

Protokoll Beirat Bergedorf-Süd Nr. 2 am 16.04.2013

Ort: Lichtwarkhaus, Holzhude 1

Teilnehmer/innen: 36

Mitglieder: Herr Wegener, Frau Bergmann, Herr Clasen, Herr Bartsch, Herr Brockerhoff, Herr Mandok, Herr Bundesmann, Herr Rotermund, Frau Eggers, Frau Borutta, Herr Baden, Herr Opitz, Herr Posewang, Herr Sommer

Vertreter/in:

Frau Siebert, Frau Fischer, Herr Cosaj, Herr Haase, Herr Heine, Frau Deecke, Herr Schüttfort, Herr Bade, Herr Pilzweger, Frau Heckermann, Frau Kahl

Sonstige Teilnehmer/innen:

Frau Lohse, Frau Jährig, Herr Willers, Herr Rafet, Herr Hoff, Herr Töde, Herr Dornquast, Frau Messner (Bezirksamt Bergedorf); Barbara Kayser, Jan Krimson, Michael Singler (steg)

Für die Sitzung haben sich entschuldigt:

Frau Ferentinos (SAGA/GWG); Herr Tanne (Bergedorf-Bille); Herr Weil (Gastronom); Herr Gerwe (Bewohner)

Präsentation zum Beirat: siehe Website

<http://www.bergedorf-sued.de/gebietsentwicklung/beteiligung-mitmachen/index.html>

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Anmerkung zum Protokoll der letzten Sitzung
3. Vorstellung der Mitglieder/Vertreter
4. Die Altentagesstätte der AWO stellt sich vor
5. Zukunft des Lichtwarkhauses
6. Aktuelle Informationen, Aktuelles und Spontanes
 - Sielbaumaßnahmen
7. Verfügungsfonds
8. Entwurf einer Geschäftsordnung
9. Termin und Thema der nächsten Sitzung

TOP 1 Begrüßung

Frau Kayser begrüßt die Teilnehmer und erläutert die Tagesordnung.

TOP 2 Anmerkungen zum Protokoll der letzten Sitzung

Es wird angemerkt, dass zukünftig als Abkürzung für die Behindertenwerkstatt BAG verwendet werden soll. Die steg übernimmt dies für die zukünftigen Protokolle.

TOP 3 Vorstellung der Mitglieder/Vertreter des Beirats

Da aus der Gruppe der Handwerker nur eine Bewerbung vorlag, konnte auf der letzten Sitzung nur ein Mitglied „gelost“ werden, der keine Vertretung hat. Das Mitglied hat andere Handwerker angesprochen und konnte Frau Kahl, als Vertreterin für die Mitarbeit gewinnen.

Der Beirat stimmt zu, dass Frau Kahl als Vertreterin für die Vertretung der Interessen des Handwerks benannt wird.

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde der Mitglieder, der Vertreter des Beirats sowie der weiteren Teilnehmer werden im Anschluss Gruppenfotos von den jeweiligen Akteuren gemacht. Diese werden ergänzend zu einem Artikel in der nächsten Ausgabe der Stadtteilzeitung „Südblick Bergedorf“ und im Newsletter Bergedorf-Süd abgebildet.

Anmerkungen zum Protokoll: Am 25.04.2013 beschloss die Bezirksversammlung Bergedorf, den Beirat um zwei weitere Mitglieder, als stimmberechtigte Vertreter oder Vertreterinnen aus der Gruppe der Jugendlichen zu erweitern.

Ziel ist, dass frühzeitig auch die Interessen der Jugendlichen in die anstehenden Planungen einbezogen werden können. Damit die Jugendlichen, die an der Mitarbeit im Beirat Bergedorf-Süd interessiert sind, sich austauschen und ihre Interessen untereinander klären können, können sie eine Arbeitsgruppe bilden und aus ihrer Mitte zwei Mitglieder und zwei Vertreter bzw. Vertreterinnen benennen, die als Mitglied, bzw. Vertretung der Interessengruppe der Jugendlichen im Beirat Bergedorf-Süd mitarbeiten.

Diese Erweiterung des Beirates Bergedorf-Süd wurde auch in die Geschäftsordnung des Beirats aufgenommen.

TOP 4 Die Altentagesstätte der AWO stellt sich vor

Frau Deecke stellt sich und die Arbeit sowie die Angebote und die Inhalte der AWO Altentagesstätte vor und verteilt das aktuelle Programm des AWO Seniorentreffs.

Herr Bundesmann präsentiert nach einer kurzen Vorstellung seiner Person ein Papier zur Zukunft des Lichtwarkhauses und verteilt dies in Form eines Handouts (siehe Anlage).

TOP 5 Zukunft des Lichtwarkhauses

Der Beirat begrüßt den Bezirksamtsleiter. Herr Dornquast informiert: Das Lichtwarkhaus wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen thematisiert. Die Voruntersuchung empfahl die Errichtung eines Community Centers, eines Gemeinschaftshauses, im Lichtwarkhaus. Das Bezirksamt beauftragte überNormalNull (üNN), mit der Projektentwicklung für ein Quartierszentrum (Gemeinschaftshaus) und der Untersuchung der baulichen Gegebenheiten. In dem Gutachten wurden zahlreiche Mängel benannt: z.B. ein großer Modernisierungs- und Instandsetzungstau, eine ungünstige Raumanordnung, die schlechte Erreichbarkeit und Anbindung. üNN ermittelte Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung der technischen Gebäudeausstattung in Höhe

von rund 400.000,-€. Für die energetische Sanierung ergab die Kostenschätzung Kosten in Höhe von rund 600.000,-€. Um die Barrierefreiheit herzustellen und das Gebäude bedarfsgerecht umzugestalten müssen rund 1 Millionen Euro investiert werden. Die Kosten zur Gestaltung der Außenflächen betragen rund 150.000,-€. Dies ergibt Gesamtkosten von rund 2,2 Millionen Euro. Im Ergebnis müsste für die Modernisierung und Instandsetzung des Bestandsgebäudes ein hoher Mitteleinsatz aufgewendet werden, ohne das die ungünstige Raumanordnung des Gebäudes nachhaltig verändert werden könnte. Das Lichtwarkhaus würde nach wie vor sehr großzügige Erschließungsflächen aufweisen und nur relativ wenig Flächen für die Nutzer.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Neubau in Betracht gezogen und die Finanzierung erörtert. Es entstand die Idee, den Neubau des Lichtwarkhauses auf der angrenzenden Fläche direkt an der Bergedorfer Straße zu realisieren und das Grundstück auf dem sich derzeit das Lichtwarkhaus befindet zu verkaufen, um dort Wohnungsbau zu realisieren. Hierdurch lässt sich der Betrieb des Lichtwarkhauses auch in der Bauzeit aufrechterhalten. Der Abbruch des Lichtwarkhauses und der anschließende Neubau der Wohngebäude erfolgt erst nach Fertigstellung und Bezug des neuen Lichtwarkhauses.

Durch den Verkauf und die Umnutzung des Grundstücks können rund 100 Neubauwohnungen in sehr zentraler Lage entstehen und der Neubau des Lichtwarkhauses anteilig finanziert werden. Durch die öffentliche Förderung im Rahmen der Städtebaumittel (RISE) können zusätzliche Mittel eingesetzt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können durch den Verkauf des Grundstücks ca. 3,1 Millionen Euro erzielt werden. Der Grundstückspreis beträgt ca. 750€/m². Somit wären rund 2.000 qm zeitgemäßer Fläche finanzierbar. Die Kosten pro Quadratmeter Wohnkosten ergeben nach derzeitigem Kenntnisstand rund 300€. Mehrere Wohnungsbauunternehmen haben bereits ihr Interesse bekundet. Der Stadtplanungsausschuss sprach sich dafür aus, einen hohen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zu errichten. Der Standort ist für öffentlich geförderten Wohnungsneubau, für den ca. 50% aller Haushalte eine Berechtigung vorweisen können, sehr attraktiv. Unter dem Wohnungsneubau kann eine Tiefgarage entstehen, die beispielsweise über die Einfahrt der Tiefgarage des angrenzenden Ramada Hotels erschlossen werden kann. Für das neue Lichtwarkhaus wird überlegt, Belegungsrechte in der Saturngarage zu sichern.

Die Idee des Neubaus des Lichtwarkhauses wurde in den Stadtplanungsausschuss eingebracht. Der Ausschuss sprach sich noch auf der Sitzung dafür aus, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um die Planung realisieren zu können.

Nach dem Beschluss des Stadtplanungsausschusses haben zahlreiche Gespräche stattgefunden. Zunächst wurden die Überlegungen mit dem Denkmalschutzamt erörtert. Das Denkmalschutzamt teilte mit, dass das Gebäude nicht, die Uferkanten dagegen schutzwürdig sind. Die Wasserflächen und die rund 400 Jahre alten Uferkanten müssen erhalten werden. Hintergrund der Bewertung des Denkmalschutzes ist, dass in den 1960er Jahren die ursprüngliche Planung des Lichtwarkhauses nur zur Hälfte umgesetzt wurde. Nach der Flut von 1962 wurde entschieden, den zweiten Bauabschnitt nicht mehr zu realisieren. Ein „baugleiches“ jedoch komplett erstelltes Haus wurde in Eimsbüttel realisiert. Das Hamburg Haus in Eimsbüttel steht unter Denkmalschutz. Das Denkmalschutzamt hat keine Einwände gegen einen Abbruch des Lichtwarkhauses.

Des Weiteren wurde die Planung der Behörde für Stadterneuerung und Umwelt (BSU) vorgestellt. Der Oberbaudirektor sprach sich dafür aus, für den Neubau des Lichtwarkhauses einen offenen Wettbewerb und für den Wohnungsneubau einen beschränkten Wettbewerb mit 5-6 Architekturbüros auszuloben.

Auch in den Gesprächen mit der Finanzbehörde stießen die Planung und die Finanzierungsüberlegungen auf Zustimmung.

Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet. Im Rahmen des Verfahrens wird eine öffentliche Plandiskussion stattfinden, in der die Planung vorgestellt und öffentlich erörtert wird.

Derzeit werden die Interessensmeldungen von Institutionen und Einrichtungen, die in das neue Gemeinschaftshaus einziehen wollen gesammelt.

Herr Dornquast weist darauf hin, dass eine neue Wegeverbindung entlang des Schleusengrabens nach Süden geplant ist, die auch den Wohnungsneubau und das neue Lichtwarkhaus anbinden wird.

Fragen, Antworten und Hinweise im Rahmen der Diskussion

- Auf Rückfrage hinsichtlich des schwierigen Baugrunds informiert Herr Dornquast, dass drei Gutachten beauftragt werden: Baugrunduntersuchung, verkehrlichen Anbindung und Lärmbelastung.
- Auf Rückfrage teilt Frau Messner mit, dass die von üNN ermittelten Kosten auf Basis einer groben Kostenschätzung ermittelt wurden.
- Auf Rückfrage informiert Herr Dornquast, dass für den Neubau derzeit nur eine grobe Kostenschätzung vorliegt. Die Neubau- und Abbruchkosten müssen noch weiter konkretisiert werden.
- In dem Neubau ist ein großer Saal vorgesehen, der unterteilbar sein soll, um zeitgleich unterschiedliche Angebote unterbringen zu können.
- Herr Dornquast teilt auf Nachfrage mit, dass zunächst das Bebauungsplanverfahren weiter vorangetrieben werden muss, bevor Baugenehmigungen erteilt werden können. Zudem muss auch die Planung von der Senatskommission genehmigt werden. Bestandteil dieses Verfahrens ist eine öffentliche Plandiskussion sowie eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans.
- Die Stadt wird nach derzeitigem Kenntnisstand den Verkaufserlös aus dem Grundstücksverkauf vorschießen, um zuerst das neue Lichtwarkhaus finanzieren zu können.
- In dem Wohnungsneubau sollen auch alten- und behindertengerechte Wohnungen entstehen. Ziel ist, einen barrierefreien Neubau zu realisieren. Aufgrund der zentralen Lage, nah am Bahnhof und dem Bergedorfer Zentrum gelegen, ist der Neubau sehr gut geeignet, um Wohnungen für ältere Menschen zu schaffen.
- Ein Mitglied spricht sich für den Erhalt des Lichtwarkhauses aus. Er kritisiert, dass das in dem neuen Lichtwarkhaus das Haus der Jugend nicht untergebracht werden soll.
- Herr Dornquast teilt mit, dass intensiv über einen Standort für einen offenen Jugendtreff nachgedacht und ein geeigneter und nachbarschaftsverträglicher Standort im zentralen Bereich Bergedorfs gesucht wird.
- Teilnehmer merken an, dass der Bezirk derzeit Interessenten für das neue Lichtwarkhaus sucht. Sie fragen nach, wann der Bezirk aussagt, welche Nutzungen im neuen Lichtwarkhaus untergebracht werden sollen, d.h. wann sich der Bezirk inhaltlich positioniert und wann geklärt wird, ob die unterschiedlichen Interessenten zusammenpassen. Herr Dornquast informiert, dass sich die Anzahl der Geschosse noch nicht feststeht. Der Raumbedarf ist noch nicht abschließend geklärt. Sollten Nutzer ‚eigenes Geld‘ mitbringen, kann das Raumangebot entsprechend aufgestockt werden und zusätzlich durch Fremdkapital

finanziert werden. Die Klärung der Raumbedarfe und der Zusammensetzung der Nutzer ist sind Themen im Rahmen der Sammlung der potentiellen Nutzer.

- Ein Mitglied erinnert daran, dass schon bei dem Gutachten von üNN kritisiert wurde, dass das Gutachten ohne aktive Beteiligung der potentiellen Nutzer erarbeitet wurde. Er fragt nach, wann diese in den Planungsprozess einbezogen werden, um Synergien und Raumbedarfe und gemeinsamen Raumnutzungen etc. zu klären? Frau Messner teilt mit, dass aufgrund einer neuen Raumstruktur in dem Neubau mehr Nutzer als im derzeitigen Lichtwarkhaus untergebracht werden können. Daher werden derzeit zusätzliche Nutzer ermittelt. In einem zweiten Schritt müssen die Nutzungen verknüpft werden, d.h. aus einer Perlenkette muss ein Netz entstehen. Im weiteren Verfahren müssen die Nutzer an einen Tisch geholt werden, um die genannten Fragen zu klären.
- Ein Mitglied merkt an, dass das Gebäude in einigen Jahren doch als schützenswert eingestuft werden könnte und fragt nach den Kosten für den Abriss sowie der Option, ob der Verkauf und eine Bebauung der Fläche nördlich der Bergedorfer Straße für den Wohnungsbau geprüft worden seien. Herr Dornquast verwies auf das bestehende und geschützte Gebäude in Eimsbüttel. Die Kosten und Erlösen sind derzeit grobe Schätzungen, jedoch sind in allen Gremien die Zahlen und Angaben als realistisch eingestuft worden. Die Grundstücksfläche direkt an der Bergedorfer Straße ist sehr klein und aufgrund der Lärmbelastung für Wohnungsbau weniger geeignet als die Fläche, auf der der Neubau realisiert werden soll.

Fazit: Herr Dornquast informiert, dass die derzeitigen Abklärungen dafür sprechen, dass es sich lohnt, an der Planung des neuen Lichtwarkhauses und des Wohnungsneubaus weiterzuarbeiten selbstverständlich mit dem Ziel, mit den zur Verfügung stehenden Mitteln auszukommen.

TOP 6 Aktuelle Informationen, Aktuelles und Spontanes

Sielbaumaßnahmen

Aufgrund des sehr langen und sehr kalten Winters hat sich die Fertigstellung Sielbaumaßnahmen und der Neugestaltung der Straßenräume verzögert. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist bis Sommer dieses Jahres projektiert.

Ein Teilnehmer informiert, dass die 2. Spülung der Siele schon erfolgt ist und die Siele das Abwasser angeblich nicht abführen. Herr Opitz informiert, dass zu diesem Thema bereits Anhörungen stattgefunden haben. Es wurde vereinbart, bis zum Sommer, bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme zu warten und zu überprüfen, ob das Geruchsproblem beseitigt werden konnte. Die Hamburger Stadtentwässerung plant, die Geruchsbelästigung über die Geruchsabdichtung der Siele zu beseitigen.

TOP 7 Verfügungsfonds

Die steg erläutert die Modalitäten des Verfügungsfonds (siehe Präsentation). Der Beirat spricht sich dafür aus, dass der erforderliche Eigenanteil von 50% der Kosten auch in Form von Eigenleistungen eingebracht werden kann. Hierbei wird ein Stundensatz von bis zu 15€ veranschlagt. Die steg wird dies in den Entwurf der Geschäftsordnung einarbeiten.

TOP 8 Entwurf der Geschäftsordnung

Es wird vereinbart, dass der entsprechend der Ergänzung zum Thema Verfügungsfonds überarbeitete Entwurf der Geschäftsordnung verschickt wird. Anregungen zur Änderung der Geschäftsordnung können bis zum 17.05.2013 bei der steg eingereicht werden (siehe Anlage).

Der Entwurf der Geschäftsordnung wird auf der nächsten Sitzung erörtert und die Geschäftsordnung ggf. beschlossen.

TOP 9 Termin und Thema der nächsten Sitzung

Beirat Bergedorf-Süd

nächster Termin: Dienstag, **11. Juni 2013**, 19.00 Uhr in der
Türkisch Islamischen Gemeinde zu Bergedorf e.V.
Stuhrohrstraße 21
21029 Hamburg

Thema: Verkehr

Die steg regt an, dass Thema Verkehr in Bergedorf-Süd auf der nächsten Sitzung zu behandeln. Frau Messner informiert, dass Vertreter des Bezirksamts und des mit der Straßenumgestaltung im Rahmen der Siedlungsmaßnahmen beauftragte Ingenieurbüros zu der Sitzung eingeladen werden. Es wird vereinbart, dass die Teilnehmer bis zum 17.05.2013 Anregungen für weitere Themen/ Fragestellungen zum Thema Verkehr bei der steg einreichen können, damit sich auf die Sitzung des Beirats entsprechend vorbereitet werden kann.

steg Hamburg mbH, / Bezirksamt Bergedorf, 26.04.2013