechnungen von Steuern, Abgaben, Versicherungsbeiträgen zum Besitzübergang:

Steuern, Gebühren und Abgaben, Versicherungsbeiträge und sonstige Kosten bezüglich des Grundstücks, die nicht von Mietern/Pächtern/Nutzungsberechtigten zu tragen sind, und die für einen Erhebungs- oder Abrechnungszeitraum anfallen, der vor dem Besitzübergang begonnen hat und nach dem Besitzübergang endet, sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer und dem betreffenden Erbbauberechtigten jeweils zeitanteilig für die Zeit vor bzw. ab dem Besitzübergang zu tragen. Der Erbbauberechtigte wird diese Kosten innerhalb von 2 Wochen, nachdem der Erbbauberechtigte bestandskräftige Bescheide bzw. Rechnungen über diese Kosten erhalten hat, auf den Zeitpunkt des Besitzüberganges abrechnen. Soweit der Grundstückseigentümer für die Zeit ab dem Besitzübergang Vorauszahlungen auf die vorstehend genannten Kosten geleistet hat, hat der betreffende Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer den entsprechenden Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch den Grundstückseigentümer zu erstatten. Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 6 Abs. (7) dieses Vertrages entsprechend.

(7) Der Erbbauberechtige ist berechtigt und - soweit erforderlich - vom Grundstückseigentümer bevollmächtigt – (mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten)

a) bei den für das Grundstück zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten und Register einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten bzw. Registern in Ablichtung aushändigen zu lassen;
b) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen (wobei solche Vereinbarungen nur namens und mit Wirkung für den Erbbauberechtigten, nicht jedoch namens und mit Wirkung für den Grundstückseigentümer abgeschlossen werden können);
c) Abriss-, Bau-, Bauvorbescheidsanträge, Anträge auf Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen;
d) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und
e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.

Das Recht, Auskünfte einzuholen und Akten einzusehen (Buchstabe a)) steht dem Erbbauberechtigten für die in § 1 mit den Nummern 4 bis 7 bezeichneten Grundstücke auch schon vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach § 2 Absatz 3 zu.

Soweit der Erbbauberechtigte von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der jeweils veranlassten Maßnahmen ausschließlich ihn, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Erbbauberechtigte, im Innenverhältnis unter Freistellung des Grundstückseigentümers von sämtlichen dieser Kosten. Gegen den Freistellungsanspruch des Grundstückseigentümers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen.

Die vorgenannten Vollmachten können vom Grundstückseigentümer jederzeit widerrufen werden.

Auf Wunsch und auf Kosten des Erbbauberechtigten wird der Grundstückseigentümer diesem die vorstehenden Vollmachten in gesonderter Urkunde erteilen.

§ 5 a Berichtspflichten, Evaluierung

(1) Die erbbauberechtigte Genossenschaft, der Erbbauberechtigte, übermittelt dem Grundstückseigentümer den Jahresabschluss und Lagebericht nach § 33 GenG, die Niederschrift der Generalversammlung nach § 47 GenG und den Prüfungsbericht nach § 58 GenG jeweils unverzüglich nach Vorliegen. Die Übermittlung erfolgt an die vom Grundstückseigentümer jeweils bestimmte Dienststelle.

(2) Die erbbauberechtigte Genossenschaft, der Erbbauberechtigte, und der Grundstückseigentümer, vertreten durch die für Wohnen und Stadtentwicklung zuständige Behörde, die für Kultur und Denkmalschutz zuständige Behörde und die für das Management der städtischen Immobilien zuständigen Stelle, kommen in einem fünfjährigen Rhythmus zusammen, um diesen Vertrag und seine Umsetzung zu evaluieren und eventuell erforderliche Anpassungen zu erörtern. Grundlage der Evaluierung sind der Geschäftsbericht und die übrigen Unterlagen nach Absatz 1. Die erste Evaluierung erfolgt 2,5 Jahre nach dem Beginn der auf den Vertragsschluss folgenden Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft.

§ 6 Erbbauzins

(1) Für die Einräumung des jeweiligen Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte von der Eintragung des jeweiligen Erbbaurechts im Grundbuch an, frühestens jedoch ab Besitzübergang iSv. § 5 Abs. 1 dieses Vertrages („Erbbauzins-Zahlungsbeginn“) , während der gesamten Dauer des Erbbaurechts einen jährlichen Erbbauzins („**Erbbauzins**“) nach näherer Maßgabe dieses § 6 zu zahlen. Eine einseitige Erhöhung des Erbbauzinses ist ausgeschlossen.

(2) Anstelle des Erbbauzinses hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer vom Besitzübergang bis zum Erbbauzins-Zahlungsbeginn ein Nutzungsentgelt („**Nutzungsentschädigung**“) zu leisten, das dem Erbbauzins entspricht, den der Erbbauberechtigte für diesen Zeitraum zu leisten hätte, wenn das Erbbaurecht bei Besitzübergang schon im Stammgrundbuch eingetragen wäre. Die Nutzungsentschädigung ist ab Besitzübergang halbjährlich jeweils im Nachhinein bis spätestens zum dritten Bankarbeitstag der Monate April und Oktober fällig und zahlbar. Sollte der Besitzübergang nicht auf einen 1. April oder einen 1. Oktober (jeweils „**Fälligkeitstermin**“) fallen, ist die Nutzungsentschädigung für den Zeitraum von Besitzübergang bis zum nachfolgenden Fälligkeitstermin zeitanteilig und innerhalb von zwei Wochen nach Besitzübergang zu leisten. Die zum Erbbauzins getroffenen Regelungen in Absatz 5 letzter Satz gelten für die Nutzungsentschädigung entsprechen

(3) Der jährliche Erbbauzins („Erbbauzins“) beträgt für die Grundstücke nach § 1

Laufende Nr.	***Grundbuch Band, Blatt***	***Belegenheit***	***Nutz- / Wohnfläche in m²***	**Verkehrswert in EUR**	**Erbbauzins in EUR p.a.**
1	43, 1885	Valentinskamp 34a	1429	1.750.000	35.000,00
2	60, 2388	Caffamacherreihe 37, 39	974	1.950.000	39.000,00
3	60, 2391	Caffamacherreihe 43, 45, 47, 49	884	1.950.000	39.000,00
4	44, 1905	Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38A, 38B, 38C, 38E, 38F, 39 Freifläche nördlich Caffamacherreihe 49 (nicht bebaubar)	2.400 0	5.280.000 46.575	105.600,00 931,50
5	45, 1919	Valentinskamp 32	493	1.084.600	21.692,00
6	60,	Valentinskamp 28a	758	1.667.600	33.352,00

	2389	und 28b			
7	61, 2392	Speckstraße 83, 85, 87	658	1.447.600	28.952,00
gesamt			7.596	15.176.375	303.527,50

Der Berechnung des Erbbauzinses liegt eine Verzinsung des Bodenwertes in Höhe von 2,0 Prozent zugrunde.

(4) Ändert sich die Nutz-/Wohnfläche nach Abschluss dieses Vertrages, insbesondere dadurch,

a) dass bei der Sanierung Gebäude oder Gebäudeteile wider Erwarten nicht in einen nutzbaren Zustand gebracht werden können,
b) dass Gebäude oder Gebäudeteile zerstört werden (§ 4 Absatz 4) und nicht wiederaufgebaut oder wiederhergestellt werden können, oder
c) dass An-, Aus- oder Umbauten vorgenommen werden (§ 3 Absatz 3),

um mehr als 2% der Fläche, bezogen auf das jeweilige Grundstück, so haben beide Parteien einen Anspruch auf entsprechende Anpassung des betreffenden Erbbauzinses.

(4a) Ändert sich die wirtschaftliche Situation des Erbbauberechtigten durch höhere Einnahmen aus Mieten oder anderen Aktivitäten, durch ein höheres Aufkommen an Spenden oder anderen Zuwendungen oder auf andere Weise dauerhaft derart wesentlich, dass das mit dem in Absatz 3 geregelten Erbbauzins verbundene Entgegenkommen nicht mehr angemessen erscheint, vereinbaren die Parteien bereits jetzt, Verhandlungen über eine Anpassung des Erbbauzinses aufzunehmen. Nicht berücksichtigt werden Erträge, die zur Erfüllung der unter § 3a und § 4 definierten Bewirtschaftungsaufgaben benötigt werden.

(5) Der Erbbauzins ist ab dem Erbbauzins-Zahlungsbeginn (Absatz 1) in zwei gleichen Raten jeweils im Nachhinein bis spätestens zum dritten Bankarbeitstag der Monate April und Oktober eines jeden Jahres fällig und zahlbar. Der Erbbauzins ist mit schuldbefreiender Wirkung für den Grundstückseigentümer auf das Konto der FHH mit der

IBAN: DE39 2000 0000 0020 1015 68

BIC: MARKDEF1200

bei der Deutschen Bundesbank Hamburg so rechtzeitig einzuzahlen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt. Eine Referenznummer für die Zahlungen wird die Erbbaurechtsgeberin der Erbbauberechtigten rechtzeitig mitteilen.

(6) Die FHH hat die steuerliche Identifikationsnummer DE 118 50 97 25 und die Grundstückseigentümerin hat die Steuernummer 46/760/01439.

(7) Zahlt der Erbbauberechtigte nicht oder nicht vollständig zum Fälligkeitstermin, so gerät er auch ohne Mahnung sofort in Verzug. Er schuldet in diesem Fall die gesetzlichen Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in Höhe von jährlich neun Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Grundstückseigentümer auf das in § 6 Abs. (5) genannte Konto fällig. Etwaige Verzugszinsen sind zwischen den Parteien direkt abzurechnen und von dem Notar bei der Durchführung dieses Vertrages nicht zu beachten. Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht des Erbbauberechtigten zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens.

(8) – entfallen –

(9) Erbbauzinsreallast

a) Der Erbbauzins mit dem hiermit vereinbarten dinglichen Inhalt gemäß vorstehenden Absätze (1) und (3) ist im jeweiligen Erbbaugrundbuch durch eine Reallast zu sichern. Als weiterer dinglicher Inhalt des jeweils vereinbarten Erbbauzinses wird hiermit nach § 9 Abs. 3 S. 1 Ziffer 1 ErbbauRG vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines der Reallast im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
b) Für den Fall, dass ein den Rechten des Grundstückseigentümers vorgehender Gläubiger aus den Rangklassen des § 10 Abs. 1 Ziffer 1 bis 3 ZVG die Zwangsversteigerung des betreffenden Erbbaurechts betreibt, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, auf besondere schriftliche Mitteilung der Gläubiger der im Rang den Rechten des Grundstückseigentümers nachstehenden Grundpfandrechten, die mit Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen wurden, beim Versteigerungsgericht einen Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen dahingehend zu stellen, dass die Erbbauzinsreallast und die nachstehend bewilligte Erhöhungsvormerkung bei einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechts nicht kapitalisiert werden, sondern – hinsichtlich der künftigen Erbbauzinsraten – mit Wirkung gegen den Ersteher des Erbbaurechts bestehen bleiben. Den Parteien ist bekannt, dass hierzu die Zustimmung aller Beteiligten erforderlich ist, deren Rechte durch die Abweichung beeinträchtigt werden (§ 59 Abs. 1 S. 3 ZVG). Hinsichtlich der laufenden und rückständigen Erbbauzinsraten soll der Grundstückseigentümer nach den Bestimmungen des ZVG befriedigt werden.
c) Im Falle der Neuberechnung oder Anpassung des Erbbauzinses auf Grundlage dieses Vertrages gemäß Absätze (4) und (4a) ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, auf Verlangen des Grundstückseigentümers bezüglich der

jeweiligen Erhöhungsbeträge unverzüglich nach deren Festsetzung eine weitere Erbbauzinsreallast zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen und zu beantragen und sich in notarieller Urkunde bezüglich aller persönlichen und dinglichen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Zur Sicherung dieses Anspruchs auf Eintragung einer weiteren Erbbauzinsreallast bewilligen und beantragen die Parteien bereits heute die Eintragung einer Vormerkung in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs.

§ 7 Anliegerbeiträge, Erschließungskosten

(1) Soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, trägt die Erschließungskosten sowie Erschließungs- und sonstigen Anliegerbeiträge für bis zur Eintragung des jeweiligen Erbbaurechts im Grundbuch fertiggestellte Maßnahmen der Grundstückseigentümer; im Übrigen gehen derartige Kosten/Beiträge zu Lasten des Erbbauberechtigten. Diese Regelung gilt unabhängig davon, wann und wem der Kosten-/Beitragsbescheid zugestellt wird.

Als Erschließungskosten und Erschließungs-/Anliegerbeiträge im vorgenannten Sinn gelten u.a. Erschließungsbeiträge, insbesondere nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuchs (BauGB), Anliegerbeiträge, insbesondere Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz (SAG) und dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG) sowie sonstige Abgaben und Kostenerstattungsbeträge nach dem BauGB (insbesondere gemäß § 135 a Absatz 1, 154 BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz. Entsprechendes gilt für etwaige privatrechtlich erhobene Anschlussbeiträge (Netzbeiträge) für Strom-, Gas- und Wasserversorgung.

(2) Die Kosten für die Herstellung von Überfahrten nach dem Hamburgischen Wegegesetz gehören nicht zu den Erschließungskosten und sind in jedem Fall vom Erbbauberechtigten zu tragen.

(3) Sollte der Grundstückseigentümer noch zu Erschließungskosten und Erschließungs-/Anliegerbeiträge herangezogen werden, die nach diesem Vertrag vom Erbbauberechtigten zu tragen sind, hat der Erbbauberechtigte den Grundstückseigentümer von diesen Ansprüchen freizustellen.

§ 8 Belastungen und Nutzungsrechte

Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes bestimmt ist und vorbehaltlich der nach diesem Vertrag im Erbbaugrundbuch einzutragenden Belastungen wird das jeweilige Erbbaurecht frei von Belastungen und Vormerkungen dem Erbbauberechtigten bestellt.

§ 9 Dingliche Sicherung von Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechten

(1) Soweit sich auf einem Grundstück Einrichtungen Dritter – insbesondere Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) – befinden, hat der Erbbauberechtigte auf entsprechendes Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i. S. d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und -betriebes zu Lasten des Erbbaurechts einzuräumen und im noch anzulegenden Erbbaugrundbuch einzutragen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsschluss. Die Kosten einer solchen Eintragung trägt der Grundstückseigentümer.

(2) Die vorstehende entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt entsprechend für die sich auf dem Grundstück/in dessen Untergrund befindliche Einrichtungen des Grundstückseigentümers oder dessen etwaige Tochterunternehmen.

(3) Sofern auf dem Grundstück Gas-, Wasser-, Strom-, Sielleitungen oder ähnliche Anlagen vorhanden sind, ist der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet, diese Anlagen zu beseitigen. Eine eventuell erforderliche Verlegung, Änderung, Überbauung oder Entfernung solcher Anlagen, einschließlich der in nachfolgendem Abs. 4 dieses Vertrages genannten Einrichtungen, ist Sache des Erbbauberechtigten, soweit er sie veranlasst hat. Der Erbbauberechtigte trägt sämtliche Kosten dieser Maßnahmen. Eine solche Verlegung, Änderung, Überbauung oder Entfernung von Anlagen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Der Erbbauberechtigte ist zudem verpflichtet, vor einer Verlegung, Änderung, Entfernung oder Überbauung von Anlagen das Einvernehmen mit den jeweiligen Leitungsträgern/Leitungsunternehmen und mit der Stelle, die die Anlagen verwaltet, herbeizuführen.

(4) Dem Erbbauberechtigten ist bekannt, dass auf den Grundstücken (außer etwaigen reinen Anschlussleitungen) folgende Leitungen/Kabel und sonstigen Anlagen vorhanden sind (keine Gewähr für Vollständigkeit):

Die Grundstücke mit den laufenden Nrn. 1 und 5: Fernwärmeleitung der Vattenfall Europe Hamburg AG

§ 10 Versicherungen

(1) Der Erbbauberechtigte ist jeweils verpflichtet, die auf dem betreffenden Erbbaugrundstück befindlichen Baulichkeiten oder noch zu errichtenden Bauwerke

nebst Zubehör und Nebenanlagen ab dem Zeitpnkt der Übergabe gemäß § 5 dieses Vertrages zum vollen Wert gegen Brandschäden in der Form einer Neuwertversicherung, ferner gegen Elementarschäden, Sturm, Hagel und Wasserschäden zu versichern und diese Versicherungen während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts nach dem vollen Wiederherstellungswert versichert zu halten. Dem Grundstückseigentümer ist auf Verlangen das Bestehen dieser Versicherung nachzuweisen.

(2) Der jeweilige Erbbauberechtigte ist des Weiteren verpflichtet, eine ausreichende Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschließen, die sich zugunsten des Grundstückseigentümers auf dessen allgemeine Haftpflicht bezüglich des Grundbesitzes, insbesondere auf dessen Verkehrssicherheit zu erstrecken hat.

Der betreffende Erbbauberechtigte verpflichtet den Betreiber des soziokulturellen Zentrums „Fabrique“ zum Abschluss einer angemessenen Betriebshaftpflichtversicherung.

(3) Nachweise über die Versicherungen nach Absätzen (1) und (2) sind dem betreffenden Grundstückseigentümer unaufgefordert innerhalb von drei Monaten nach Besitzübergang zu erbringen.

(4) Kommt der Erbbauberechtigte trotz schriftlicher Mahnung diesen Verpflichtungen binnen angemessener Frist nicht oder nur ungenügend nach, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt, auf Kosten des Erbbauberechtigten für die Versicherung(en) selbst zu sorgen.

§ 11 Besichtigungsrecht

(1) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, das jeweilige Grundstück, die auf dem betreffenden Erbbaugrundstück befindlichen Baulichkeiten und die Bauwerke nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu besichtigen oder durch Beauftragte oder Bevollmächtigte besichtigen zu lassen, um sie auf ihren baulichen Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung zu prüfen oder prüfen zu lassen. Bei berechtigten Beanstandungen ist der Grundstückseigentümer solange zu mehrfacher Besichtigung berechtigt, bis die Mängel bzw. die vertragswidrige Verwendung behoben sind. Die Ankündigung muss mindestens einen Monat vor der Besichtigung erfolgen, es sei denn es besteht Gefahr im Verzug. Die Parteien streben an, einen einvernehmlichen Termin für jede Besichtigung zu finden.

(2) Im Hinblick auf die einzelnen Wohneinheiten innerhalb der Bauwerke und Baulichkeiten gilt das in vorstehendem Absatz (1) Geregelte entsprechend, sofern und solange die jeweilige Wohneinheit nicht vermietet ist.

(3) Bezüglich vermieteter Wohneinheiten gilt das Folgende:

Aus begründetem Anlass und den in den mit den Mietern abzuschließenden Mietverträgen aufzuführenden Gründen hat der betreffende Erbbauberechtigte auf Verlangen des Grundstückseigentümers einen Termin mit dem Mieter bzw. den Mietern der vermieteten Wohneinheit zu vereinbaren und die jeweilige vermietete Wohneinheit im Beisein des Grundstückseigentümers oder seiner Beauftragten oder Bevollmächtigten zu besichtigen, die sie auf ihren bauliche Zustand und ihre vertragsgemäße Verwendung prüfen. Die Zustimmung eines Wohnraummieters zur Besichtigung ist durch den Erbbauberechtigten einzuholen.

§ 12 Haftung

(1) Der Erbbauberechtigte hat keine Rechte wegen nicht im betreffenden Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen oder wegen eingetragener Baulasten. Darüber hinaus wird vom Grundstückseigentümer für die Freiheit des Erbbaugrundstücks von öffentlich-rechtlichen Baulasten keine Haftung übernommen. Der Erbbauberechtigte bestätigt, dass er sich über etwaige Baulasten in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat. § 8 bleibt unberührt.

(2) Der Erbbauberechtigte hat keine Rechte wegen Verunreinigungen der Erbbaugrundstücke, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Verunreinigungen des Erbbaugrundstücks im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen sowie Schadstoffe in und an sich auf dem Erbbaugrundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere der Altbaulichkeiten) wie z.B. Asbest, insbesondere

a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG;
b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG;
c) im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste und technische Anlagen; und
d) entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG),

(insgesamt „**Grundstücksverunreinigungen**“).

(3) Den Parteien sind keine Grundstücksverunreinigungen bekannt.

(4) Soweit auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung Grundstücksverunreinigungen beseitigt werden müssen, trägt der Grundstückseigentümer – unbeschadet der sonstigen Regelungen dieses § 12 – die Kosten, die für die Beseitigung der auf dem betreffenden Erbbaugrundstück vorhandenen Grundstücksver-

unreinigungen entstehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und verhältnismäßig sind, („**Beseitigungs-Maßnahmen**“) wie folgt:

a) Der Grundstückseigentümer trägt die Entsorgungskosten. Entsorgungskosten sind ausschließlich (i) die Kosten für eine im Rahmen der notwendige und verhältnismäßige fachgerechte Behandlung, Beseitigung und Deponierung von Grundstücksverunreinigungen enthaltenden Bodenmaterials, das entsprechend den Klassifizierungen der LAGA M 20 (in ihrer jeweils geltenden Fassung) Belastungen größer oder gleich LAGA [Z 2] aufweist, (ii) zuzüglich der Kosten der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens sowie der in diesem Zusammenhang notwendig werdenden Untersuchungskosten und (iii) abzüglich der Kosten, die auch ohne das Vorhandensein von Grundstücksverunreinigungen entstanden wären (Sowieso-Kosten).

b) Eine Pflicht des Grundstückseigentümers zur Übernahme der Entsorgungskosten besteht nur, wenn der Erbbauberechtigte die folgenden Bestimmungen insgesamt eingehalten hat:

    a. Die Entsorgung ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere entsprechend dem KrWG und der NachwV, ordnungsgemäß und schadlos durchgeführt worden.

    b. Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer unverzüglich informiert, nachdem dem Erbbauberechtigten bekannt geworden ist, dass die Grundstücksverunreinigungen stärker sind als bisher angenommen oder dass zusätzliche Grundstücksverunreinigungen vorhanden sind.

    c. Beseitigungs-Maßnahmen (insbesondere erforderliche Erdarbeiten) sind vor ihrer Durchführung vom Erbbauberechtigten ausgeschrieben worden und der Erbbauberechtigte hat vor Ausschreibung und Vergabe der Beseitigungs-Maßnahmen die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers eingeholt und erhalten (wobei klargestellt wird, dass die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf).

    d. Im Falle von mehreren zur Wahl stehenden Beseitigungs-Maßnahmen hat der Erbbauberechtigte die Entscheidung des Grundstückseigentümers eingeholt, der insoweit das Wahlrecht hat (§ 315 BGB).

    e. Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer das Recht eingeräumt, die Durchführung der Beseitigungs-Maßnahmen zu überwachen oder überwachen zu lassen und hat die ihm hinsichtlich der Durchführung der Beseitigungs-Maßnahmen vom Grundstückseigentümer oder von einem durch diesen beauftragten Dritten (insbesondere ein vom Grundstückseigentümer beauftragtes Ingenieurbüro) etwa erteilten Weisungen befolgt.

    f. Der Erbbauberechtigte hat vor Beginn der Beseitigungs-Maßnahmen die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers oder des von ihm beauftragten Dritten eingeholt, die jeweils nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf.

c) Der Grundeigentümer trägt nicht die Entsorgungskosten für solche Grundstücksverunreinigungen, die nachweislich nach Besitzübergang entstanden sind.

d) Zahlungen durch den Grundstückseigentümer erfolgen binnen zwei Monaten nach Erstellung des Abschlussberichtes des vom Grundstückseigentümer beauftragten Ingenieurbüros zu den Beseitigungs-Maßnahmen und

nach Zugang prüffähiger Rechnungen im Sinne von § 14 VOB/B (im Original) beim Grundstückseigentümer, jeweils einschließlich Leistungs- und Entsorgungsnachweisen der mit den Beseitigungs-Maßnahmen beauftragten Unternehmen.

e) Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, bei dem Erbbauberechtigten jederzeit alle die Sanierung und die Entsorgung von Grundstücksverunreinigungen betreffenden Unterlagen, Dokumente und Rechnungen einzusehen.

(5) Der Grundstückseigentümer haftet nicht für Schäden durch auf dem Erbbaugrundstück vorhandene Kampfmittel im Sinne des § 1 Abs. 2 der Hamburgischen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO).

(6) Soweit ab Besitzübergang Maßnahmen nach § 5 und/oder § 6 KampfmittelVO erfolgen müssen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen im Sinne von § 10 Abs. 2 KampfmittelVO im eigenen Namen und für eigene Rechnung mit den nach der KampfmittelVO erforderlichen Maßnahmen (insbesondere mit der fachgerechten Durchführung der Sondierung auf den betroffenen Teilen des Erbbaugrundstücks und dem Freilegen etwaiger Kampfmittel oder Verdachtsobjekte im Sinne der KampfmittelVO) zu beauftragen. Der Erbbauberechtigte hat dem Grundstückseigentümer die Beauftragung unverzüglich nachzuweisen.

(7) Der Grundstückseigentümer trägt etwaige Sondierungskosten sowie Kosten im Sinne des § 11 Abs. 1 KampfmittelVO nach Maßgabe der im vorstehenden Absatz (4) für Entsorgungskosten getroffenen Vereinbarung.

(8) Unberührt bleiben in jedem Fall Ansprüche und Rechte des Erbbauberechtigten wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers und/oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Grundstückseigentümers beruhen, und wegen sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers und/oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Grundstückseigentümers beruhen.

(9) Für eine etwa erforderliche Errichtung und Unterhaltung von Einfriedungen des Erbbaugrundstücks hat der Erbbauberechtigte auf eigene Kosten zu sorgen. Der Erbbauberechtigte sichert zu, dass er im Zusammenhang mit vorhandenen oder künftigen Einfriedungen keine Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer geltend machen wird (z.B. auf Versetzung der Einfriedungen o.ä.).

§ 13 Nutzungsbindung

(1) Der jeweilige Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das betreffende Grundstück und die vorhandenen Baulichkeiten und die für die gesamte Dauer des jeweiligen

Erbbaurechts für die Vermietung von Wohnraum und für sozio-kulturelle Nutzungen gemäß dem Mengenkonzept **Anlage 3** in seiner jeweils aktuellen Fassung zu nutzen.

(2) Die zu errichtenden Wohneinheiten im Rahmen der Modernisierungsförderung „Modernisierung von Mietwohnungen in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung“ dürfen 21 Jahre nach der von der Hamburgischen Investitions-und Förderbank (IFB) festzustellenden Bezugsfertigkeit nur nach Maßgabe des Modernisierungsvertrages der IFB belegt werden. Nach Ablauf dieser Bindungen dürfen die Mieten (netto kalt) der einzelnen Wohneinheiten für die Dauer des Erbbaurechtes den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten.

(3) Die Einhaltung der Mietobergrenze ist dem Grundstückseigentümer, hier vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB) oder einem von ihm bestimmten Dritten, erstmalig 3 Jahre nach Auslaufen der Sozialbindung und danach jeweils alle 2 Jahre durch eine anonymisierte Aufstellung über die Wohneinheiten und Netto-Kaltmiete im Vergleich zum Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels nachzuweisen. Der Grundstückseigentümer, hier vertreten durch die BSW/WSB oder einem von ihm bestimmten Dritten kann sich vom Erbbauberechtigten auch außerhalb dieses Turnus solche Aufstellungen vorlegen lassen, wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass gegen die Mietobergrenze verstoßen wird. Der Erbbauberechtigte hat die Verpflichtung, die jeweiligen Mieter im Mietvertrag über das geltende Umwandlungsverbot sowie die Mietobergrenzen zu unterrichten.

(4) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Vorgaben gemäß dem Mengenkonzept **Anlage 3** in seiner jeweils aktuellen Fassung für die Dauer des Erbbaurechts einzuhalten, insbesondere hinsichtlich der wohnungspolitischen Vorgaben

- 100 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, und
- Belegungsbindung: Aufnahme von insgesamt neun Mietparteien aus dem Kreis der vordringlich wohnungsuchende Haushalte (WA-Bindung) in den Gebäuden der Grundstücke 2 bis 7,

  sowie hinsichtlich der

- kulturellen und soziokulturellen Nutzung des Gebäudes auf Grundstück Nr. 1 („Fabrique“).

(5) Der Erbbauberechtigte wird sich um den Abschluss von den Vorgaben entsprechenden Wohnraummietverträgen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) für den geschaffenen Wohnraum bemühen und anstreben, eine Nutzung bereits unmittelbar nach bezugsfertiger Übernahme der Bauwerke zu ermöglichen.

§ 14 Zustimmung zur Belastung, Übertragung

(1) Der jeweilige Erbbauberechtigte bedarf der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers in öffentlicher Form

a) zur Übertragung, insbesondere Veräußerung des Erbbaurechts oder eines Teils davon, und

b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält.

Die Zustimmung kann aus einem § 7 ErbbauRG entsprechenden Grund versagt werden.

(2) Ist eine Belastung nach Abs. 1 b) mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar, und wird der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nach § 3 nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass der Grundstückseigentümer die Zustimmung zu der Belastung erteilt (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG).

§ 15 Heimfall

(1) Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des betreffenden Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen

– Heimfall –,

wenn

a) der betreffende Erbbauberechtigte das betreffende Grundstück trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Fristsetzung in einer Weise nutzt, die den Zweck des jeweiligen Erbbaurechts nach § 3 wesentlich verfehlt,

b) - entfallen - ,

c) der Erbbauberechtigte der Unterhaltungsverpflichtung nach § 4 dieses Vertrages trotz schriftlicher Mahnung und angemessener Fristsetzung in einer Weise nicht nachkommt, die die Bausubstanz der Bauwerke wesentlich gefährdet,

d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts ganz oder teilweise angeordnet wird,

e) über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,

f) die erbbauberechtigte Genossenschaft aufgelöst wird, es sei denn, der Grundstückseigentümer hat einer Übertragung des Erbbaurechts auf einen Rechtsnachfolger für diesen Fall vorher zugestimmt,

g) der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von insgesamt 4 Halbjahresraten im Rückstand ist,

h) das Grundstück oder ein Teil des Grundstücks für Zwecke benötigt wird, für die eine Enteignung zulässig ist. Wird nur ein Teil des Grundstücks für diese Zwecke benötigt, so kann der Erbbauberechtigte den Heimfallanspruch dadurch abwenden, dass er sich mit einer Herausnahme dieses Grundstücksteils aus dem Erbbaurecht einverstanden erklärt.

i) der Erwerber/Mieter/sonstiger Nutzungsberechtigter des Erbbaurechts nicht gemäß § 22 dieses Vertrages in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist.

Es wird klargestellt, dass die Regelung unter vorstehend i) nicht für Mieter/Pächter/sonstige Nutzungsberechtigte gilt, mit denen ein Wohnraummietvertrag im Sinne des § 13 Abs. (5) dieses Vertrages abgeschlossen wurde und die die angemietete Wohneinheit selbst bewohnen.

(2) Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich jeweils zu Gunsten des Grundstückseigentümers die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des durch den Eintritt eines Heimfallgrundes und die Ausübung des Heimfallrechts aufschiebend bedingten schuldrechtlichen Anspruchs auf Rückübertragung des Erbbaurechts gemäß § 15 Abs. (1) Satz 1 im Erbbaugrundbuch zu bewilligen. Es wird im Übrigen klargestellt, dass § 33 ErbbauRG anwendbar bleibt, wenn der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch macht und das Erbbaurecht auf ihn oder auf einen von ihm zu bezeichnenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts übertragen wird.

§ 16 Schuldrechtlicher Anspruch auf Rückübertragung

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des betreffenden Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bezeichnenden Dritten vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Erbbaurechts auf Kosten des Erbbauberechtigten verlangen, wenn der betreffende Erbbauberechtigte den in § 14 dieses Vertrags aufgeführten Verpflichtungen zuwiderhandelt.

§ 17 Entschädigung bei Heimfall / Entschädigung bei Zeitablauf

(1) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 15 dieses Vertrages Gebrauch, so schuldet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das betroffene Erbbaurecht. Die Höhe der Entschädigung berechnet sich wie folgt:

a) Als Wert der auf den Grundstücken befindlichen Bauwerke gilt jeweils ein Betrag, der der Hälfte des in § 6 Abs. 3 für das Grundstück festgelegten Verkehrswertes entspricht (Anfangswert). Bei Grundstück Nr. 4 wird der Verkehrswert für die bebaute Fläche ohne den Verkehrswert für die Freifläche nördlich Caffamacherreihe 49 verwendet.

b) Dieser Betrag reduziert sich jeweils ein Jahr nach Besitzübergang (§ 5 Abs. 1) um 2,0 % des Anfangswertes (Abschreibung). Nach 50 Jahren beträgt der Wert Null und wird nicht weiter abgeschrieben.
c) Die Entschädigung entspricht der Differenz zwischen dem Anfangswert und dem jeweiligen Wert nach b).

(2) Für weitere bauliche Anlagen, die ohne die nach Gesetz oder diesem Vertrag erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet worden sind, hat der Grundstückseigentümer keine Entschädigung an den Erbbauberechtigten zu zahlen.

(3) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so schuldet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Erbbaurecht gemäß Absatz (1).

§ 18 Vertragsstrafe

(1) Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet des Heimfallrechts nach § 15 dieses Vertrages kann der Grundstückeigentümer bei einem schuldhaftem Verstoß des Erbbauberechtigten gegen eine der nachfolgend aufgeführten Bestimmungen dieses Vertrages für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung eine vom Grundstückeigentümer nach billigem Ermessen festzusetzende, im Streitfall vom hierfür zuständigem Gericht zu überprüfende, Vertragsstrafe verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen

(a) § 3 Abs. (4) (Spielhallenverbot) bis zum Wert der Jahresmiete einer vergleichbaren Einrichtung,

(b) - entfällt -

(c) § 14 (Übertragung, Belastung, und Weiterveräußerung des Erbbaurechts etc.) jeweils bis zu 10% vom Bodenwert,

(d) § 4 Abs. (1) (Erhaltung) bis zu den voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme,

(e) § 22 (Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) bis zu 10% vom Bodenwert,

(f) § 21 Abs. (1) (Räumung bei Ablauf des Erbbaurechts/Heimfall) jeweils bis zu 10% vom Bodenwert.

(2) Wird das vertragswidrige Verhalten – trotz schriftlicher Abmahnung – fortgesetzt, ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Vertragsstrafe erneut zu verlangen.

(3) Sollte der Erbbauberechtigte das betreffende Grundstück oder die bereits vorhandenen Baulichkeiten nicht zu den in § 3 bezeichneten Zwecken nutzen, so ist

der Grundstückseigentümer berechtigt, vom Erbbauberechtigten eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10 % des Verkehrswertes der betroffenen Grundstücke gemäß § 6 Abs. 3 für jeden angefangenen Monat der pflichtwidrigen Nutzung, insgesamt jedoch höchstens den jeweiligen Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 3 zu verlangen.

Der vorstehende Absatz (3) Unterabsatz 1 gilt auch für den Fall, dass ein Mieter/Pächter/sonstiger Nutzungsberechtigter oder mehrere Mieter/Pächter/sonstige Nutzungsberechtigte des Erbbauberechtigten das Grundstück oder die bereits vorhandenen Baulichkeiten nicht zu den in § 3 Abs. (1) bezeichneten Zwecken bzw. nicht zu den nach § 3 Abs. (3) zulässigen Zwecken nutzen und der Erbbauberechtigte die vertragswidrige Nutzung schuldhaft duldet.

Der vorstehende Abs. (3) Unterabsatz 1 gilt auch für den Fall, dass der Erbbauberechtigte schuldhaft gegen seine Pflicht aus § 13 dieses Vertrages verstößt.

Sollte der Erbbauberechtigte einer seiner Verpflichtungen gemäß § 13 Abs. (1) bis Abs. (5) dieses Vertrages schuldhaft nicht nachkommen, so ist der betreffende Grundstückseigentümer des Weiteren berechtigt, vom Erbbauberechtigten eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10 % des Verkehrswertes der betroffenen Grundstücke gemäß § 6 Abs. 3 für jeden angefangenen Monat der pflichtwidrigen Nutzung, insgesamt jedoch höchstens den jeweiligen Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 3 zu verlangen.

(4) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Grundstückseigentümer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Erbbaurechtsbestellung verfolgten Zwecks sowie nach dem Maß des Verschuldens des Erbbauberechtigten. Soweit vom Erbbauberechtigten mehrere Vertragsstrafen verwirkt werden, wird der Gesamtbetrag ebenfalls nach billigem Ermessen reduziert, wobei der Höchstbetrag den Unternehmergewinn der auf dem Grundstück zu erzielen ist, unterschreiten muss.

(5) Die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens bleibt dem Grundstückseigentümer vorbehalten, wobei auf die Höhe der Schadensersatzforderung die verwirkte(n) Vertragsstrafe(n) angerechnet wird/werden. Von Vertragsstrafen unberührt bleiben zudem alle sonstigen dem Grundstückseigentümer zustehenden Ansprüche.

§ 18 a Rücktrittsrecht

(1) Verstößt der Erbbauberechtigte gegen seine Verpflichtung aus § 6 Abs. 2 dieses Vertrages, d.h. zahlt der Erbbauberechtigte die Nutzungsentschädigung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig, hat der Grundstückseigentümer bis zur erstmaligen Eintragung eines Erbbaurechts in das Grundbuch das Recht von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Erbbauberechtigte nach Mahnung und Setzung einer angemessenen Frist mehr als zwei Monate mit der Zahlung in Verzug ist.

(2) Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts hat der Erbbauberechtigte die im Zusammenhang mit der Beurkundung dieses Vertrages entstandenen Kosten zu tragen. Weitergehende Ansprüche (insbesondere Schadensersatzansprüche) des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten bleiben unberührt. Im Übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.

§ 19 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der jeweilige Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der betreffenden Erbbauzinsreallast und der einzelnen Erbbauzinsraten, der in § 6 jeweils festgelegten Nutzungsentschädigung sowie wegen seiner Verpflichtung zur Unterhaltung und Versicherung des Erbbaurechtsgebäudes der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen mit der Maßgabe, dass es zur Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung des Nachweises der Fälligkeit nicht bedarf. Eine Beweislastumkehr ist damit nicht verbunden.

§ 20 Vorkaufsrecht

Der jeweilige Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer am betreffenden Erbbaurecht jeweils das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein und **bewilligt** und **beantragt** die jeweilige Eintragung des betreffenden Vorkaufsrechts in das jeweils neu anzulegende Erbbaugrundbuch. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 20a Ausschluss des Verkaufs

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit, während der Laufzeit des Erbbaurechts die betreffenden Grundstücke mit Ausnahme eines Verkaufs / einer Übertragung an die FHH nicht an Dritte zu verkaufen oder sonst das Eigentum zu übertragen.

§ 21 Beendigung des Erbbaurechts

(1) Bei Heimfall oder nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte das Grundstück und die Bauwerke und Baulichkeiten ordnungsgemäß geräumt, d.h. frei von eigenen Nutzungen und beweglichen Sachen, an den Grundstückseigentümer herauszugeben. Für Miet- und Pachtverhältnisse gelten die Vorschriften des § 30 Erbbaurechtsgesetz.

(2) Unverzüglich nach Heimfall oder nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer sämtliche vom Grundstückseigentümer ausgestellten Vollmachtsurkunden herauszugeben. Des Weiteren ist der Erb-

bauberechtigte verpflichtet, dem Grundstückseigentümer sämtliche Unterlagen und Verträge auszuhändigen, die für die Bewirtschaftung des Grundstücks notwendig sind (z.B. Miet- und Pachtverträge gemäß § 13).

(3) § 2 Abs. 4 bleibt unberührt.

§ 22 Rechtsnachfolge

(1) Soweit die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten übergehen, ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, seine sämtlichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie die entsprechende Zwangsvollstreckungsunterwerfung seinen sämtlichen Sonderrechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen. Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer jeweils von einer beabsichtigten Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren. Wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernimmt und/oder sich nicht der entsprechenden Zwangsvollstreckung unterwirft, ist dies ein Grund, die nach § 14 erforderliche Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechts zu verweigern.

Im Falle der teilweisen oder vollständigen Vermietung/Verpachtung oder sonstigen Überlassung des Erbbaurechtsgrundstücks und/oder vorhandener Baulichkeiten muss der Erbbauberechtigte den Eintritt des Mieters/Pächters oder sonstigen Berechtigten in den dinglichen und schuldrechtlichen Inhalt dieses Vertrages, sofern dieser hiervon betroffen ist, insbesondere hinsichtlich des Besichtigungsrechts und der bestimmungsgemäßen Nutzung des Erbbaurechtsgrundstücks, der zu errichtenden Bauwerke und etwaig vorhandener Baulichkeiten, sicherstellen.

Die vorstehende Regelung in Abs. (1) Unterabsatz 1 und 2 gilt nicht für die gemäß § 13 Abs. (5) abzuschließenden Wohnraummietverträge.

(2) Soweit der Erbbauberechtigte gegen die Verpflichtungen aus vorstehend § 22 Abs. (1) verstößt wird er von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber dem Grundstückseigentümer neben dem Rechtsnachfolger auf Erfüllung der nicht auf den Rechtsnachfolger übergegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner weiter.

§ 23 Dingliche Einigung und Grundbuchanträge

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter sind sich jeweils - **unbedingt** - darüber einig, dass das jeweilige Erbbaurecht mit dem gesetzlichen und dem vorstehend in §§ 2 Abs. (1), Abs. (2) und Abs. (3), 3a, 4, 10 Abs. (1), 13, 14 Abs. (1),

15 Abs. (1), 17 und 18 vereinbarten vertraglichen Inhalt bestellt wird. Sie **bewilligen** und der Erbbauberechtigte **beantragt** in das jeweilige Stammgrundbuch einzutragen:

das jeweilige Erbbaurecht mit dem vorstehenden Inhalt an dem jeweils betreffenden in § 1 bezeichneten Grundstück im ersten Rang des jeweils betreffenden Stammgrundbuchs, wobei die FHH mit allen für sie in dem jeweiligen Stammgrundbuch eingetragenen Rechten gegenüber dem jeweils einzutragenden Erbbaurecht zurücktritt und der jeweilige Rangrücktritt hiermit bewilligt und beantragt wird und im Übrigen im Hinblick auf alle Rechte die zu Gunsten Dritter in dem jeweils betreffenden Stammgrundbuch eingetragen sind, hiermit der Rangrücktritt hinter das jeweils einzutragende Erbbaurecht bzw. die Löschung derselben beantragt wird.

Ferner wird hiermit in dem jeweils noch anzulegenden Erbbaugrundbuch beantragt jeweils im Rang nacheinander wie nachstehend aufgeführt einzutragen:

a) die jeweilige Erbbauzinsreallast (§ 6 Abs. (9) Buchstabe a),

b) die jeweilige Vormerkung auf Eintragung einer weiterer Erbbauzinsreallast (§ 6 Abs. (9) Buchstabe c)

c) jeweils die Vormerkung für den Grundstückseigentümer zur Sicherung seines vorstehend in § 16 begründeten Anspruchs auf Rückübertragung des Erbbaurechtes,

d) jeweils die Vormerkung für den Grundstückseigentümer zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Erbbaurechts gemäß § 15,

e) jeweils das Vorkaufsrecht gemäß § 20.

§ 24 Zustimmung zur Belastung

Der Grundstückseigentümer stimmt schon heute der einmaligen Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zur Höhe von 80 vom Hundert der nachgewiesenen Modernisierungs- und Herstellungskosten samt Zinsen in Höhe von bis zu 20% jährlich und einer einmaligen Nebenleistung in Höhe von bis zu 10% zu, wenn

a) sie zum Zweck der Finanzierung der Baukosten bewilligt werden,

b) sie mit Rang nach dem Erbbauzins und der Vormerkung auf Eintragung einer weiteren Erbbauzinsreallast (§ 6 Abs. (9) Buchstaben (c) eingetragen werden,

c) sie zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherungen bestellt werden, die der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen oder die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 des Kreditwesengesetzes erfüllen

d) der Finanzierungsgläubiger als Kreditinstitut oder Versicherung der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegt oder die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 des Kreditwesengesetzes erfüllt und

e) der jeweilige Darlehensvertrag bzw. die Vereinbarung über die Bereitstellung der für die Errichtung der Bauwerke benötigten Mittel die Auszahlung des Darlehens bzw. der Finanzierungsmittel entsprechend dem Baufortschritt sowie eine regelmäßige, tilgende Rückführung des Darlehens bzw. der gewährten Mittel vorsieht und

f) der Erbbaurechtsnehmer eine Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer und dem zukünftigen Grundpfandrechtsgläubiger abgeschlossen hat.

§ 25 - gestrichen -

§ 26 - gestrichen -

§ 27 Gesamtschuldnerische Haftung / einheitliches Rechtsgeschäft

Berechtigte eines Erbbaurechts übernehmen die Verpflichtungen dieses Vertrages als Gesamtschuldner. Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner aus einem Erbbaurecht vorliegen oder eintreten, wirken für und gegen jeden von ihnen. Tatsachen, die sich nur auf ein Erbbaurecht beziehen (z. B. Gründe für einen Heimfall), sollen gleichzeitig als für alle Erbbaurechte maßgeblich gelten. Es besteht Einigkeit darüber, dass die Erbbaurechte in einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis stehen sollen und deren Bestand, unabhängig von dem Eintritt der aufschiebenden Bedingungen, im Ergebnis miteinander stehen und fallen sollen. Auch spätere Veränderungen, z. B. Laufzeitverlängerungen oder Veränderungen des Erbbauzinses, sollen nur für alle Erbbaurechte gemeinsam gelten. Die Gesamtschuldner bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses mit Wirkung auch für den/die anderen zu empfangen.

§ 28 Zustimmungsvorbehalt

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg der Bestellung der Erbbaurechte durch Beschluss zugestimmt hat.

§ 29 Hinweise zum Datenschutzgesetz und dem Hamburger Transparenzgesetz (HmbTG)

(1) Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden sowohl bei der FHH als auch beim amtierenden Notar mit Hilfe elekt-

ronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.

(2) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

(3) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam.

Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.

Unter den gleichen Bedingungen hat auch die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG das Recht, von dem Vertrag zurückzutreten.

§ 30 Salvatorische Klausel und Formerfordernis

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem Vertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Vertragsparteien geregelt werden sollte. Sofern Regelungen in dieser Urkunde entgegen der Annahme der Vertragsparteien nicht als Inhalt des Erbbaurechts mit dinglicher Wirkung vereinbart werden können, gelten diese Regelungen als schuldrechtlich zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Unabhängig davon sind bis zur jeweiligen Grundbucheintragung alle in dieser Urkunde bestellten Rechte jeweils schuldrechtlich geschuldet.

(2) Anstelle unwirksamer oder nicht durchführbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine rechtsgültige und durchführbare Regelung gelten, die - soweit rechtlich möglich - dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Vertragsparteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder - bei ausfüllungsbedürftigen Lücken - nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende notarielle Beurkundung oder ein anderes Formerfordernis vorgesehen ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.

(4) Die Vertragsparteien bestätigen hiermit, dass alle vorbereitenden Absprachen durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt werden. Der zwischen den Vertragsparteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig festgelegt.

§ 31 Kosten

(1) Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages verbundenen Kosten, - insbesondere die Kosten des Notars und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten (einschließlich der Kosten für die Beschaffung und Stellung von Planunterlagen etc.), die Kosten der Abmarkung sowie die Kosten der Bezugsurkunde, Kosten der Katasterfortführung, des Heimfalls, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuchs trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag, der Erbbauberechtigte.

Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei selbst.

(2) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht nach § 15 des Vertrages Gebrauch, so hat die damit verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten der Einigung und die Grunderwerbsteuer, in den Fällen des § 15 Abs. (1) lit. a) bis g) der Erbbauberechtigte und im Fall des § 15 Abs. (1) lit. h) der Grundstückseigentümer zu tragen. Weitergehende Ansprüche des Grundstückseigentümers, insbesondere Schadenersatzansprüche, bleiben unberührt.

(3) Sofern demnach der Erbbauberechtigte die Grunderwerbsteuer zu tragen hat, verpflichtet er sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das zuständige Finanzamt fälligkeitsgerecht zu zahlen.

§ 32 Durchführung / Vollmacht

Die Vertragschließenden beauftragen und bevollmächtigen den Notar mit der Durchführung dieses Vertrages und der uneingeschränkten Vertretung im Grundbuchverfahren. Er allein ist berechtigt, in Form der Eigenurkunde alle grundbuchlichen Erklärungen abzugeben, insbesondere Rangbestimmungen zu treffen und Rangrücktritte zu beantragen, und den Gebrauch von Vollmachten zu überwa-

chen. Anweisungen der Vertragschließenden gegenüber dem Notar sind durch das Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Alle übrigen Bescheide und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuerbescheide bzw. Unbedenklichkeitsbescheinigung sind dem Notar zu übersenden. Diese und alle etwa noch für die Wirksamkeit oder Durchführung dieses Vertrages ausstehenden Erklärungen gelten mit dem Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen.

Der Notar wird hiermit beauftragt und bevollmächtigt, den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß § 28 und § 29 dieser Urkunde in notarieller Eigenurkunde notaramtlich festzustellen. Dem Notar gegenüber gilt die jeweilige Bedingung als eingetreten, wenn ihm (jeweils) eine schriftliche Erklärung der FHH vorliegt, aus der hervorgeht, dass die jeweilige Bedingung eingetreten ist. Der Notar soll sodann das Grundbuchamt und das Finanzamt von dem Eintritt der betreffenden aufschiebenden Bedingung in Kenntnis setzen, die hiermit von jeder diesbezüglichen eigenen Prüfungspflicht befreit sind. Mit Vorlage der notariellen Eigenurkunde über den Bedingungseintritt gilt die Bedingung als eingetreten.

Nachdem beide Bedingungen als eingetreten gelten, soll der Notar mit der Durchführung dieses Vertrages beginnen, nachdem ihn die FHH auch davon in Kenntnis gesetzt hat, dass ein Rücktritt gemäß § 29 Abs. (3) dieses Vertrages von keiner Vertragsseite erklärt wurde; zuvor sind den Beteiligten nur Abschriften und (teilweise auszugsweise) Ausfertigungen im gewünschten Umfang zu erteilen.

Die Vertragschließenden beauftragen und bevollmächtigen die Notariatsmitarbeiterinnen des Notars, Frau Ann-Christin Bey, Frau Thea Wrase, Frau Stefanie Jasse, Frau Alina Reitenbach und Frau Beate Cantow, jede einzeln und von dem Verbot der Mehrvertretung befreit, für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind. Sie sind auch bevollmächtigt, Grundbucheintragungen und -löschungen sowie Rangänderungen zu bewilligen und zu beantragen.

Die vorstehenden Vollmachten werden unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt. Mit Wirkung im Außenverhältnis darf hiervon aber nur vor den Notaren Dr. Julian v. Åkerman oder Dr. Julia Schwahn Gebrauch gemacht werden.

§ 33 Ausfertigung der Urkunde

Von dieser Urkunde erhalten

jeder Vertragsteil sofort eine beglaubigte Abschrift und nach Vollzug eine Ausfertigung, der Eigentümer auf Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung,

das Grundbuchamt eine Ausfertigung,

das zuständige Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – eine einfache Abschrift,

der Gutachterausschuss eine einfache Abschrift.

Darüber hinaus erhält der Grundstückseigentümer und die FHH ein ungeheftetes Loseblattexemplar der Urkunde mit Einigung nebst einer entsprechenden PDF-Datei, welche per E-Mail an die Adressen Heie.Kettner@bsw.hamburg.de und an martin.brinkmann@steg-hamburg.de zu übersenden ist. Weiterhin ist eine PDF-Datei einer Kopie einer beglaubigten Abschrift ohne Einigung vom Notar per E-Mail an die Adresse Klingner@Kanzlei49.de zu übersenden.

§ 34 Belehrungen

Die Beteiligten wurden vom Notar u. a. darauf hingewiesen,

a) dass das Erbbaurecht erst mit der Eintragung im Grundbuch entsteht und dass hierzu das Vorliegen der finanzamtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erforderlich ist,

b) **dass das Erbbaurecht nur an ausschließlich erster Rangstelle bestellt werden kann**,

c) dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen,

d) dass zur Bebauung die behördlichen Genehmigungen erforderlich sind,

e) dass die Beteiligten für die Kosten beim Notar und für die Grunderwerbsteuer als Gesamtschuldner haften,

f) dass die dingliche Erbbauzinsreallast in der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts grundsätzlich bestehen bleibt und

g) er keine steuerliche Beratung vorgenommen hat und für den Eintritt und / oder Nichteintritt ggf. erwarteter steuerlicher Folgen keinerlei Haftung übernimmt; die Parteien sind jeweils selbst anderweitig steuerlich beraten worden, was diese hiermit versichern.

Diese Urkunde wurde vom Notar vorgelesen und den Erschienenen mit den Anlagen 1 und 4 zur Durchsicht vorgelegt, von den Beteiligten genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Jana Schiedek
gez. Matthias Kock
gez. [redacted]
gez. [redacted]
gez. [redacted]
gez. [redacted]
gez. [redacted]
L.S. (not.) gez. Dr. Julian v. Åkerman, Notar

Anlage 1

Caffamacherreihe
Zu Grundstück Nr. 4
Grundstück Nr. 3
Bd. 60 Bl. 2391
Grundstück Nr. 2
Bd. 60 Bl. 2388
Grundstück Nr. 7
Bd. 61 Bl. 2392
Grundstück Nr. 6
Bd. 60 Bl. 2389
Grundstück Nr. 5
Bd. 45 Bl. 1919
Grundstück Nr. 1
Bd. 43 Bl. 1858
Grundstück Nr. 4
Bd. 44 Bl. 1905
Speckstraße
Valentinskamp
2289
2288
1556
511
2184
2186
2185
2183
1557
509
2290
2291
1158
2344
2345
2347
2346
508
507

Anlage 4 zum Erbbaurechtsvertrag

Verzeichnis der Bauwerke

Auf den Grundstücken befinden sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses folgende Bauwerke:

Laufende Nr.	Grundbuch		Flurst.nr.	Belegenheit	Gebäude	Geschosse
	Band	Blatt Nr.				
1	43	1858	2291	Valentinskamp 34a	Gewerbegebäude „Fabrique“	5
2	60	2388	511	Caffamacherreihe 37, 39	Wohngebäude mit Gewerbe	5
3	60	2391	1556	Caffamacherreihe 43, 45, 47, 49	Wohngebäude mit Gewerbe	5
4	44	1905	508	Valentinskamp 35, 36, 37, 38,	Wohngebäude mit Gewerbe	4
				Valentinskamp 38A, 38E	Wohngebäude	3
				Valentinskamp 38B	Wohngebäude mit Gewerbe	5
				Valentinskamp 38C	Wohngebäude	5
				Valentinskamp 38F	Gewerbegebäude	4
				Valentinskamp 39	Wohngebäude mit Gewerbe	4
5	45	1919	509	Valentinskamp 32	Wohngebäude mit Gewerbe	5
6	60	2389	2184	Valentinskamp 28a und 28b	Wohngebäude	3
7	61	2392	1557	Speckstraße 83, 85,– 87	Wohngebäude mit Gewerbe	4

Anlage 4

Nummer 1561 der Urkundenrolle für 2019

V e r h a n d e l t
in der
Freie und Hansestadt Hamburg
am 7. und 8. August 2019.

Vor mir, dem Notar
Dr. Julian v. Åkerman
mit dem Amtssitz in Hamburg

erschien heute in meinen Amtsräumen in 20148 Hamburg, Mittelweg 157:

Frau [redacted],
geboren am [redacted],
Anschrift: Mittelweg 157, 20148 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht, ohne Übernahme der persönlichen Haftung und vorbehaltlich der Erteilung von Genehmigungserklärungen, die mit dem Eingang bei dem amtierenden Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen gelten, für:

1) **Freie und Hansestadt Hamburg,**
Anschrift: Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg,

2) **S T E G Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH** mit Sitz in Hamburg,
Anschrift: Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, HRB 41569)

3) **Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG** mit Sitz in Hamburg,
Anschrift: Valentinskamp 34/39, 20355 Hamburg,
(Amtsgericht Hamburg, GnR 1054)

Die Erschienene erklärte – handelnd wie angegeben – zu meinem Protokoll die folgende:

B E Z U G S U R K U N D E

§ 1
Vorbemerkung

Die von mir Vertretenen beabsichtigen einen notariellen Erbbaurechtsvertrag über den im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von Neustadt Nord Blätter 1858, 2388, 2391, 1905, 1919, 2389 und 2392 eingetragenen Grundbesitz abzuschließen. Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens soll vorbereitend diese Bezugsurkunde erstellt werden. In dem noch zu beurkundenden notariellen Vertrag und seinen diversen Anlagen soll alsdann gemäß § 13a BeurkG auf diese Bezugsurkunde und ihre Anlagen verwiesen werden.

Den Beteiligten ist bekannt, dass der Inhalt dieser Bezugsurkunde und ihrer Anlagen nach entsprechender Genehmigung zusammen mit den in dem notariellen Vertrag abgegebenen Erklärungen Teil ihrer Vereinbarungen und damit für sie rechtsverbindlich wird.

§ 2
Inhalt dieser Urkunde

Die dieser Niederschrift beigefügten **Anlagen** und deren Inhalt werden hiermit zum Gegenstand dieser Bezugsurkunde gemacht.

Hierüber wurde diese bei mir verbleibende Niederschrift mit den **Anlagen** vorgelesen (Textteile), Karten und Bilder zur Durchsicht vorgelegt, alles genehmigt und wie folgt unterschrieben:

gez. [redacted]
L.S. (not.) gez. Dr. Julian v. Åkerman, Notar

Anlage 1

Valentinskamp
Grundstück Nr. 5
Bd. 45 Bl. 1919
Zu Grundstück Nr. 4
Grundstück Nr. 4
Bd. 44 Bl. 1905
Grundstück Nr. 1
Bd. 43 Bl. 1858
Grundstück Nr. 6
Bd. 60 Bl. 2389
Grundstück Nr. 3
Bd. 60 Bl. 2391
Grundstück Nr. 2
Bd. 60 Bl. 2388
Grundstück Nr. 7
Bd. 61 Bl. 2392
Caffamacherreihe
Speckstraße
507
508
509
511
1158
1556
1557
2183
2184
2185
2186
2288
2289
2290
2291
2344
2345
2346
2347

Anlage 2a

Kooperationsvereinbarung

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg,

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU),
Behörde für Kultur und Medien und
Bezirksamt Hamburg-Mitte,

im Folgenden „FHH" genannt,

und dem

Verein Gängeviertel e.V.,
Valentinskamp 39
20355 Hamburg
im Folgenden „Verein" genannt,

und der

Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG,
Valentinskamp 39
20355 Hamburg
im Folgenden „Genossenschaft" genannt

Präambel

Nach dem Rückkauf der letzten erhaltenen Gebäude im Gängeviertel durch die FHH im Herbst 2009 und der vorangegangenen Besetzung von Teilen der Gebäude durch die Initiative „Gängeviertel", hat die FHH im Mai 2010 die Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) in Auftrag gegeben. Besonderheit dieses Konzeptes war es, dass aufgrund der besonderen Situation ausnahmsweise von Beginn an eine Initiative („Komm in die Gänge") gleichberechtigt mit dem beauftragten Träger an der Entwicklung beteiligt war. Darüber hinaus wurde die vorgelegte Nutzungsstudie der Initiative als Ausgangsgrundlage für die Entwicklung des IEK zu Grunde gelegt. Damit konnten Leitbild und Ziele, notwendige Maßnahmen und voraussichtliche Kosten sowie das weitere Verfahren in enger Abstimmung mit den Initiatoren entwickelt werden.
Das soziokulturelle und das rein kulturelle Konzept für das Gängeviertel werden von allen Vertragspartnern mitgetragen.

Im Ergebnis soll die Umsetzung des Gesamtprojektes mit Hilfe der städtebaulichen Erneuerungsverfahren erfolgen. Dies kann auch die erforderliche

Finanzierung und damit die verantwortliche Bereitstellung erheblicher öffentlicher Mittel erleichtern.

Die vorliegende Kooperationsvereinbarung soll in Ergänzung zu den Festlegungen des IEK die Kompetenzen und Verantwortlichkeiten der Projektbeteiligten präzisieren. Neben dieser Handlungsanleitung für die Umsetzungszeit des IEK einigen sich die Vertragspartner darauf, dass Wege für die Bewirtschaftung der Gebäude durch die Genossenschaft nach Abschluss des gesamten Sanierungsverfahrens aufgezeigt werden, um sie langfristig zur Verfügung stellen zu können.

§ 1 Grundlagen

(1) Grundlage der gesamten weiteren Zusammenarbeit ist das gemeinsam entwickelte Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) vom September 2010 und das „Konzept für das Gängeviertel" des Vereins vom April 2010. Diese geben die von der FHH akzeptierte Zielvorstellung und die inhaltliche Ausrichtung und Entwicklung des Gängeviertels wieder.

(2) Die FHH erkennt die Leistungen und das zivilgesellschaftliche Engagement der Bürger und Aktivisten zum Erhalt und zur Erneuerung des Gängeviertels an. Sie wird auch künftig dazu beitragen, kreative Lösungen zu ermöglichen und Entfaltungsfreiräume zu sichern. Der Verein und die Genossenschaft erkennen die Leistungen der FHH insbesondere durch den Einsatz öffentlicher Mittel sowie die Bereitstellung öffentlichen Eigentums an.

(3) Alle Beteiligten sind sich insofern ihrer gemeinsam zu tragenden öffentlichen Verantwortung bewusst. Die städtischen Gebäude im Gängeviertel sollen gemäß den Festlegungen des IEK dauerhaft mit preiswerten Wohn-, Gewerbe- und soziokulturellen Räumen einer möglichst breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

§ 2 Allgemeine Verfahrensgrundsätze

(1) Auf der Basis des vorliegenden IEK wird die FHH die Einleitung eines städtebaulichen Erneuerungsverfahrens sowie die Finanzierung der dort festgelegten Maßnahmen veranlassen. Die FHH strebt dazu die Ausweisung des Gängeviertels als Sanierungsgebiet sowie als Stadtumbaugebiet nach BauGB an.

(2) Die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgt dabei nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung.

(3) Sämtliche Fördermaßnahmen werden entsprechend den Kriterien der Wohnungsbaukreditanstalt und anderer Fördermittelgeber oder aber in enger Abstimmung mit diesen realisiert. Dabei ist jederzeit ein transparenter und nachvollziehbarer Umgang mit öffentlichen Geldern zu gewährleisten.

(4) Sämtliche laufende Kosten einschließlich der Instandhaltung für Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen – ggf. mit Quersubventionierung für soziokulturelle Nutzungen – werden vollständig durch die Mieten abgedeckt, so dass eine dauerhafte Haushaltsbelastung ausgeschlossen wird.

§ 3 Zuständigkeiten und Verantwortung

(1) Die FHH bleibt mindestens für die Dauer des Verfahrens Eigentümerin der Gebäude und wird insofern ihrer damit verbundenen Verantwortung gerecht werden. Sie wird die erforderlichen Mittel zum dauerhaften Erhalt der Gebäude vorbehaltlich zukünftiger Mittelbewilligung der Bürgerschaft bereitstellen und sich zur Umsetzung der Maßnahmen eines qualifizierten Sanierungsträgers ihrer Wahl bedienen. Die Beauftragung des Sanierungsträgers erfolgt durch das Bezirksamt Hamburg – Mitte. Durch den Einsatz öffentlicher Förderung wird der preiswerte Wohnraum auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen über Jahrzehnte in den Objekten gesichert sein.

(2) Der Sanierungsträger und Treuhandvermögensverwalter wird für die Zeit des Sanierungsverfahrens bestellt. In dieser Phase vertritt er die FHH in ihrer Funktion als Eigentümer und führt im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Mitte die Sanierung durch. Da das vorliegende IEK Grundlage des Senatsbeschlusses ist, wird der bestellte Entwicklungsträger automatisch diesen Zielen und angestrebten Inhalten verpflichtet.

(3) Die Gesamtverantwortung für die Durchführung des Verfahrens und den sachgemäßen, zweckbestimmten und effizienten Einsatz der bereitgestellten Mittel liegt beim Bezirksamt Hamburg-Mitte.

(4) Der Verein wird seine im IEK verankerten soziokulturellen Ziele im Rahmen des Verfahrens weiterentwickeln, insbesondere das Betriebskonzept für das soziokulturelle Zentrum in der Fabrik, die Gesamtkuration und die programmatische Arbeit. Er wird Räumlichkeiten und Angebote für die Hamburger Bevölkerung allgemein zugänglich machen. In den unsanierten Gebäuden werden die Flächen dem Verein weiterhin unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Initiative wird während der Sanierung sicherstellen, dass die erforderlichen baulichen Maßnahmen durch die vereinbarten Zwischennutzungen weder behindert noch verzögert oder verteuert werden.

(5) Die Genossenschaft strebt an während des Sanierungsverfahrens eine funktionsfähige Genossenschaftsverwaltung aufzubauen und Schritt für Schritt die Selbstverwaltung einzelner Flächen zu übernehmen. Sie wird die Interessen der neuen und zukünftigen Nutzer vertreten und Partner von Bildungsträgern sein, welche die im IEK geplanten nichtinvestiven Maßnahmen durchführen. Die FHH wird diese Bestrebungen fördern. Zu diesem Zweck verständigen sich Genossenschaft und FHH zeitnah auf

ein geeignetes Verfahren mit dem Ziel einer Übernahme durch die Genossenschaft zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des jeweiligen Objekts. Insbesondere kommen dabei in Betracht: Abschluss eines Generalmietvertrages oder vorzeitiger Erwerb eines Erbbaurechts oder vorzeitiger Erwerb des Eigentums.

§ 4 Mitwirkung

(1) Die Vertragspartner verpflichten sich im Rahmen des Sanierungsverfahrens transparent und offen zusammenzuarbeiten und für auftretende Probleme gemeinsam Lösungen zu suchen. Sie verständigen sich nach Möglichkeit auf einen Architekten. Dieser wird vom Sanierungsträger als Bauherr beauftragt. Die FHH stellt sicher, dass der Sanierungsträger den Architekten verpflichtet, die Kooperationsregeln in dieser Vereinbarung einzuhalten.

(2) Die Genossenschaft richtet eine Baukommission ein, bestehend aus Fachleuten der Genossenschaft, des Vereins sowie Nutzervertretern. Diese wird von der Genossenschaft und Verein mit Entscheidungs- und Vertretungskompetenz ausgestattet und führt erforderliche Entscheidungen zeitnah herbei. Sie ist Ansprechpartner des Sanierungsträgers und des Bezirksamtes und führt die Kommunikation in Verein, Genossenschaft und mit Nutzerinnen und Nutzern.

(3) Der zu bestellende Sanierungsträger setzt die geplanten Maßnahmen gemäß IEK in Abstimmung mit der Baukommission und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sowie dem Denkmalschutzamt um. Er führt regelmäßig Baubesprechungen mit Vertretern der Baukommission, den Planern und den ausführenden Gewerken.

(4) Der Sanierungsträger lädt die Baukommission sowie Vertreter beteiligter Behörden zu Planungsbesprechungen ein, wenn es bei wesentlichen Punkten der Planung und/oder Finanzierung Änderungsbedarf oder erhebliche Verzögerungen gibt.

(5) Nach Beschlussfassung durch den Senat der FHH wird unter Berücksichtigung der dann zur Verfügung stehenden Mittel gemeinsam mit der Baukommission ein konkretes Bau- und Ablaufprogramm erarbeitet. Der Treuhänder wird, soweit im rechtlichen Rahmen zulässig und ohne finanzielle Mehrbelastungen möglich, Ausstattung und Ausführung der Baumaßnahmen mit der Baukommission abstimmen. Der dadurch entstehende angemessene Mehraufwand gehört zu den Kosten des Sanierungsverfahrens.

(6) Das Bau- und Ablaufprogramm wird in halbjährlichen Sitzungen zwischen dem Sanierungsträger und der Baukommission in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung festgelegt. Einmal jährlich wird das Investitionsprogramm mit der BSU und der Finanzbehörde abgestimmt.

(7) Die Verantwortung als Bauherr überträgt die FHH ihrem Treuhänder. Er ist für die vollumfängliche Einhaltung aller Verpflichtungen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge und Mittel gegenüber der FHH verantwortlich. Die Baukommission wird an der Vorbereitung der Ausschreibung beteiligt: Die Genossenschaft wird dem Sanierungsträger geeignete Auftragnehmer (Bauleistungserbringer) benennen, die dann an den Ausschreibungen zu beteiligen sind.

(8) Es ist geplant im Rahmen des Sanierungsverfahrens mit Bildungsträgern und weiteren Kooperationspartnern zusammenzuarbeiten.

§ 5 Verfahren zur Nutzung der Wohngebäude

(1) Die Verwaltung der Objekte mit ausschließlicher oder überwiegender Nutzung als Wohnung oder Atelierwohnung verbleibt bis zum Abschluss des Erneuerungsverfahrens beim Treuhandeigentümer als Vertreter der FHH, soweit nicht in Vereinbarungen, die im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Absatz 5 abgeschlossen werden, eine abweichende Regelung über die Verwaltung vorgesehen ist.

(2) Wohnungen, die mit öffentlicher Förderung der WK und aus Städtebaufördermitteln instand gesetzt und modernisiert wurden, müssen grundsätzlich dem der öffentlichen Förderung zugeordneten Personenkreis offen stehen. Allerdings legen sowohl die Bausubstanz (Schallschutz entsprechend der Baualtersklasse) als auch die Dichte der Bebauung und die Intensität der Nutzungen eine sorgfältige Auswahl der zukünftigen Bewohner nahe.

(3) Zur Konfliktvermeidung wird daher eine einvernehmliche Belegungsstrategie zwischen der Genossenschaft und dem Treuhänder unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange zugesichert. Dazu wird die Einrichtung einer Belegungskommission vereinbart. Die Belegungskommission entscheidet aufgrund von Vorschlägen der Genossenschaft über die Erst- und Wiederbelegung der fertig gestellten Wohnungen/Wohnateliers. Sofern die Prüfung durch den Treuhandverwalter keinen Anlass ergibt, dem Belegungsvorschlag zu widersprechen, soll der Vorschlag der Belegungskommission umgesetzt werden.

(4) Die Belegungskommission setzt sich aus 2 Vertretern der Genossenschaft, einem Vertreter des Treuhandeigentümers und einem Vertreter des Bezirksamtes Hamburg-Mitte zusammen. Hinsichtlich der Vergabe von Wohnateliers wird darüber hinaus ein Vertreter der Kulturbehörde aufgenommen. In diesem Falle entsendet die Genossenschaft einen weiteren Vertreter. Der Treuhandverwalter hat ein Belegungsrecht für freie Wohnungen, bei denen die Belegungskommission nicht spätestens einen Monat vor Bezugsfertigkeit oder erneuter Vermietbarkeit von ihrem Vorschlagsrecht Gebrauch gemacht hat.

§ 6 Verfahren bei Gewerbe- und soziokulturellen Nutzungen

(1) Die nicht sanierten Flächen werden dem Verein weiterhin gemäß Nutzungsvereinbarung mietkostenfrei vom Treuhänder zur Verfügung gestellt.

(2) Für die grunderneuerten gewerblichen und soziokulturellen Flächen wird ein Generalmietvertrag zwischen dem Treuhandvermögensverwalter und der Genossenschaft angestrebt. Beide Vertragsparteien werden sich über eine pauschalierte Miete über diese Flächen verständigen. Diese wird sich zusammensetzen aus:
- dem Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) an den nicht durch Förderung oder Spenden abgedeckten Investitionen (Kapitalmarktmittel) in diese Flächen
- einer noch festzulegenden Verzinsung eingebrachter Eigenkapitalmittel der FHH oder des Treuhänders sowie
- möglichen Erträgen aus gewerblicher Nutzung - sofern sie nicht zur mit dem Treuhänder abgestimmten Quersubventionierung soziokultureller bzw. anderer gewerblicher Nutzung auf dem Gelände erforderlich sind.

(3) Der Generalmietvertrag wird sich bei seinen Nutzungsfestlegungen an den Aussagen des IEK orientieren. Die konkrete Belegung der einzelnen Flächen als Untervermietung wird durch die Genossenschaft erfolgen. Dem Treuhandverwalter ist ein Informationsrecht über Mietverträge und wirtschaftliche Rahmendaten einzuräumen.

(4) Die Genossenschaft wird in vollem Umfang in die Verantwortung für diese Flächen eintreten. Die laufende Instandhaltung sowie eine Instandhaltungsrücklage müssen durch die Genossenschaft sichergestellt werden. Für die von einem Generalmietvertrag betroffenen Flächen ist dem Treuhänder ein jährlicher Rechenschaftsbericht durch die Genossenschaft vorzulegen.

§ 7 Optionen nach Abschluss der Sanierung / Treuhandvermögen

(1) Das Treuhandvermögen über sämtliche Objekte verbleibt bis zum Ende des Erneuerungsverfahren beim Treuhandvermögensverwalter bzw. der FHH. Durch die umfassende öffentliche Förderung wird ein günstiges Mietniveau für die Dauer von 21 Jahren in den Objekten rechtlich abgesichert werden.

(2) Die Gesamtdauer des Sanierungsverfahrens wird auf etwa 8 Jahre geschätzt. Die Kooperationspartner dieser Vereinbarung verständigen sich bereits heute darauf, etwa 18 Monate vor dem erkennbaren Auslaufen des Sanierungsverfahrens über eine Veräußerung des Gesamtobjektes oder aber von Teilen der Objekte zu verhandeln. Im Vorwege der Verhandlungen ist eine aktuelle Wertermittlung durch unabhängige Sachverständige vorzunehmen auf den sich die Genossenschaft und FHH verständigen.

(3) Die Genossenschaft wird spätestens 6 Wochen vor dem ersten Verhandlungstermin ein Finanzierungskonzept für die Übernahme vorlegen.

(4) Die FHH wird bis zum Beginn und auch bis zum Abschluss möglicher Verhandlungen mit dem Nutzer mit keinem anderen Interessenten Kauf- oder Vertragsverhandlungen führen.

§ 8 Verfahren im Konfliktfall

Gelingt bei erheblichen Meinungsverschiedenheiten über wesentliche Angelegenheiten der Kooperation in angemessener Zeit keine Einigung, kann jeder Beteiligte auf der Grundlage dieser Vereinbarung eine Schlichtung verlangen.

Hamburg ,den 8.9.2011

Für die Freie und Hansestadt Hamburg:

Jutta Blankau
Senatorin

Prof. Barbara Kisseler
Senatorin

Markus Schreiber
Bezirksamtsleiter

Für den Verein Gängeviertel e.V.:

Christine Ebeling,
2. Vorsitzende des Vorstands

René Gabriel
1. Vorsitzender des Vorstands

Für die Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG:

Anne Sophie Domenz
Mitglied des Vorstands

Florian Alexander Georg Tampe
Mitglied des Vorstands

Anlage 2b

Integriertes Entwicklungskonzept

Gängeviertel | Valentinskamp

September 2010, ergänzter Stand August 2011

steg

Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung

Hamburg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gängeviertel | Valentinskamp

Auftraggeberin:
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Wexstraße 7
20355 Hamburg

Bearbeitung:
steg Hamburg mbH
Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft
Schulterblatt 26-36
20357 Hamburg

Projektleitung: Hans Joachim Rösner
Projektmitarbeit: Susanne Baden, Iris Damrau, Julia Dettmer, Karin Dürr, Angelika Kiéck, Ulrike Lachnit, Elke Münster, Norman Pflüger, Christina Reim, Hannes Ruf, Jan Seeringer

In Zusammenarbeit mit:
Gängeviertel e.V.
Valentinskamp 39
20355 Hamburg

September 2010, ergänzter Stand August 2011

Vorbemerkung

Im Mai 2010 beauftragte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die steg Hamburg mbH mit der Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) für das Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp.

Auftragsgegenstand war die gemeinsame Erarbeitung eines IEK mit dem Verein Gängeviertel e.V. und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in einem kooperativen Prozess. Parallel zur Erarbeitung koordinierte die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, der Finanzbehörde und dem Denkmalschutzamt der Behörde für Kultur, Sport und Medien.

Das vorliegende Integrierte Entwicklungskonzept wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen von 1986/ 1987, der Durchführung einer städtebaulichen Sanierung im Sanierungsgebiet Neustadt S 3, Valentinskamp zwischen 1991 und 1995 sowie der förmlichen Aufhebung als Sanierungsgebiet (Abschlussbericht) erarbeitet. Die vorliegenden Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurden dabei aktualisiert und ergänzt.

Mit den Ergebnissen der damaligen Vorbereitenden Untersuchungen in Verbindung mit den Unterlagen des Sanierungsverfahrens sowie den Erkenntnissen des vorliegenden IEK liegen hinreichende Beurteilungsunterlagen vor, so dass nach § 141 Abs. 2 BauGB von erneuten Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen und eine förmliche Festlegung des Gebietes Gängeviertel/ Valentinskamp nach § 142 BauGB durch Rechtsverordnung des Senats beschlossen werden kann.

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, wird in den nachfolgenden Texten bei Personenbezeichnungen meist die männliche Form verwendet. Selbstverständlich sind jeweils weibliche und männliche Personen gemeint.

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Ausgangslage **07**

1 Hintergrund **09**
1.1 Historische Entwicklung des Quartiers 09
1.2 Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungsverfahren 10
1.3 Entwicklung seit 2009 13
1.4 Gebiet des Integrierten Entwicklungskonzeptes 16
1.5 Eigentumsverhältnisse 26
1.6 Bestandsplan 28

2 Verfahren zur Erstellung des IEK **29**
2.1 Beteiligte 29
2.2 Kommunikationsstruktur 30

3 Problem- und Potentialanalyse **33**
3.1 Baulicher Zustand 33
3.2 Wohnumfeld und öffentlicher Raum 88
3.3 Gewerbe, Kunst und Kultur 90
3.4 Lokale Akteure 91

Teil II – Integriertes Entwicklungskonzept **93**

4 Leitbild und Leitziele **95**
4.1 Leitbild 95
4.2 gebietsbezogene Entwicklungsziele 95

5 Handlungsschwerpunkte, Projekte und Maßnahmen **99**
5.1 Instandsetzung und Modernisierung 99
5.2 Wohnumfeld und öffentlicher Raum 102
5.3 Lokale Ökonomie 103
5.4 Kultur im Stadtteil 105
5.5 Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften 106

6	**Programmwahl und Gebietsabgrenzung**	**109**
6.1	Programmwahl	109
6.2	Gebietsabgrenzung	111
7	**Umsetzungsstrategie**	**113**
7.1	Einsetzung eines Sanierungsträgers	113
7.2	Treuhandeigentum	113
7.3	Modernisierungsprogramm und Sozialplan	114
7.4	Verwaltungs- und Betreibermodell	115
7.5	Zeitplan	118
8	**Plan Integriertes Entwicklungskonzept**	**119**
9	**Kosten und Finanzierung**	**121**
9.1	Gesamtkosten der Sanierung	121
9.2	Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan	122
10	**Anlagen**	**123**
10.1	Gebietssteckbrief	123
10.2	Projektblätter	127
10.3	EFRE-Antrag	143
10.4	Eckpunktepapier	159

Anlagenkonvolut Bestandsgrundrisse
(eigenes Dokument)

Teil I

Ausgangslage

1 Hintergrund

1.1 Historische Entwicklung des Quartiers

Das Gebiet der heutigen Hamburger Neustadt lag ursprünglich außerhalb der Festungsanlagen. Im 17. Jahrhundert wurden die Verteidigungsanlagen der Hansestadt entlang der heutigen Wallanlagen erweitert. In den folgenden Jahrzehnten verdichtete sich die Bebauung der Neustadt daraufhin zunehmend, so dass gegen Ende des 18. Jahrhunderts bereits die Blockrandbebauung des Gebiets des integrierten Entwicklungskonzeptes Gängeviertel/ Valentinskamp geschlossen war[1]. In den folgenden Jahrzehnten, bis etwas 1840, wurden auch die Hinterhöfe gänzlich bebaut. Die Bautätigkeit ist insbesondere auf das starke Bevölkerungswachstum Hamburgs im 19. Jahrhundert zurückzuführen, als der Bedarf an Wohnungen in der Stadt deutlich anstieg. Da die Torsperre erst im Jahr 1860 aufgehoben wurde, war das Interesse, innerhalb der Stadtbefestigung zu siedeln, vor 1860 sehr groß, was den Siedlungsdruck auf die Neustadt noch zusätzlich erhöhte. Um die knappen Flächen möglichst effektiv auszunutzen, entstanden die für Hamburg typischen Gängeviertel, in denen Fachwerkhäuser dicht errichtet wurden. Die Straßen und Gänge waren sehr schmal und teils stark verwinkelt und es gab nahezu keine Freiflächen. Die Gängeviertel der Neustadt wurden traditionell von mittleren und ärmeren Hamburger Arbeiterfamilien bewohnt. Neben der Wohnnutzung war traditionell auch kleinteiliges Gewerbe in den Gängevierteln ansässig.

In der städtebaulichen Grundstruktur sowie in der Bausubstanz änderte sich seit den 1860er Jahren bis zum zweiten Weltkrieg relativ wenig. Ende des 19. Jahrhunderts wurden lediglich die Fachwerkgebäude Speckstraße 83-87 sowie Caffamacherreihe 37-57

[1] Architekturbüro Streb im Auftrag des Amtes für Stadterneuerung, Bericht über Vorbereitende Untersuchungen, 30.11.1987, S. 23

durch moderne gründerzeitliche Bauten ersetzt[2]. In die Bausubstanz der übrigen Gebäude wurde offenbar schon vor dem zweiten Weltkrieg nicht ausreichend investiert, da die Wohnungen des Quartiers bereits in den 1930er Jahren als „minderwertige und unbewohnbare Wohnungen" eingestuft wurden.[3]

Etliche Gebäude im Umfeld des Untersuchungsgebiets erlitten während des zweiten Weltkriegs große Schäden.

Das Gebäude Valentinskamp 38d in der Schier's Passage wurde 1956 abgebrochen. Durch den Bau der U-Bahnlinie Ende der 1960er Jahre sowie durch die Errichtung mehrerer großer Verwaltungsgebäude wurden zahlreiche historische Bauten im Umfeld des Gebietes des IEK auch nach dem zweiten Weltkrieg zerstört. Die Wohnnutzung in diesem Teil der Hamburger Neustadt wurde durch diese Maßnahmen zunehmend verdrängt. Lediglich das vorliegende Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp stellte noch ein zusammenhängendes Wohnquartier in diesem Teil der Stadt dar. Auch nach dem zweiten Weltkrieg wurde nicht intensiv in die Bausubstanz des Gängeviertels investiert, sondern dessen Abriss geplant. Dementsprechend unterblieben bereits seit den 1950er Jahren Modernisierungen und notwendige Reparaturen wurden mit möglichst geringem Aufwand durchgeführt. Entsprechend waren bereits in den 1980er Jahren viele Gebäude im Gebiet des heutigen IEK sanierungsbedürftig.

1.2 Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungsverfahren

Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz wurden in den Jahren 1986 und 1987 Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 4 des Städtebauförderungsgesetzes mit dem Ziel durchgeführt, die Notwendigkeit der Sanierung des Gebiets zu beurteilen sowie Vorschläge zur Planung und Durchführung einer Sanierung auszuarbeiten. Das Untersuchungsgebiet umfasste den gesamten Baublock zwischen Caffamacherreihe, Valentinskamp, Bäckerbreitergang sowie Speckstraße und somit ein größeres Areal als das heutige Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp. Als Grundlage für diese Vorbereitenden Untersuchungen diente ein städtebauliches Gutachten aus dem Jahr 1985, das Nutzung und Zustand der einzelnen Gebäude bereits detailliert untersucht hatte. Die Durchführung der VU wurde durch den Hamburger Senat im Juni 1986 beschlossen, durch das Architekturbüro Streb mit Sitz in Hamburg zwischen November 1986 und Juni 1987 durchgeführt und der Untersuchungsbericht am 04.12.1987 vorgelegt.[4]

---

[2] Architekturbüro Streb im Auftrag des Amtes für Stadterneuerung, Bericht über Vorbereitende Untersuchungen, 30.11.1987, S. 24
[3] a.a.O.
[4] FHH, Senatsdrucksache Nr. 298, Abs. I., 08.03.1991

Der Bericht über die VU umfasst zwei Teile:
Teil A: Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung (Bestandsuntersuchung)
Teil B: Vorschläge zur Planung und Durchführung (Planungsziele)

Wesentliche Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, die sich auf das Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp beziehen, waren:

Bestandsuntersuchung (Teil A)

1. Gesamte Bausubstanz ist sanierungsbedürftig mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:
   - Bausubstanzmängel
   - Einfachverglasung, oftmals schadhafte Fenster
   - Defizite beim Wärme- und Feuchteschutz
   - Ausstattungsdefizite (Beheizung, Bäder, Warmwasserversorgung, Abstellflächen)
   - Schlechter Zustand der Fassaden
   - teilweise ungünstige Grundrisszuschnitte durch extrem kleine Wohnungen
   > Die historisch und die städtebaulich wichtigsten Gebäude sind die mit der höchsten Mangelkonzentration
2. Belichtungsmängel aufgrund der hohen Dichte, insbesondere Terrassen
3. Störungen der Wohnfunktion durch Fahrzeugverkehr bei Be- und Entladevorgänge in den Höfen
4. Wohnumfeld geprägt durch eine völlig andere städtebauliche Struktur (Abrissfläche, solitäre Hochhäuser, Geschäftsbauten)
5. fehlende Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs als Folge des Fortfalls der Wohnungen im Umfeld durch Umnutzung der Gewerbeflächen
6. Verkehr:
   - überdimensionierter 4-spuriger Ausbau der Straßen Caffamacherreihe und Valentinskamp bei 12.000 Kfz täglich
   - fehlende Radwege und fehlendes Straßenbegleitgrün
   - erhebliches Defizit an Stellplätzen für Bewohner und das ansässige Gewerbe
7. Mangel an sinnvoll nutzbaren Freiflächen für die Bewohner:
   - kaum Grün
   - große Flächen in der Umgebung sind der öffentlichen Nutzung entzogen
   - Kleinkinderspielplätze und „Bolzplatz" fehlen ganz
   - Spielplatz an der Speckstraße ungepflegt
8. Bewohnerstruktur
   - Überwiegende Zahl der Bewohner ist türkischer Nationalität
   - kurze Wohndauer bei hohem Ausländeranteil und großen Haushalten (vor allem im Valentinskamp 34 und im Ostteil des Untersuchungsgebietes); überwiegend deutsche Bevölkerung in den kleinen Wohnungen und Terrassengebäuden

Planungsziele (Teil B)
Übergeordnete Planungsziele:
- langfristiger Erhalt des Untersuchungsgebietes als Wohngebiet mit Anteilen gewerblicher Nutzung, dabei durchweg Zulassung gewerblicher Nutzungen in den Erdgeschossen
- Zulassung gewerblicher Nutzung im 1. Obergeschoss entlang des Valentinskamp

Diese Festlegungen zur Nutzungsstruktur sollten vor allem die traditionelle Durchmischung von Gewerbe und Wohnen sichern.

Weitere Ziele, die auch das Gebiet des IEK Valentinskamp betreffen, sind:
1. Erhalt preiswerten citynahen Wohnraums
2. Weitgehender Erhalt der vorhandenen Sozialstruktur
3. Erhalt und Sicherung der heutigen Bausubstanz, soweit möglich und sinnvoll
4. Beheben der baulichen Mängel und der Ausstattungsdefizite der Wohnungen und Betriebe
5. Anschluss des gesamten Gebietes im Zuge der Sanierung an das Fernwärmenetz (Fernwärmevorranggebiet)
6. Wärmeschutzmaßnahmen, soweit mit den anderen Planungszielen vereinbar, über die Mindestanforderungen der Wärmeschutzverordnung hinaus
7. Abrundung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch ergänzende Baumaßnahmen
8. Verbesserung des Fassadenbildes durch Restaurierung der erhaltenen historischen Fassaden und Neugestaltung der Fassaden
9. Beseitigung der Ausstattungsdefizite des Wohnumfelds, insbesondere:
   - Verbesserung mangelhafter Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse
   - Verbesserung der Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen
   - Schaffung von den Wohnungen zugeordneten Grünflächen
   - Schaffung von Kleinkinderspielplätzen
   - Schaffung fester Müllräume innerhalb der Bebauung
   - Behebung der Ausstattungsdefizite der Straßen Valentinskamp und Caffamacherreihe
   - Weitgehender Ausgleich des Stellplatzdefizits

Am 26.03.1991 wurde das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsgebiet Neustadt S3 - Valentinskamp förmlich festgelegt.

Am 13.04.1995 erfolgte die förmliche Aufhebung gemäß § 162 BauGB. Als Begründung wurden die in den westlichen Bundesländern stark gekürzten Bundesmittel der Städtebauförderung angeführt, die eine Finanzierung der erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen nicht mehr ermöglichten. Die zur Verfügung stehenden Mittel sollten verstärkt in den sozial benachteiligten Quartieren investiert werden.

In der Folge der Aufhebung des Sanierungsgebietes und der weiterhin ungewissen Zukunft der Gebäude blieb die Bausubstanz im Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp bis auf ein Gebäude unsaniert. Eine bauliche Maßnahme im Rahmen des Sanierungsverfahrens war die öffentliche geförderte Instandsetzung und Modernisierung des voraussichtlich im späten 18. Jahrhundert errichteten Fachwerkhauses Valentinskamp 34. Weitere Maßnahmen (Wohnungsneubau Valentinskamp/ Bäckerbreitergang, Modernisierung der Terrasse Valentinskamp 44 a-c) waren im Rahmen des Sanierungsverfahren vorbereitet worden konnten allerdings aufgrund fehlender Mittel nicht mehr während des Verfahrens realisiert werden. Die weitere städtebauliche Erneuerung des Quartiers sollte nach der Aufhebung des Verfahrens durch die Realisierung des geltenden Bebauungsplanes sichergestellt werden. Zusätzlich wurde vereinbart, dass bei einem Verkauf der weitgehend im städtischen Eigentum befindlichen Objekte eine Realisierung der städtebaulichen Erneuerungsziele im Rahmen der Kaufverträge berücksichtigt werden sollen.

Die Daten zu den VU und dem Sanierungsverfahren im Überblick

24.06.1986	Senatsbeschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)
08.10.1986	Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger
17.11.1986	Auftragserteilung an Architekturbüro Streb
04.12.1987	Vorlage des Untersuchungsberichtes durch das Architekturbüro Streb
26.03.1991	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Neustadt S 3 gemäß § 142 BauGB
25.04.1995	Senatsbeschluss zur Aufhebung des Sanierungsverfahrens gemäß § 162 BauGB

1.3 Entwicklung seit 2009

Nachdem das Sanierungsverfahren 1995 förmlich aufgehoben worden war, blieb das Gebiet in den folgenden Jahren weitgehend unbeachtet. Auf Grund der ausbleibenden Instandhaltung durch die öffentliche Hand und dem dadurch bedingten Verfall der Gebäude nahm die Bewohneranzahl in den Folgejahren weiter ab, so dass das Gebiet in 2009, abgesehen von einer Handvoll Mietverträge, leer stand. Lediglich das im Rahmen des Sanierungsverfahrens in den 1990er Jahren sanierte Wohn- und Geschäftshaus Valentinskamp 34 war in einem guten baulichen Zustand und vollständig vermietet.

Im Jahr 2002 bemühte sich die FHH, das Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp an einen Investor zu verkaufen. Nachdem dieser Versuch zunächst scheiterte, wurde ab 2006 mit dem niederländischen Investor Hanzevast verhandelt, der den Zuschlag zum Erwerb des Quartiers erhielt. Die Planungen von Hanzevast sahen vor, die Bausubstanz

weitestgehend abzubrechen und durch Büroneubauten zu ersetzen. Einige Gebäudefassaden sollten erhalten und in das neu errichtete Quartier integriert werden. Diese Planungen bestanden bis zum Jahr 2009.

Nachdem sich die Haltung der FHH gegenüber einem Verkauf des Geländes zum Ende des Jahres 2009 gewandelt hatte, erfolgte im Dezember 2009 die Rückabwicklung des Kaufvertrages mit der Begründung, dass eine Umsetzung der bisherigen Planungen für beide Seiten nicht mehr zukunftsweisend sei. Seitdem ist die FHH bzw. Sprinkenhof AG wieder Eigentümerin der Grundstücke im Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp (außer private Flurstücke 2344, 2345) (zu den Eigentumsverhältnissen siehe mehr in Kapitel 1.5). Die FHH bekräftigte in den Folgemonaten den Entschluss, die Altbausubstanz zu erhalten, zu sanieren und nicht zu veräußern.

Im Frühjahr 2010 wechselte die behördliche Federführung für das „Gängeviertel" von der Behörde für Kultur, Sport und Medien (BKSM) in die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU). Erklärtes Ziel war ab diesem Moment, ein tragfähiges Zukunftskonzept unter enger Einbeziehung der Initiative „Komm in die Gänge" zu entwickeln und die Fortentwicklung eines bereits zuvor von der Initiative erstellten Zukunftskonzeptes[5] zu betreiben. Da die Programme der städtebaulichen Erneuerung zur Erreichung dieses Ziels besonders geeignet erschienen, beauftragte die BSU im Frühjahr 2010 die steg mit der kooperativen Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes für das Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp.

Initiative „Komm in die Gänge"

Nachfolgender Text *(kursiv)* gibt eine Selbstdarstellung der Initiative „Komm in die Gänge" wieder.

Auf Grund der sich für finanziell schlechter gestellte Bevölkerungsschichten stetig verschärfenden Lebensraum-Situation im Innenstadtbereich und dem zunehmenden Wegfall von Freiflächen zugunsten von immobilienwirtschaftlichen Projekten, entstanden in den letzten Jahren in Hamburg zahlreiche Initiativen, die mit verschiedenen Aktionskonzepten dieser Entwicklung gegensteuern wollen.

Im Gängeviertel organisierte sich hierzu seit Januar 2009 eine größere Gruppe von Künstlern, Kulturschaffenden, Stadtplanern, Architekten und sozialpolitisch Engagierten, um Auswege aus dieser Situation zu diskutieren. Ziel war es eine andere Art von Stadtpolitik

[5] Gängeviertel e.V., Komm in die Gänge – Konzept für das Gängeviertel, April 2010

und Stadtentwicklung zu erreichen, die den Belangen der Stadtbewohner stärker Rechnung trägt und ihnen weitergehende Selbstbestimmungsrechte über ihren eigenen Lebensraum ermöglicht. Die Initiative will ein direktes Miteinander befördern, das sich nicht trotz sondern gerade durch die Vielfalt der unterschiedlichsten Lebens-, Arbeits- und Kunstvorstellung auszeichnet.

Die erklärte stadträumliche Perspektive hierfür ist die Schaffung von preisgünstigem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum im Innenstadtbereich, der allen Bevölkerungsgruppen offen steht. Direkt lokalpolitisches Anliegen der Initiative „Komm in die Gänge" ist der Erhalt der historischen Bausubstanz im Gängeviertel, als eines der letzten Zeugnisse der vormaligen Bebauungs- und Lebensstruktur der Hamburger Innenstadt. Hier will die Initiative nicht nur die Gebäude vor dem Verfall retten, sondern das Quartier auch wieder mit Leben füllen.

Um ihre Vorstellungen zu realisieren organisierte die Initiative „Komm in die Gänge" am 22. August 2009 im Rahmen eines Hoffestes eine kulturelle Inbesitznahme des damals größtenteils leerstehenden Gängeviertels. Im dem Kontext stellte sie auch ein eigenes Konzept - als Alternative zu der bestehenden Planung von Hansevast - vor. Zu diesem Hoffest kamen weit über 2000 Besucher/Innen, informierten und erhielten einen Eindruck von den Potentialen dieses Quartiers. Seitdem steh die Initiative in regem Austausch mit der Freien und Hansestadt Hamburg und nutzt die Gebäude als Arbeits- und Ausstellungsräume. Eine breite Masse an Besuchern und Unterstützern haben diesen Prozess begleitet. Die Initiative „Komm in die Gänge" hat darüber hinaus durch Ausstellungen, Konzerte und Diskussionsveranstaltungen den innerstädtischen Bereich belebt und den Diskurs der von ihr formulierten Fragestellungen nach außen getragen.

Bis Frühjahr 2010 entwickelte die Initiative das im August vorgestellte Konzept weiter und belegte dessen Realisierbarkeit mittels Wirtschaftlichkeitsberechnung und Belegungskonzeption für die zukünftige Nutzung des Quartiers. Dieses Konzept ist die Grundlage für die Erarbeitung des IEK[6].

Auf organisatorischer Ebene wurde durch die Initiative „Komm in die Gänge" zwischenzeitig der gemeinnützige Verein „Gängeviertel e.V." gegründet, in dem sich die Künstler und Unterstützer organisieren. Er schließt seit Oktober 2009 die Nutzungsvereinbarungen mit der Eigentümerin/ Verwalterin für die von den Mitgliedern nutzten Atelier-, Werkstatt- und Ausstellungsflächen im Gängeviertel ab.

Gängeviertel e.V. im September 2010

[6] Gängeviertel e.V., Komm in die Gänge – Konzept für das Gängeviertel, April 2010

1.4 Gebiet des Integrierten Entwicklungskonzeptes

Lage des Gebietes

Das Gebiet des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) Gängeviertel/ Valentinskamp liegt im Zentrum der Stadt Hamburg, im nördlichen Teil des Stadtteils Neustadt im Bezirk Hamburg-Mitte (s. nebenstehende Karte). Durch seine Lage am westlichen Rand der City liegt es in der Nachbarschaft zu den hochpreisigen Einzelhandelsflächen in der ABC-Straße sowie im Hanseviertel und in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum zwischen Gänsemarkt, Jungfernstieg und Rathausmarkt. Nach Süden und Westen schließen sich gemischte Altbauquartiere sowie die Wallanlagen mit den Hamburger Gerichtsgebäuden an. Die Hamburg Messe, das Heiligengeistfeld und das vielfältige Karolinenviertel befinden sich in fußläufiger Nachbarschaft.

Das Gebiet ist gelegen im Ortsteil Neustadt Nord im Baublock 10809 und wird begrenzt durch die Straßen Valentinskamp im Norden und Caffamacherreihe im Osten, die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2345 und 2344 (Speckstraße) sowie 508 im Süden und die Grenze des Flurstücks 508 im Westen.

Das Gebiet ist über die Straßen Caffamacherreihe und Valentinskamp gut an das städtische Straßennetz angebunden. Darüber hinaus liegt es direkt am U-Bahnhof Gänsemarkt und ist somit durch die U-Bahnlinie 2 sowie weitere in der Nähe befindliche U- und S-Bahnstationen sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Bushaltestellen liegen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung, darunter die Metrobus-Linie 3.

Umfeld des Gebietes

In der Nachkriegszeit sind im Umfeld des Gebietes Gängeviertel/ Valentinskamp mehrere großflächige Bürokomplexe entstanden, die teilweise als Hochhäuser die umliegende Bebauung dominieren. Hierzu zählen die architektonisch bedeutsamen Gebäude des Axel-Springer-Verlages sowie das Unilever Hochhaus (beide s. weiter unten). Ebenso liegen historisch bedeutsame Gebäude wie die Laeiszhalle und das Brahms Kontor (ehemals Gebäude der Deutschen Angestellten Gewerkschaft) in unmittelbarer Nähe.

Aufgrund der hochpreisigen Einzelhandels- und zahlreichen Büroflächen in der direkten Nachbarschaft sowie den immobilienwirtschaftlichen Interesse, diese Flächen in der City noch zu erweitern, unterliegt das Gängeviertel seit längerem einem enormen Entwicklungs- und Verwertungsdruck. Freie benachbarte Flächen wurden in den vergangenen Jahren weitestgehend nachverdichtet, so dass das Gängeviertel als jahrelang kaum und zusehends weniger genutztes Quartier zunehmend diesem Druck unterlag.

Fleischgroßmarkt
Grabenstr.
Karoline
Messegelände
Dag-Hammar-
skjöld-Pl.
Dammtor
Planten
Bucerius
Law School
Wallgraben
Alsterglacis
Dammtor-
damm
Messehallen
Gymn.
Holstenglacis
Untersuchungs-
haftanstalt
Jungiusstr.
Gust.-Mahler
Park
Stephansplatz
Wall
Stephans-
pl.
Esplanade
Kennedyb
RING
1
Lombardsb
Feldstraße
Oberlandes-
gericht
Sieveking-
platz
Straf-
justiz-
gebäude
Gorch-
Fock-
Caffa-
Gänsemarkt
Dammtorstr.
Oper
Mahler-
pl.
Fehlandt-
straße
Theater
Neuer Jungfernstieg
Valentinskp.
Johannes-
Brahms-Pl.
Zivil-
justizgbde.
Domwache
Heiligengeistfeld
Blomen
Eis-
und
Rollschuh-
bahn
Glacischaussee
Holsten-
Encke-
platz
Kaiser-
Wilhelm-Str.
Neustadt
Binnenalster
Jungfernstieg
Jungfern-
stieg
Axel-
Springer-
Platz
Stadt-
hausbr.
Stadthaus-
brücke
Rathaus-
markt
Rathaus
Adolphsplatz
Handelsk.
Börse
Alsterfleet
Gras-
kellerbr.
Rödingsmarkt
Millerntor-
damm
Ludwig-
Erhard-
Helgo
Pauli
Museum
ZAB
Theater
Millerntor-
pl.
Zeughs.-
mkt.
Großneumkt.
Steinweg
Neuer
Markusstr.
Brüderstr.
Peter-
str.
Jan-
Valkenb.-
Str.
Rade-
macher-
gang
Kurze Str.
Neust.
Kdr.
Hm.
Fundbüro
Pilatuspool
HAW
Wall
Fuhlen-
tw.
Axel-
Springer-
Platz
Kultur-
Beh.
Bleichen
Th.
Verw.
Gbde.
Alsterarkaden
Hermannstr.
Pauli
Alter
Fischmkt.

Die wichtigsten Bauten im Umfeld des Gebietes sind:

Axel-Springer-Verlagsgebäude
Das Gebäude des Axel-Springer-Verlags liegt südlich des Gängeviertels, zwischen Caffamacherreihe und Kaiser-Wilhelm-Straße. Es entstand in zwei Bauabschnitten: der südliche Teil mit dem markanten Hochhausgebäude am Axel-Springer-Platz wurde 1956 fertig gestellt und steht heute unter Denkmalschutz. Die sich nördlich anschließenden Gebäudeteile stellen den zweiten Bauabschnitt dar und unterscheiden sich architektonisch von den Gebäudeteilen aus den 1950er Jahren. Ein dritter geplanter Bauabschnitt wurde nicht mehr errichtet. Die Verlagsgebäude sind überwiegend 7- bis 14-geschossig.

Brahmsquartier
Das Brahmsquartier grenzt direkt südlich an das Gängeviertel an und liegt zwischen dem Gängeviertel und dem Bürokomplex des Axel-Springer-Verlags. Es wurde auf einer Brachfläche errichtet, welche lange Jahre als kostenpflichtiger Parkplatz durch Mitarbeiter des anliegenden Verlagshauses genutzt wurde. Ursprünglich sollte auf diesem Gelände der dritte Bauabschnitt des Verlagsgebäudes entstehen, welcher jedoch nicht realisiert wurde. In den Jahren 2007 bis 2008 wurde daraufhin ein Gewerbekomplex mit zweigeschossiger Tiefgarage (540 Stellplätze) errichtet, der 2009 durch zwei zusätzliche siebengeschossige Wohngebäude mit 53 Wohneinheiten als Solitärbauten ergänzt wurde. Diese Gebäude nehmen im Erdgeschoss dem Wohnen dienende Dienstleistungen auf.

Zur Errichtung dieser Gebäude wurde ein neuer Bebauungsplan (B-Plan Neustadt 46, zur Bauleitplanung siehe weiter unten in diesem Kapitel) aufgestellt, um die restriktive Baukörperfestsetzung, die ursprünglich für den dritten Bauabschnitt des Verlagsgebäudes vorgesehen war, aufzuheben.[7]

Unilever-Haus – Emporio Hochhaus
Das Unilever-Haus entstand Anfang der 1960er Jahre auf der Fläche nördlich des Valentinskamps, zwischen Caffamacherreihe, Dammtorwall und Dragonerstall. Zur Errichtung der Deutschlandzentrale des Unileverkonzerns wurde das letzte zusammenhängende Gängeviertel Hamburgs mit Bausubstanz aus dem 17. bis 19. Jahrhundert abgerissen. Es entstand ein 21-geschossiges Bürogebäude, das heute unter Denkmalschutz steht. Nach dem Auszug von Unilever begann 2009 eine aufwändige Sanierung und geringfügige Aufstockung auf 24 Geschosse. Nach dem Umbau heißt das Gebäude nun Emporio-Hochhaus und ist in seinem äußeren Erscheinungsbild trotz neuer Fassade dem ehemaligen Unilever-Haus sehr ähnlich. Die Nutzung wird sich auf Büroflächen und Gastronomie beschränken. Zusätzlich entsteht auf den bisherigen Freiflächen entlang des Valentinskamps, Dragonerstalls und Dammtorwalls ein Neubaukomplex in schneckeähnlicher Form. In diesen ca. acht- bis zehngeschossigen Gebäuden mit einer Traufhöhe von ca. 22

[7] Bezirksamt Hamburg-Mitte, Begründung zum Bebauungsplan Neustadt 46, S. 4, September 2007

bis 35 Metern sind auf einer Fläche von 24.000 m² Bruttogeschossfläche Wohn-, Hotel-, Gastronomie-, Laden- und Büronutzungen vorgesehen. Dieser Gebäudekomplex ist noch nicht fertig gestellt.

Für die Umgestaltung des Unilever-Hauses sowie den Neubau des zusätzlichen Gebäudekomplexes wurde der Bebauungsplan Neustadt 47 aufgestellt, der die zusätzliche Bebauung des Grundstücks ermöglicht (zur Bauleitplanung siehe weiter unten in diesem Kapitel).

Weitere aktuelle Bauvorhaben im Umfeld des Gebietes zeigen, dass im Zentrum Hamburgs weiterhin überwiegend Büro- und Geschäftshäuser entstehen und nachverdichtet werden. Darüber hinaus sind einzelne Wohnungsneubauten in Planung und Wohnhaussanierungen in Umsetzung. Aufgrund mangelnder Freiflächen konzentrieren sich die Baumaßnahmen insgesamt überwiegend auf Um- und Ausbauten bestehender Gebäude oder Neubauten nach Abriss von Bestandsgebäuden.

Aktuelle Nutzung des Gebietes

Das Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp ist aktuell überwiegend durch Leerstand und anteilige temporäre Nutzungen geprägt. Waren Ende der 1980er Jahre noch rund 270 Menschen im Gebiet gemeldet[8], bestehen seit vielen Jahren und aktuell nur noch wenige gültige Wohnmietverträge. Durch den jahrlangen Leerstand, verbunden mit ausbleibender Instandhaltung und Instandsetzung, ist der bauliche Verfall des Quartiers weiter vorangeschritten. In den Gewerbeeinheiten entlang der Caffamacherreihe sowie des Valentinskamp sind nur noch wenige der ursprünglichen Gewerbemieter verblieben. Auch hier überwiegt der Leerstand.

Eine Ausnahme stellt das Gebäude Valentinskamp 34 dar, das im Rahmen des Sanierungsverfahrens zwischen 1991 und 1994 instand gesetzt und modernisiert wurde. Es befindet sich nach Inaugenscheinnahme in einem guten baulichen Zustand und ist zu Gewerbe- und Wohnzwecken voll vermietet. Alle übrigen Gebäude im Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp werden aktuell anteilig, temporär durch Mitglieder des Vereins Gängeviertel e.V. genutzt, dessen Mitglieder hier künstlerisch und handwerklich tätig sind. Da aufgrund mangelnder statischer und brandschutztechnischer Gegebenheiten in einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen erhebliche Sicherheitsmängel bestehen, sind einzelne Gebäude bzw. Gebäudebereiche vollständig gesperrt. Da Gängeviertel e.V. großes Interesse an der Nutzung der Flächen hat, sollen möglichst zeitnah Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden, die zumindest eine anteilige temporäre Nutzung ermöglichen.

[8] Architekturbüro Streb im Auftrag des Amtes für Stadterneuerung, Bericht über Vorbereitende Untersuchungen Neustadt – Valentinskamp, S. 184, 30.11.1987

Im südlichen Bereich, angrenzend an die Speckstraße, befindet sich eine Brachfläche mit einer Größe von 435 qm. Auf diesem Flurstück 1158 standen früher weitere Gebäude in einer Flucht mit den Bestandsgebäuden der Speckstraße, die nach Beendigung des Sanierungsverfahrens (Frühjahr 1995) abgebrochen wurden. Die „Brache" wird ebenfalls durch Gängeviertel e.V. genutzt. Sie ist die einzige zusammenhängende Freifläche im Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp.

Denkmalschutz

Das Gängeviertel am Valentinskamp als Wohnquartier für ärmere Bevölkerungsschichten mit kleinteiliger Gewerbenutzung aus dem 19. Jahrhundert ist der letzte verbliebene Teil der in der Hamburger Neustadt ehemals verbreiteten Bebauung aus der Vorgründerzeit. Neun Gebäude bzw. Gebäudeensemble der insgesamt zwölf Gebäude im Gebiet des IEK Valentinskamp sind als Denkmäler erkannt und eingetragen. Der Denkmalschutz stellt eine Besonderheit des Gebietes dar. Die geplante Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude im Gebiet erfolgt daher unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes und in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde für Kunst, Sport und Medien.

Nicht unter Denkmalschutz stehen die folgenden Gebäude im Gebiet des IEK Valentinskamp:

- Valentinskamp 32, Flurstück 509
- Valentinskamp 28 a + b, Flurstück 2184
- Speckstraße 83-87, Flurstück 1557

Nach Aussage des Denkmalschutzamtes der Behörde für Kunst, Sport und Medien (BKSM) wird derzeit keine Unterschutzstellung der Gebäude auf den genannten Flurstücken betrieben.

Gemäß § 2 Nummer 1 des Hamburger Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 03.12.1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27.11.2007, befinden sich innerhalb des Gebiets des IEK Valentinskamp die folgenden rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragenen Objekte und Ensembles:

Objekt / Ensemble	**Nr. Denkmalliste**	**Bemerkung**
Caffamacherreihe 37	1277	Ensemble Caffamacherreihe 37-49
Caffamacherreihe 39	1277	Ensemble Caffamacherreihe 37-49
Caffamacherreihe 43	1277	Ensemble Caffamacherreihe 37-49
Caffamacherreihe 45	1277	Ensemble Caffamacherreihe 37-49
Caffamacherreihe 47	1277	Ensemble Caffamacherreihe 37-49

Objekt / Ensemble	Nr. Denkmalliste	Bemerkung
Caffamacherreihe 49	1277	Ensemble Caffamacherreihe 37-49
Valentinskamp 34	845	
Valentinskamp 34 a	1278	
Valentinskamp 35	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39
Valentinskamp 36	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39
Valentinskamp 37	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39
Valentinskamp 38	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39
Valentinskamp 38 a/e	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39
Valentinskamp 38 b	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39
Valentinskamp 38 c	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39
Valentinskamp 38 f	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39
Valentinskamp 39	1100	Ensemble Valentinskamp 35, 36, 37, 38, 38 a-f, 39

Für diese Gebäude gilt gemäß § 9 HDSchG ein Umgebungsschutz. Demnach darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.[9] Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet es IEK weitere eingetragene Denkmäler, darunter der westlich an das Gebiet anschließende Gebäudekomplex Valentinskamp 40-42 und das Ensemble Bäckerbreitergang 49-58/ Dragonerstall 9-10, welches die westliche Bebauung des Bäckerbreitergangs ausbildet und sich daher städtebaulich auf das Gebiet des IEK auswirkt.

[9] gem. HDSchG § 9

Zusätzlich stehen unter den benachbarten Neubauten zwei für Hamburg bedeutende Bürohochhäuser der City unter Denkmalschutz: zum einen das 1956 fertig gestellte Verlagsgebäude des Axel Springer Verlages und zum anderen das bis 1964 errichtete Unilever-Haus für den Unileverkonzern (derzeit in Umbau) (siehe hierzu mehr weiter oben in diesem Kapitel).

Schließlich befindet sich auf der Freifläche des Brahmsquartiers das Johannes Brahms Denkmal, das ebenfalls in die Denkmalliste eingetragen ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp hat der Bebauungsplan (B-Plan) „Neustadt 32" Gültigkeit. Zusätzlich gilt für die im Gebiet gelegenen Flurstücke 2344 und 2345 (Speckstraße), die für die Erschließung des Gebietes Relevanz haben, der direkt südlich angrenzende B-Plan „Neustadt 46".

Bebauungsplan Neustadt 32

Der B-Plan Neustadt 32 wurde am 25.04.1988 festgestellt (HmbGVBl Nr. 13 vom 3.5.1988, S. 47) und galt bis zur Neuaufstellung des B-Plans „Neustadt 46" (siehe weiter unten) für den Bereich zwischen Valentinskamp im Norden, Caffamacherreihe und Fuhlentwiete im Osten, Axel-Springer-Platz im Süden sowie Bäckerbreitergang und Kaiser-Wilhelm-Straße im Westen.

Seitdem der B-Plan „Neustadt 46" im Januar 2008 Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB erlangt hat, stellt der B-Plan „Neustadt 32" nur noch für den Baublock zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe, Speckstraße und Bäckerbreitergang geltendes Planrecht dar.

Planungsanlass:

Anlass zur Aufstellung des B-Plans Neustadt 32 war insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Axel-Springer-Verlages.

Planungsziel:

Planungsziel für den Bereich des IEK Valentinskamp: „Mit der planerischen Zielsetzung, die Erhaltung und Entwicklung der innenstadtnahen Wohnbebauung mit verschiedenen Erdgeschossnutzungen zu fördern, wurde für den Baublock nördlich der Speckstraße besonderes Wohngebiet festgesetzt. Damit soll auch die Möglichkeit zur Erhaltung der vorhandenen Durchmischung von Wohn-, Geschäfts- und gewerblicher Nutzung gegeben werden."[10]

[10] Bezirksamt Hamburg-Mitte, Begründung zum Bebauungsplan Neustadt 32, vorauss. 1988 (genaues Datum nicht bekannt), S. 3

Planinhalt:
Im Besonderen Wohngebiet ist für den Bereich des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp eine Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer Höchstgrenze von fünf Vollgeschossen ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Entsprechend können bis zu 80 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,8. Auf den Grundstücken darf entsprechend das 2,8fache der Grundstücksfläche als Summe alle Vollgeschosse errichtet werden. Somit weist der Bebauungsplan dem Gebiet die Möglichkeit einer sehr dichten und kompakten Bebauung mit maximal fünf Vollgeschossen zu.

Besondere Wohngebiete werden insbesondere für Gemengelagen ausgewiesen, in denen die Wohnfunktion gesichert werden und wohnverträgliches Gewerbe möglich sein soll. Gewerbebetriebe wie Läden, Gaststätten oder kleinere produzierende Betriebe ebenso wie Büro- und Geschäftshäuser sind zugelassen, wenn diese mit der Wohnnutzung im Gebiet vereinbar sind. Besondere Wohngebiete unterscheiden sich von Allgemeinen und anderen Wohngebieten dadurch, dass sie in ihrer Mischung aus überwiegender Wohnnutzung und ergänzender gewerblicher Nutzung einen besonderen, eigenen Charakter aufweisen. Dieser Charakter ist zu erhalten und fortzuentwickeln, wobei auch die Funktion als überwiegende Wohnnutzung erhalten werden soll.

Der B-Plan weist den gesamten Baublock zwischen Valentinskamp, Caffamacherreihe, Speckstraße und Bäckerbreitergang als Baufläche aus. Die historische Bausubstanz im Gebiet des IEK Valentinskamp ist mit Stand 1988 als Bestand dargestellt.
Auf den Flurstücken 1158 (aktuell Brachfläche) und 509 (aktuell Hoffläche) sind Gebäude als Bestandsgebäue dargestellt, die zwischenzeitig beseitigt wurden.
Das Gebäude Valentinskamp 34 ist mit „Denkmalschutz" gekennzeichnet. Nach Feststellung des B-Plans Neustadt 32 sind weitere Gebäude im Gebiet als Denkmäler erkannt worden (siehe hierzu weiter oben im Kapitel unter Denkmalschutz).

Weitere relevante Festsetzungen aus dem B-Plan „Neustadt 32" für den Bereich des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp[11]:

- Im Besonderen Wohngebiet entlang der Straßen Bäckerbreitergang, Valentinskamp und Caffamacherreihe sind durch geeignete Grundrissgestaltungen die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
- Es ist nur Fernheizung zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden.

[11] Gesetz über den Bebauungsplan Neustadt 32 vom 25.4.1988, §2 in: Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt (HmbGVBl) vom 3.5.1988, S. 48

- Im besonderen Wohngebiet muss die horizontale Gliederung der Fassaden in Sockelzone, Obergeschoss- und Dachgeschosszone durch Gestaltungselemente wie Gesimse, Materialwechsel und wechselnde Fenstergrößen erkennbar sein. In der vertikalen Gliederung der Fassaden sind die Grundstücksgrenzen ablesbar zu gestalten.

Überprüfung der Aussagen des B-Plan Neustadt 32 in Bezug auf die Ziele des Integrierten Entwicklungskonzeptes für das Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp:
Die Ziele des vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzeptes, die vorhandenen Gebäude zu erhalten und zu sanieren und dabei eine Nutzung von Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe zu realisieren, entspricht den Ausweisungen des geltenden Planrechts gemäß B-Plan „Neustadt 32".

Auch die Aussagen des B-Plans hinsichtlich der Grundrissgestaltung entsprechen den Zielen des Entwicklungskonzeptes. Einzelne Ausnahmen, die sich aus den Anforderungen des Denkmalschutzamtes ergeben könnten, müssen im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

Fernwärmeleitungen liegen in den Straßen Caffamacherreihe und Valentinskamp, so dass sich ein Anschluss an das Fernwärmenetz anbietet. Das Energiekonzept ist noch nicht abschließend erstellt.

Bebauungsplan Neustadt 46
Für den Geltungsbereich des B-Plans Neustadt 32 südlich der Speckstraße und der Fußwegeverbindung zum Bäckerbreitergang wurde 2007 ein neuer Bebauungsplan „Neustadt 46" aufgestellt, der am 08.01.2008 durch den Hauptausschuss in Vertretung für die Bezirksversammlung beschlossen wurde und seitdem Vorweggenehmigungsreife hat. Die Rechtsprüfung ist noch nicht abgeschlossen und die abschließende Feststellung des B-Plans steht entsprechend noch aus.

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen Kaiser-Wilhelm-Straße, Bäckerbreitergang, Nordgrenze der Flurstücke 2341 und 2346 (Brahmsquartier) sowie der Flurstücke 2347, 2344 und 2345 (Speckstraße), Caffamacherreihe und Fuhlentwiete, gelegen im Stadtteil Neustadt (Bezirksamt Hamburg-Mitte, Ortsteil 107). Es grenzt damit direkt südlich an die zur Speckstraße ausgerichteten Grundstücke des Gebietes IEK Valentinskamp an.

Planungsanlass:
Anlass zur Aufstellung des B-Plans Neustadt 46 war insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum auf der bisher als öffentlicher Spielplatz ausgewiesenen Fläche. Daneben sollte auch eine Anpassung des Planrechts an den Bestand im Bereich des Axel-Springer-Verlages erfolgen.

Planungsziel:
Planungsziel des B-Plans Neustadt 46: „In der Hamburger Innenstadt soll der Anteil der Wohnbevölkerung in der Hamburger Innenstadt erhöht bzw. die Wohnnutzung weiter etabliert werden, um die städtebaulich positiven Effekte einer Funktionsmischung, wie z.B. eine nachhaltige Belebung des räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende, zu unterstützen."[12]

Planinhalt:
Der südlich an das Gebiet des IEK Valentinskamp angrenzende Bereich ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt, in dem innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40,50 m (für die beiden Wohnhäuser) bzw. 60 m (für den Gewerberiegel) möglich ist.

Relevanz des B-Plans Neustadt 46 für das Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp

- Die Speckstraße (ehemals Flurstück 1490, neu: Flurstücke 2345, 2344) wurde als öffentliche Verkehrsfläche aufgegeben und privatisiert. Sie dient nun als private Zufahrt zu der privaten Tiefgarage.
- Für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr ist die Wegeverbindung zwischen Bäckerbreitergang und Caffamacherreihe über ein Gehrecht planungsrechtlich gesichert, um die Durchlässigkeit des Quartiers zu erhalten: „Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden."[13] Das Gehrecht weist eine Breite von 5 m im westlichen Abschnitt aus und muss im östlichen Bereich zur Caffamacherreihe aufgrund der Flächenerfordernisse für die Tiefgarageneinfahrt auf 1,70 m reduziert werden.[14] Über dieses Gehrecht ist das Gebiet des IEK aus Richtung Caffamacherreihe und Speckstraße weiterhin für den Fuß- und Radverkehr erreichbar.
- Der ehemals vorhandene öffentliche Spielplatz an der Caffamacherreihe südlich der Speckstraße ist durch die Realisierung des Gewerberiegels entfallen. Die Umsetzung des im B-Plan Neustadt 32 vorgesehenen öffentlichen Spielplatzes in der Verlängerung der Speckstraße, der den Wegfall des vorhandenen Spielplatzes kompensieren sollte, entfällt durch das inzwischen umgesetzte Baurecht (Wohnbebauung Brahmsquartier). Die geschaffenen Freiflächen im Brahmsquartier können öffentlich mitgenutzt werden: „Die Kinder des nördlich angrenzenden Gängeviertels sollen die platzartig gestalteten Flächen mit integrierten Spielzonen um die beiden neuen Wohngebäude mitnutzen können. Allerdings wird durch den Bebauungsplan die Umsetzung des im Bereich der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplan Neustadt 32 vorgesehenen Spielplatzes verhindert. Die aufgegebene Spielplatzfläche kann durch die vorgesehenen Spielmöglichkeiten im Nahbereich der Wohngebäude nicht vollständig

[12] Bezirksamt Hamburg-Mitte, Begründung zum Bebauungsplan Neustadt 46, S. 4, November 2007
[13] Bezirksamt Hamburg-Mitte, Verordnung über den Bebauungsplan Neustadt 46, § 2 10., November 2007
[14] Bezirksamt Hamburg-Mitte, Begründung zum Bebauungsplan Neustadt 46, S. 32, November 2007

kompensiert werden. Eine Kompensation kann jedoch durch die Ertüchtigung von Spielplatzflächen an anderer Stelle in der Neustadt erfolgen. Untersucht werden u.a. Flächen im Bereich des Kornträgergangs."[15]

Überprüfung der Aussagen des B-Plans Neustadt 46 in Bezug auf die Ziele des Integrierten Entwicklungskonzeptes für das Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp:
Die Entwidmung und Privatisierung der Speckstraße könnte sich erschwerend auf die Erschließung bzw. das Brandschutzkonzept für die Gebäude im Gebiet IEK Gängeviertel/ Valentinskamp auswirken, da hier die Eintragung einer Baulast notwendig werden wird. Dies wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein. Die planungsrechtliche Sicherung eines Gehrechtes gewährleistet aber zumindest die uneingeschränkte Erreichbarkeit des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Bäckerbreitergang im Westen, Brahmsquartier im Süden und Caffamacherreihe im Osten. Die Durchlässigkeit des Quartiers Richtung Valentinskamp und Richtung Brahmsquartier entspricht den Zielen des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp.

Der Wegfall des im B-Plan Neustadt 32 noch vorgesehenen öffentlichen Spielplatzes wirkt sich insofern negativ auf die Ziele des IEK aus, als mit der geplanten Wiederbelegung der Wohnhäuser zukünftig insgesamt rund 160 Menschen im Quartier leben werden, die im direkten Wohnumfeld keine öffentliche Freifläche bzw. Spielplatz vorfinden werden.

Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar.[16]

Die Ziele des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp, ein mischgenutztes Quartier zu entwickeln bzw. zu revitalisieren, widerspricht nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

Programmplan-Entwurf Hamburg-Altstadt/Neustadt
Das Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp liegt innerhalb des Programmplan-Entwurfs Hamburg-Altstadt/ Neustadt mit Stand von Oktober 1980. Diesen Bereich weist der Programmplan-Entwurf als Allgemeines Wohngebiet aus. Dieser Aussage liegt die übergeordnete Zielsetzung zugrunde, die „Westliche Innenstadt als Wohnstandort zu erhalten und die Anzahl der Einwohner nicht zurückgehen zu lassen. […] Vorhandene

[15] Bezirksamt Hamburg-Mitte, Begründung zum Bebauungsplan Neustadt 46, S. 14, November 2007
[16] Bezirksamt Hamburg-Mitte, Begründung zum Bebauungsplan Neustadt 46, S. 4, November 2007

Wohnquartiere sollen gesichert und abgerundet, das Umfeld von Wohnungen verbessert werden." Letzteres sollte im Bereich des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp über den Spielplatz südlich der Speckstraße an der Caffamacherreihe erfolgen. Dieser Spielplatz wurde im Zuge der Errichtung des Brahmsquartier aufgegeben. Der übrige Bereich des Brahmsquartiers wurde im Westen, entlang des Bäckerbreitergangs, als Allgemeines Wohngebiet, die innen liegenden Flächen als Kerngebiet ausgewiesen.

Da der Programmplan-Entwurf vor 30 Jahren erstellt und seitdem nicht angepasst wurde, hat er nach Aussage des zuständigen Amtes im Bezirksamt Hamburg-Mitte für die verbindliche Bauleitplanung kaum mehr Relevanz.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Aktuelle Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp umfasst insgesamt zwölf Flurstücke. Sieben Flurstücke sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), Finanzbehörde und werden über einen Generalmietvertrag von der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft (SAGA) verwaltet. Drei Flurstücke sind im Eigentum der Sprinkenhof AG und werden auch von dieser verwaltet.

Speckstraße - Flurstücke 2344 und 2345

Hinzu kommen zwei unbebaute private Flurstücke. Im Zuge der Planung und Errichtung des „Brahmsquartier" (Bauzeit 2006-2009) mit dem Gewerberiegel an der Caffamacherreihe 5 und den beiden Wohnsolitären, Bäckerbreitergang 12 und 14 (siehe hierzu Kap. 1.4, Umfeld des Gebietes) wurde die Speckstraße (ehemalige Flurstück 1490) an den privaten Eigentümer des Gewerberiegels verkauft und mit Verfügung vom 13.6.2007 für den öffentlichen Verkehr entwidmet. Auf diesen Flurstücken besteht ein uneingeschränktes öffentliches Gehrecht für Fußgänger und Radfahrer (siehe hierzu Kap. 1.4, Bauleitplanung).

Übersicht der Eigentumsverhältnisse

Flurstück	Belegenheit	Eigentümer	Verwalter
508	Valentinskamp 35 - 38 a, b, c, e, f und 39	FHH, Finanzbehörde	SAGA
509	Valentinskamp 32	Sprinkenhof AG	-
511	Caffamacherreihe 37, 39	FHH, Finanzbehörde	SAGA
1556	Caffamacherreihe 43, 45, 47, 49	FHH, Finanzbehörde	SAGA
1557	Speckstraße 83, 85, 87	FHH, Finanzbehörde	SAGA
1158	Unbebautes Grundstück (Brache)	FHH, Finanzbehörde	SAGA
2184	Valentinskamp 28 a + b	FHH, Finanzbehörde	SAGA
2288	Unbebautes Grundstück an Caffamacherreihe	FHH, Finanzbehörde	-
2290	Valentinskamp 34	Sprinkenhof AG	-
2291	Valentinskamp 34 a	Sprinkenhof AG	-
2344	Unbebautes Grundstück Speckstraße	Privater Eigentümer	-
2345	Unbebautes Grundstück Speckstraße	Privater Eigentümer	-

Eigentumsverhältnisse bis 15.12.2009

Das Grundstück der Schier's Passage, Valentinskamp 35-39 mit Vorder- und Hofgebäuden (Flurstück 508) ist mindestens seit 1928 in städtischem Besitz. Auch das kleine unbebaute Flurstück 2288 an der Caffamacherreihe ist vermutlich seit Langem in städtischem Eigentum. Die übrigen bebauten Flurstücke im Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp inklusive der nicht bebauten Brachfläche (Flurstück 1158) waren seit 1963 in städtischem Besitz und wurden durch die SAGA verwaltet.

Mit Kaufvertrag vom 18.12.1998 erwarb die Sprinkenhof AG die Flurstücke 509, 2290 und 2291. Die grundbuchliche Umschreibung erfolgte in 2001.

Mit Kaufvertrag vom 28.02.2006 wurde das niederländische Unternehmen Hansevast capital Eigentümerin der bislang im Eigentum der FHH und von der SAGA verwalteten sowie im Eigentum der Sprinkenhof AG befindlichen Grundstücke. Durch den am 15.12.2009 zwischen der FHH und der Firma Hansevast geschlossenen Aufhebungsvertrag gingen die Grundstücke zurück in das Eigentum der FHH und der Sprinkenhof AG.

1.6 Bestandsplan

s. nebenstehender Plan

Integriertes Entwicklungskonzept
Gängeviertel/ Valentinskamp

Bestandsplan

August 2010

Grenze Entwicklungskonzept

Legende

- Wohnen mit Gewerbe im Erdgeschoss; Bestand: (überwiegend) Leerstand mit anteiliger temporärer gewerblicher Nutzung
- Wohnen mit Gewerbe im Souterrain; Bestand: (überwiegend) Leerstand mit anteiliger temporärer gewerblicher Nutzung
- überwiegend Wohnen; Bestand: (überwiegend) Leerstand mit anteiliger temporärer gewerblicher Nutzung
- überwiegend Gewerbe; Bestand: (überwiegend) Leerstand mit anteiliger temporärer gewerblicher Nutzung
- überwiegend Gewerbe mit anteiliger Wohnnutzung
- Nebengebäude
- Nicht zugängiges Kellergewölbe mit tlw. unbekannten Ausmaßen
- Durchfahrt/ Durchgang
- K Keller unter befestigter Fläche
- LS Lichtschacht
- Treppe
- D Denkmal
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Rampe
- TGa Tiefgarage
- M Müllbox
- Bäume Bestand
- sonstige Vegetationsfläche
- sonstige befestigte Flächen
- tiefer liegendes Gelände

Gültiger Wohn-/ Gewerbemietvertrag

1. Valentinskamp 37, DG rechts
2. Valentinskamp 38c, 2. OG links u. rechts
3. Caffamacherreihe 39, 2. OG links
4. Caffamacherreihe 39, EG rechts
5. Caffamacherreihe 43 - 49, EG

Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung

Auftraggeber:
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung
und Bodenordnung

Bearbeitung:
Stadterneuerungs- und
Stadtentwicklungs-
gesellschaft Hamburg mbH

Plangrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

2 Verfahren zur Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes

Die besondere Situation im Gebiet des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) Gängeviertel/ Valentinskamp (siehe hierzu Kapitel 1.2) zur Erstellung des IEK erforderten eine besondere Vorgehensweise sowohl hinsichtlich der am Prozess Beteiligten als auch in Bezug auf die Projektstruktur.

2.1 Beteiligte

Bei der Erarbeitung des IEK wurde dafür Sorge getragen, dass alle Akteure, die aufgrund ihrer Funktion, ihrer Kompetenzen und ihrer Interessen von den Planungen direkt betroffen sind, von Beginn an und kontinuierlich am Prozess beteiligt wurden.

Das IEK wurde über den gesamten Projektzeitraum gemeinsam von folgenden Beteiligten erstellt:

- FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, vertreten durch das Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (Auftraggeberin)
- FHH, Bezirksamt Hamburg-Mitte, vertreten durch das Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
- FHH, Behörde für Kunst, Sport und Medien, vertreten durch das Denkmalschutzamt
- Verein Gängeviertel e.V.
- steg Hamburg (Auftragnehmerin)

Die intensive Einbeziehung des Vereins Gängeviertel e.V. in allen Punkten und Phasen der Erstellung des IEK stellte eine Neuerung dar. Die besondere Entstehung des Projektes begründete eine gleichberechtigte und partnerschaftliche Zusammenarbeit zur Erstellung

des IEK. Das im Frühjahr 2010 vom Verein Gängeviertel vorgelegte „Konzept für das Gängeviertel" war Grundlage zur Erarbeitung des IEK.

Die große Bedeutung des Denkmalschutzes mit einem überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand im Gebiet, die im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung nachhaltig saniert werden sollen, erforderte die sehr frühzeitige Einbindung des Denkmalschutzamtes bei der Erstellung des IEK.

Gebietsöffentlichkeit
Die in den Gebieten der integrierten Stadtteilentwicklung übliche „Gebietsöffentlichkeit" mit ihren verschiedenen Interessengruppen (Bewohner, Gewerbetreibende, gesellschaftliche Einrichtungen) ist in diesem räumlich sehr begrenzten und gegenwärtig überwiegend leer stehenden Quartier eigentlich nicht vorhanden. Neben der temporären Nutzung einzelner Flächen durch Gängeviertel e.V. bestanden zum Zeitpunkt der Bearbeitung des IEK nur sehr wenige Mietverträge im Gebiet. Die steg hat allen Wohnungs- und Gewerbemietern ein persönliches Gespräch zum Austausch von Informationen und Interessen angeboten, das einige Mieter wahrnahmen, andere nicht. Die Wünsche und Interessen der einzelnen Mieter, mit denen die steg ein Gespräch geführt hat, wurden im IEK berücksichtigt.

Grundeigentümer
Die Finanzbehörde bzw. ihre Verwalterin SAGA-GWG und die Sprinkenhof AG nahmen die Interessen der Grundeigentümer im Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp wahr. Sie wurden laufend über aktuelle Arbeitsergebnisse bei der Erarbeitung des IEK informiert.

Während der Erarbeitung des IEK wurden mehrfach Nachbarschaftskonflikte thematisiert. Daher wurden auch Einzelgespräche mit den direkten Nachbareigentümern geführt, so dass auch deren Anliegen Berücksichtigung im vorliegenden IEK finden konnten.

2.2 Kommunikationsstruktur

Zum Projektstart im Mai 2010 wurde eine verbindliche Kommunikationsstruktur installiert, die eine sehr transparente Kommunikation ermöglichte und sich im laufenden Arbeitsprozess bewährt hat. Sie stellte die Mitwirkung der unter Kapitel 2.1 genannten Beteiligten sicher, garantierte den beständigen Austausch von Informationen und Arbeitsständen und ermöglichte für alle Beteiligten eine sehr konzentrierte und effektive Bearbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes Gängeviertel/ Valentinskamp.

Die Erarbeitung des IEK erfolgte zwischen Mai und September 2010 auf fünf Kommunikationsebenen:

1. Behördeninterne Abstimmungsrunde
- Beteiligte: in wechselnder Zusammensetzung je nach Bedarf: BSU-WSB, Finanzbehörde, Denkmalschutzamt der BKSM, Bezirksamt Hamburg-Mitte SprinkenhofAG und SAGA-GWG, steg Hamburg
- Funktion: übergeordnete Abstimmung des weiteren Vorgehens
- Turnus: bei Bedarf

2. interne Abstimmung Gängeviertel e.V.
- Funktion: interne Abstimmung innerhalb des Vereins, Diskussion und Entscheidungen zu Arbeitsergebnissen
- Turnus: wöchentlich

3. Arbeitsgruppe Gängeviertel/ Valentinskamp
- Beteiligte: BSU-WSB, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Gängeviertel e.V., steg Hamburg
- Funktion: Informationsaustausch, Vereinbarungen zur Zusammenarbeit, Diskussion und Festlegung von Arbeitsergebnissen
- Turnus: 14-tägig, insgesamt 11 Sitzungen

Ein wesentlicher Meilenstein zur Zusammenarbeit im Projekt IEK Gängeviertel/ Valentinskamp war die gemeinsame Verabschiedung des Eckpunktepapiers, das die übergeordneten inhaltlichen Zielsetzungen festlegte (siehe Anlage, Kapitel 10.4). Die Sitzungsprotokolle wurden an die Beteiligten der Arbeitsgruppe und der Behördeninternen Abstimmungsrunde versandt

4. Unterarbeitsgruppen BauAG und KonzeptAG
- Beteiligte: Gängeviertel e.V. und steg Hamburg
- Funktion: Abstimmung von Arbeitsergebnissen, themenbezogene Erarbeitung des IEK
- Turnus: jeweils 14-tägig

BauAG:
In der BauAG wurden die Ergebnisse der baulichen und technischen Bestandsaufnahme vorgestellt und abgestimmt. Schadensumfänge und daraus erforderliche bauliche Maßnahmen wurden gemeinsam festgestellt. Die zukünftige Nutzung der Gebäude wurde daraufhin abgestimmt und eine grobe Kostenprognose zur Sanierung der Gebäude erstellt.

KonzeptAG:
In der KonzeptAG wurden konzeptionelle und nutzungsbezogene Themen bearbeitet, darunter ein mögliches zukünftiges Verwaltungs- und Betreibermodell für die Wohnungen und die gewerblich sowie soziokulturell genutzten Flächen, das Leitbild und die Leitziele des Entwicklungskonzeptes und ein Vorschlag für ein zukünftiges Beteiligungsgremium.

Der Wissenstransfer zwischen den beiden Unterarbeitsgruppen wurde seitens Gängeviertel e.V. und steg durch personelle Überschneidungen gewährleistet.
Die Protokolle der Treffen wurden an die Beteiligten der Arbeitsgruppe Gängeviertel/ Valentinskamp und der Behördeninternen Abstimmungsrunde versandt. Zusätzlich wurden die Ergebnisse der Unterarbeitsgruppen in die Arbeitsgruppe Gängeviertel/ Valentinskamp getragen.

Der Verein Gängeviertel führte zudem im wöchentlichen Turnus vereinsinterne Abstimmungen durch, um über Arbeitsergebnisse aus den Arbeitsgruppen zu informieren, diskutieren und zu entscheiden.

5. Einzelgespräche
Die steg führte anlass- und themenbezogen verschiedene Einzelgespräche. Die für die Erarbeitung des IEK wesentlichen Gesprächsergebnisse wurden in der Arbeitsgruppe Gängeviertel/ Valentinskamp bzw. in den UnterAG berücksichtigt.
- Beteiligte: steg mit Mietern, Nachbareigentümern und verschiedenen Behördenvertretern
- Funktion: Informationsaustausch, Einholen von Interessen, Abstimmung von Vorgaben (z.B. Bauleitplanung)

3
Problem- und Potentialanalyse

Für die nachfolgende Problem- und Potentialanalyse wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen von 1986/ 1987 hinzugezogen, die bereits in Kapitel 1.2 zusammenfassend dargestellt wurden. Im Folgenden wird themenbezogen auf diese Ergebnisse Bezug genommen.

3.1 Baulicher Zustand

Grundlagen und Vorgehen

Im Juni/ Juli 2010 wurde eine technische und maßliche Bestandsaufnahme der Bausubstanz durchgeführt. Der Umfang dieser Bestandsaufnahme war auf eine Inaugenscheinnahme von zwölf Gebäuden des Untersuchungsgebietes und auf einen maßlichen Abgleich mit Vermessungsplänen des Ingenieur- und Vermessungsbüros Hanack und Partner aus den Jahren 2006 und 2009 begrenzt.

Für die Problem- und Potentialanalyse standen nachfolgende Gutachten/ Untersuchungen zur Verfügung:

- Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen, Baugrundberatung Fenzel GmbH vom 29.08.2003
- Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung, Ingenieurgesellschaft Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Enders, Dipl.-Ing. Heinz Dührkop vom 22.12.2008
- Gutachten zur Beurteilung der Mauerwerksdruckfestigkeit in verschiedenen Gebäuden des historischen Gängeviertels in Hamburg, TUHH, Prof. Dr.-Ing. Lutz Franke vom 23.12.2008

- Ermitteln und Bewerten der Mauerwerksdruckfestigkeit von 8 Gebäuden des Gängeviertels in Hamburg, TUHH, Prof. Dr.-Ing. Lutz Franke vom 15.01.2007
- diverse Holzschutzgutachten, Dr.-Ing. Uwe Schümann aus dem Jahr 2006
- diverse Gutachten zu Bauschäden, Dr.-Ing. Uwe Schümann aus dem Jahr 2003.

Zur weitergehenden Einschätzung der Bausubstanz sowie als Grundlage für zukünftige Planungen wurden ergänzende Gutachten in Auftrag gegeben:
- Leistungen der Tragwerksplanung, Ingenieurpartnerschaft Gladigau & Schmahlfeldt
- Untersuchungen auf biotische Schäden, Dipl. Biologe Manfred Eichhorn
- Stellungnahme zur Tragfähigkeit der vorhandenen Gründung, Ingenieurgesellschaft Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Enders, Dipl.-Ing. Heinz Dührkop
- Fassadengutachten am Beispiel Valentinskamp 38 b, Institut für Bauphysik und Bauchemie - Baustofflabor Hamburg
- Lüftungskonzept für die soziokulturellen Nutzungen Valentinskamp 34 a (Erd- und Kellergeschoss) und Valentinskamp 32 (Erdgeschoss), einschließlich Betrachtung der Elektrotechnik, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Rainer Heimsch
- Brandschutzgutachten für die soziokulturellen Nutzungen Valentinskamp 34 a (Erd- und Kellergeschoss) und Valentinskamp 32 (Erdgeschoss), Ingenieurbüro für vorbeugenden Brandschutz, Dipl.-Ing. Stefan Schütte
- Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm für die soziokulturellen Nutzungen Valentinskamp 34 a (Erd- und Kellergeschoss) und Valentinskamp 32 (Erdgeschoss), Ingenieurbüro für Lärm, Erschütterungen und Bauphysik, Dipl.-Ing. Thomas Schaper.

Problemanalyse

Mangelhafte Bausubstanz

Alle Gebäude weisen einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Durch den hohen Grad an Durchfeuchtungen, insbesondere in Dach- und Außenwandbereichen, hat sich der bei den vorbereitenden Untersuchungen aus den Jahren 1986/1987 festgestellte Umfang der Schäden an Holzbauteilen und Mauerwerk noch vergrößert, die Bausubstanz ist weiter erheblich geschädigt. Es zeigt sich, dass die zwölf untersuchten Gebäude umfangreiche Bauschäden aufweisen. Sowohl für den langfristigen Erhalt der Gebäude selbst als auch für temporäre Nutzungen sind diverse Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft neben Maßnahmen zur Sicherung der Gebäudekonstruktion ebenso Maßnahmen, die eindringende Feuchtigkeit (Dachleckagen, defekte Fallrohre etc.) durch Oberflächenwasser reduzieren.

Die Gebäudesubstanz ist beeinträchtigt durch teilweise nicht ausreichende Fundamenttiefen, fehlende vertikale und horizontale Abdichtung, schadhaftes Außenmauerwerk, erneuerungsbedürftige Fenster und erheblich geschädigte Geschossdecken. Des Weiteren

bestehen Mängel an Dachstuhl und Dachdeckung bzw. Dachdichtung. Schall-, Wärme- und Brandschutz genügen nicht den heutigen Anforderungen.

Mangelhafte haustechnische Ausstattung
Die haustechnischen Installationen (Sanitär, Heizung, Elektro) bedürfen einer kompletten Erneuerung. Die Sanitärausstattung ist mit Mängeln behaftet und muss inkl. der erforderlichen Abdichtung komplett erneuert bzw. erstmals hergestellt werden. Es ist ebenso davon auszugehen, dass die Grundleitungen aller Gebäude ausgetauscht werden müssen. Eine Beheizung ist derzeit nur partiell mit Einzelöfen möglich.

Teilweise ungünstige Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitte
Bis auf die Gebäude Valentinskamp 39, 32 und das 1. bis 3. Obergeschoss des Gebäudes Valentinskamp 38 f mit jeweils einer Wohnung pro Geschoss, wurden alle übrigen Wohngebäude als Zweispänner erbaut. Bei fünf Gebäuden liegt die Wohnungsgröße zwischen 35 und 50 m², bei zwei Gebäuden zwischen 50 und 60 m² und bei weiteren vier Gebäuden zwischen 75 und 91 m². Besonders die kleinen Wohnungen weisen einen Wohnungszuschnitt mit zumeist einem gefangenen Zimmer und sehr kleinen Räumen, oftmals unter 10 m², auf. Durch die Bebauungsdichte bestehen in Teilbereichen der Gebäude Belichtungsmängel.

Unzureichende Nebenräume und Außenanlagen
Erforderliche Abstellräume existieren nicht in ausreichendem Umfang. Es fehlen insbesondere Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen sowie ausreichende Einrichtungen für eine zeitgemäße Müllentsorgung. Ein weiterer Nachteil des unmittelbaren Wohnumfeldes besteht in einem Mangel an Spiel- und Freizeitflächen für alle Altersgruppen sowie insgesamt an Grünflächen.

Durch den Abbruch von Gebäuden zwischen Valentinskamp 34 a und Valentinskamp 28 a+b sowie von zwei Gebäuden an der Speckstraße (jetzige Brachfläche) hat sich die Situation der Freiflächen gegenüber den vorbereitenden Untersuchungen aus den Jahren 1986/ 1987 verändert.

Valentinskamp 39

Valentinskamp 39

Bauteile	**Zustand/Schäden**
Keller	
- Gründung/ Sohle	- geringe Einbindetiefe - unterschiedliche Sohlenaufbauten
- Außenwände	- Risse - Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtungen (horizontal/vertikal) - unzureichende Belüftung - Putz schadhaft - loser Fugenmörtel
- Decke/ Innenwände	- Mischkonstruktion aus Gewölbe- und Holzbalkendecke sowie Stahlträgern - korrodierte Stahlträger - Holzbalken tlw. schadhaft - Putz schadhaft - umfangreiche Versottungen durch Räucherkammer, Herd, Schornsteine - Decken- und Wanddurchfeuchtungen
Außenwände	- Risse/Abrisse in westlicher Giebelwand im DG - Risse in den Stürzen - loser Fugenmörtel - tlw. schadhafte und ausgebrochene Backsteine (Rückfassade) - Traufgesims Straßenseite mit Rissen und Abplatzungen - Mauerwerksdurchfeuchtungen an der Rückfassade - Abdichtung zwischen Rückfassade und eingeschossigem Zwischenbau ("Kaschemme") schadhaft - Verankerung des aus dem KG außen liegenden Schornsteins (Südfassade) korrodiert - Backsteine und Putz im Randbereich zum Nachbargebäude Straßenfassade rechts schadhaft
Fenster	- einfach verglast, nach innen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach	
- Deckung	- Betondachsteine in Pappdocken auf neuer Lattung, Schadenquote 20% - Bitumenabdichtung, mehrfach ausgebessert, Schadenquote 100% - Übergänge zu Satteldächern und Nachbargebäuden schadhaft, Schadenquote 100% - Bitumenschindeln straßenseitig, Schadenquote 35% - Regenrinne schadhaft

- Stuhl	- Sparren, Stützen und Pfetten bis auf straßenseitigen Steildachbereich mit Schwammbefall, Schadenquote 100% - straßenseitiges Steildach mit neuen Sparren, Kraftüber- bzw. Lastabtragung ungenügend, Schadenquote 80% - Gaube straßenseitig mit befallenen Sparren und Feuchtigkeitsschäden, Schadenquote 100% - Taubenkot
Decken - Geschosse	 - Holzbalkendecke - Schwammbefall, Braunfäule und Würfelbruch in allen Geschossen - schadhafte Dielung, insbesondere Decke im 3. OG - Deckenputz tlw. abgängig - tlw. Schimmelpilzbefall - Gefälle zum Treppenhaus
Innenwände	- Fachwerkkonstruktion - Putz tlw. schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Schimmelpilzbefall - Durchfeuchtungen in Küchen- und WC-Bereichen
Treppenhaus	- Holzwangentreppe nachträglich durch Stahlprofil abgestützt - Tritt- und Setzstufen, Wangen tlw. mit Braunfäule - Schadenquote Treppe gesamt 100% - Risse und Putzabplatzungen - Fenster zum Treppenhaus (Brandschutz) - Durchfeuchtungen im Oberlichtbereich
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaustrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- Fenster zum Treppenhaus - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen - provisorisch verschlossene Fenster im linken Giebel (Brandwand) zum Nachbargebäude - Giebelwände straßenseitig enden unterhalb der Deckenkonstruktion - die Sicherung vor Brandüberschlag zu Nachbargebäuden entspricht nicht den Brandschutzanforderungen bzw. ist nicht vorhanden
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 39

Valentinskamp 38 a und 38 e

Valentinskamp 38 a

Bauteile	Zustand/Schäden
Keller	
- Gründung/ Sohle	- Einbindetiefe ohne Rollschichten der Außenwände von ca. 15 bis ca. 22 cm - unterschiedliche Sohlenaufbauten
- Außenwände	- Risse - loser Fugenmörtel - Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtungen (horizontal/vertikal) - Putz schadhaft - Belüftung mangelhaft - Oberflächenwasser wird aus Kasematten nicht abgeführt
- Decke/ Innenwände	- Balkenköpfe und Schalung schadhaft - korrodierte Stahlträger/Unterzüge - Sturzrisse - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Schwammbefall, Braunfäule, Würfelbruch
Außenwände	- Risse bis ca. 5 mm Breite - Risse in den Stürzen, ausgebrochene Sturzsteine, tlw. korrodierte Stahlträger innen - loser Fugenmörtel - tlw. schadhafte und ausgebrochene Backsteine - Mauerwerksausbrüche an der Rückfassade - Sohlbänke tlw. abgängig - Traufgesims tlw. lose - Mörtelgruppe I, Steinfestigkeitsklasse 8 - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Sockelbereiche schadhaft, loser Fugenmörtel - Verkleidung auf der Rückfassade im Dachbereich (u.U. asbesthaltig)
Fenster	- in der Regel einfach verglast, tlw. nach außen und tlw. nach innen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach	
- Deckung	- Betondachsteine in Pappdocken auf Lattung, Unterspannbahn (Leckagen) - Schadenquote 65%
- Stuhl	- Sparren zu großen Teilen ersetzt, jedoch auf befallene Balkenköpfe gesetzt - Dimensionierung und Aussteifung nicht ausreichend

Decken - Geschosse	- Holzbalkendecken - Braunfäule und Würfelbruch in allen Geschossen - Deckenputz gerissen - Deckendurchfeuchtungen in Küchen- und WC-Bereichen - schadhafte Dielung - Gefälle
Innenwände	- Fachwerkkonstruktion - Putz tlw. schadhaft, Risse im Bereich des Fachwerks - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Durchfeuchtungen in Küchen- und WC-Bereichen - mieterseits wurden tlw. Innenwände entfernt, Wände über die Geschosse nicht durchgängig, Wände stehen tlw. auf Holzbalken
Treppenhaus	- Abrisse der Treppenhauswände von den Außen- und Innenwänden - Stufen ausgetreten, tlw. abgesackt - innere Wendelung, tlw. ohne Geländer - Treppenuntersichten mit Rissen - Putzabplatzungen - Feuchtigkeit im Eingangsbereich (Sockel) - Kellertreppen abgängig
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelheizungen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaus- und Wohnungstrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- die Sicherung vor Brandüberschlag zu Nachbargebäuden entspricht nicht den Brandschutzanforderungen bzw. ist nicht vorhanden - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen, Treppenhausabschlusswände im Dachgeschoss nicht vorhanden - Überbau durch WDVS Nachbargebäude -> Material/ Brandschutz?
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 38 e

Bauteile	**Zustand/Schäden**
ohne Keller Gründung	- Einbindetiefe der östlichen und westlichen Außenwände ca. 50 - 70 cm, der südlichen ca. 30 cm
Außenwände	- Risse/Abrisse - erhebliche Risse in den Stürzen, insbesondere in den Sturzauflagern, tlw. korrodierte Stahlträger innen - loser Fugenmörtel - tlw. schadhafte und ausgebrochene Backsteine - Mauerwerksausbrüche an Rückfassade und südöstlicher Gebäudeecke - Sohlbänke tlw. abgängig - Traufgesims tlw. lose - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Sockelbereiche schadhaft, loser Fugenmörtel - Putz Rückfassade schadhaft - östliche EG-Fassade mit korrodiertem Stahlträger und Stützen (Guss/Stahl) - ungenügende Absteifungen, wirkungsloses Zugband am Südgiebel - Fassadenverkleidung auf der Rückfassade im Dachbereich (u.U. asbesthaltig) - Mörtelgruppe I, Steinfestigkeitsklasse 8
Fenster	- in der Regel einfach verglast, tlw. nach außen und tlw. nach innen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach - Deckung	- Betondachsteine in Pappdocken auf Lattung, Unterspannbahn (Leckagen) - Schadenquote 65%
- Stuhl	- Sparren zu großen Teilen ersetzt, jedoch auf befallene Balkenköpfe gesetzt - Dimensionierung und Aussteifung nicht ausreichend - Stiele stehen tlw. außermittig auf schadhaften Holzbalken
Decken - Geschosse	- Holzbalkendecken - diverse Holzbalken schadhaft - Deckenputz gerissen - Durchfeuchtungen in diversen Deckenbereichen - Decke zum DG tlw. ohne statisch aussteifende Wirkung - Anlaschungen an geschädigte Balken - schadhafte Dielung - Gefälle

Innenwände	- Sturzrisse/Risse - Risse an Schornsteinen - Putz tlw. schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Feuchtigkeitsschäden
Treppenhaus	- Abrisse der Treppenhauswände von den Außenwänden - Stufen ausgetreten, tlw. abgesackt und gerissen - Treppenuntersichten gerissen - Putzabplatzungen - Mauerwerksdurchfeuchtungen im Eingangsbereich (Sockel)
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelheizungen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhauswände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- die Sicherung vor Brandüberschlag zu Nachbargebäuden entspricht nicht den Brandschutzanforderungen bzw. ist nicht vorhanden - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen, Treppenhausabschlusswände im Dachgeschoss nicht vorhanden - Treppenhaus mit unterschiedlicher Nutzung, keine WE-Türen vorhanden
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 38 a und 38 e

Valentinskamp 38 f

Valentinskamp 38 f

Bauteile	Zustand/Schäden
Keller	
- Gründung	- unterschiedliche Gründungstiefen und Fundamentausbildungen
- Außenwände	- Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtung (horizontal/vertikal) - Putz schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Sockelbereiche schadhaft, loser Fugenmörtel und Putzabplatzungen
- Decke	- Stahlträgerkappendecke, Träger tlw. korrodiert - Putz tlw. schadhaft
Außenwände	- Putzabplatzungen an Süd- und Westfassade - schadhafte Sturzbereiche der Lagerhaustüren - tlw. schadhafte und ausgebrochene Backsteine - Sohlbänke tlw. abgängig - Traufgesims mit Ausbrüchen und Pflanzenbewuchs - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen und tlw. starken Rissen - Sturz- und Setzungsrisse innen - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Mörtelgruppe I, Steinfestigkeitsklasse 10
Fenster	- Stahlfenster, einfach verglast, tlw. korrodiert - schadhafte Lagerhaustüren aus Holz, nach innen aufschlagend, keine Absturzsicherung vorhanden
Dach	
- Deckung	- Bitumendichtung, mehrfach ausgebessert - Regenrinnen und Fallrohre schadhaft - Schadenquote 100%
- Stuhl	- Flachdach - Balkenköpfe und Schalung nicht einsehbar
Decken	
- Geschosse	- Holzbalkendecke - Balkenköpfe mit Braunfäule und Würfelbruch (gem. Holzgutachten) - Decke 3.OG durchfeuchtet, Putz tlw. abgängig - Deckenhohlraum mit künstlicher Mineralfaser (schadstoffhaltig) - Deckenputz gerissen
Innenwände	- s. Treppenhaus
Treppenhaus	- Durchfeuchtungen im Treppenhauskopf - Putzabplatzungen

TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- kein Einschub in den Decken vorhanden (Ausnahme: künstliche Mineralfaser in Decke 3.OG) - Treppenhauswände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- die Sicherung vor Brandüberschlag zu Nachbargebäuden entspricht nicht den Brandschutzanforderungen bzw. ist nicht vorhanden - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- nicht vorhanden (Ausnahme: durchfeuchtete künstliche Mineralfaser in Decke 3.OG)

Valentinskamp 38 f

Valentinskamp 35-38

Valentinskamp 35-38

Bauteile	**Zustand/Schäden**
Keller	
- Gründung/ Sohle	- Einbindetiefe ohne Rollschicht der Außen- und Innenwände von 18 bis 26 cm - unterschiedliche, schadhafte Sohlenaufbauten - Bohrsondierung BS 1/03
- Außenwände	- Risse - loser Fugenmörtel - Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtungen (horizontal/vertikal) - Putz schadhaft - Belüftung mangelhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Mauerwerkspfeiler Hoffassade mit Rissen und Mauerwerksausbrüchen
- Decke/ Innenwände	- Gewölbedecken mit ausgebrochenem Mauerwerk bei Leitungsdurchführungen - Putzabplatzungen - Risse - Mauerwerksdurchfeuchtungen - tlw. Schimmelpilzbefall - Sturzrisse - korrodierte Stahlträger - Decke unter Treppenhaus: Holzbalkendecke, schadhaft
- Gang vor südlicher Außenwand und Raum unter dem Hof hinter der Tordurchfahrt	- korrodierte Stahlträger, Auflager tlw. nicht mehr vorhanden - schadhafte Gewölbedecke im hinteren Gangbereich und im Raum unter dem Hof hinter der Tordurchfahrt - südliche Außenwand des Ganges ausgebeult, Mauerwerksausbrüche - Putzabplatzungen - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Sohlenausbrüche, vermutlich durch Unterspülung
Außenwände	<u>Hoffassade</u> - Risse - Risse und Ausbrüche in den Stürzen - Sohlbänke tlw. abgängig - tlw. schadhafte und ausgebrochene Backsteine - loser Fugenmörtel - Traufgesims schadhaft - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Sockelbereiche schadhaft <u>Straßenfassade/Giebel</u> - Putzfassade mit Rissen und Farbabplatzungen, an den Giebelseiten tlw. mit freiliegendem Mauerwerk - Sturz- und Brüstungsrisse

	<u>Tordurchfahrt</u> - Risse - Putzabplatzungen - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Sockelbereiche schadhaft Mörtelgruppe I, Steinfestigkeitsklasse 4
Fenster	- in der Regel einfach verglast, nach innen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach - Deckung	<u>Hofseitig</u> - Betondachsteine - Gauben mit Bitumendeckung, tlw. seitlich Putz/Metall-verkleidung <u>Straßenseitig</u> - Bitumenschindeln auf neuer Schalung, Erker seitlich mit Bitu-menschindeln - Flachdach mit Bitumendeckung - mangelhafte Ortgang-, Trauf- und Gaubenverwahrungen - Schadenquote 70%
- Stuhl	- Sparren im Steildachbereich straßenseitig nach Brand teilerneu-ert - andere Bereiche nicht einsehbar
Decken - Geschosse	- Holzbalkendecken - nach Aussage des Mieters im 4.OG/DG sind die Deckenbalken im 3. und 4.OG/DG aufgrund von Schwammbefall erneuert worden; Art und Umfang sind nicht bekannt - Braunfäule, Echter Hausschwamm, Würfelbruch gemäß Holz-gutachten in allen Geschossen - Deckenputz gerissen - Deckendurchfeuchtungen - Gefälle
Innenwände	- Holzständerwerk im Bereich der Innentüren und Wände tlw. schadhaft - Putz schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Wandabrisse
Treppenhaus	- Risse/Abrisse - Trittstufen stark ausgetreten, Trittkanten schadhaft - Treppenuntersichten gerissen, Putzschäden - Rauchabzug in der vorh. Ausführung nicht mehr zulässig - Fenster zum Treppenhaus (Brandschutz) - Durchfeuchtungen im Oberlichtbereich
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen

Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaus- und Wohnungstrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- Fenster zum Treppenhaus - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 35-38

Valentinskamp 38 b

Valentinskamp 38 b

Bauteile	Zustand/Schäden
Keller - Gründung/ Sohle	- geringe Einbindetiefe, Bohrsondierung BS 1/03 + BS 6/06 - unterschiedliche Sohlenaufbauten
- Außenwände	- Risse, tlw. bis zu ca. 5 mm Breite - loser Fugenmörtel - Mörtelgruppe I, Steinfestigkeitsklasse 6 - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Kasemattenfenster zugemauert > Lüftung unzureichend - fehlende Abdichtungen (horizontal/vertikal)
- Decke/ Innenwände	- korrodierte Stahlträger - Balkenköpfe schadhaft - diverse abgängige Stürze - künstliche Mineralfaser tlw. in den Decken (schadstoffhaltig) - Einschub Schalung schadhaft - Risse - loser Fugenmörtel - Mörtelgruppe I - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen
Außenwände	- Risse/Versatz - Risse in den Stürzen - loser Fugenmörtel - tlw. schadhafte und ausgebrochene Backsteine - Sohlbänke tlw. abgängig - Traufgesims tlw. lose - Maueranker tlw. ohne Verbund - Mörtelgruppe I und Steinfestigkeitsklasse 6 - tlw. innenseitiger Schimmelpilzbefall - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Sockelbereiche schadhaft, loser Fugenmörtel
Fenster	- in der Regel einfach verglast, nach außen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach - Deckung	- Deckung abgängig - fehlende Regendichtheit u. Schneesicherheit - Regenrinnen und Fallrohre schadhaft - Schornsteinundichtigkeiten - Ortgänge mit Fehlstellen im Mauerwerk
- Stuhl	- Sparrenfüße schadhaft - Schadenquote 75% - Taubenkot

Decken - Geschosse	- Holzbalkendecken - Balkenköpfe schadhaft - Schadenquote 95% - tlw. Einschub mit künstl. Mineralfaser (schadstoffhaltig) - schadhafte Dielung - Dielung aus unterschiedlichen Baualtersklassen - Deckenputz gerissen - Gefälle - tlw. Schimmelpilzbefall
Innenwände	- im Bereich der Türen Holzständerwerk - Abrisse vom Außenmauerwerk - Mauerwerksausbeulungen (insbes. Treppenhauswand links) - Putz schadhaft - Querrisse der Innenwände (insbes. im Bereich Küchen) - tlw. Schimmelpilzbefall - tlw. stehen die Innenwände auf Holzbalken > Fehlen eines kraftschlüssigen Verbundes, Rissbildung - Schornstein mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Sturzrisse
Treppenhaus	- Fenster zum Treppenhaus (Brandschutz) - Trittstufen ausgetreten, tlw. lose, Trittkanten schadhaft - Lauf im EG abgerissen, tlw. abgesackt - Risse in den Treppenhauswänden - Abrisse von Innen-/Außenwänden - Gefälle/Absackung
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken (tlw. kein Einschub vorhanden) - Treppenhaus- und Wohnungstrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- zweiter Rettungsweg (Anleiterbarkeit) nicht über alle Geschosse gegeben - Fenster zum Treppenhaus - die Sicherung vor Brandüberschlag zu Nachbargebäuden entspricht nicht den Brandschutzanforderungen bzw. ist nicht vorhanden - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 38 b

Valentinskamp 38 c

Valentinskamp 38 c

Bauteile	Zustand/Schäden
Keller - Gründung/ Sohle	- keine Schürfe im Gebäude vorhanden - tlw. keine Sohle vorhanden, in Teilbereichen unterspült - Bohrsondierung BS 6/06 vor dem Gebäude
- Außenwände	- Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtung (horizontal/vertikal) - Belüftung mangelhaft, Kasemattenfenster tlw. zugemauert - Putz schadhaft, sofern vorhanden - Risse - loser Fugenmörtel - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Tragfähigkeit Mauerpfeiler Südfassade nicht gegeben - Regenwasseranschluss abgerissen - Sockelbereiche schadhaft, loser Fugenmörtel
- Decke/ Innenwände	- Gewölbedecken sowie Mischkonstruktion aus Holzbalken-, Stahlträger- und Gewölbedecken - Stahlträger korrodiert - Holzbalken schadhaft, Schadenquote 95% - tlw. abgängige Stürze - Risse - loser Fugenmörtel - erhebliche Mauerwerksdurchfeuchtungen
Außenwände	- Fassadenrisse - Risse in den Stürzen - loser Fugenmörtel - tlw. schadhafte und ausgebrochene Backsteine - Sohlbänke tlw. abgängig - Putzabplatzungen - Fehlstellen im Traufgesims
Fenster	- in der Regel einfach verglast, tlw. nach außen und tlw. nach innen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach - Deckung	- Betondachsteine in Pappdocken auf Lattung, Unterspannbahn (Leckagen) - Ortgang mit Fehlstellen im Mauerwerk
- Stuhl	- Firstpfette Südfassade ohne Auflager - Dachstuhl neu, Diagonalaussteifung aus Lattung - Sparren laufen auf schadhaften Deckenbalken - Dachstuhl im Übergang zu 38 b alt - Schadenquote 45%

Decken - Geschosse	- Holzbalkendecken - Balkenköpfe schadhaft - Deckenputz gerissen - Deckendurchfeuchtungen - künstliche Mineralfaser in Teilbereichen Decke 3.OG (schadstoffhaltig)
Innenwände	- Fachwerkkonstruktion - Putz tlw. schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - einige Innenwände wurden mieterseits entfernt
Treppenhaus	- Treppenwangen ge- und abgerissen - Treppe zum KG mit Schädlingsbefall, Schadenquote 100% - Treppe zu den OGs mit Stützenkonstruktion (nachträglich?) - Treppenhauswände von Außenwänden abgerissen - horizontale Risse in den Wänden in Höhe der Geschossdecken - Putzabplatzungen - Stufen ausgetreten, tlw. abgesackt - Fehlstellen im Treppengeländer
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaus- und Wohnungstrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- zweiter Rettungsweg (Anleiterbarkeit) zu linken Wohnungen nicht über alle Geschosse gegeben - die Sicherung vor Brandüberschlag zu Nachbargebäuden entspricht nicht den Brandschutzanforderungen bzw. ist nicht vorhanden - Ausbildung des Treppenhauskopfes (einschl. Gaube) entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 38 c

Valentinskamp 34 a

Valentinskamp 34 a

Bauteile	Zustand/Schäden
Keller	
- Gründung/ Sohle	- unterschiedliche, eher geringe Einbindetiefen - Bohrsondierung BS 5/03 und BS 6/03 in der Nähe - Sohle Estrich/Beton - Durchfeuchtungen, diverse Bodeneinläufe
- Außenwände	- vereinzelt Risse, im Innenhof und der großen Kasematte stärkere Risse - Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtungen (horizontal/vertikal) - Putz schadhaft, sofern vorhanden - loser Fugenmörtel - Schimmelpilzbefall - alle Fenster mit korrodierten Stahlträgern in den Stürzen - Risse in den Leibungsbereichen - ungenügende Be- und Entlüftung (Glasbausteine mit Lüftungsstein)
- Decke/ Innenwände	- Stahlträgerdecken mit korrodierten Stahlträgern, tlw. auf korrodierten Kopfplatten - Risse in den Wänden - Risse an den Auflagern der Stahlträger - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Putzabplatzungen, sofern vorhanden - loser Fugenmörtel
Außenwände	- korrodierte Stahlträger in den Stürzen, Putz tlw. abgeplatzt - an West- und Nordfassade unverputzte außen freiliegende äußere Sturzträger, tlw. korrodiert - tlw. Risse im Widerlager über den Pfeilern - tlw. senkrechte Risse in den Mauerwerkspfeilern - tlw. Risse in den Spitzbögen der Fenster - Rissbildung unter den Verankerungen der korrodierten Fluchtbalkone aus Stahl, Feuerleiter und Fluchtbalkone nicht mehr tragfähig - Schäden an Trauf- und Kaffgesimsen (Sohlbänke) - Putzabplatzungen, Anstrich- und Putzschäden - in Teilbereichen Bemoosung - Brandwände Ostfassade mit Rissen in den Schornsteinbereichen, unterschiedliche Rissbilder im übrigen Bereich - Sockelmauerwerk mit Feuchtigkeitsschäden, Putzabplatzungen - südöstlicher Fassadenbereich mit Zugbändern im DG - Schadstoffbelastung durch ehem. Galvanisationsbetrieb im 1.OG rechts - Vorsatzschalen mit künstl. Mineralfaser (schadstoffhaltig) - Mörtelgruppe II, Steinfestigkeitsklasse 12

Fenster	- Nord- und Westfassade: Stahlfenster, einfach verglast, kleine Einzelflügel, nach außen aufschlagend - Ost- und Südfassade: Holz- und Stahlfenster, vereinzelt Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung - Lagerhaustüren aus Holz, nach innen aufschlagend, keine Absturzsicherung vorhanden
Dach - Deckung	- Bitumenabdichtung mit Schadstellen, tlw. ausgebessert, innenhofseitig Bitumenschindeln (Leckagen) - Andichtungen an Schornsteinen und Öffnungen/Licht-kuppeln schadhaft - Traufgesimsabdeckung mit aufgesetzten Regenrinnen schadhaft
- Stuhl	- Konstruktion nicht einsehbar, Holzstiele tlw. mit Bitumen ummantelt
Decken - Geschosse	- Holzbalkendecken (minimale Flächen mit Betondecke) - gem. Holzgutachten Fäuleschäden, tlw. Echter Hausschwamm, Braunfäule und Würfelbruch - Dielung, soweit vorhanden, schadhaft, diverse Aufdoppelungen vorhanden - Belag mit Flexplatten (u.U. schadstoffhaltig) - diverse Durchfeuchtungen in den Decken - Deckenputz gerissen - Stahlträgerunterzüge: innere Auflagerbereiche nicht einsehbar - in Teilbereichen der Decken liegen zusätzliche Stahlträger
Innenwände	- Durchfeuchtungsschäden - Wände tlw. nachträglich aus unterschiedlichen Materialien eingezogen - Schadstoffbelastung durch ehem. Galvanisationsbetrieb im 1.OG rechts - geringer Anteil an Innenwänden im gesamten Gebäude
Treppenhaus	- Risse in den Treppenhauswänden - Durchfeuchtungen im Treppenhauskopf - Podeste: Stahlträgerkappendecken, vereinzelt Risse - Putzschäden, Farbabplatzungen - Beläge und Trittkantenprofile tlw. schadhaft - Mauerwerksdurchfeuchtungen an der Außenwand - KG-Treppe Erdgeschoss rechts: Holzwangentreppe schadhaft infolge Schädlingsbefall
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- alterstypischer Schallschutz der Decken für ein Fabrikgebäude -

Brandschutz	- Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen - die Sicherung vor Brandüberschlag zu Nachbargebäuden entspricht nicht den Brandschutzanforderungen bzw. ist nicht vorhanden - zweiter Rettungsweg (Anleiterbarkeit) für die linke Gebäudehälfte nicht über alle Geschosse vorhanden
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 34 a

Valentinskamp 32

Valentinskamp 32

Bauteile	Zustand/Schäden
Keller	
- Gründung/ Sohle	- keine Schürfe vorhanden - Bohrsondierung BS 6/03 im Hof Rückfassade - Fliesen/Steinfußboden, Sohlenaufbau nicht erkennbar
- Außenwände	- zum größten Teil Verkleidung mit Fliesen auf Bitumenkork - Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Wandstreifen oberhalb der Fliesenvorsatzschale - fehlende Belüftung, hohe Luftfeuchtigkeit
- Decke/ Innenwände	- Stahlträgerdecke sowie in Teilbereichen zusätzlich Stahlträger-unterdecke mit Hohldielen und Torfauflage - Stahlträger korrodiert, tlw. Auflager durch Korrosion nicht mehr vorhanden, tlw. fehlen von Auflagerflächen - diverse Abstützungen vorhanden - größtenteils Verkleidung mit Fliesen auf Bitumenkork - Decken mit Rissen und Durchfeuchtungsschäden - Mauerwerksdurchfeuchtungen
- Außentreppe	- KG-Zugang über Holztreppe mit Schachtdeckel zum Hof - Holztreppe abgängig
Außenwände	- Fassade (an den Giebelseiten und an der Hoffassade) mit Putz- und Anstrichschäden - Mauerwerksausbrüche am Westgiebel im Bereich des hofseitigen Fallrohrs - im Bereich der Erdgeschossdecke freiliegende, korrodierte Stahlträger hofseitig - Risse in den Stürzen - Sohlbänke fehlen straßenseitig im 2.OG - korrodierte Stahlträger in den Stürzen im Erdgeschoss straßenseitig sowie im hofseitigen Anbau über alle Geschosse - Risse in den Stürzen im Auflagerbereich der Stahlsturzträger des hofseitigen Anbaus - Risse im Traufgesims und im Gesims über EG straßenseitig - Schimmelpilzbefall
Fenster	- straßenseitig einfach verglast, nach innen aufschlagend - hofseitig tlw. einfach, tlw. isolierverglast, überwiegend nach innen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach	
- Deckung	<u>Hauptdach</u> - Betondachsteine unverklammert in schadhaften Pappdocken - Schadenquote 80%

	<u>Flachdach Anbau</u> - Bitumenbahnen neueren Datums mit geringen Ausbesserungen - Dachrandanschlüsse nicht fachgerecht - Schadenquote 25%
- Stuhl	- Echter Hausschwamm gemäß Holzgutachten straßenseitig an Drempelstützen, Fußpfette und Sparrenfüßen - Dachkonstruktion im rückwärtigen Bereich infolge abgängiger Verkleidungen nicht einsehbar, Verkleidungen mit starken Durchfeuchtungsschäden - Pfetten und Kehlbalken tlw. nicht kraftschlüssig verbunden - Schadenquote 80%
Decken - Geschosse	- Holzbalkendecken - Deckenbalken mit Durchbiegungen, Auflagerbereich in Mittelwand (auf Holzbalken bzw. Durchlaufbalken) unklar - gem. Holzgutachten Echter Hausschwamm, Braunfäule, Würfelbruch in allen Geschossen - diverse unterschiedliche Fußbodenaufbauten - Risse Deckenputz, Durchfeuchtungsschäden, tlw. abgängig - Schimmelpilzbefall - Dielung tlw. schadhaft
Innenwände	- straßenseitige Zimmertrennwand als Bretterwand ausgeführt, ggf. mit Holzständerwerk - Putz tlw. schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - tlw. Schimmelpilzbefall - Mauerwerksdurchfeuchtungen - tlw. Risse
Treppenhaus	- Durchfeuchtungen im Treppenhauskopf - Oberlichtauflager schadhaft (Holzbalken) - Risse, Abrisse der Treppenhauswände - Treppenwangen im Podestauflager verschoben - Putzabplatzungen auch an Treppen- und Podestuntersichten - Trittstufen gerissen und ausgetreten (EG bis 4.OG) mit Spanplatte aufgedoppelt - Fenster zum Treppenhaus (EG, 1.OG und DG) (Brandschutz)
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaustrennwände entsprechen der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- Fenster zum Treppenhaus - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 32

Valentinskamp 28 a+b

Valentinskamp 28 a+b

Bauteile	**Zustand/Schäden**
Keller	
- Gründung/ Sohle	- keine Schürfe vorhanden - Bohrsondierung BS 8/06 und BS 9/06 - unterschiedliche Sohlenaufbauten
- Außenwände	- vereinzelte Risse - Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtung (horizontal/vertikal) - Sturzträger korrodiert - Sockelbereiche hofseitig schadhaft - tlw. Schimmelpilzbefall - KG-Treppen: Wand zum Hof mit Ausbeulungen, Rissen, Putzabplatzungen
- Decke/ Innenwände	- Stahlträgerdecke, Auflager der Stahlträger auf Stahlträgern im Wandkopf - Decken mit Rissen, Durchbiegungen - Putz schadhaft - Decken- und Wanddurchfeuchtungen - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - tlw. Schimmelpilzbefall
Außenwände	<u>Vorderfassade</u> - Putz- und Anstrichschäden - vereinzelte Haarrisse, Sohlbänke (Putzkante) tlw. ausgebrochen - Sockel-/Hofmauerwerk (Südost-Ecke) ausgebrochen - Eingangstreppen mit schadhaftem Wangenmauerwerk, tlw. ausgebrochene Stufen, Rissbildung zwischen Eingangspodest und Treppenlauf <u>Hof- und Giebelfassaden</u> - Putzabplatzungen, vereinzelt freiliegendes Mauerwerk (Hoffassade zweischalig), Birkenbewuchs - Risse - korrodierte Stahlträger in den Stürzen, Sturzrisse - Sockelmauerwerk schadhaft - loser Fugenmörtel
Fenster	- in der Regel einfach verglast, nach außen und innen aufgehend - Schadenquote 95%
Dach	
- Deckung	- Bitumenschindeln und Bitumendachbahn auf Schalung, tlw. ausgebessert - Durchfeuchtungen, Leckagen - Schadenquote 100%

- Stuhl	- diverse Sparren und Pfetten gerissen, auch tlw. im Sparrenpfetttenauflager - Feuchtigkeitsschäden
Decken - Geschosse	 - in Haus a, rechter Strang, Stahlträgerdecken im Duschbad - übriger Bereich Holzbalkendecken (kein Holzgutachten) - Gefälle - Durchfeuchtungen - Deckenputz gerissen
Innenwände	- Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Putz tlw. schadhaft - Durchfeuchtungen in Dusch- und WC- Bereichen - Risse
Treppenhäuser	- Risse, Abrisse - Treppenuntersichten mit Rissen - Durchfeuchtungen im Treppenhauskopf - Wangen an Krümmlingen verschoben/gerissen - Stahlträger in den Fenstern und im Eingangsbereich, tlw. korrodiert - im DG Fenster zum Treppenhaus (Brandschutz)
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelheizungen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaustrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- Fenster im DG zum Treppenhaus - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Valentinskamp 28 a+b

Speckstraße 83-87

Speckstraße 83-87

Bauteile	Zustand/Schäden
Keller	
- Gründung/ Sohle	- keine Schürfe vorhanden - unterschiedliche Sohlenaufbauten, tlw. schadhafte Holzbalken
- Außenwände	- Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtung (horizontal /vertikal) - Sockelbereiche schadhaft, Putzabplatzungen - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen
- Decke/ Innenwände	- Stahlträgerdecke auf Stahlträgerunterzügen mit korrodierten Stahlträgern - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - Deckenputz mit Rissen und Abplatzungen
Außenwände	- Hoffassade mit Rissen/Sturzrissen - korrodierte Stahlträger in allen Stürzen - Straßenfassade mit Haarrissen - Stahlträger in den Stürzen, ggf. korrodiert - Fassadenabriss im Hauseingangsbereich - westlicher Giebel mit Bitumenanstrich, Verkleidung mit Fassadenplatten (u.U. asbesthaltig) und künstlicher Mineralfaserdämmung (schadstoffhaltig) - tlw. Schimmelpilzbefall
Fenster	- in der Regel einfach verglast, nach außen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach	- Deckung, Dichtung und Dachstuhl schadhaft - Schwammbefall - Schadenquote 100% - Taubenkot
Decken	
- Geschosse	- Holzbalkendecken - Schwammbefall - Decke 3. und 4.OG nachweislich nicht mehr tragfähig, Scheibenwirkung nicht mehr vorhanden - in übrigen Geschossen vermutlich ebenfalls Schwammbefall - schadhafte Dielung - Deckenputz gerissen - tlw. Schimmelpilzbefall - Küchen mit Stahlträgerdecken
Innenwände	- tlw. Abrisse vom Außenmauerwerk - Putz schadhaft - im Bereich aller Türen Holzständerwerk - tlw. Schimmelpilzbefall - Schornstein mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen

Treppenhaus	- Rauchabzug in der vorhandenen Ausführung nicht mehr zulässig - Fenster zum Treppenhaus (Brandschutz) - Taubenkot - Trittstufen ausgetreten, Trittkanten schadhaft - Eingangstreppe mit schadhaften Stahltrittprofilen - Durchfeuchtungen im Oberlichtbereich
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaus- und Wohnungstrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- Fenster zum Treppenhaus - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- Fassadenverkleidung am Westgiebel u.U. asbesthaltig, Dämmung mit künstlicher Mineralfaser (schadstoffhaltig)

Speckstraße 83-87

Caffamacherreihe 37-39

Caffamacherreihe 37-39

Bauteile	Zustand/Schäden
Keller - Gründung/ Sohle	- unterschiedliche Gründungstiefen und Fundamentausbildungen - keine direkte Bodenprobe vorhanden, Bohrsondierung BS 08/06 in der Nähe > Boden mit Auffüllungen - unterschiedliche Sohlenaufbauten
- Außenwände	- Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtung (horizontal/vertikal) - Belüftung mangelhaft - tlw. Schimmelpilzbefall - Putz schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - versiegelter Innenhof ohne ausreichende Entwässerung und Abdichtung zum Gebäude
- Decke/ Innenwände	- Stahlträgerdecke, Träger korrodiert - Risse - tlw. Abrisse unter Stahlträger - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Putz schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen
Außenwände	- korrodierte Stahlträger in allen Fensterstürzen sowie in der Erkerabfangung - westl. Giebelverkleidung mit Fassadenplatten (u.U. asbesthaltig) und künstlicher Mineralfaserdämmung (schadstoffhaltig) - Hoffassade mit Rissen/Sturzrissen - Straßenfassade: abgefallene Gesimsteile und Risse (Fensterdächer und Gesimse mit verzahntem Mauerwerk) - Risse im Drempelmauerwerk - Mauerwerksdurchfeuchtungen an der Hoffassade - Schimmelpilzbefall - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen
Fenster	- in der Regel einfach verglast, nach außen aufschlagend - Schadenquote 95%
Dach - Deckung	- Deckung abgängig - fehlende Regendichtheit und Schneesicherheit (Drempelmauerwerk durchfeuchtet) - Regenrinnen und Fallrohre tlw. schadhaft - Schornsteinundichtigkeiten

- Stuhl	- Schwammbefall und Braunfäule an Sparren, Pfetten und Stützen, Schadenquote 75% - außen freiliegende Aufschieblinge, Schadenquote 100% - tragende Stiele fehlen, Holzkonstruktion tlw. ohne kraftschlüssigen Verbund - Taubenkot
Decken - Geschosse	- Braunfäule und Echter Hausschwamm vom 1.OG bis Fußboden Dachgeschoss - in den Küchen Stahlträgerdecken, ggf. korrodiert - Fußbodenbeläge u.U. schadstoffhaltig - Deckenputz gerissen - Schimmelpilzbefall - erhebliche Durchfeuchtungen in Bad-/Dusch- und WC-Bereichen
Innenwände	- Schimmelpilzbefall - tlw. Abrisse vom Außenmauerwerk - Putz schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - erhebliche Durchfeuchtungen in Bad-/Dusch- und WC-Bereichen
Treppenhaus	- Entlüftung der WC-Bereiche über Entlüftungskanäle (asbesthaltig) - Fenster zum Treppenhaus (Brandschutz) - Trittkantenprofile schadhaft
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaus- und Wohnungstrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- Fenster zum Treppenhaus - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- Fassadenverkleidung am Westgiebel u.U. asbesthaltig, Dämmung mit künstlicher Mineralfaser (schadstoffhaltig)

Caffamacherreihe 37-39

Caffamacherreihe 43-49

Caffamacherreihe 43-49

Bauteile	**Zustand/Schäden**
Keller	
- Gründung/ Sohle	- Einbindetiefe ca. 48-50 cm mit 1-2 Rollschichten - unterschiedliche Sohlenaufbauten - Bohrsondierung BS 8/06 auf der Hofseite
- Außenwände	- tlw. Abrisse von Innenwänden zu Außenwänden, Brüstungsrisse - Mauerwerksdurchfeuchtungen - fehlende Abdichtungen (horizontal/vertikal) - straßenseitige Räume mit unzureichender Belüftung - Putz schadhaft - Sturzträger korrodiert - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen
- Decke/ Innenwände	- Stahlträgerdecke, Träger korrodiert - Putz schadhaft, Risse, Abplatzungen - Mauerwerksdurchfeuchtungen - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen
Außenwände	<u>Straßenfassade</u> - korrodierte Stahlträger in den Fensterstürzen, Sturzrisse - Balkone mit horizontalen Rissen in den Balkonplatten, Geländer schadhaft, Beschichtung, sofern vorhanden, schadhaft, Durchfeuchtungen an den Unterseiten - Gesimse gerissen - Sohlbänke gerissen - Farbabplatzungen <u>Hoffassade</u> - Putzabplatzungen, freiliegendes Mauerwerk, Mauerwerksausbrüche im obersten Geschoss, Fugenmörtel lose, Birkenbewuchs - Risse - korrodierte Stahlträger in den Stürzen, Sturzrisse - Sohlbänke mit Ausbrüchen - Sockelmauerwerk schadhaft <u>Giebelfassaden</u> - Putzabplatzungen - Risse - korrodierte Stahlträger in den Stürzen - Schornsteinköpfe schadhaft - Sockelmauerwerk schadhaft Mörtelgruppe I, Steinfestigkeitsklasse 4
Fenster	- in der Regel einfach verglast, nach innen und außen aufschlagend - Schadenquote 95%

Dach - Deckung	- Bitumenschindeln und Bitumenbahnen auf Schalung, in geringem Anteil erneuert - mangelhafte Ortgangverwahrungen - Schadenquote 100% - diverse Leckagen
- Stuhl	- Schwammbefall an Sparren, Pfetten und Stützen - Schadenquote 80% - außen frei liegende Aufschieblinge, Schadenquote 100% - Taubenkot
Decken - Geschosse	- Holzbalkendecken - Echter Hausschwamm, Braunfäule, Würfelbruch in unterschiedlichem Umfang in allen Geschossen - Echter Hausschwamm insbesondere in den Auflagerbereichen sowie im Fußboden des Dachgeschosses - Deckendurchfeuchtungen, insbesondere in Bad-/Dusch- und WC-Bereichen - Dielung schadhaft - Deckenputz mit Rissen
Innenwände	- tlw. Abrisse vom Außenmauerwerk - Putz schadhaft - Schornsteine mit Durchsottungen und Durchfeuchtungen - erhebliche Wanddurchfeuchtungen in Bad-/Dusch- und WC-Bereichen
Treppenhaus	- Rauchabzug nicht vorhanden - Treppenhauskopfdurchfeuchtungen, Schimmelpilzbefall - Entlüftung der WCs über Entlüftungskanäle (asbesthaltig) - Fenster zum Treppenhaus (Brandschutz) - Trittstufen tlw. ausgetreten - DG-Treppenlauf abgängig - Durchfeuchtungsschäden an den oberen Podesten und Treppenuntersichten
TGA	- Sanitär -> Schadenquote 100% - Elektro -> Schadenquote 100% - Heizung -> nur tlw. Beheizung durch Einzelöfen
Schallschutz	- in der Regel alterstypischer Schallschutz in den Decken - Treppenhaus- und Wohnungstrennwände entsprechend der Gebäudealtersklasse
Brandschutz	- Fenster zum Treppenhaus - Ausbildung des Treppenhauskopfes entspricht nicht den Brandschutzanforderungen
Wärmeschutz	- nicht vorhanden

Caffamacherreihe 43-49

Potentialanalyse

Das Quartier stellt ein wichtiges Dokument der Stadt-, Bau- und Sozialgeschichte Hamburgs dar. Die Originalsubstanz der Gebäude ist über die Jahre weitgehend erhalten, auch die ursprünglichen, zum Teil sehr einfachen, Wohnverhältnisse sind anhand der Grundrisse noch erkennbar.

Durch die nachhaltige Modernisierung und Instandsetzung in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt besteht die Chance, diese historisch wertvolle Bausubstanz und einen Teilbereich der einst für diesen Stadtteil typischen Gängeviertel-Struktur zu erhalten. Die "Schier's Passage", Valentinskamp 35-38 und Valentinskamp 38 a-f, gilt als eine der ältesten Terrassenbebauungen Hamburgs. Mit der Wiederherrichtung und Erweiterung von Wohnraum durch Dachgeschossausbauten, Schaffung unterschiedlicher Gewerbeflächen und kultureller Einrichtungen kann Wohn- und Gewerberaum innerstädtisch zur Verfügung gestellt und gleichzeitig der Charakter des historischen Viertels bewahrt werden.

Durch den weitgehenden Erhalt der Bausubstanz, der bestehenden Grundrisse mit kleinen und großen Wohnungen sowie unterschiedlichen Gewerbeflächen kann Raum für unterschiedliche Wohn- und Nutzungsformen angeboten werden.

Durch die Vielfalt der geplanten Nutzungen, das Nebeneinander von Wohnen und kreativer Arbeit sowie die Gestaltung des urbanen Raumes kann das Viertel Lebendigkeit und Aktivität innerhalb des Stadtraumes erzeugen. Dabei ist die Beteiligung der zukünftigen Bewohner und Nutzer an den Planungsprozessen wichtig, um ihre Identifikation mit dem Quartier zu stärken.

Die Wiederherstellung der baulich-räumlichen Qualität soll gleichzeitig den Neuanfang eines innerstädtischen Kreativquartiers bewirken. Das Quartier als Experimentierfeld kultureller Vielfalt bietet somit Chancen von Wandelbarkeit und Weiterentwicklung im innerstädtischen Kontext.

3.2 Wohnumfeld und öffentlicher Raum

Problemanalyse

Fehlender öffentlicher Raum und Freiflächen

Durch die dichte Bebauung im Gebiet Gängeviertel/Valentinskamp gibt es insgesamt nur wenige und kleine Freiflächen. Keine davon ist eine öffentliche Fläche.

Mangel an Spielflächen
Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen von 1986/ 1987 festgestellten Mängel im Wohnumfeld haben sich durch den Wegfall des damals noch vorhandenen Kinderspielplatzes noch verstärkt. Die gestaltete Freifläche im Brahmsquartier mit zwei Spielgeräten ist öffentlich zugänglich, sie kann aber den Verlust des im Zuge der Planung und Realisierung des Brahmsquartiers aufgegebenen Spielplatzes an der Caffamacherreihe/ Ecke Speckstraße und ein als dessen Ersatz zunächst geplanter, dann aber ebenfalls zugunsten der Neubauten aufgegebenen Spielplatzes in der Verlängerung der Speckstraße nicht kompensieren. Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich westlich der Kaiser-Wilhelm-Straße im Wohngebiet (Entfernung ca. 400m) bzw. in den Wallanlagen (Entfernung ca. 500m).

Nutzungskonflikte
Einzelne Anwohner aus der Nachbarschaft beschweren sich wiederholt über Tätigkeiten und Aktivitäten von Gängeviertel e.V., die ihre Bedürfnisse als Bewohner stören. Ansässige Betriebe im und im unmittelbaren Umfeld des Gebietes beklagen die Zustände im Gängeviertel, wie z.B. die noch ungestaltete Freifläche oder das Erscheinungsbild der unsanierten Häuser.

Potentialanalyse

Gestaltung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf der Freifläche „Brache"
Das unbebaute Flurstück 1158, die so genannte Brache, ist mit rund 350 qm die einzige zusammenhängende Freifläche im Gebiet. Durch Herrichtung und Gestaltung dieses Grundstücks als öffentliche/ halböffentliche nutzbare Frei- und Spielfläche kann die Freiflächensituation im Gebiet qualitativ entscheidend aufgewertet werden. Mit der Gestaltung dieses Freiraums erhält das Quartier die notwendige stadträumliche Fassung zum Brahmsplatz hin und erhöht auch für die Nachbarn und Beschäftigten der umliegenden Bürogebäude die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Durch die gemeinsame Nutzung der Freifläche wird ein räumliches und inhaltliches Bindeglied zwischen dem Gebiet und seiner Nachbarschaft geschaffen.

Kommunikationsraum Höfe
Die Höfe im Blockinneren des Gebiets bilden als städtebaulich hochwertige Flächen das unmittelbare Wohnumfeld. Ein sekundäres Wegenetz schafft eine Verbindung der Räume untereinander und bietet so eine verkehrsfreie Aufenthaltsfläche direkt vor der Wohnungstür, die die Kommunikation zwischen den Bewohnern, Nutzern und Gästen fördert. Die gestalteten Höfe können die mangelnden Frei- und Spielflächen im Gebiet anteilig kompensieren.

Funktionierende Nachbarschaften
Durch eine Neuordnung und Gestaltung der Freiflächen, die auf die Interessen der Anwohner aus der Nachbarschaft Rücksicht nimmt, können entstehende Nachbarschaftskonflikte gemindert bzw. beseitigt werden.

3.3 Gewerbe, Kunst und Kultur

Problemanalyse

Überwiegender Leerstand der Gewerbeflächen
Die straßenbezogenen Gewerbeflächen im Gebiet stehen seit vielen Jahren überwiegend leer und werden gegenwärtig anteilig und temporär durch Gängeviertel e.V. bzw. den Verein KunstLeben e.V. genutzt. Der Gewerbestandort Valentinskamp und Caffamacherreihe mit kleinteiligem Gewerbebesatz leidet unter diesem Leerstand.

Fehlende Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs
Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 1986/ 1987 wurde bereits eine fehlende Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs im Gebiet und im Umfeld festgestellt. Diese Situation besteht unverändert fort.

Mangel an Atelier- und Werkstattflächen
Im innerstädtischen Bereich fehlen günstige Atelier- und Werkstattflächen für junge, noch nicht etablierte Künstler und Kunstschaffende. Auf diesen Mangel wurde durch die seit einigen Jahren intensiv und stadtweit geführten Diskussionen aufmerksam gemacht, der auch zu der kulturellen Instandbesetzung durch „Komm in die Gänge" im August 2009 geführt hat.

Fehlende Angebote der Soziokultur und Subkultur im innerstädtischen Bereich
Im Innenstadtbereich gibt es kaum niedrigschwellige soziokulturelle Angebote und es wird ein Mangel an Angeboten der Subkultur festgestellt.

Potentialanalyse

Kleinteiliger Branchenmix zur Versorgung des Stadtteils
Ein kleinteiliger Branchenmix in den straßenseitigen Gewerbeflächen soll nicht nur der Versorgung des Gebiets, sondern auch des Stadtteils dienen. Somit wird auch der Stadtteil von den geplanten Maßnahmen profitieren. Die Aufwertung des Gewerbestandortes stellt auch einen Gewinn für die alteingesessenen Gewerbetreibenden dar.

Attraktivierung des Gewerbestandortes Valentinskamp und Caffamacherreihe sowie der Verbindung zur City
Durch die dauerhafte Nutzung und Vermietung der Gewerbeflächen entlang der Straßen Valentinskamp und Caffamacherreihe im Gebiet wird der Gewerbestandort insgesamt aufgewertet und gleichzeitig die fußläufige Verbindung zwischen Messe/ Wallanlagen/ Laeiszhalle und dem Gänsemarkt/ Jungfernstieg/ Rathausmarkt attraktiver.

Förderung des kreativen Milieus Gängeviertel
Mit der temporären Nutzung durch Gängeviertel e.V. sind junge Künstler, Kunstschaffende und kreative Menschen in das Quartier gekommen. Mit der dauerhaften Nutzung von Teilbereichen der Gebäude im Gebiet können diese kreativen Potenziale gefördert werden. Im Sinne der Studie „Kreative Milieus und offene Räume für Hamburg"[17] bilden kreative Räume und Milieus eine Ressource für städtische Innovation, die räumliche und sozioökonomische Wirkungen nach sich ziehen.

Schaffung von Arbeitsplätzen und Existenzgründungen
Durch die dauerhafte Nutzung der Gewerbeflächen nach Sanierung können Arbeitsplätze geschaffen und Existenzgründungen ermöglich werden.

Etablierung eines soziokulturellen Zentrums
Das Gebäude „Fabrik", Valentinskamp 34a eignet sich für die Etablierung eines soziokulturellen Zentrums, von dem die Menschen in der Hamburger Neustadt und darüber hinaus profitieren können.

3.4 Lokale Akteure

Problemanalyse

Fehlende lokale Akteuere
Aufgrund des dominierenden Leerstands im Gebiet, verbunden mit der unsicheren Zukunft der Gebäude, fehlten in den vergangenen Jahren auch lokale Akteure, die sich für ihr Quartier hätten engagieren können.

[17] Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg, FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Januar 2010

Potentialanalyse

Aktive Mitarbeit des Vereins Gängeviertel e.V.
Der Verein Gängeviertel e.V. engagiert sich seit August 2009 für den Erhalt und die Entwicklung dieses innerstädtischen Quartiers und steht bei der Umsetzung der Ziele des IEK als Partner zur Verfügung.

Schaffung eines Beteiligungsgremiums zur Aktivierung der lokalen Akteure und zur Minderung von Nachbarschaftskonflikten
Durch die Schaffung eines Beteiligungsgremiums, das den Stadterneuerungsprozess aktiv begleitet, können die Bewohner, Gewerbetreibenden und Nachbareigentümer bzw. deren Vertreter für den Sanierungsprozess interessiert und in diesen aktiv eingebunden werden. In einem regelmäßig tagenden Beteiligungsgremium können unter externer Moderation Nachbarschaftskonflikte thematisiert und Lösungen erarbeitet werden.

Teil II

Integriertes Entwicklungskonzept

4
Leitbild und Leitziele

4.1 Leitbild

Das Gebiet „Gängeviertel/ Valentinskamp" 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.

4.2 Leitziele

Die folgenden gebietsbezogenen Entwicklungsziele sollen während des Sanierungsverfahrens erreicht werden.

1. **Erhalt der historischen Bausubstanz**
   Ziel ist der Erhalt der baukulturell wertvollen Bausubstanz. Die Gebäude werden, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, erhalten und unter Berücksichtigung von Aspekten des Denkmalschutzes und des Klimaschutzes instand gesetzt und modernisiert. Dabei steht die nachhaltige Grundsanierung der Gebäude im Vordergrund, aufwändige Modernisierungen sollen vermieden werden.

2. **Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum**
   Alle Wohnungen werden mit öffentlichen Fördermitteln saniert und wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Die Wohnungen werden für einen Zeitraum von 21 Jahren einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, so dass sie in diesem Zeitraum nur für Haushalte mit entsprechender Berechtigung zugänglich sein werden. Auch Men-

schen mit geringem Einkommen soll damit ein Wohnen in Zentrumsnähe ermöglicht werden. Dabei wird Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensstile geschaffen.

3. **Schaffung von günstigen Gewerbeflächen und gewerblicher Vielfalt im Viertel**
   Um möglichst günstige Gewerbemieten realisieren zu können, soll in den gewerblich genutzten Flächen nur die notwendige Instandsetzung und Modernisierung erfolgen. In den Gewerbeflächen soll ein Branchenmix entstehen, der das Viertel versorgt, zum Viertel passt und mit der umliegenden Wohnnutzung verträglich ist. Die Nutzung der gewerblichen Flächen als klassische Büros ist nicht vorgesehen.

4. **Schaffung von günstigen Atelier- und Werkstattflächen für Gängeviertel e.V. und andere**
   Um möglichst bezahlbare Mieten für Atelier- und Werkstattflächen realisieren zu können, soll nur die notwendige Instandsetzung und Modernisierung durchgeführt werden. Diese Flächen werden bevorzugt von Gängeviertel e.V. angemietet.

5. **Durchführung einer effizienten Sanierung**
   Die Sanierung der Gebäude erfolgt mit einem professionellen Baumanagement, um die Mittel nachhaltig und effizient einzusetzen.

6. **Schaffung eines Zentrums für Kunst, Kultur und Soziales in der „Fabrik"**
   Um möglichst geringe Mietkosten realisieren zu können, wird das Gebäude „Fabrik" nur in erforderlichem Umfang instand gesetzt und modernsiert. Es wird das soziokulturelle Zentrum des Quartiers. Die Angebote in der „Fabrik" richten sich an alle Menschen und schließt keine Bevölkerungsgruppen aus. Das Angebot und Preisniveau folgen dieser Zielsetzung.

7. **Übertragung eines Höchstmaßes an Eigenverantwortung und Autonomie an Gängeviertel e.V. bei der Nutzung der gewerblichen Flächen**
   Der Verein Gängeviertel e.V. betreibt und verwaltet in der Regel die Gebäudeflächen, die nicht zum Wohnen genutzt werden. Die Freie und Hansestadt Hamburg bzw. der von ihr eingesetzte Verwalter/Träger hat einen Anspruch auf Offenlegung der Bücher und prüft diese jährlich auf Einhaltung des vereinbarten Mietzinses durch Vorlage der abgeschlossenen Untermietverträge.

8. **Gestalterische Aufwertung der vorhandenen Freiflächen und Erhöhung der Nutzbarkeit**
   Die mit Stand September 2010 unbebauten Flächen werden nicht bebaut, sie werden gestalterisch aufgewertet und damit für die Bewohner und das angrenzende Umfeld besser nutzbar gemacht. Die „Brache" (Flurstück 1158) wird als öffentliche Freifläche

hergerichtet, um den Mangel an Außen- und Freiflächen im Gebiet zu kompensieren und eine Öffnung in das Umfeld zu schaffen.

9. Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten

Die am Sanierungsprozess Beteiligten sind sich darüber bewusst, dass die Sanierung des „Gängeviertels" eine hohe finanzielle Belastung für den öffentlichen Haushalt darstellt und bemühen sich fortwährend um die Einwerbung zusätzlicher Finanzierungsmittel, z.B. EU-Mittel oder private Gelder.

10. Erhalt und langfristige Sicherung von preisgünstigen Wohn- und Gewerbeflächen

Der Verein Gängeviertel e.V. strebt während des Sanierungsverfahrens die Gründung einer Genossenschaft an. Die Genossenschaft soll zum Ziel haben, die Grundstücke und Gebäude des Treuhandvermögens Gängeviertel/ Valentinskamp nach Ablauf des Sanierungsverfahrens in ihr Eigentum oder in Erbbaurecht zu übernehmen und die Flächen über die Bindungszeiträume hinaus preiswert zur Verfügung zu stellen. Über die Möglichkeit einer Übernahme durch die Genossenschaft soll rechtzeitig vor Beendigung des Sanierungsverfahrens zwischen den Beteiligten verhandelt werden.

5
Handlungsfelder, Projekte und Maßnahmen

5.1 Instandsetzung und Modernisierung

Das Handlungsfeld „Instandsetzung und Modernisierung" stellt im Gebiet die essentielle Grundlage für die Erreichung des Leitbildes und der Leitziele dar. Mit den Maßnahmen zur Sanierung sämtlicher Objekte im Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp (ausgenommen das bereits sanierte Gebäude Valentinskamp 34) werden die Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt für eine zukünftige Nutzung der Gebäude geschaffen. Die Projekte und Maßnahmen dieses Handlungsfeldes orientieren sich an den Leitzielen 1 bis 6 des Entwicklungskonzeptes.

Geplante Nutzungen

Die im Nutzungsplan schematisch dargestellten Gebäude weisen - mit Ausnahme des vollständig für Gemeinbedarf konzipierten Gebäudes Valentinskamp 34 a (Fabrik) mit rd. 1.440 m² - in allen Obergeschossen Wohnungen und Wohnateliers[18] aus. In den Gebäuden Valentinskamp 28 a+b sowie Speckstraße 83-87 sind auch im Hochparterre Wohnungen/Atelierwohnungen vorgesehen. Im Gebäude Valentinskamp 32 dagegen beginnt die Wohnnutzung infolge gewerblicher Nutzung des Erd- und 1. Obergeschosses erst ab dem 2. Obergeschoss.

Zur Erweiterung des Wohnungsangebotes werden in den Gebäuden, in denen es statisch und unter Berücksichtigung aller erforderlichen Nebenraumflächen möglich ist, die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut. Dieses trifft auf die Gebäude Valentinskamp 38 c,

[18] Wohnateliers stellen reguläre Wohnungen dar, in denen Teilbereiche mit wohnungsverträglichen und kunstnahen Nutzungen durch den Wohnungsmieter belegt sind.

32 und 28 a+b, Speckstraße 83-87 und Caffamacherreihe 37-39 zu. Insgesamt stehen somit 79 Wohnungen (incl. Wohnateliers) mit ca. 5.065 m² zur Verfügung.

Für eine wohnungsverträgliche bzw. störungsarme Gewerbenutzung sind die Erdgeschosse bzw. das Hochparterre von Valentinskamp 39, 38 a, 38 f, 38 b und 38 c, Valentinskamp 35-38 sowie Caffamacherreihe 43-49 und 37-39 vorgesehen. In den Souterrainflächen werden nur in den Gebäuden Valentinskamp 38 f und Speckstraße 83-87 Gewerbeflächen ausgewiesen. Geplant sind insgesamt 21 Gewerbeeinheiten mit ca. 1.070 m² Nutzfläche. Die Kellerflächen der übrigen Gebäude werden überwiegend für Abstellräume und Räume für die Haustechnik benötigt. Vereinzelte Restflächen der Kellergeschosse können als Lagerflächen seitens der Gewerbebetriebe genutzt werden. Das Gebäude Valentinskamp 34 a soll zukünftig gänzlich als Zentrum für Kunst, Kultur und Soziales genutzt werden.

Flächenzusammenstellung der Nutzungen:
(Übersicht s. nebenstehender Plan)

	Gewerbe	**Wohnen**	**Gemein-bedarf**	**Summe**
	ca. m²	ca. m²	ca. m²	ca. m²
Valentinskamp 39	45	145		190
Valentinskamp 38 a	70	150		220
Valentinskamp 38 e		140		140
Valentinskamp 38 f	95	160		255
Valentinskamp 35-38	110	615		725
Valentinskamp 38 b	110	460		570
Valentinskamp 38 c	70	365		435
Valentinskamp 34 a			1.441	1.441
Valentinskamp 32	175	330		505
Valentinskamp 28 a+b		725		725
Speckstraße 83 - 87	100	545		645
Caffamacherreihe 37-39	160	810		970
Caffamacherreihe 43-49	135	620		755
Summen	**1.070**	**5.065**	**1.441**	**7.576**

IEK Gängeviertel/Valentinskamp - Nutzungen

Valentinskamp 39
Puppenstube

DG	Abst.
3. OG	Wohnung
2. OG	Wohnung
1. OG	Wohnung
EG	Gewerbe (w)
KG	Lager/HT

Valentinskamp 35-38
Valentina

DG	Wohnung	Wohnung
3. OG	Wohnung	Wohnung
2. OG	Wohnung	Wohnung
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Gewerbe (w)	Gewerbe (w)
KG	Abst./HT	Abst./HT

Valentinskamp 32
Druckerei

DG	Wohnung
4. OG	Wohnung
3. OG	Wohnung
2. OG	Wohnung
1. OG	Gewerbe (w)
EG	Gewerbe
KG	Abst./HT

Valentinskamp 38 a
Butze

DG	Abst.	Abst.
2. OG	Wohnung	Wohnung
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Gewerbe (w)	Gewerbe (w)
KG	nicht nutzbar	nicht nutzbar

Valentinskamp 38 b
Terrasse

DG	Abstellräume	Abstellräume
4. OG	Wohnung	Wohnung
3. OG	Wohnung	Wohnung
2. OG	Wohnung	Wohnung
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Gewerbe (w)	Gewerbe (w)
KG	Lager, HT	Lager, HT

Valentinskamp 34 a
Fabrik
links

4. OG	Photowerkstatt
3. OG	offenes Atelier
2. OG	Probebühne
1. OG	Druckwerkstatt
EG	Seminar, Galerie, Veranst.
KG	Lager, HT

Valentinskamp 28 a
Kutscherhäuser
rechts

DG	Wohnung	
2. OG	Wohnung	Wohnung
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Wohnung	Wohnung
KG	Abst./HT	Abst./HT

Valentinskamp 38 e
Butze

DG	Wohnung	Wohnung
2. OG		
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Abst./HT	

Valentinskamp 38 c
Familie

DG	Wohnung
4. OG	Wohnung
3. OG	Wohnung
2. OG	Wohnung
1. OG	Wohnung
EG	Gewerbe (w)
KG	Abst./HT

rechts

4. OG	Filmwerkstatt
3. OG	Stipendiatenatelier
2. OG	Bewegungsraum
1. OG	Seminarräume
EG	Gastronomie
KG	Musik-Club

Valentinskamp 28 b
Kutscherhäuser
links

DG	Wohnung	
2. OG	Wohnung	Wohnung
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Wohnung	Wohnung
KG	Abst./HT	Abst./HT

Caffamacherreihe 43-49
Kupferdiebehaus

DG	Abst.	Abst.
4. OG	Wohnung	Wohnung
3. OG	Wohnung	Wohnung
2. OG	Wohnung	Wohnung
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Gewerbe (w)	Gewerbe (w)
KG	La., HT	La., HT

Valentinskamp 38 f
Tischlerei

3. OG	Wohnung	
2. OG	Wohnung	
1. OG	Wohnung	
EG	Gewerbe (w)	Gewerbe (w)
KG	Gewerbe (w)	

Speckstraße 83 - 87

DG	Wohnung	Abst./HT
3. OG	Wohnung	Wohnung
2. OG	Wohnung	Wohnung
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Wohnung	Wohnung
KG	Gewerbe/HT	Gewerbe/HT

Caffamacherreihe 37-39
Jupihaus

DG	Abst.	Wohnung
4. OG	Wohnung	Wohnung
3. OG	Wohnung	Wohnung
2. OG	Wohnung	Wohnung
1. OG	Wohnung	Wohnung
EG	Gewerbe (w)	Gewerbe (w)
KG	La., HT	La., Abst.

	öffentlich geförderte Wohnung
	öffentlich gefördertes Gewerbe
	Gemeinbedarf
(w)	wohnungsverträglich
Abst	Abstellräume
HT	Haustechnikräume

steg Hamburg mbH, 15.09.2010

Bauliche Maßnahmen

Durch die Instandsetzung und Modernisierung der Objekte wird der Erhalt der historisch wertvollen Bausubsubstanz nachhaltig gesichert. Die Vorgehensweise erfolgt objektbezogen in Abstimmung mit den Bewilligungsbehörden/ Fördermittelgebern (ggf. Sponsoren) und dem Denkmalschutzamt.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte sind bei allen Gebäuden im Wesentlichen nachfolgende Arbeiten durchzuführen:

- Instandsetzung und Ertüchtigung der Gebäudekonstruktion bzw. aller tragenden Bauteile
- Instandsetzung der Gebäudeaußenhülle, einschl. der Erneuerung von Dachdeckung und Dachdichtung
- Erneuerung der Fenster, in Teilbereichen auch Überarbeitung alter Fenster
- Verbesserung von Schall-, Wärme- und Brandschutz
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen
- Herstellung der erforderlichen Abstellräume
- Neugestaltung der Außenanlagen.

Grundrissveränderungen sind nur in geringem Umfang vorgesehen und beziehen sich hauptsächlich auf die Planung von Küchen und Bädern. Bei dem Gebäude Valentinskamp 38 c bietet sich die Zusammenlegung von zwei sehr kleinen zu einer großen Wohnung an, da kleine Wohnungen in mehreren anderen Gebäuden bereits vorhanden sind.

Die Gebäude sind im Allgemeinen so orientiert, dass die Wohnungen zu beiden Fassadenseiten (Vor-/ Rückfassade) ausgerichtet sind. Zur Verbesserung der Belichtungssituation sollen dort, wo die Möglichkeit besteht, die Wohnräume zukünftig zur besser belichteten Seite angeordnet werden. Nebenräume wie Bad/ WC zur schlechter belichteten sowie Schlafräume zur Lärm abgewandten Gebäudeseite. Zur Verbesserung der Wohnqualität ist bei einigen Gebäuden (z.B. Valentinskamp 38 c, Speckstraße 83-87) die Errichtung von Balkonen vorgesehen.

Die Herrichtung der Nutzflächen für Gemeinbedarf im Valentinskamp 34 a (Fabrik) unterliegt gesonderten Anforderungskatalogen. Diese richten sich nach den konkreten Nutzungen und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen.

Die Wiederherstellung des verfüllten Bereiches im Kellergeschoss des Gebäudes Valentinskamp 32 ist derzeit noch nicht geklärt.

Gestaltung der Außenanlagen

Die Gestaltung der Hofflächen zwischen den Gebäuden ist wichtiger Bestandteil des Freiraumkonzepts Gängeviertel und bildet zusammen mit der Freifläche „Brache" ein zusammenhängendes System an Wegen und Freiräumen.

Im Rahmen der avisierten Instandsetzung und Modernisierung sollen die Nebengebäude zwischen Valentinskamp 39 und 38 a, zwischen Valentinskamp 38 e und 38 f, Valentinskamp 38 b und 38 c, vor Valentinskamp 38 c sowie vor dem hinteren Kellereingang des Gebäudes Speckstraße 83-87 rückgebaut werden. Zwischen den Gebäuden Valentinskamp 38 b und 38 c ist ein Durchgang im Erdgeschoss von der „Schier's-Passage" zur Fabrik vorgesehen, um eine neue Querverbindung zu ermöglichen.

Die Neugestaltung der Außenanlagen, der Nachweis der erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen, Standplätze für Abfallsammelbehälter sowie der notwendigen Feuerwehrzufahrten erfordern eine sinnvolle Flurstücksneuordnung, wenn die Eintragung umfangreicher - teilweise kleinteiliger - Baulasten vermieden werden soll.

Die weitere Nutzung und Wiederherstellung der zwischen bzw. vor den Gebäuden Valentinskamp 35-38 und Valentinskamp 39 sowie Valentinskamp 38 b liegenden bisher bekannten Kellerräume und Kellergänge kann erst im weiteren Planungsprozess unter Berücksichtigung statischer, finanzieller und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte geklärt werden.

Schnittstellen zu anderen Handlungsfeldern

zu 5.2 Wohnumfeld und öffentlicher Raum:
Im Rahmen der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude werden auch die Außenanlagen auf den Grundstücken neu gestaltet. Diese Hofflächen übernehmen im dicht bebauten Quartier mit geringem Freiflächenanteil eine wichtige Freiraumfunktion. Als fußläufige Anbindung an das umgebene Wegenetz dient insbesondere die Schiers Passage.

zu 5.3 Lokale Ökonomie:
Mit der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude werden vorrangig in den Erdgeschosszonen gewerbliche Flächen hergerichtet, die mit sehr unterschiedlicher Nutzung die lokale Ökonomie entwickeln und stärken werden.

zu 5.4 Kultur im Stadtteil:
Das kulturelle Herz des Gebietes wird das Gebäude „Fabrik" sein. Die Grundsanierung der „Fabrik" ist notwendige Voraussetzung für die zukünftige Nutzung sämtlicher Geschosse.

zu 5.5 Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften:
Die zukünftigen Bewohner und Nutzer der Wohnungen bzw. gewerblichen Flächen werden bei der Planung zur Sanierung der Flächen hinsichtlich Grundriss, Ausstattung und mögliche Eigenleistungen beteiligt.

5.2 Wohnumfeld und öffentlicher Raum

Die Projekte und Maßnahmen dieses Handlungsfeldes folgen insbesondere dem Leitziel 8.

Die Handlungsmöglichkeiten in diesem Handlungsfeld sind insgesamt begrenzt, da es im Gebiet keine öffentlichen Flächen und aufgrund der hohen baulichen Dichte auch nur wenige Freiflächen im Quartier gibt. Umso bedeutender ist es, die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität dieser begrenzten Freiflächen für die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes zu erhöhen. Für die Herrichtung und Gestaltung stehen zum einen die so genannte Brache (Flurstück 1158) und zum anderen die innen liegenden Hofflächen zwischen den Gebäuden zur Verfügung.

Grün- und Spielfläche „Brache"
Die „Brache" soll als öffentlich nutzbare Grün- und Spielfläche hergerichtet werden. Sie soll den Bewohnern und Nutzern des Gebietes und des Umfeldes zukünftig als wohn- und arbeitsortnahe Erholungsfläche zur Verfügung stehen. Die „Brache" nimmt eine besondere Funktion ein, da sich das Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp durch diese Freifläche in den Stadtteil öffnet und sie damit eine Bindefunktion zwischen dem Gebiet und seiner direkten Umgebung übernehmen wird. Die Planung zur Gestaltung der Brache wird entsprechend unter Beteiligung der Akteure des Gebietes, des bereits vorliegenden Konzeptes und der Nachbarschaft erfolgen, um die Interessen und Wünsche aller von der Planung Betroffenen frühzeitig berücksichtigen zu können. Der Vorbeugung von Nachbarschaftskonflikten kommt hier eine besondere Bedeutung zu.

Begegnung und Kommunikation
Im Rahmen der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude werden auch die Außenanlagen hergerichtet. Hierzu zählen unter anderem die Hofflächen zwischen den Gebäuden, die vor allem als Räume für Begegnung und für gefahrenfreies Spielen der Kinder dienen werden. Die Gestaltung der Hofflächen wird daher frühzeitig mit den Bewohnern und Nutzern der betroffenen Gebäude abgestimmt.

Wohnfolgeeinrichtungen
Mit den Kindertagesstätten in der Markusstraße, Kohlhöfen sowie am Sievekingplatz und der Gesamtschule Rudolf Roß in der Neustädter Straße/ Kurze Straße ist eine Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen in fußläufiger Entfernung gegeben. Aufgrund der städtebaulichen Situation im Gängeviertel/ Valentinskamp wird die Einrichtung einer Kita auch nicht empfohlen.

Schnittstellen zu anderen Handlungsfeldern
zu 5.1 Instandsetzung und Modernisierung:
Die Gestaltung der Hofflächen ist Bestandteil der Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude.

zu 5.5. Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften:
Die Bewohner, Nutzer und Nachbarn werden bei der Gestaltung und gegebenenfalls bei der Unterhaltung ihres Umfeldes mit einbezogen.

5.3 Lokale Ökonomie

Die Projekte und Maßnahmen in diesem Handlungsfeld folgen insbesondere den Leitzielen 1, 3, 4 und 7.

Durch die dauerhafte Nutzung der gewerblichen Flächen, die in den vergangenen Jahren überwiegend leer standen, werden Arbeitsplätze in sehr unterschiedlichen Bereichen geschaffen und Existenzgründungen ermöglicht. Zugleich wird der Gewerbestandort insgesamt durch das neue vielfältige Angebot aufgewertet. Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen sollen in der Regel vom Verein Gängeviertel e.V. auf Grundlage eines Generalmietvertrages verwaltet und betrieben werden.

Wohnverträgliches Gewerbe
Da sich in sämtlichen Gebäuden in den Obergeschossen Wohnungen befinden, ist im Gebiet nur wohnverträgliches Gewerbe vorgesehen. Die Verortung der gewerblichen Flächen in den Gebäuden ist der Abbildung Nutzungen in Kapitel 5.1 zu entnehmen.

Kleinteiliger Branchenmix und Künstlerateliers
In den Erdgeschossflächen entlang der Straßen Valentinskamp, Caffamacherreihe und Speckstraße soll ein kleinteiliger Branchenmix entstehen, der zum Gebiet passt und das Gebiet wie den Stadtteils versorgt. Parallel wird dadurch der Gewerbestandort Valentinskamp/ Caffamacherreihe insgesamt aufwertet.

Folgende konkrete Nutzungsideen, deren Realisierbarkeit in der weiteren Planung konkretisiert werden muss, liegen bereits vor:

Valentinskamp:
- Gängeviertel-Laden mit Produkten aus dem Gebiet, evtl. mit Buchladen
- Galerie: KunstLeben e.V., bereits seit 2004 am Standort
- Obst- und Gemüseladen
- Multifunktionaler Raum für Kino, Lesungen, Diskussionsveranstaltungen, kulturelle und soziale Projekte in der „Druckerei"

Caffamacherreihe:
- Galerie
- Architektur- und Grafikbüro: Agentur Ponton, seit 2009 am Standort
- Friseur: Jan Helmers, seit den 1970er Jahren am Standort
- Café, Bar

Speckstraße:
- Fahrradwerkstatt
- Food Coop

Im Blockinnern sind in den gewerblichen genutzten Flächen Ateliers für künstlerische und handwerkliche Nutzungen vorgesehen.
Eine weitere Idee ist die Eröffnung eines Stipendiatenhauses.

Schnittstellen zu anderen Handlungsfeldern
zu 5.1 Instandsetzung und Modernisierung:
Die Sanierung der Gebäude ist Voraussetzung für die anschließende dauerhafte gewerbliche Nutzung in den Gebäuden.

zu 5.4 Kultur im Stadtteil:
Die inhaltliche Verknüpfung zwischen diesem Handlungsfeld und dem Handlungsfeld Kultur im Stadtteil wird im auch durch Kunst und Kultur geprägten Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp sehr groß sein und der Übergang zwischen diesen beiden Handlungsfeldern an vielen Orten fließend.

5.4 Kultur im Stadtteil

Die Projekte und Maßnahmen in diesem Handlungsfeld orientieren sich unter anderem an den Leitzielen 4 und 6.

Die kulturelle Entwicklung des Gebietes Gängeviertel/ Valentinskamp war von Beginn an eine der wesentlichen Motivationen der Initiative „Komm in die Gänge". Durch die in Kapitel 5.3 skizzierten Projekte und Maßnahmen sowie durch die Etablierung des soziokulturellen Zentrums „Fabrik" soll dieser Zielstellung Rechnung getragen werden.

Soziokulturelles Zentrum „Fabrik"
Im ehemaligen Fabrikgebäude Valentinskamp 34a soll das kulturelle Herz des Quartiers entstehen, in dem Raum für Kunst, Kultur und Soziales gefördert wird. Es bietet Freiraum für künstlerisches und kreatives Schaffen und einen Anziehungspunkt zur Belebung des Quartiers. Ein breites Spektrum an Angeboten will Menschen unterschiedlicher Interessen, Altersgruppen und Bedürfnisse ansprechen. Mit dem Einbau eines Fahrstuhls sollen

die Räumlichkeiten in der „Fabrik" barrierefrei erreichbar sein und das Angebot somit von allen Bevölkerungsgruppen wahrgenommen werden können. Der soziale Anspruch des Projektes „Fabrik" soll sich in der Finanzierung wieder finden, indem sich die Nutzungsbedingungen an den finanziellen Möglichkeiten der Teilnehmer orientieren. In diesem Sinne sollen professionelle Nutzer (z.B. Theater, Fotografen) die Laiennutzer (z.B. Schulen) mitfinanzieren.

Die folgenden Nutzungen sind in der „Fabrik" von Gängeviertel e.V. geplant:
- Café/ Bar (Erdgeschoss)
- Seminar- und Veranstaltungsräume
- Raum für Tanz, Theater, Performance
- Raum für Musik (Tonstudio, Proberäume, Club (Kellergeschoss))
- Raum für Druck, Grafik, Medien, Text, Design, Handwerk (Grafik und Architekturbüro, Holzwerkstatt)
- Bewegungsraum

Detaillierte Informationen zur „Fabrik" als Raum für Kultur, Kunst und Soziales ist dem projektbezogenen EFRE-Antrag im Anhang dieses Berichtes zum Integrierten Entwicklungskonzept zu entnehmen.

Schnittstellen zu anderen Handlungsfeldern
zu 5.1 Instandsetzung und Modernisierung:
Die Sanierung des Gebäude ist Voraussetzung für die anschließende dauerhafte Nutzung als kulturelles Zentrum.

zu 5.3 Lokale Ökonomie:
Die inhaltliche Verknüpfung zwischen diesem Handlungsfeld und dem Handlungsfeld Lokale Ökonomie ist sehr groß und der Übergang zwischen diesen beiden Handlungsfeldern an vielen Orten fließend, da auch an Orten der Kultur unmittelbar quartiersbezogene Arbeitsplätze geschaffen und Existenzgründungen ermöglicht werden. Zudem locken kulturelle Angebote die Öffentlichkeit in das Quartier, wodurch wiederum das ansässige Gewerbe profitiert.

5.5 Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften

Dieses Handlungsfeld orientiert sich unter anderem an den Leitzielen 8 und 10 und ist darüber hinaus das zentrale Prinzip der integrierten Stadtteilentwicklung.

Für das geplante Sanierungsverfahren nach § 142 BauGB ist zudem § 137 BauGB die rechtliche Grundlage für die Beteiligung: „§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen – Die Sanierung soll mit den Eigentü-

mern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden."

Einrichtung eines Beteiligungsgremiums

Die Beteiligung der lokalen Akteure am Stadterneuerungsprozess wird unterstützt durch die Einrichtung eines Beteiligungsgremiums. Aufgabe dieses Gremiums ist:

- Austausch von Informationen und Schaffung von Transparenz im Stadtteilentwicklungsprozess
- Austausch von Problemen und Problemlösung im Zusammenhang mit den Baustellen (Baustelleneinrichtung, Schmutz etc.)
- Einbindung der Nachbarschaft in die Aktivitäten im Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp
- Angebote zur Beteiligung bei Einzelprojekten im Gebiet
- Ausgleich zwischen konkurrierenden Interessen (Nachbarschaftsbelange)
- Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes

Die Sitzungen des Beteiligungsgremiums sind grundsätzlich öffentlich. Das Beteiligungsgremium besteht aus stimmberechtigten Mitgliedern und nicht stimmberechtigten Gästen.

Mitglieder mit Stimmrecht:

- Aus dem Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp: 5 Stimmen (Bewohner, Gewerbetreibende, Mitglieder des Vereins > hier keine Unterscheidung zwischen Nutzergruppen innerhalb des Quartiers)
- Nachbareigentümer bzw. deren Nutzer/ Mieter (als Delegierte): 4 Stimmen

Zudem ist eine Beteiligung der Bezirkspolitik mit Stimmrecht vorgesehen, sofern vom Bezirk Hamburg-Mitte gewünscht:

- jeweils 1 Vertreter der in der Bezirksversammlung vertretenden Fraktionen

Im Beteiligungsgremium außerdem vertreten (ohne Stimmrecht):

- Bezirksamt Hamburg-Mitte
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Geschäftsführung mit Dokumentation der Sitzungen übernimmt der zukünftige Sanierungsträger. Die Sitzungen des Gremiums sollen in den ersten beiden Jahren des Stadterneuerungsprozesses 2-monatig, im weiteren Verfahren bei Bedarf monatlich stattfinden. Das Beteiligungsgremium wird zunächst für zwei Jahre besetzt. Danach erfolgen Neuwahlen und bei Bedarf eine Modifizierung der Zusammensetzung des Gremiums, falls die Entwicklungen im Quartier dies erforderlich machen (Bezug der gegenwärtig überwiegend leer stehenden Wohnungen und Gewerbeflächen).

Es wird empfohlen, die Einrichtung eines Verfügungsfonds für das Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp nach Ablauf der ersten beiden Jahre des Sanierungsverfahrens zu prüfen. Mit Fertigstellung der ersten baulichen Maßnahmen werden mehr Akteure dauerhaft im Gebiet ansässig sein, um sich im Sinne der Leitziele für das Gebiet zu engagieren.

Aktivierung zur Mitwirkung an Projekten
Die Bewohner, Nutzer und bei Bedarf auch die Nachbarn werden zur Mitwirkung bei der Planung konkreter Projekte eingeladen und aufgefordert, z.B. zur gemeinsamen Gestaltung der „Brache".

Generalmietvertrag für gewerblich genutzte Flächen an Gängeviertel e.V./ Genossenschaft i.G.
Für die sanierten gewerblichen und soziokulturellen Flächen wird ein Generalmietvertrag zwischen dem Treuhänder und dem Verein Gängeviertel e.V./ Genossenschaft i.G. angestrebt. Damit wird dem Verein/ Genossenschaft ein Höchstmaß an Autonomie und Eigenverantwortung beim Betreiben und Verwalten dieser Flächen übertragen. Ein entsprechendes Organisations- und Vergabemodell, das das Leitbild und die Leitziele der Sanierung sichert, muss noch erarbeitet werden.

Kooperationen
Der Verein Gängeviertel e.V. strebt Kooperationen mit verschiedenen Vereinen, Organisationen etc. an bzw. die Intensivierung bestehender Kooperationen, z.B. mit Thalia, Kampnagel, Schauspielhaus, Westwerk, Kunsthalle, Centro Soziale, Schulen und Universitäten, die insbesondere in der „Fabrik" gelebt werden sollen.

Schnittstellen zu anderen Handlungsfeldern
Dieses Handlungsfeld begleitet themenübergreifend das Vorgehen der Integrierten Stadtteilentwicklung. Es bestehen Schnittstellen zu allen anderen Handlungsfeldern, indem der Mitwirkung der lokalen Akteure am Stadtteilentwicklungsprozess große Bedeutung beigemessen wird.

6
Programmwahl und Gebietsabgrenzung

6.1 Programmwahl

Die von Dezember 1986 bis Juni 1987 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB hatten erhebliche städtebauliche Missstände festgestellt:

- Belichtungs-, Belüftungs- und Brandschutzprobleme durch die dichte Altbebauung
- geringe Wohnungsgrößen in Verbindung mit schlechten Wohnungsgrundrissen
- insgesamt beträchtliche Ausstattungsdefizite
- erhebliche bauliche Defizite: fast durchgängig defekte Fenster, 50% schadhafte Dächer, Rück- und Brandwände mangelhafte Wärmedämmung und Feuchtigkeitsschutz, der zu feuchten Wänden, Pilzbefall etc. führt

Der Senat beschloss am 26.3.1991 durch Rechtsverordnung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Neustadt S3, Valentinskamp gemäß § 142 BauGB. Am 25.4.1995 wurde die Verordnung über die Festlegung als Sanierungsgebiet wieder förmlich aufgehoben. Hintergrund war die drastische Reduzierung der Bundesfinanzhilfen für die alten Bundesländer, verbunden mit einer neuen Prioritätensetzung und neuen Leitvorstellungen der sozialen Stadterneuerung in der FHH, Sanierungsmaßnahmen vorrangig in sozial benachteiligten Stadtteilen durchzuführen , so dass die einzige im Sanierungszeitraum zwischen 1991 und 1995 durchgeführte Maßnahme die denkmalgerechte und öffentlich geförderte Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses im Valentinskamp 34 war.

Auf der Grundlage der Daten aus den VU von 1987 und dem anschließenden Sanierungsverfahren wurde zwischen Mai und August 2010 eine Bestandsaufnahme zur Aktualisierung der Daten durchgeführt.

Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

Die vorliegende Defizit- und Potenzialanalyse für das Gebiet IEK Gängeviertel/ Valentinskamp hat erhebliche städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB aufgezeigt. Bedingt durch den im Laufe der Jahre fortschreitenden und weitgehenden Leerstand der Gebäude wurden auch Substanz- und Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 und 2 festgestellt.

Es wird daher die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB empfohlen. Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften nach §§ 152-156 BauGB) sind in der Sanierungssatzung nach § 142, Abs. 4 BauGB auszuschließen, „wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren)". Im vereinfachten Verfahren kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt oder nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden. Keiner Genehmigung nach § 144 Abs. 4 Nr. 1 BauGB bedürfen „Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist".

Stadtumbaugebiet nach § 171a, b BauGB

Durch den über viele Jahre zunehmenden Leerstand des Quartiers erlitt das Gebiet in der nördlichen Neustadt einen erheblichen städtebaulichen Funktionsverlust. Ziel der Stadterneuerung ist, die baukulturell wertvolle Bausubstanz langfristig zu erhalten und das Gebiet Gängeviertel/ Valentinskamp wieder seiner Bestimmung als Wohnquartier mit kleinteiliger gewerblicher Nutzung zuzuführen und dabei zeitgemäße Wohngrundrisse und eine moderne Ausstattung zu schaffen. Durch die nachhaltige Sanierung der Altbauten wird das innerstädtische Quartier als Wohnstandort und Wirtschaftsstandort qualifiziert und der innerstädtische Bereich insgesamt gestärkt.
Diese Ziele entsprechen den in § 171 a, Abs. 3, insbesondere Nr. 2, 3 und 7 BauGB formulierten Absichten von Stadtumbaumaßnahmen.

Gemäß § 171 a Abs. 1 BauGB können Stadtumbaumaßnehmen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, auch ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem BauGB durchgeführt werden.

Es wird daher empfohlen, das Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp per Senatsbeschluss als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB festzulegen. Grundlage für den Beschluss ist die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171 b Abs. 2 BauGB, die mit dem vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzept Gängeviertel/ Valentinskamp erfüllt wird. Die nach § 171 b Abs. 3 BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger wurde bei der Erstel-

lung des integrierten Entwicklungskonzeptes erfüllt und ist auch für die Durchführung der Maßnahme vorgesehen.

6.2 Gebietsabgrenzung

Die empfohlene Gebietsabgrenzung nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet für das IEK Gängeviertel/ Valentinskamp ist dem Plan „Entwicklungskonzept" zu entnehmen.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke der FHH und der Sprinkenhof AG mit überwiegend leer stehenden Gebäuden, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens instand gesetzt und modernisiert werden sollen sowie das von diesen Grundstücken umgebene Flurstück 2290 mit einem bereits modernisierten Gebäude. Das Gebiet schließt zudem das unbebaute städtische Grundstück, die so genannte Brache mit ein, die zukünftig als Freifläche gestaltet und zugleich als Erschließungsfläche für die innen liegenden Gebäude dienen soll. Weiterhin wird die private Speckstraße, ebenfalls aus Erschließungsgründen, in das Gebiet einbezogen.

7 Umsetzungsstrategie

7.1 Einsetzung eines Sanierungsträgers

§ 157 BauGB regelt, dass die Gemeinde sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen eines geeigneten Beauftragten, d.h. eines Sanierungsträgers, der die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 BauGB erfüllt, bedienen kann. Die Beauftragung eines treuhänderischen Sanierungsträgers nach § 159 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BauGB, der in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde handelt, entspricht in der Freien und Hansestadt Hamburg der gängigen Praxis. Der Sanierungsträger hat in diesem besonderen Fall nicht nur die Festlegungen des beschlossenen Entwicklungskonzeptes umzusetzen, sondern auch in beständiger Kooperation mit den vorhandenen und zukünftigen Nutzern dieses weiterzuentwickeln und in den noch offenen Punkten zu konkretisieren. Es besteht die Möglichkeit, den Sanierungsträger in Anlehnung an bestehende Rahmenvereinbarungen zu beauftragen und damit unverzügliche Handlungsfähigkeit herzustellen.

7.2 Treuhandeigentum

Nach § 160 BauGB kann die Gemeinde dem Sanierungsträger ein Treuhandvermögen an Grundstücken und Gebäuden übertragen. Die Übertragung in ein Treuhandvermögen nach BauGB erfolgt auf der Grundlage von Art. 23 des Beschlusses über die Feststellung des Haushaltsplanes der FHH für die Haushaltsjahre 2009 und 2010 (Haushaltsbeschluss 2009/2010) vom 5.3.2009 ohne Zahlung eines Wertausgleichs an den Grundstock für Grunderwerb und ist auf die Dauer des Sanierungsverfahrens begrenzt. Der Einrichtung und Übertragung eines Treuhandvermögens nach BauGB bedarf der Zustimmung der

Kommission für Bodenordnung. Nach Ablauf des Sanierungsverfahrens fällt das Treuhandeigentum – soweit dann keine anderen Regelungen getroffen wurden – grunderneuert und modernisiert wieder an die Freie und Hansestadt Hamburg zurück.

Grundstücke und Gebäude sind im Sinne der Leitziele und der vertraglichen Regelungen mit der Finanzbehörde durch den treuhänderischen Sanierungsträger zu erneuern und zu verwenden. Im Rahmen von Stadterneuerungsverfahren blickt die Freie und Hansestadt Hamburg auf eine über 20 jährige Erfahrung im Umgang mit Treuhandvermögen nach BauGB zurück. Es besteht die Möglichkeit, auf vorhandene Umsetzungsstrukturen (Treuhandvermögensverwaltungsvertrag) zurückzugreifen.

7.3 Modernisierungsprogramm und Sozialplan

§ 164 BauGB a regelt den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Nach Absatz 3 können Städtebauförderungsmittel u.a. für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzt werden. Neben dem landesweiten Hamburgischen Modernisierungsprogramm steht in Hamburg in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gemäß § 142 BauGB zusätzlich das spezifisch auf die Sanierungsgebiete ausgerichtete Sanierungsprogramm „Programm D - Modernisierung in Sanierungsgebieten" der Wohnungsbaukreditanstalt (WK) zur Verfügung. Im Hinblick auf die außerordentliche Bedeutung der Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen im Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp kommt diesem Programm für die Umsetzung der gebietsbezogenen Leitziele eine entscheidende Bedeutsamkeit zu.

Nach § 180 BauGB (Sozialplan) ist die Stadt verpflichtet, falls städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in die persönlichen Lebensumstände der Wohnungsmieter, Grundeigentümer, und Gewerbetreibenden eingreifen, Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (§ 180 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die gültige Fassung des Regelwerkes Sozialplan für Sanierungs- und Stadterneuerungsgebiete in Hamburg (Neufassung 1996, gültig seit ab 1.4.1996) regelt:

für Eigentümer:
- Erstattung von Mietzinsausfall

für Mieter:
- Bereitstellung von Ersatzwohnungen
- Erstattung der Mietzinsdifferenz
- Übernahme der Umzugs- und Renovierungskosten
- Entschädigungsleistungen für mietereigene Einbauten

für Gewerbetreibende:
- Bereitstellung von Ersatzflächen
- Übernahme von Verlagerungskosten.

Im Gebiet des IEK Gängeviertel/ Valentinskamp kann der Sozialplan Anwendung finden für Mieter mit rechtsgültigen Wohn- und Gewerbemietverträgen. Die Verein Gängeviertel und seine Mitglieder, die auf der Grundlage von Nutzungsvereinbarungen Räumlichkeiten im Gebiet temporär befristet und unentgeltlich zu gewerblichen Zwecken nutzen, gelten nicht als Sanierungsbetroffene i. S. von § 180 BauGB.

7.4 Verwaltungs- und Betreibermodell

Die außergewöhnliche Entwicklungsgeschichte des zukünftigen Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens Gängeviertel/ Valentinskamp soll ihre folgerichtige Weiterentwicklung in einem neuartigen Verwaltungs- und Betreibermodell finden. Dabei müssen sowohl die übergeordneten Interessen der FHH wie auch die der vorhandenen und zukünftigen Nutzer zu einem sinnvollen Ausgleich gebracht werden.

Der Verein Gängeviertel e.V. als ursprünglicher Initiator der Sanierung und als bedeutender Partner bei der Umsetzung des gemeinsam entwickelten integrierten Entwicklungskonzeptes plant parallel die Gründung einer Genossenschaft. Die Genossenschaft soll zum Ziel haben, die Grundstücke nach Ablauf des Sanierungsverfahrens zu übernehmen und die Wohn- und Gewerbeflächen über die Bindungszeiträume hinaus preiswert zur Verfügung zu stellen. Über diese Möglichkeit soll rechtzeitig (etwa 1 Jahr) vor Beendigung des Sanierungsverfahrens zwischen den Beteiligten verhandelt werden.

Für die Dauer des Verfahrens sollen zunächst geeignete Wege zur kooperativen Zusammenarbeit zwischen Treuhänder und Verein/ Genossenschaft gefunden werden. Dabei soll zukünftig zwischen der Nutzung der Wohnungen und der gewerblich-soziokulturellen Flächen unterschieden werden.

Führen die o. b. Verhandlungen zu keinem Ergebnis oder sind diese aus anderen Gründen nicht möglich, wird das Treuhandvermögen an Grundstücken und Gebäuden nach Abschluss des Sanierungsverfahrens planmäßig an die FHH/Finanzbehörde zurückgeführt.

Wohnnutzung

Die Bewirtschaftung und Verwaltung sämtlicher Wohnungen verbleibt grundsätzlich beim von der FHH beauftragten treuhänderischen Sanierungsträger. Wohnungen, die mit öffentlicher Förderung der WK und aus Städtebaufördermitteln instand gesetzt und modernisiert wurden, müssen grundsätzlich dem der öffentlichen Förderung zugeordneten Per-

sonenkreis offen stehen. Allerdings legen sowohl die Bausubstanz (Schallschutz entsprechend der Baualtersklasse) als auch die Dichte der Bebauung und die Intensität der Nutzungen eine sorgfältige Auswahl der zukünftigen Bewohner nahe. Insofern wird die sinnvolle Belegung der Wohnungen stark von der Toleranz der Mitbewohner und des gesamten Umfeldes abhängig sein. Zur Konfliktvermeidung ist eine einvernehmliche Belegungsstrategie zwischen dem Verein Gängeviertel/ der Genossenschaft und dem Treuhänder unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange erforderlich. Dazu wird die Einrichtung eines Belegungsrates, welcher auch als Schlichtungsrat fungiert, angestrebt. Über die genaue Zusammensetzung dieses Gremiums und seine Aufgaben sowie Kompetenzen soll Einvernehmen bis zur Fertigstellung des ersten Bauabschnittes hergestellt werden.

Dem Belegungsrat soll ein grundsätzliches Vorschlagsrecht für die Erst- oder Wiederbelegung der fertig gestellten Wohnungen eingeräumt werden. Sofern die Prüfung durch den treuhänderischen Sanierungsträger (als Eigentümervertreter der FHH „auf Zeit") keinen Anlass ergibt, dem Belegungsvorschlag zu widersprechen (fehlende Berechtigung gemäß der oben erwähnten Abstimmung mit FHH und WK; bekannter Mietnomade o.ä.), soll der Vorschlag des Belegungsrates durch den treuhänderischen Sanierungsträger umgesetzt werden. Ebenso hat der treuhänderischen Sanierungsträger ein Vorschlagsrecht für freiwerdende Wohnungen, bei denen der Verein Gängeviertel e.V./ die Genossenschaft von seinem/ihrem Vorschlagsrecht keinen Gebrauch macht.

Grundsätzlich gilt damit, dass eine Belegung in der Regel nur in gemeinsamem Einverständnis zwischen dem Treuhänder und dem Verein Gängeviertel/ der Genossenschaft erfolgen sollte. Bei Konflikten, die sich aus der Wohnnutzung ergeben, ist generell zunächst der Schlichtungsrat zuständig. Auch bei möglichen, vom treuhänderischen Sanierungsträger beabsichtigten Kündigungen (z.B. wegen ausbleibender Mietzahlungen) ist grundsätzlich der Schlichtungsrat mit einzubeziehen.

Gewerbliche/ Soziokulturelle Nutzung

Für die grunderneuerten gewerblichen und soziokulturellen Flächen wird ein Generalmietvertrag zwischen dem Treuhänder und dem Verein Gängeviertel/ der Genossenschaft angestrebt.

In diesem Vertrag soll die grundsätzliche Nutzungsmöglichkeit einer Fläche in einem Gebäude bzw. eines Gebäudes durch den Verein Gängeviertel/ die Genossenschaft festgehalten werden. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sind eindeutig zu regeln. Die konkrete Belegung der einzelnen Flächen soll als Untervermietung durch den Verein Gängeviertel e. V. erfolgen. Der Verein Gängeviertel e. V. hat zuvor die entsprechenden Nutzungsgenehmigungen beim Bezirksamt Hamburg-Mitte einzuholen.

Dem treuhänderischen Sanierungsträger der FHH sind sowohl die Nutzungsgenehmigungen als auch die geschlossenen Untermietverträge jeweils in Kopie zur Kenntnis zu geben. Gewerbliche und soziokulturelle Flächen müssen im Sinne des Entwicklungskonzeptes auch Bewerbern und Interessenten außerhalb des Vereins offenstehen. Die Nutzungen in den gewerblichen und sozio-kulturellen Flächen müssen im Einklang stehen mit dem Leitbild und Leitzielen des Integrierten Entwicklungskonzeptes. Dazu soll im Sanierungsverfahren noch ein entsprechendes Organisations- und Vergabemodell mit Vergabekriterien entwickelt werden.

Beide Vertragsparteien werden sich über eine pauschalierte Miete über alle Flächen verständigen. Diese soll sich zusammensetzen aus:

- dem Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) an den nicht durch Förderung oder Spenden abgedeckten Investitionen (Kapitalmarktmittel) in diese Flächen
- einer noch festzulegenden Verzinsung eingebrachter Eigenkapitalmittel der FHH oder des Treuhänders sowie
- möglichen Erträgen aus gewerblicher Nutzung - sofern sie nicht zur mit dem Treuhänder abgestimmten Quersubventionierung soziokultureller bzw. anderer gewerblicher Nutzung auf dem Gelände erforderlich sind.

Die laufende Instandhaltung sowie eine Instandhaltungsrücklage müssen durch den Mieter sichergestellt werden. Die Verantwortung hierzu kann sowohl beim treuhänderischen Sanierungsträger als auch beim Verein Gängeviertel e. V. angesiedelt werden. Das Modell ermöglicht damit eine Querfinanzierung innerhalb der gewerblichen/ soziokulturellen Flächen in der Verantwortung des Vereins – insofern keine Einschränkungen durch eine erfolgte Förderung gegeben ist. Durch die Vereinssatzung muss dabei sichergestellt sein, dass mögliche Überschüsse bzw. Erträge im Sinne des Entwicklungskonzeptes verwendet werden.

In einem jährlichen Rechenschaftsbericht sind durch den Verein Gängeviertel e. V. die wirtschaftlichen Verhältnisse gegenüber der FHH bzw. dem treuhänderischen Sanierungsträger transparent darzulegen. Liegt die Verantwortung für Instandhaltung und Instandhaltungsrücklagen bei Gängeviertel e.V., so sind auch über diese Dinge jährliche Rechenschaftsberichte/ Nachweise anzufertigen.

7.5 Zeitplan

Die Sanierung ist gemäß § 136 Absatz 1 BauGB zügig durchzuführen. Unter folgenden Voraussetzungen wird von einem Realisierungszeitraum von voraussichtlich 8 Jahren ausgegangen:

- Die Förderprogramme, insbesondere für Modernisierung und Instandsetzung, werden laufend an die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst und die für die Gesamtfinanzierung erforderlichen Eigenmittel des Sanierungsträgers werden bereitgestellt.
- Die bereits während der Erstellung des vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzeptes begonnene intensive Mitwirkung des Vereins Gängeviertel e.V. wird zur Erreichung der gebietsbezogenen Leitziele konstruktiv fortgesetzt.
- Die Zusammenarbeit mit allen beteiligten Behörden und Fachämtern – insbesondere dem Denkmalschutz - erfolgt konstruktiv und zielorientiert unter der Federführung des das Sanierungsverfahren steuernden Bezirksamtes Hamburg-Mitte.
- Der im Rahmen des vorliegenden IEK ermittelte Bauzustand bestätigt sich letzen Endes erst in der konkretisierenden Detailplanung.

Die Instandsetzung und Modernisierung der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude ist die zentrale Aufgabe im Sanierungsgebiet und wird sich über den gesamten Zeitraum des Sanierungsverfahrens erstrecken.

Darüber hinaus schlägt die steg vor, folgende Maßnahmen in den ersten 3 Jahren des Sanierungsverfahrens umzusetzen:

- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude Speckstraße 83-87, Caffamacherreihe 37-39 und Caffamacherreihe 43-49
- Instandsetzung und Modernisierung der „Fabrik", Valentinskamp 34a zur anschließenden Nutzung als soziokulturelles Zentrum mit Kunst, Kultur, Gastronomie und sozialen Angeboten.

Folgende Maßnahmen sollen mittelfristig, d.h. in 4 bis 5 Jahren begonnen bzw. fertig gestellt werden:

- Fertigstellung von ca. 70% der zukünftigen Wohnnutzungen einschl. anteiliger Außenanlagen.

Der Ablaufplan der Sanierung, d.h. die Aufteilung in Bauabschnitte und die Terminierung der einzelnen Objekte soll gleich zu Beginn des Sanierungsverfahrens in einem Investitionsplan festgelegt werden.

8
Plan Integriertes Entwicklungskonzept

s. nachstehender Plan

Integriertes Entwicklungskonzept
Gängeviertel/ Valentinskamp

- Entwurf -

Entwicklungskonzept

August 2010

Grenze Entwicklungskonzept

Zielaussagen

Erhalt Instandsetzung/ Modernisierung

- überwiegend Wohnen
- überwiegend Gewerbe
- überwiegend Gemeinbedarf
- Gewerbe im Erdgeschoss
- Gewerbe im Souterrain
- Nebengebäude
- Nicht zugängiges Kellergewölbe mit tlw. unbekannten Ausmaßen
- Durchfahrt/ Durchgang
- K Keller unter befestigter Fläche
- Rampe
- TGa Tiefgarage
- LS Lichtschacht
- Treppe
- D Denkmal
- IV 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

Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung

Auftraggeber:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung
und Bodenordnung

Bearbeitung:

steg
Stadterneuerungs- und
Stadtentwicklungs-
gesellschaft Hamburg mbH

Plangrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

9
Kosten und Finanzierung

9.1 Gesamtkosten der Sanierung

Grundsätze

Im Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan sind dreizehn Projekte enthalten, davon zwölf mit ausschließlich investiven Kosten für Baumaßnahmen sowie ein Projekt für Außenanlagengestaltung.

Die Kostenprognosen der einzelnen Gebäude basieren in erster Linie auf folgenden Kalkulationsgrundlagen:

- umfangreiche konstruktive Instandsetzung
- Modernisierungsmaßnahmen begrenzt auf
  - Einbau notwendiger haustechnischer Installationen
  - Reduzierung der Wärmeverluste
  - Verbesserung des Schall- und Brandschutzes
- Ausstattung der Wohn- und Gewerbeeinheiten entsprechend der Förderrichtlinien (Mindestausstattung)
- Kosten der denkmalpflegerischen Aufarbeitungen und Rekonstruktionen sind NICHT enthalten

Gesamtkosten - Prognose

Die Gesamtkosten der Modernisierung und Instandsetzung, einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen, belaufen sich auf ca. EUR 19,2 Mio. Im Einzelnen liegen diesen prognostizierten Kosten überschlägige Massenermittlungen sowie Kostendatenbanken auf Basis 20-jähriger Erfahrung in der Altbausanierung zugrunde.

Bis auf das Gebäude Valentinskamp 34 a (Fabrik) sind für Unvorhergesehenes 10 % in den Kosten eingestellt (Fabrik nur 5 % aufgrund des deutlich reduzierten Ausbaustandards). Eine Indexierung ist nicht vorgenommen worden.

Finanzierung
Bis auf das Objekt Valentinskamp 34 a (Fabrik) und die Freifläche an der Speckstraße („Brache") sollen alle Projekte unter Anwendung des Programm D – Modernisierung und Instandsetzung in Sanierungsgebieten der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gefördert werden.

Für die Wohneinheiten soll die Laufzeit der Förderung und Bindung 21 Jahre, für die Gewerbeeinheiten 6 Jahre betragen. Zusätzlicher Mittelbedarf soll durch Inanspruchnahme weiterer Programmsegmente sowie Fremdkapital gedeckt werden.

Für das Objekt Valentinskamp 34 a (Fabrik) wurde im August 2010 ein Antrag auf Zuwendung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung 2007-2013 (EFRE) gestellt (siehe Antrag in Kapitel 10).

9.2 Zeit-Maßnahmen-Kostenplan IEK Gängeviertel/ Valentinskamp

s. nebenstehende Übersicht

9. 2 Zeit-Maßnahmen-Kostenplan IEK Gängeviertel/ Valentinskamp

Stand: 26.08.2011

Projekt nr.	Projektname	Gesamtkosten des Projektes	Leistungen	Finanzierungs-partner	Finanzierungs-plan (Jahre)	Anteil BSU RISE (15 % EK u. KadM)	Finanzierungs-partner 1 WK/BSU KEB I	Finanzierungs-partner 2 WK/BSU KEB II	Finanzierungs-partner 3 Banken	Anteile EU Programm
						BSU Mittelbedarf €	Programm D Mittelbedarf €	Programm D Mittelbedarf €	NN Mittelbedarf €	EFRE Mittelbedarf €
1	Speckstraße 83-87	1.704.921 €	investiv	WK BSU FK	2012-2014 2011-2013 2012-2013	1.002.621 €	286.200 €	156.989 €	416.100 €	
2	Caffamacherreihe 37-39	2.564.249 €	investiv	WK BSU FK	2012-2015 2011-2014 2013-2014	1.518.374 €	421.425 €	231.304 €	624.450 €	
3	Caffamacherreihe 43-49	2.013.127 €	investiv	WK BSU FK	2012-2015 2011-2013 2012-2014	1.189.427 €	325.900 €	179.004 €	497.800 €	
4	Valentinskamp 34 a EFRE	2.704.949 €	investiv	WK BSU FK sonstige	2011-2014 2011-2014 2012	1.504.949 € 50.000 €			750.000 €	400.000 €
5	Valentinskamp 28 a+b	1.848.365 €	investiv	WK BSU FK	2013-2016 2011-2014 2013-2014	1.062.590 €	378.675 €	206.246 €	407.100 €	
6	Valentinskamp 39	531.104 €	investiv	WK BSU FK	2014-2017 2012-2014 2014-2015	322.904 €	75.775 €	47.403 €	132.425 €	
7	Valentinskamp 35-38	1.959.138 €	investiv	WK BSU FK	2014-2017 2012-2015 2014-2016	1.168.963 €	322.750 €	83.145 €	467.425 €	
8	Valentinskamp 32	1.372.974 €	investiv	WK BSU FK	2014-2017 2012-2015 2014-2016	828.824 €	170.825 €	94.941 €	373.325 €	
9	Valentinskamp 38 a+e	1.048.147 €	investiv	WK BSU FK	2015-2018 2013-2016 2015-2016	658.922 €	150.500 €	82.707 €	238.725 €	
10	Valentinskamp 38 f	620.678 €	investiv	WK BSU FK	2016-2018 2014-2016 2016	350.703 €	82.075 €	45.671 €	187.900 €	
11	Valentinskamp 38 b	1.633.328 €	investiv	WK BSU FK	2015-2019 2013-2016 2016-2017	1.012.253 €	241.825 €	132.918 €	379.250 €	
12	Valentinskamp 38 c	1.124.435 €	investiv	WK BSU FK	2016-2019 2014-2017 2017-2018	652.910 €	190.100 €	104.328 €	281.425 €	
13	Brache	80.535 €	investiv	WK BSU FK	2018	80.535 €				0 €
	Zwischensumme	19.205.950 €				11.403.975 €	2.646.050 €	1.364.655 €	4.755.925 €	400.000 €
14	Duales Ausbildungsprojekt für Maler u. Lackierer, Kooperation mit der Gewerbeschule 6	1)	nicht investiv	HWK, Fachbetriebe						
15	Qualifizierungsmaßnahme in Kooperation mit der Jugendbauhütte des ijgd (intern. Jugendgemeinschaftsdienste) - denkmalpflegerische Aufarbeitung von Fenstern und Türen	1)	nicht investiv	ijgd, ggf. Denkmalschutzamt, Stiftungen im Bereich Denkmalschutz						
16	Denkmalpflegerische Wiederaufarbeitung von Fenstern, Türen, ggf. weiteren Bauteilen aus der Ursprungszeit	150.000,00 €	investiv	Städtebauliche Denkmalpflege, BSU /WSB, Stiftungen	noch zu klären					
A.	Die jährlichen Vergütungsverträge für den Sanierungsträger sind für die Laufzeit des Sanierungsverfahren noch nicht ermittelt und gesondert zu beziffern.									

1) 0,00 EUR - Kosten werden nach dem derzeitigen Stand im Vergütungsvertag des Gebietsentwicklers berücksichtigt

10
Anhang

10.1 Gebietssteckbrief

Gebietssteckbrief

Stand: 15.09.2010

Fördergebietsname	Gängeviertel/ Valentinskamp
Bezirk, Stadtteil	Hamburg-Mitte, Neustadt Nord
Statistische Gebiete	Baublock 108019
Lage des Fördergebietes	westliche Innenstadt zwischen Wallanlagen/Gerichtsgebäude/Laeiszhalle und Gänsemarkt/Jungfernstieg; Anbindung: Valentinskamp
Größe des Fördergebietes	0,49 ha
Bevölkerung / Sozialstruktur	überwiegender Leerstand in den Gebäuden
Wohnungsstruktur	aktuell nur 7 Wohnmietverträge im Gebiet; keine Bindungen
Bebauungsstruktur, städtebauliche Struktur	überwiegend denkmalgeschütztes Ensemble aus dem späten 18. bis Anfang 20 Jh.; Erhalt von Teilen eines historischen Gängeviertels in Hamburg einzigartig; kleinteilige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe; 3- bis 5-geschossige Bebauung; Umfeld, abgesehen von Altbausubstanz im Bäckerbreitergang, geprägt von Geschäftsbauten der Nachkriegszeit
Infrastruktur	sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit U2 (Gänsemarkt) und Metrobus
Beschlus vorbereitender Untersuchungen	entfällt
Gebietsentwickler, seit	zzt. kein Gebietsentwickler
Problemlage im Fördergebiet	erhebliche bauliche Mängel durch geringe Instandsetzung und fehlende Modernisierung in der Bausubstanz in den vergangenen Jahrzehnten
Lösungsansätze im Fördergebiet	* förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und Anmeldung als Stadtumbaugebiet * Sanierung der historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes durch Inanspruchnahme des Hamburger Modernisierungsprogramms in Sanierungsgebieten * kontinuierliche Mitwirkung des Vereins Gängeviertel am Sanierungsverfahren, darunter in Teilflächen Selbstverwaltung
Kernziele im Fördergebiet	langfristiger Erhalt der historischen Bausubstanz und Schaffung von preisgünstigen Mietwohnungen und Gewerbeflächen (vor allem aus dem künstlerischen Bereich) unter kontinuerlicher Mitwirkung des Vereins Gängeviertel e.V.
Zielgruppen im Fördergebiet	Wohnungen: Menschen mit entsprechender Zugangsberechtigung (belegungsgebundener Wohnraum), die aufgrund der hohen baulichen Dichte eine gewisse Toleranz für ein auch von künstlerischem Schaffen geprägtes Leben im Quartier haben; Gewerbeflächen: Mitglieder von Gängeviertel e.V. und andere Gewerbetreibende sowie Kunst- und Kulturschaffende, die das Quartier bereichern bzw. mit Dienstleistungen versorgen
Handlungsfelder im Fördergebiet	Bezeichnung der Handlungsfelder aus RISE zzgl. weiterer Zuordnungsmöglichkeiten (Mehrfachnennungen sind möglich)
Haupthandlungsfeld… 1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
Handlungsfeld 1 2	Lokale Ökonomie
Handlungsfeld 2… 3	Kultur (mit Verknüpfung zu den Handlungsfeldern Ältere Menschen und Behinderte)
4	Beteiligung / lokale Partnerschaften
5	Klimaschutz
6	Wohnumfeld / öffentlicher Raum
7	Vergütungsverträge
8	Beschäftigung / Qualifizierung / Ausbildung
Einsatz folgender Programmsegmente	Städtebauliche Sanierung, Stadtumbau West, EFRE, Quartiersoffensive, Städtebaulicher Denkmalschutz
Schlüsselprojekt	ja
Anmerkungen	Aufgrund des aktuellen weitgehenden Leerstands der Gebäude einerseits und der beabsichtigten kontinuierlichen Mitwirkung des Vereins Gängeviertel e.V. am Sanierungsverfahren andererseits sind die Ausgangsbedingungen und Anforderungen an den Stadterneuerungsprozess einzigartig in Hamburg.

10.2 Projektblätter

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	1
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Speckstraße 83 - 87
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 2 Gewerbe- und 8 Wohneinheiten, zzgl. DG-Ausbau mit 1 Wohneinheit
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
Nr	
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	bestehende Flurstücksgrenzen
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2011-2014
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	2
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Caffamacherreihe 37 - 39
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 2 Gewerbe- und 8 Wohneinheiten, zzgl. DG-Ausbau mit 1 Wohneinheit
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE Nr	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2011-2015
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	3
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Caffamacherreihe 43 - 49
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 3 Gewerbe- und 8 Wohneinheiten
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
Nr	
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2011-2015
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines ehemaligen Fabrikgebäudes
lfd. Projektnr.	4
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 34 a
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 11 Einheiten für Gemeinbedarf
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich) Nr 1 Kultur 2 Beteiligung / lokale Partnerschaften 3 Lokale Ökonomie 4 Ältere Menschen 5 Klimaschutz
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Gewerberaum bzw. Flächen für Gemeinbedarf, Beteiligung
Zielgruppen	breite Öffentlichkeit Kunst-, Kultur- und Politiktinteressierter jeden Alters
Entwicklungshemmnisse	bestehende Flurstücksgrenzen
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2011-2014
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebaufördermittel, EFRE
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	5
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 28 a+b
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 12 Wohneinheiten, zzgl. DG-Ausbauten mit 2 Wohneinheiten
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
Nr	
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2011-2016
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Hamburg. Deine Perlen. Integrierte Stadtteilentwicklung

steg

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	6
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 39
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 1 Gewerbe- und 3 Wohneinheiten
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich) Nr 1 Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt 2 Lokale Ökonomie 3 Beteiligung / lokale Partnerschaften 4 Klimaschutz 5 Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2012-2017
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	7
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 35 - 38
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 3 Gewerbe- und 8 Wohneinheiten
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
Nr	
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2012-2017
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	8
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 32
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 2 Gewerbe- und 3 Wohneinheiten, zzgl. DG-Ausbau mit 1 Wohneinheit
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
Nr	
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2012-2017
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	9
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 38 a + e
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude mit 2 Gewerbe- und 8 Wohneinheiten , davon DG-Ausbau mit 2 Wohneinheiten als Maisonette-Wohnung zum 2. OG
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE Nr	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2013-2018
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes
lfd. Projektnr.	10
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 38 f
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 3 Gewerbe- und 3 Wohneinheiten
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
Nr	
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2013-2018
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	11
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 38 b
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 2 Gewerbe- und 8 Wohneinheiten
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
Nr	
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2013-2019
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung eines Wohngebäudes
lfd. Projektnr.	12
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Valentinskamp 38 c
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes mit 1 Gewerbe- und 4 Wohneinheiten, zzgl. DG-Ausbau mit 1 Wohneinheit
Projektart	Bauliche Maßnahme
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
Nr	
1	Wohnen / Modernisierung / lokaler Wohnungsmarkt
2	Lokale Ökonomie
3	Beteiligung / lokale Partnerschaften
4	Klimaschutz
5	Kultur
Planerische Grundlagen	s. Anlagenkonvolut: Grundrisse Bestand
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Verbesserungen der Gebäudesubstanz, Beitrag zu den Zielen des IEK, Wiederherstellung von Wohn- und Gewerberaum, Beteiligung
Zielgruppen	Bevölkerungsgruppen mit besonderem Bedarf gem. Förderrichtlinien
Entwicklungshemmnisse	-
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja, Gängeviertel e.V
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	2014-2019
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	Städtebauliche Sanierung, Quartiersoffensive, Programm D der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

Projektblatt

Stand: 15.09.2010

Projektbezeichnung	Freiflächengestaltung mit Spiel- und Freizeitflächen
lfd. Projektnr.	13
Fördergebiet	Gängeviertel/ Valentinskamp
Projektadresse / Belegenheit	Freifläche vor den Gebäuden Valentinskamp 34 a, 38 c - an der Speckstraße 83-87 ("Brache")
Projektverantwortlich im Bezirk, beteiligte Fachdienststellen im Bezirk	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektcontrolling	Bezirksamt Hamburg-Mitte
Projektträger	zukünftiger Sanierungsträger / Gebietsentwickler
Projektkonzept	Gestaltung der Freifläche, derzeit Brachfläche, zu einer attraktiven Spiel- und Freizeitfläche mit Aufenthaltsqualitäten für alle Altersgruppen
Projektart	Garten- und Landschaftsbau
Schlüsselprojekt für das Gebiet	ja
Bezug zum Handlungsfeld des Fördergebietes gemäß RISE Nr	Verknüpfung zu den Handlungsfeldern RISE (Haupthandlungsfeld…, Handlungsfeld 1, Handlungsfeld 2,...Mehrfachnennungen sind möglich)
1	Sport und Freizeit
2	Wohnumfeld
3	Kultur
4	Klimaschutz
Planerische Grundlagen	Entwurf Entwicklungskonzept
Art der Leistung	investiv
Wirkungsorientierte Ziele	Beitrag zu den Zielen des IEK, Schaffung von Spiel- und Freizeitflächen
Zielgruppen	alle Bevölkerungsgruppen sowie alle Altersgruppen
Entwicklungshemmnisse	bestehende Flurstücksgrenzen
Einbindung Ehrenamtlicher	wenn möglich
Kooperationen/Gremien	angestrebt
Bewohneraktivierung	ja
Zeitplan der Projektentwicklung und Umsetzung	nach Abschluss der Projekte 1-12 - voraussichtlich 2018
gegenwärtige Projektphase	Vorbereitung
Zuschussbedarf aus Programmsegment	noch offen
Zeit-Maßnahmen-Kostenplan	ja, gemäß Anlage
Projektdokumentation, Projektevaluation	für Gesamtprojekt
Sonstiges	-

10.3 EFRE-Antrag

Eingangsdatum:

Europäische Union Europäischer Fonds für regionale Entwicklung 2007 – 2013 *Investition in Ihre Zukunft*	Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Kurzbeschreibung einer EFRE-Projektidee
Handlungsfeld 2.1: Integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung

Stand: 30.08.2010

Bitte senden Sie die Projektidee an:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Leitstelle Integrierte Stadtteilentwicklung
z.Hd. Frau Christine Freitag
Postfach 30 05 80
20302 Hamburg

1. Antragsteller

Organisation	Gängeviertel e.V.
Straße	Valentinskamp 39
PLZ und Ort	20355 Hamburg

Rechtsform	Eingetragener Verein

Ansprechpartner	Hannah Kowalski, Ulrike Sitte
Email-Adresse	verhandlung@das-gaengeviertel.info
Telefonnummer	015772545350 (Hannah Kowalski) 01775205446 (Ulrike Sitte)
Fax	-

2. Angaben zur Projektidee

Arbeitstitel	Die Fabrik im Gängeviertel – Raum für Kunst, Kultur und Soziales

Investitionsort /Belegenheit des Grundstücks	Valentinskamp 34a siehe Lageplan: Anlage 2
Eigentümer des Grundstücks	Sprinkenhof AG (voraussichtlich ab 2011: Treuhandvermögen des zukünftigen Sanierungsträgers)

Geplanter Projektbeginn	2011

Geplanter Projektabschluss	2014

SITUATIONSANALYSE / PROBLEMDARSTELLUNG / KONTEXT

Das 4-geschossige spätgründerzeitliche Fabrikgebäude, genannt „Fabrik", im Valentinskamp 34a ist seit 2001 eingetragenes Denkmal (Denkmalliste Nr. 1278) und Teil des überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles des „Gängeviertels" in der Hamburger Neustadt. Das Grundstück ist derzeit noch im Eigentum der Sprinkenhof AG und soll, nach Planungen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, mit dem bevorstehenden Sanierungsverfahren in das Treuhandvermögen des zukünftigen Sanierungsträgers übergehen.

„Das Fabrikgebäude Valentinskamp 34a ist in diesem Viertel das einzige Zeugnis eines spätgründerzeitlichen Gewerbehauses in weitgehend bauzeitlichem Zustand, das auch heute noch die gewachsene historische Struktur, ein Bild von der Entwicklung der Innenstadt am Ende des 19. Jahrhunderts zu vermitteln vermag. Die Erhaltung des Fabrikgebäudes liegt daher aus geschichtlichen, künstlerischen Gründen und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse." (Denkmalschutzamt Hamburg (2000): Gutachten zum Denkmalwert des Fabrikgebäudes Valentinskamp 34a)

Nachdem das Fabrikgebäude zunächst zur Anfertigung von Metallwaren diente, fanden im Laufe des 20. Jahrhunderts eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen in dem Gebäude statt, darunter anteilig als Atelier und auch als Sitz einer Heizungsfirma. Dann stand das Gebäude mehrere Jahre leer.

Bedingt durch den jahrelangen Leerstand des Gebäudes und dem damit verbundenen Investitionsstau sind die baulichen und bautechnischen Mängel am und im Gebäude erheblich, so dass eine Nutzung des Gebäudes aktuell nur provisorisch, in Teilen und sehr eingeschränkt möglich ist. Daher ist die Grundsanierung des Baudenkmals notwendige Voraussetzung für den langfristigen Erhalt und damit auch die zukünftige Nutzung der „Fabrik" als Raum für Kunst, Kultur und Soziales. Mit der vorliegenden Projektidee wird ein einmaliger investiver Zuschuss zur Grundsanierung inklusiver anteiliger Erstausstattung des Gebäudes beantragt.

Mit der künstlerischen Inbesitznahme des „Gängeviertels" durch die Initiative „Komm in die Gänge" Ende August 2009 wurde das Erdgeschoss der „Fabrik" für verschiedene kulturelle Veranstaltungen, darunter Ausstellungen, Workshops, klassische und Popkonzerte, Theateraufführungen sowie Versammlungen genutzt. Zwischenzeitig besteht eine temporäre Nutzungsvereinbarung zwischen Sprinkenhof AG und dem inzwischen gegründeten Verein Gängeviertel e.V. Diese Nutzung ist derzeit nur im Rahmen vereinsinterner Veranstaltungen möglich.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat sich Anfang 2010 sowohl zum nachhaltigen Erhalt der historischen Bausubstanz des „Gängeviertels" als auch zum langfristigen Verbleib der Gebäude in städtischem Eigentum bekannt und engagiert sich seitdem in diesem Sinne für einen integrierten Ansatz, der die Interessen der Stadt und des Vereins Gängeviertel e.V. gleichermaßen berücksichtigt. Die förmliche Festlegung des Quartiers als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB und Anmeldung als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB sind in Vorbereitung und sollen noch in 2010 erfolgen. Im Rahmen und mit Mitteln der integrierten Stadtteilentwicklung und des Stadtumbaus sollen sämtliche Wohngebäude (mit jeweils anteiliger gewerblicher Nutzung) sowie das Gewerbegebäude „Fabrik" saniert werden und eine Brache als öffentliche Frei- und Spielfläche hergerichtet werden. Während die Sanierung der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude über das Förderprogramm der Wohnungsbaukreditanstalt gefördert werden kann, wird für die Grundsanierung der „Fabrik" eine Teilfinanzierung über EFRE angestrebt.

Mit der Grundsanierung der „Fabrik" soll vor allem der nachhaltige Erhalt des Gebäudes gesichert werden. Darüber hinaus wird eine neue Haustechnik eingebaut und zur Energieeinsparung der Wärmeschutz

verbessert. Um die geplanten Nutzungen im Erdgeschoss und im Kellergeschoss nachbarverträglich durchführen zu können, wird eine Lüftungsanlage eingebaut und der Schallschutz verbessert. Zudem ist der Einbau eines Aufzuges geplant, um möglichst alle Flächen des öffentlich genutzten Gebäudes barrierefrei erreichbar zu machen und somit keine Personengruppe von der Nutzung des Gebäudes und der Angebote auszuschließen.
Bei allen baulichen Maßnahmen werden außerdem denkmalpflegerische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Das Gebäude „Fabrik" soll das soziokulturelle Zentrum des Quartiers werden. Der Verein Gängeviertel e.V. soll bei der Planung der Sanierung gleichberechtigt kooperativ mitwirken. Der Verein Gängeviertel e.V. strebt an, die Fabrik nach der Grundsanierung eigenständig zu betreiben und zu verwalten.

Das Gebäude ist aufgrund seiner Größe und räumlichen Aufteilung ideal für die Nutzung als Zentrum für Kunst, Kultur und Soziales geeignet. Da es im Bereich der Hamburger City und Neustadt kein Stadtteil-Kulturzentrum gibt, füllt die „Fabrik" eine Lücke und bietet einen Raum für kulturellen Austausch in der Hamburger Innenstadt.

KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

„Die Fabrik im Gängeviertel - Raum für Kunst, Kultur und Soziales"
Die Fabrik ist das Herz des „Gängeviertels" und als integraler Bestandteil des Quartiers zu betrachten. Das Konzept „Komm in die Gänge" (von Februar 2010) beschreibt das Projekt in seiner Gesamtheit und bildet die Grundlage zur Entwicklung der „Fabrik".

A. Ziele/ Leitlinien:

Die „Fabrik" soll sich als Zentrum für Kunst, Kultur und Soziales etablieren. Es sollen ein vielfältiges Kunst- und Kulturprogramm, Workshops und Seminare angeboten, eigene Projekte initiiert und zu öffentlichen Debatten eingeladen werden. Um ein breites Spektrum an Inhalten zu gewährleisten wird das Programm sowohl durch den Träger (Gängeviertel e.V.), als auch externe Kunst- und Kulturschaffende und externe Projekte gestaltet werden. Des Weiteren wird in der „Fabrik" Raum und Infrastruktur für Kulturschaffende zur Verfügung gestellt werden und als Dienstleistung technische Unterstützung, Klein-Gastronomie oder PR angeboten werden.

Beispiele: Ein externer Künstler kann in der „Fabrik" eine Ausstellung kuratieren; Eine Jugendgruppe kann in der „Fabrik" einen Tanzworkshop selbst organisieren und anbieten.

Ziele
- Freiraum für künstlerisches und kreatives Schaffen
- Quartiersbezogene Arbeitsplätze und Unterstützung für Existenzgründer
- Förderung von emanzipatorischem, politischem und sozialem Engagement
- Schaffung eines Ortes der Begegnung und des soziokulturellen Austauschs
- Förderung eines lebendigen, innerstädtischen Viertels
- Einen einfachen, niedrigschwelligen Zugang zu Kunst und Kultur schaffen
- Die „Fabrik" soll sich selbst finanzieren. Ziel ist es, den laufenden Betrieb ohne kommunale Subventionen zu gestalten.
- Aufbau und Weiterentwicklung der kulturellen Vernetzung in Hamburg, sowie im In- und Ausland

Umsetzung
Unsere Zielvorstellungen wollen wir erreichen, indem wir:

- ein Programm anbieten, das nicht nur das junge kulturinteressierte Publikum anspricht, sondern auch ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, Eltern mit Kindern u. Jugendliche
- durch unsere Kostenpolitik und Programmvielfalt soziale Gerechtigkeit und Integration fördern
- für jeden bezahlbare Räume zum Arbeiten und Treffen anbieten
- temporär Räume an andere Gruppen, Vereine, Projekte sowie externe Veranstaltungen vermieten
- professionellen Künstlern Raum anbieten, um hier disziplinäre und interdisziplinäre und Projekte durchzuführen und ihre Arbeiten zu präsentieren
- alle Flächen sollen möglichst behindertengerecht gestaltet werden

Nutzer
Mit unserem Konzept sprechen wir sowohl professionelle Künstler und Kulturschaffende an, denen die „Fabrik" einen Arbeits- oder Präsentationsort bietet, Laien, denen die Möglichkeit zum Ausprobieren und Lernen gegeben wird sowie sozialen Gruppen und Projekten, die hier Raum für ihre Treffen finden.

Publikum
Das Angebot richtet sich an eine breite Öffentlichkeit Kunst-, Kultur- und Politikinteressierter. Durch unser vielfältiges Programm, das nicht nur junge Menschen anspricht, sondern auch Ältere, Eltern mit Kindern und Jugendliche interessiert, leisten wir einen Beitrag zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in dieser Stadt. Unsere Kostenpolitik, die auch Menschen bzw. Gruppen mit geringem Einkommen die Teilhabe am kulturellen Leben ermöglicht, unterstützt diesen Ansatz.

Grundsätze

- Gleichberechtigung und Integration (dies meint die Gleichberechtigung von Männern und Frauen, Menschen mit unterschiedlichen ethnischen Hintergründen, Menschen mit Behinderungen, ökonomisch benachteiligten Menschen und Personen, die aufgrund von Alter oder Elternschaft nur eingeschränkt an kulturellen oder sozialen Aktivitäten teilnehmen können)
- flache Hierarchien und Transparenz
- ehrenamtliches Engagement
- siehe auch Anlage 3, Auszug aus der Satzung des Vereins Gängeviertel e.V.

B. Konkretisierung: was haben wir vor?

B.1 Nutzungen

Das 5-geschossige Gebäude wird über ein zentrales Treppenhaus und Fahrstuhl erschlossen und verfügt auf jeder Etage über 2 zentrale Räume. Die Größe der Nutzungseinheiten, inklusive Nebenflächen, beträgt auf der linken Gebäudehälfte ca. 109 m² und auf der rechten ca. 147 m². Bei Bedarf lassen sich die Räume unterteilen. Die Gesamtfläche für die sozio-kulturelle Nutzung der Fabrik beträgt vom EG bis 4. OG ca. 1.280 m².

Das Erdgeschoss der „Fabrik" wird als Veranstaltungsort für Präsentationen, Ausstellungen, Performances, Konzerte, Lesungen, Diskussionsveranstaltungen und Filmvorführungen genutzt werden. Zusätzlich ist im rechten Bereich des Erdgeschosses ein Café/ Bistro geplant. Für Lautstärke intensivere Veranstaltungen wird im Untergeschoss ein Musik-Club eingerichtet.
In den oberen Stockwerken werden hauptsächlich Arbeitsräume angeboten. Unter anderem sind geplant:

- eine offene Theaterprobebühne
- ein Bewegungsatelier (Tanz)
- ein offenes Atelier
- eine Druckwerkstatt

- eine Foto- und Filmwerkstatt
- ein Stipendiatenatelier
- Seminarräume

Für die genauere Raumaufteilung siehe den beiliegenden Belegungsplan (Anlage 4).

B.2 Vermietung

Über die Vermietung an professionelle Kunst- und Kulturschaffende (wie Fotografen, Theater etc.) erfolgt die hauptsächliche Finanzierung im laufenden Betrieb. Laiengruppen können die Ateliers/Werkstätten gegen ein geringes Entgelt nutzen.

Seminar- & Veranstaltungsflächen

- temporäre Raumvermietung für interne und externe Workshops, Seminare, Veranstaltungen, Treffpunkt für Gruppen oder private Familienfeiern
- die Vermietung erfolgt tages- oder stundenweise nach einem festen Satz, gemeinnützige Organisationen, Bürgerprojekte o.ä. zahlen einen ermäßigten Beitrag
- es werden sowohl Räume, als auch Veranstaltungstechnik zur Verfügung gestellt
- Seminarleiter arbeiten ehrenamtlich oder werden extern bezahlt
- das Catering für Veranstaltungen erfolgt über die hauseigene Gastronomie (Bistro/ Café)

offene Ateliers & Stipendiatenateliers

- temporäre, projektweise Vermietung an Künstler, die großformatig arbeiten
- Stipendiatenatelier wird durch Sponsoren getragen
- die Finanzierung der Atelierräume erfolgt durch ein Nutzungsentgelt

Werkstätten

- temporäre Raumvermietung an Professionelle + öffentl. Nutzung/ Kursangebote
- die Belegung erfolgt mittels Stundenplan
- Kurs-/ Werkstattleiter arbeiten ehrenamtlich oder werden extern bezahlt
- die Ausstattung/ das Equipment ist Eigentum des Vereins: die Nutzung erfolgt unter Aufsicht und fachlicher Anleitung in Seminaren, Workshops, offenen Werkstattzeiten oder kann bei professioneller Benutzung angemietet werden

Gastronomie (Bistro/ Café), Club

Die Flächen werden an einen Betreiber abgegeben, der diese nach eigenem Konzept im Auftrag des Trägers bewirtschaftet. Alle Einnahmen fließen an den Träger, er bezahlt Personal, den Betreiber und trägt alle Rechnungen.

B.3 Organisation & Trägerschaft

Verein

Betreiber der „Fabrik" ist der Gängeviertel e.V. Er legt die grundsätzliche Ausrichtung der inhaltlichen Arbeit fest und ihm obliegt die regelmäßige Kontrolle der inhaltlichen Arbeit und der Finanzen. Zur Umsetzung richtet er eine Geschäftsstelle ein. Der Verein ist gemeinnützig tätig.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle übernimmt im Auftrag des Vereins die operativen Geschäfte und die administrative und inhaltliche Organisation der „Fabrik". Hierzu gehören unter anderem die inhaltliche Koordination, die künstlerische Leitung (Übergeordnete Programmkoordination), Anfragen, Koordination der unterschiedli-

chen Werkstätten, Organisation von gemeinsamen größeren Veranstaltungen und Überprüfung der Einhaltungen der Zielsetzungen und die Verwaltung.
Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehören auch die Vermietung der Räume, Personalbelange und die Öffentlichkeitsarbeit. Ehrenamtliche Mitarbeiter unterstützen dabei die Arbeit hauptamtlich Beschäftigter.

Künstlerische Leitung
Die übergeordnete Programmkoordination und Organisation der inhaltlichen Arbeit erfolgt durch die Künstlerische Leitung und ist Teil der Geschäftsstelle.

B.4 Finanzierung

Finanzierung der Grundsanierung
> zur Finanzierung der Grundsanierung, siehe unter 3. Kosten und Finanzierung, Seite 13 sowie Anlage 1, Kostenübersicht

Finanzierung des laufenden Betriebs

laufende Kosten:

Kosten	**Finanzierung**
Miete, Nebenkosten (inkl. Verwaltungspauschale)	Nutzungsgebühr für Raumvermietung
Geschäftsstelle (Büro, Personal)	Mitgliedsbeiträge Verein, Raumvermietung
Künstlerische Gesamtleitung	Mitgliedsbeiträge Verein, Gastro- und Veranstaltungseinnahmen
Bistro/ Café (Personal, Einkauf, …)	Essen- und Getränkeverkauf
Veranstaltungen (Personal, Technik, …)	Veranstaltungseinnahmen
Seminar-/ Werkstattleiter	Ehrenamtliche bzw. extern finanziert
Materialkosten	Teilnehmerbetrag
Equipment	Nutzungsgebühr

besondere Kosten

Kosten	**Finanzierung**
Anschaffung Equipment, Ausstattung	Spenden, Eigenmittel
Sonderveranstaltungen, Projekte	Rücklagen aus Veranstaltungseinnahmen, Spenden

B.5 Beispiele für Nutzung und Finanzierung

Da jedes Atelier/ jede Werkstatt ein eigenes Nutzungs- und Finanzierungkonzept[1] innehat, soll im Zuge dieser Kurzvorstellung nur das allgemeine Prinzip erläutert werden und an zwei Ateliers beispielhaft konkretisiert werden.

Beispiel 1: Die Theaterprobebühne (1.OG links):

Nutzung:

Der Theaterraum wird von professionellen Theaterproduktionen, Laientheatergruppen und für Theaterworkshops genutzt. Da es in Hamburg bisher keine öffentliche Probebühne gibt, ist die Nachfrage nach einer Theaterprobebühne bei den Hamburger Theaterhäusern wie bei Laientheatergruppen sehr hoch.

Eine exemplarische Nutzungsaufteilung für die Probebühne:

- 10-14 Uhr Probe der freien Theatergruppe REACTOR.
- 15-18 Uhr Jugendtheatergruppe Harburg
- 19-22 Uhr offenes Improvisationstraining

Finanzierung:

Professionelle Hamburger Theaterhäuser zahlen für die Nutzung der Probebühne eine übliche Miete. Gängeviertel e.V. steht bereits mit professionellen Häusern wie dem Schauspielhaus und Thalia Theater in Kontakt, die bereits ihren Bedarf und Interesse an einer solchen Probebühne angemeldet haben.

Alle Laiengruppen, die die Theaterprobebühne nutzen, tragen mit einem kleinen Beitrag zur Raummiete bei. Dieser Beitrag wird sich nach den finanziellen Möglichkeiten der Benutzer richten. Schülergruppen und finanzschwache Gruppen sollen nach Möglichkeit keine Miete zahlen müssen. Zusätzliche Kosten für die „Theaterprobebühne" sollen durch die Gründung eines Theater-Freundeskreises weitestgehend gedeckt werden. Mehrere aktuelle und ehemalige Hamburger Theatermacher haben gegenüber Gängeviertel e.V. bereits erklärt, dem Freundeskreis beizutreten und diesen auch finanziell zu unterstützen.
Durch den Theater-Freundeskreis werden zudem Materialspenden für die Theaterprobebühne eingebracht, z.B. alte Scheinwerfer.

Beispiel 2: Fotoatelier (4. OG rechts)

Nutzung:

In der Fotowerksatt sollen die Möglichkeiten der Fotografie und des Films erkundet werden. Die Nachfrage für eine solche Fotowerkstatt ist äußerst groß in Hamburg. Renommierte Fotografen haben gegenüber Gängeviertel e.V. bereits ihr starkes Interesse bekundet, in den Räumen der Fabrik zu fotografieren, da sie die Größe und den besonderen Charme der Räumlichkeiten mehr als ansprechend finden.

Von Laien soll die Werkstatt unter Aufsicht frei genutzt werden können. Zudem sollen spezielle Workshops und Kurse für Schulklassen, Arbeitsgruppen und Hobbyfotografen angeboten werden.

[1] Die Konzepte zu den einzelnen Ateliers liegen vor und können bei Bedarf angefragt werden.

Die Besucher werden die Gelegenheit haben, eine professionelle Ausstattung, wie z.B. Dunkelkammer, Fotostudio, Kameras, Schneidecomputer, Greenscreen und vieles mehr zu benutzen und dabei von professionellen Fotografen betreut zu werden.
Die Ausstattung für ein professionelles Fotolabor ist bereits vorhanden.

Finanzierung:
Die laufenden Kosten für das Fotoatelier sollen über die Vermietung des Raumes an professionelle Fotografen für Fotoshootings gedeckt werden, sowie die Nutzung des Fotolabors.
Die Kursangebote und Nutzung des Ateliers durch Laien soll bei Erstattung der Materialkosten möglichst kostenfrei sein.

B.6 Besondere Veranstaltungen

Ein- bis zweimal im Jahr soll es eine große Fabrik-übergreifende Veranstaltung geben. Dies kann sowohl in einem Präsentationsformat als auch in einem Symposiumsformat stattfinden. Denkbar wäre zum Beispiel ein Symposium zur Genderthematik und Chancengleichheit. Zu diesen Veranstaltungen werden namhafte Wissenschaftler, Aktivisten und Künstler eingeladen. In den Erdgeschossflächen können Präsentationen und Diskussionsveranstaltungen stattfinden, während in den Obergeschossen Workshops angeboten werden: In der Theaterwerksatt kann eine Performance oder ein Theaterstück zur Thematik erarbeit werden, das Foto- und Filmatelier stellt Beiträge aus usw.
Ziel ist es, durch unterschiedliche Perspektiven, künstlerische Herangehensweisen und Medien, mit der sich einer Thematik genähert wird, Synergieeffekte zu erzeugen.

Ebenso ist interdisziplinäres Arbeiten verbunden mit einer internen Fabrik-Präsentation denkbar, bei der die Nutzer des Hauses in den verschiedenen Ateliers und Werkstätten z.B. zum Thema „Kinderarmut in Hamburg" arbeiten und anschließend gemeinsam präsentieren.

Fazit
Aufgrund der Größe und der zentralen Lage ist die „Fabrik im Gängeviertel - Raum für Kunst, Kultur und Soziales" nicht nur Ort für die künstlerische und kreative Entwicklung von allen interessierten Menschen in Hamburg, sondern zugleich der ideale Veranstaltungsort für Gruppenausstellungen, Kunstfestivals und Konferenzen.

Die „Fabrik" möchte sich mit ihrem vielfältigen Angebot mitten in der Stadt als ein wichtiger Ort für die regionale und internationale Kulturszene etablieren.

PROJEKTAUSWAHLKRITERIEN

1. Städtebauliche Aufwertung von Stadtteilen und Quartieren

Mit der Grundsanierung der „Fabrik" wird die städtebauliche Aufwertung des über viele Jahrzehnte vernachlässigten innerstädtischen Quartiers „Gängeviertel" in der Hamburger Neustadt unterstützt. Insofern entspricht die Projektidee voll diesem Kriterium.
Das „Gängeviertel" ist in seiner Gesamtheit für Hamburg ein herausragendes historisches Zeugnis für ein gemischtes Quartier, in dem Wohnen und Arbeiten auf engstem Raum noch erfahrbar ist. Zehn der insgesamt 12 Gebäude im „Gängeviertel" stehen unter Denkmalschutz. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, die historischen Gebäude langfristig zu erhalten und durch eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Kunst zu einem lebendigen und vielfältigen urbanen Quartier mit einem unverwechselbaren

Charakter zu entwickeln. Die Instandsetzung und Wiederbelebung der „Fabrik" als Ort von Kunst und Kultur ist Teil dieser Zielsetzung.
Die „Fabrik im Gängeviertel" als Raum für Kunst, Kultur und Soziales schafft Urbanität in der Innenstadt Hamburgs und damit gleichzeitig eine neue Infrastruktur in der von Großunternehmen und gehobenem Einzelhandel geprägten Umgebung.

Durch die Anziehungskraft der „Fabrik" als kulturelles Zentrum mit Veranstaltungen verschiedenster Art und Ausstellungen, die zu großen Teilen aus der Subkultur Hamburgs stammen, entsteht eine kulturelle und soziale Vielfalt in der Innenstadt Hamburgs, deren Existenz zu einem starken Bedürfnis der Hamburger Bewohner geworden ist.

2. Unterstützung kulturwirtschaftlicher Aktivitäten, insbesondere Ausbau und Modernisierung von Stadtteilkulturzentren und kultureller Austausch innerhalb des Stadtteils

Dieses Kriterium entspricht voll der Zielsetzung des Konzepts für die Entwicklung der „Fabrik" als Stadtteil-Kulturzentrum im „Gängeviertel".
Das „Gängeviertel„ vereint Künstlerateliers mit Galerien, Veranstaltungs- und Versammlungsflächen. So ermöglicht es Kulturschaffenden, an einem Ort zu produzieren, die Arbeiten der Öffentlichkeit zu präsentieren und sie auch zu verkaufen.

Die „Fabrik" ist das Herzstück des Quartiers. Mit der Schaffung eines Kulturzentrums soll es einen Raum im „Gängeviertel" für den kulturellen Austausch geben und Impulse in der Netzkultur setzen.

Zudem steht das „Gängeviertel" in enger Zusammenarbeit mit wichtigen Kultureinrichtungen Hamburgs wie dem Thalia Theater, Kampnagel, dem Schauspielhaus und vielen weiteren. Innerhalb dieser kommt es hier zu regelmäßigem kulturellen Austausch. So nutzen die Dramaturgen der genannten Theaterhäuser bereits Räumlichkeiten im „Gängeviertel", um ihren Inszenierungen eine weitere Plattform zu geben als die große Bühne, im Gegenzug geben sie dem Gängeviertel e.V. die Möglichkeit, die Bühnen ihrer eigenen Häuser zu nutzen.

Durch die Schaffung eines Stadtteilkulturzentrums in der „Fabrik", das im Innenstadtbereich in dieser Form bisweilen nicht existiert, will der Verein Gängeviertel e.V. den kulturellen Austausch weiter vorantreiben. Schon heute ist es gelungen, mit dem „Gängeviertel" einen Ort zu schaffen, der sowohl eine Vielzahl von Besuchern als auch überregionale und internationale Kunst- und Kulturschaffende anzieht.

3. Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und Qualifizierung von Stadtteilen und Zentren durch Revitalisierung von Brachflächen und städtebaulichen Potenzialen im Sinne des „Räumlichen Leitbildes"

Die vorliegende Projektidee leistet einen wesentlichen Beitrag bei der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung und Qualifizierung des in den vergangenen Jahrzehnten überwiegend und zunehmend brachliegenden „Gängeviertels" und entspricht somit voll diesem Kriterium. Dabei stellt die historische Bausubstanz ein einzigartiges kulturelles Erbe in Hamburg dar.

Das „Gängeviertel" lag über 10 Jahre brach, der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude war bedroht. Durch die künstlerische Inbesitznahme der Initiative "Komm in die Gänge" ist dieser blinde Punkt Hamburgs zurück ins Leben geholt worden. Um die nachhaltige Reurbanisierung dieses Quartiers zu sichern, ist die Grundsanierung der „Fabrik" zwingend, da diese durch jahrelangen Leerstand baulich in einem

stark sanierungsbedürftigen Zustand ist. Nur der langfristige Erhalt des Gebäudes ermöglicht die Entwicklung der „Fabrik" als kulturelles und künstlerisches Herz des Viertels und damit die wirtschaftliche Entwicklung des Quartiers in den Bereichen Kreativ- und Kulturwirtschaft. Diese wird nicht ohne Effekt auf die umliegenden Gebiete in der City und der Neustadt bleiben. Insbesondere das gewerblich bislang überwiegend durch Büronutzung und großflächigen Einzelhandel geprägte Umfeld wird durch die künstlerischen, kulturellen und sozialen Nutzungen qualifiziert. Ein abwechslungsreiches kleinteiliges Gewerbe ist zudem ein wichtiger Baustein für einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort.

4. Förderung der lokalen Wirtschaftsentwicklung und Verbesserung der Beschäftigungsmöglichkeiten

Mit der Grundsanierung der „Fabrik" sowie der benachbarten Gebäude im „Gäntgeviertel" werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass in dem über viele Jahre zunehmend an Funktionsverlusten leidenden Quartier mitten in der Hamburger City wieder wirtschaftliche Aktivitäten stattfindet, die Beschäftigungsmöglichkeiten nach sich zieht.

Durch den Aufbau des soziokulturellen Zentrums „Fabrik" und der sich daraus entwickelnden Belebung des Quartiers und seines Umfeldes werden der bestehende Einzelhandel und die lokale Wirtschaft gestärkt. Im „Gängeviertel" wird sich, unterstützt durch die Aktivitäten in der „Fabrik", auch kleiner künstlerisch-kultureller Einzelhandel sowie Gastronomie niederlassen. Auch Künstlern, die im „Gängeviertel" einen bezahlbaren Arbeitsraum finden, haben es leichter, ihrem Beruf nachzugehen und Kunst zu schaffen. Die Förderung von Existenzgründungen ist eines der maßgeblichen Anliegen bei der Revitalisierung des „Gängeviertels". So haben sich bereits jetzt erste Unternehmen im „Gängeviertel" niedergelassen, zum Beispiel junge (Mode)-designer, Polsterhandwerk, ein Comicshop.
Die „Fabrik" ist jedoch nicht nur ein Magnet für Kunst- und Kulturschaffende, sondern schafft auch auf direktem Weg Arbeitsplätze, beispielsweise in der Gastronomie und der Veranstaltungsorganisation. Auch wird das Zentrum durch sein breites öffentliches Angebot eine Vielzahl potentieller Kunden ins Quartier ziehen, von denen insbesondere die dort ansässigen Kleingewerbe profitieren werden. Damit leistet die „Fabrik" auch indirekt einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen im näheren Umfeld. Zudem bietet die „Fabrik" durch die Vermietung ihrer Räumlichkeiten und ihrer Infrastruktur Freiberuflichen aus der Kreativwirtschaft die Möglichkeit, die Räume für ihre Existenzsicherung zu nutzen und ihre Aufträge zu erfüllen. Somit dient die Fabrik auch als Arbeitsplatz für Freiberufler. Speziell Start-ups oder junge, noch nicht etablierte Künstler werden durch günstige Raummieten beim Aufbau einer eigenen wirtschaftlichen Existenz unterstützt.

5. Initiierung bzw. Unterstützung lokaler Kooperationsnetzwerke und Selbstorganisation lokaler Akteure

Der Verein Gängeviertel e.V. wird Betreiber der Fabrik. Damit wird ein hohes Maß an Selbstorganisation an den maßgeblichen lokalen Akteur im Quartier „Gängeviertel" übertragen. Nicht nur, dass das der Verein Gängeviertel e.V. für Selbstorganisation, Selbstverwaltung und Vernetzung steht, er will diese auch fördern:

Die „Fabrik" als Veranstaltungsort. Die „Fabrik" im „Gängeviertel" dient als Plattform für jeden, der sie nutzen möchte. Ein Netzwerk des Vereins zu vielen Kultureinrichtungen sowie Kulturschaffenden in Hamburg ist vorhanden. Der Verein kooperiert bereits eng mit dem Thalia Theater, Kampnagel, dem Schauspielhaus, dem Westwerk, der Kunsthalle und Fleetstreet, dem Centro Soziale, dem Frappant, vielen Hamburger Schulen, universitären Einrichtungen und vielen weiteren kulturell und politisch Aktiven in

Hamburg. Selbstorganisation und Vernetzungsstrategien zu entwickeln und bereit zu stellen, ist eines der zentralen Anliegen von Gängeviertel e.V.

Neben der Durchführung eines vielfältigen Kunst- und Kulturprogramms wird Gängeviertel e.V. seine Räume und Infrastruktur in der „Fabrik" sowie Dienstleistungen (Technische Unterstützung, Gastronomie, PR) zur Verfügung stellen, damit externe Kulturschaffende ihre Programme in Selbstorganisation durchführen können.

Somit gehört es zu den grundsätzlichen Zielsetzungen von Gängeviertel e.V., einen Werkzeugkasten zur Verfügung zu stellen, mit dessen Hilfe sich Menschen selbst organisieren und selbst verwirklichen können.

6. Stimulierung unternehmerischer Initiative von Kleinstunternehmen

Die unternehmerische Initiative wird in der „Fabrik" auf unterschiedlichen Ebenen stimuliert:

- Die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Verwaltung und Organisation der „Fabrik".
- Die beiden Veranstaltungsräume im Erdgeschoss der „Fabrik" bieten den Künstlern und Kunstschaffenden aus dem Quartier professionelle Bedingungen, ihre lokal produzierten kreativen Produkte auszustellen und direkt zu verkaufen. Die Fabrik wird zum Schaufenster der Kreativität des „Gängeviertels".
- Freiberuflichen bietet die „Fabrik" die Möglichkeit, diese temporär als Arbeitsplatz zu nutzen. So kann z.B. eine freiberufliche Regisseurin durch die Nutzung der Probebühne (ihrem Arbeitsplatz) ihrem Erwerb nachgehen.
- Professionellen Kunstschaffenden bietet die temporäre Vermietung von Räumen in der „Fabrik" entsprechende Bedingungen, um ihrem Beruf adäquat nachgehen zu können, zum Beispiel professionelle Fotografen, die Räume für Shootings anmieten.

7. Förderung der Kreativwirtschaft auf der Ebene von Stadtteilen und Quartieren

Durch die Ansiedelung von Künstlerateliers im „Gängeviertel", dessen Herzstück die Fabrik sein wird, wird ein neues Quartier entstehen. Es bildet einen Gegenpol zu dem gehobenen Einzelhandel sowie den Firmensitzen von Großunternehmen in unmittelbarer Nähe und verbindet gleichzeitig die Musikhalle am Brahmsplatz mit der Oper am Gänsemarkt. Das hochkulturelle Angebot von Oper und Musikhalle wird ergänzt und bereichert durch den subkulturellen Charakter des Viertels. Mit der „Fabrik – Raum für Kunst, Kultur und Soziales" soll das „Gängeviertel" ein Quartier für freie Kreativschaffende werden.

8. Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Beitrag zur Entwicklung zentraler gewerblicher Standorte im Stadtteil

Durch die sozialen und kulturellen Angebote in der „Fabrik" soll sie neben dem kulturellen Aspekt auch einen sozialen Anlaufpunkt in der Hamburger Innenstadt und Neustadt bilden. Das kostenfreie Angebot an Werkräumen, Versammlungsräumen und kulturellem Programm sowie das spezielle Angebot für sozial benachteiligte Menschen zielt darauf ab, die soziale Infrastruktur erheblich zu verbessern.

So bildete sich z.B. bereits die integrative Malgruppe "Möglichkeitsräume" im „Gängeviertel" aus der Initiative heraus entstanden, in welcher behinderte und nicht behinderte Menschen künstlerisch tätig sind. Auch nach der Sanierung soll die Malgruppe ihren Platz im Viertel bekommen.

NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Mit dem Projekt soll die nachhaltige Stadtentwicklung gefördert werden durch (Mehrfachnennungen möglich):

Steigerung des Wirtschaftswachstums	☐
Sanierung der physischen Umwelt	x
Neuerschließung brachliegender Fläche	x
Erhaltung und Aufwertung des Natur- und Kulturerbes	x
Förderung der unternehmerischen Initiative, der lokalen Beschäftigung und der kommunalen Entwicklung	x
Förderung der Bereitstellung von Dienstleistungen für die Bevölkerung, wobei den sich ändernden demografischen Strukturen Rechnung getragen wird	x

3. GEPLANTE KOSTEN UND FINANZIERUNG DES PROJEKTES

Grundsanierung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte einschl. neuer Haustechnik mit Lüftungsanlage, Verbesserung des Schall- und Wärmeschutzes sowie Einbau eines Aufzuges

Die Kosten für die Grundsanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes „Fabrik" umfassen vor allem die nachhaltige Instandsetzung des Gebäudes unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte. Weiterhin werden die Haustechnik inkl. Einbau einer Lüftungsanlage erneuert und der Schall- und Wärmeschutz verbessert (Energieeinsparung). Zudem ist der Einbau eines Aufzuges geplant (Barrierefreiheit).

Die in Anlage 1, Kostenübersicht dargestellten Kosten ergeben sich aus diesen Maßnahmen und Anforderungen.

4. ANLAGEN

Anlagen:

1) Kostenübersicht
2) Lageplan des Grundstücks
3) Auszug aus der Satzung des Vereins Gängeviertel e.V.
4) Belegungsplan für „Fabrik" (Angaben für „Druckerei" hier nicht relevant)

Eingangsdatum:

Europäische Union
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung 2007 – 2013
Investition in Ihre Zukunft

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1: Kostenübersicht

Kosten (Euro) (einschließlich Mehrwertsteuer)	2010	2011	2012	2013	2014	Summe
Grundstückskosten						
Herrichten/Erschließen		20.000,00	13.112,00			33.112,00
Baukosten			1.300.000,00	296.783,00		1.596.783,00
Techn. Anlagen			410.000,00	156.753,00		566.753,00
Außenanlagen				24.990,00		24.990,00
Erstausstattung				87.465,00		87.465,00
Baunebenkosten		190.000,00	120.000,00	45.000,00	40.846,00	395.846,00
Gesamtkosten		210.000,00	1.843.112,00	610.991,00	40.846,00	2.704.949,00

Finanzierung

Finanzierung	2010	2011	2012	2013	2014	Summe
Öffentliche Mittel (Behörde)		138.158,00	999.213,00	341.550,00	26.028,00	1.504.949,00
Fremdkapital		71.842,00	493.899,00	169.441,00	14.818,00	750.000,00
Sonstige Mittel			50.000,00			50.000,00
Ko-Finanzierung gesamt						
EFRE -Mittel			300.000,00	100.000,00		400.000,00
Gesamtfinanzierung		210.000,00	1.843.112,00	610.991,00	40.846,00	2.704.949,00

10.4 Eckpunktepapier

verabschiedet am 04.06.2010

BSU-WSB, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Initiative Gängeviertel e.V.,

Endfassung

Eckpunkte und Überlegungen zur Nutzung des Gängeviertels
Stand: 4.6.2010 nach Abstimmung in der gemeinsamen Arbeitsgruppe (AG) Valentinskamp

1. Eckpunkte

1.1. Das Gängeviertel soll ein lebendiges innerstädtisches Quartier werden. Der Senat und der Bezirk Hamburg-Mitte nehmen ihre Verantwortung aktiv wahr.

1.2. Die Initiative „Komm in die Gänge“ bringt ihre Konzepte und ihre Mitwirkung in den Prozess ein.

1.3. Die Beteiligung Dritter als Sponsoren und Mäzene ist willkommen und soll im Rahmen des Konzepts weiter konkretisiert werden.

1.4. Das Gängeviertel soll Raum für Künstler und Wohnquartier sein. Auch die Schaffung von Wohnateliers ist vorgesehen.

1.5. Die Gebäude sollen, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, erhalten bleiben und unter Beachtung des Denkmalschutzes saniert und modernisiert werden.

1.6. Sanierung und Modernisierung müssen dem Klimaschutz und dem Denkmalschutz verantwortungsbewusst Rechnung tragen.

1.7. Die durchgeführten Baumaßnahmen müssen in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht nachhaltig sein. Professionelle Qualität ist daher der Maßstab, auch für mögliche Arbeiten in Selbsthilfe.

1.8. Geeignete gewerbliche Nutzungen, insbesondere im kunstnahen Bereich und Gastronomie sollen ermöglicht werden.

1.9. Klassische (allgemeine) Büronutzung ist nicht vorgesehen.

1.10. Das Gebot wirtschaftlichen Handelns und verantwortungsbewusster, sparsamer Mittelverwendung muss sowohl in der Bauphase wie auch in der anschließenden Nutzungsphase beachtet werden.

1.11. Das Gängeviertel soll Wohnquartier nicht nur für Künstlerinnen und Künstler sein. Grundsätzlich ist von Mietwohnungen, nicht von Eigentumswohnungen auszugehen. Es sollen Wohnungen für unterschiedliche Haushaltstypen angeboten werden.

1.12. Zur Sicherung moderater Wohnungsmieten werden die Förderprogramme der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt einbezogen.

1.13. Eine Luxusmodernisierung ist ausgeschlossen. Dies wird bereits durch die Förderprogramme gesichert.

1.14. Die Enge des „Baufeldes“ setzt zur Vermeidung von Mehrkosten aufgrund schlecht koordinierter Bauabläufe ein gemeinsames, professionelles Baumanagement voraus, in das sich alle Beteiligten einzufügen haben.

1.15. Tiefgaragen sind nicht vorgesehen.

1.16. Die Grundstücke verbleiben in städtischem Eigentum und sollen im Rahmen einer Treuhandlösung bereitgestellt werden.

1.17. Das Gängeviertel soll als Sanierungsgebiet nach BauGB ausgewiesen werden. Der Sanierungsträger soll im Interesse einer schnellen Umsetzung möglichst auf der Grundlage bestehender Rahmenvereinbarungen beauftragt werden. Aus dem bereits jetzt bestehenden städtischen Treuhandvermögen sollte ein angemessenes Eigenkapital bereitgestellt werden.

1.18. Neben den Programmen der WK werden nach Möglichkeit Bundesmittel und Mittel der EU eingesetzt. Das Ziel ist, die Baumaßnahmen grundsätzlich aus den bestehenden Förderprogrammen ohne Einwerbung zusätzlicher Mittel zu finanzieren.

1.19. In einem Finanzierungskonzept sind für Ateliernutzungen möglichst niedrige Mieten, für sonstige quartiersverträgliche Gewerbe Marktmieten zu Grunde zu legen.

Subventionsbedarfe sind, soweit sie sich an die öffentliche Hand richten, transparent zu machen.

2. Überlegungen zur Nutzung

2.1. Die Fabrik soll für Ateliers und als Veranstaltungsraum genutzt werden. Zur Sicherung niedriger Mieten soll nur eine Grundsanierung erfolgen.

2.2. Es wird angestrebt, die Brache an der Speckstraße von Bebauung frei zu halten und eine Öffnung in das umliegende Quartier zu ermöglichen. Nachbarschaftliche Belange (Lärmschutz) sind zu klären.

2.3. Das Gebäude Valentinskamp 39a („Butze“) ist wegen des geringen Abstands zur Nachbarbebauung und seiner Grundrisse nicht gut zum Wohnen geeignet. Sind demgegenüber Ateliers oder Wohnateliers vorzugswürdig?

2.4. Bei den für die Nutzung durch Künstler vorgesehenen Gebäuden kommt eine Selbstverwaltung in Betracht. Diese Gebäude könnten insgesamt an eine Organisation der Künstler (Verein, Genossenschaft), an eine mäzenatische Organisation o.ä. vermietet und von dieser an einzelne Künstler gegeben werden. Wie würden diese Verfahren ausgestaltet? Wie würde die Transparenz und Plausibilität von Auswahlentscheidungen erreicht?

2.5. Der Zugang zu den Wohnungen soll nicht auf bestimmte Personenkreise beschränkt werden, soweit nicht durch Förderrichtlinien vorgegeben. Gleichwohl ist eine Abstimmung zwischen Sanierungsträger und Initiative in Vergabefragen sinnvoll und vorgesehen.

Anlage 3

Gängeviertel

Mengengerüst Nutzung

ARBEITSSTAND

Stand: 2018-06-18

Straße / Haus	Etage	Nutzung gemäß IEK	Ø Fläche in m² *	geplante Nutzung	Ø Fläche in m² **	Nutzungs-änderungen	Anmerkungen
sanierte Gebäude							
Caffamacherreihe 37- 39	EG li + UG	Café, Bar	160	Gewerbe (Jupibar)	168	nein	KG/Lagerfläche wurde
Jupihaus	EG li + UG	Friseur		Gewerbe (Friseur)	83	nein	zu Mietfläche gemacht
	1 OG li	Atelierwohnung	361	Wohnung	90	nein	
	1. OG re	Atelierwohnung		Wohnung	90	nein	
	2. OG li	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	98	nein	
	2. OG re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	83	nein	
	3. OG li	Wohnung	449	Arbeitsraumwohnung	98	nein	Gebäude bereits saniert
	3. OG re	Wohnung		Arbeitsraumwohnung	83	nein	und vermietet
	4. OG li	Wohnung		Wohnung	98	nein	
	4. OG re	Wohnung		Wohnung	83	nein	
	DG li	Wohnung		Abstellfläche		nein	wurde nicht realisiert
	DG re	Abstellfläche		Abstellfläche			
	Summe		**970**		**974**		
Caffamachereihe 43 - 49	EG li + UG	Galerie	135	Gewerbe (Cafe Nasch)	106	nein	KG/Lagerfläche
Kupferdiebehaus	EG mitte + UG	Gewerbe		Gewerbe	49	nein	wurde zu Mietfläche
	EG re + UG	Architektur- und Grafikbüro		Gewerbe (Entwurfswerkstatt)	106	nein	gemacht
	1 OG li	Atelierwohnung	310	Arbeitsraumwohnung	78	nein	
	1. OG re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	78	nein	
	2. OG li	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	78	nein	
	2. OG re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	78	nein	Gebäude bereits saniert
	3. OG li	Wohnung	310	Wohnung	77	nein	und vermietet
	3. OG re	Wohnung		Wohnung	78	nein	
	4. OG li	Wohnung		Wohnung	78	nein	
	4. OG re	Wohnung		Wohnung	78	nein	
	DG li	Abstellfläche		Abstellfläche			
	DG re	Abstellfläche		Abstellfläche			
	Summe		**755**		**884**		
Valentinskamp 34a	UG li	Lager / HST		Proberaum	120	nein	Lagerfläche wurde
Fabrique	UG re	Musik-Club	1.441	Holzwerkstatt	40	nein	zu Mietfläche gemacht
	EG li	Seminar, Galerie, Veranst.		Veranstaltungsraum	166	nein	
	EG re	Gastronomie		Galerie	100	nein	
	1 OG li	Druckwerkstatt		Farbwerkstatt	146	nein	
	1. OG re	Seminarräume		Küche	104	nein	
	2. OG li	Probebühne		Bewegungsraum	146	nein	Gebäude bereits saniert
	2. OG re	Bewegungsraum		Radio	106	nein	und vermietet
	3. OG li	offenes Atelier		Theater-Probebühne	138	nein	
	3. OG re	Stipendiatenatelier		Radio	100	nein	
	4. OG li	Photowerkstatt		Fotowerkstatt	151	nein	
	4. OG re	Filmwerkstatt		Seminarraum	113	nein	
	Summe		**1.441**		**1.430**		
unsanierte Gebäude							
Speckstraße 83 - 87	Souterrain li	Fahrradwerkstatt	100	Atelier / Werkstatt (w)	67	nein	Vorraussetzung: Keller sind
Speckhaus	Souterrain re	Food Coop		Atelier / Werkstatt (w)	55	nein	als Gewerbelächen nutzbar
	Hochparterre li	Atelierwohnung	273	Galerie	67	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	Hochparterre re	Atelierwohnung		Galerie	56	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	1. OG li	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	64	nein	
	1. OG re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	56	nein	
	2. OG li	Wohnung	273	Wohnung	64	nein	
	2. OG re	Wohnung		Wohnung	56	nein	
	3. OG li	Wohnung		Wohnung	64	nein	Dringlichkeitsschein mgl. In WG
	3. OG re	Wohnung		Arbeitsraumwohnung	56	nein	
	DG li	Wohnung		Wohnung	53	nein	
	DG re	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
	Summe		**645**		**658**		
Valentinskamp 28 b	KG	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
Kutscherhaus links	Hochpaterre li	Atelierwohnung	193	Atelier / Werkstatt (w)	46	ja	
	Hochparterre re	Atelierwohnung		Atelier / Werkstatt (w)	51	ja	
	1. OG li	Atelierwohnung		Wohnung	46	nein	
	1. OG re	Atelierwohnung		Wohnung	51	nein	
	2. OG li	Wohnung	170	Wohnung	46	nein	
	2. OG re	Wohnung		Wohnung	51	nein	
	DG	Wohnung		Wohnung	73	nein	Dringlichkeitsschein mgl.
	Summe		**363**		**364**		
Valentinskamp 28 a	KG	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
Kutscherhaus rechts	Hochpaterre li	Atelierwohnung	179	Atelier / Werkstatt (w)	49	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	Hochparterre re	Atelierwohnung		Atelier / Werkstatt (w)	57	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	1. OG li	Atelierwohnung		Wohnung	49	nein	
	1. OG re	Atelierwohnung		Wohnung	57	nein	
	2. OG li	Wohnung	184	Wohnung	49	nein	
	2. OG re	Wohnung		Wohnung	57	nein	
	DG	Wohnung		Wohnung	79	nein	Dringlichkeitsschein mgl.
	Summe		**363**		**394**		
Valentinskamp 39	KG						
Puppenstube	EG	Gängeviertel-Laden / Buchladen	45	Gewerbe (w)	47	nein	
	1. OG	Atelierwohnung	48	Arbeitsraumwohnung	48	nein	
	2. OG	Wohnung	97	Wohnung	48	nein	
	3. OG	Wohnung		Wohnung	48	nein	
	Summe		**190**		**191**		

Gängeviertel
Mengengerüst Nutzung

ARBEITSSTAND

Stand: 2018-06-18

Valentinskamp 35 - 38	KG						
Valentina	EG li	Galerie	110	Galerie+ Cafe	55	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	EG re	Galerie (kleiner Raum: Gemüseladen)		Galerie	55	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	1. OG li	Atelierwohnung	154	Arbeitsraumwohnung	77	nein	
	1. OG re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	77	nein	
	2. OG li	Wohnung	461	Wohnung	77	nein	
	2. OG re	Wohnung		Wohnung	77	nein	
	3. OG li	Wohnung		Wohnung	77	nein	
	3. OG re	Wohnung		Wohnung	77	nein	Dringlichkeitsschein mgl.
	DG li	Wohnung		Wohnung	70	nein	
	DG re	Wohnung		Wohnung	70	nein	
	Summe		**725**		**710**		

Valentinskamp 32	KG	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
Druckerei	EG	soziokulturelle Nutzung / Café	175	Soziokultur (Veranstaltung)	88	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	1. OG	soziokulturelle Nutzung		Soziokultur (Gruppenräume)	83	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	2. OG	Wohnung	330	Wohnung	83	nein	
	3. OG	Wohnung		Wohnung	83	nein	Dringlichkeitsschein mgl. In WG
	4. OG	Wohnung		Wohnung	83	nein	
	DG	Wohnung		Wohnung	73	nein	
	Summe		**505**		**493**		

Valentinskamp 38 e	EG	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			Förderung anpassen
Butze links	1 OG li	Atelierwohnung	140	Residency, Stipendiaten, Gästewohnung	29	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	1. OG re	Atelierwohnung		Residency, Stipendiaten, Gästewohnung	27	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	2. OG li+DG	Atelierwohnung		Residency, Stipendiaten, Gästewohnung	29	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	2. OG re+DG	Atelierwohnung		Residency, Stipendiaten, Gästewohnung	27	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	Summe		**140**		**112**		

Valentinskamp 38 a	KG						Förderung anpassen
Butze rechts	EG li	Atelier / Werkstatt	70	Soziokultur (Geschichtswerkstatt)	28	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	EG re	Atelier / Werkstatt		Gemeinschaftsfläche	37	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	1 OG li	Atelierwohnung	150	Residency, Stipendiaten, Gästewohnung	28	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	1. OG re	Atelierwohnung		Residency, Stipendiaten, Gästewohnung	37	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	2. OG li	Atelierwohnung		Residency, Stipendiaten, Gästewohnung	28	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	2. OG re	Atelierwohnung		Residency, Stipendiaten, Gästewohnung	37	ja	Ausstattungstandard wie Fabrik
	DG li	Abstellfläche / HST		Ausbaureserve			
	DG re	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
	Summe		**220**		**195**		

Valentinskamp 38 f	KG	Werkstatt		Abstellfläche / HST			Bisher als Gewerbehaus genutzt!
Tischlerei	EG li	Atelier / Werkstatt	95	Atelier / Werkstatt (w)	27	nein	reduzierter Baustandard
	EG re	Atelier / Werkstatt		Atelier / Werkstatt (w)	27	nein	reduzierter Baustandard
	1. OG	Atelierwohnung (vorher: Gewerbe)	160	Atelier / Werkstatt (w)	53	nein	reduzierter Baustandard
	2. OG	Atelierwohnung (vorher: Gewerbe)		Atelier / Werkstatt (w)	53	nein	reduzierter Baustandard
	3. OG	Atelierwohnung (vorher: Gewerbe)		Atelier / Werkstatt (w)	53	nein	reduzierter Baustandard
	Summe		**255**		**213**		

Valentinskamp 38b	KG						
Terrassenhaus	EG li	Atelier / Werkstatt	110	Soziokultur (Museumswohnung)	56	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	EG re	Atelier / Werkstatt		Atelier / Werkstatt (w)	59	nein	Ausstattungstandard wie Fabrik
	1 OG li	Atelierwohnung	230	Arbeitsraumwohnung	56	nein	
	1. OG re	Atelierwohnung		Arbeitsraumwohnung	59	nein	
	2. OG li	Atelierwohnung		Wohnung	56	nein	Dringlichkeitsschein mgl./WG =2
	2, OG re	Atelierwohnung		Wohnung	59	nein	Dringlichkeitsschein mgl./WG =2
	3. OG li	Wohnung		Wohnung	56	nein	
	3. OG re	Wohnung	230	Wohnung	59	nein	
	4. OG li	Wohnung		Wohnung	56	nein	
	4. OG re	Wohnung		Wohnung	59	nein	
	DG li	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
	DG re	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
	Summe		**570**		**575**		

Valentinskamp 38 c	KG	Abstellfläche / HST		Abstellfläche / HST			
Familienhaus	EG	Atelier / Werkstatt	70	Gewerbe (w)	70	nein	
	1. OG	Wohnung	365	Arbeitsraumwohnung	73	nein	
	2. OG	Wohnung		Wohnung	73	nein	
	3. OG	Wohnung		Wohnung	73	nein	
	4. OG	Wohnung		Wohnung	73	nein	
	DG	Wohnung		Wohnung	42	nein	
	Summe		**435**		**404**		
	Flächen gesamt		**7,576**		**7,596**	12	Zweckentfremdungen

* Flächen auf Grundlage IEK
** Flächen auf Grundlage der Vermessungspläne IB Hanack und Partner sowie den Objektdatenblättern zum Generalmiet- und Verwaltungsvertrag

Gängeviertel
Mengengerüst Nutzung

ARBEITSSTAND

Stand: 2018-06-18

Zusammenstellung

	Anteil	NE	m² gesamt		Anteil	NE	m² gesamt
Gemeinbedarf	19%	11	1.441	Soziokultur	26%	21	1.954
quartiersverträgl. Gewerbe	10%	12	725	Gewerbe	8%	7	629
Atelier / Werkstatt	5%	8	345	Atelier / Werkstatt	8%	12	596
Wohnung	38%	41	2.868	Wohnung	39%	45	2.936
Atelierwohnung	29%	38	2.197	Arbeitsraumwohnung	16%	17	1.239
				Residency	3%	8	242
	100%	110	7.576		100%	110	7.596

9 Dringlichkeitsmöglichkeiten 14,29 %

Nutzung gemäß IEK

12 Nutzungsänderungen von Wohnen zu Gewerbe /Soziokultur / temp. Wohnen

Arbeitsraumwohnungen = Wohnung mit Arbeitsraum für künstlerische/ freiberufliche Tätigkeiten

Anlage 4

Anlage 4 zum Erbbaurechtsvertrag

Verzeichnis der Bauwerke

Auf den Grundstücken befinden sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses folgende Bauwerke:

Laufende Nr.	Grundbuch		Flurst.nr.	Belegenheit	Gebäude	Geschosse
	Band	Blatt Nr.				
1	43	1858	2291	Valentinskamp 34a	Gewerbegebäude „Fabrique“	5
2	60	2388	511	Caffamacherreihe 37, 39	Wohngebäude mit Gewerbe	5
3	60	2391	1556	Caffamacherreihe 43, 45, 47, 49	Wohngebäude mit Gewerbe	5
4	44	1905	508	Valentinskamp 35, 36, 37, 38,	Wohngebäude mit Gewerbe	4
				Valentinskamp 38A, 38E	Wohngebäude	3
				Valentinskamp 38B	Wohngebäude mit Gewerbe	5
				Valentinskamp 38C	Wohngebäude	5
				Valentinskamp 38F	Gewerbegebäude	4
				Valentinskamp 39	Wohngebäude mit Gewerbe	4
5	45	1919	509	Valentinskamp 32	Wohngebäude mit Gewerbe	5
6	60	2389	2184	Valentinskamp 28a und 28b	Wohngebäude	3
7	61	2392	1557	Speckstraße 83, 85,– 87	Wohngebäude mit Gewerbe	4

Anlage 5

Anlage 5 zum Erbbaurechtsvertrag

Verzeichnis der grundstücksbezogenen Verträge

Für die Grundstücke existieren zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses folgende grundstücksbezogene Verträge:

Vertrag	**Vertragspartner**
Abfallentsorgungsvertrag	Stadtreinigung Hamburg AöR
Wasserlieferungs- und Abwasserentsorgungsvertrag	Hamburg Wasser GmbH
Stromlieferungsvertrag	Vattenfall GmbH
Schornsteinfegervertrag	Danny Koch, Schornsteinfegermeister
Rauchwarnmelder-Wartungsvertrag	Danny Koch, Schornsteinfegermeister
Wohngebäudeversicherung	Hamburger Feuerkasse Versicherungs-AG
Gebäude-Feuer-Versicherung	Hamburger Feuerkasse Versicherungs-AG
Sturm-/Hagel-Versicherung	Hamburger Feuerkasse Versicherungs-AG
Leitungswasserversicherung	Hamburger Feuerkasse Versicherungs-AG