

Fragen und Antworten zum Interessenbekundungsverfahren „Hochwasserbassin“ Teil 1

Von den Nutzern wird erwartet, dass sie mit den vorhandenen räumlichen Strukturen "nachhaltig" umgehen. Gleichzeitig schreiben Sie, dass die Nutzungsdauer auf maximal 20 Jahre beschränkt ist. Wie passt das zusammen?

Die Beschränkung der Nutzungsdauer auf 20 Jahre geht auf einen Kompromiss zurück. Hintergrund ist, dass auf dem gesamten Grundstück ein Grünzug (sprich: Park) entstehen wird. Gemäß Planungsrecht sind kreativwirtschaftliche Nutzungen innerhalb von Grünflächen jedoch nicht genehmigungsfähig. Damit die Gebäude dennoch erhalten bleiben und genutzt werden können, wurde folgende Kompromisslösung herbeigeführt: Das Grundstück mit den drei Gebäuden wird als „Fläche für besondere Nutzungszwecke“ (kreativwirtschaftliche Nutzung) nach § 9 Abs. 1 Nummer 9 BauGB ausgewiesen. Diese Nutzungsausweisung kann allerdings nur auf maximal 20 Jahre befristet werden.

Die Mietdauer von 20 Jahren halten wir allerdings auch für einen ausreichenden Zeitraum, in dem sich auch umfangreichere Instandsetzungen, Um- und Ausbauten darstellen lassen.

Dieses vorausgeschickt, wünschen wir uns Nutzungskonzepte, die unter den herrschenden Rahmenbedingungen mit den räumlichen Strukturen in nachhaltiger Weise (damit meinen wir zum Beispiel auch ökologische Aspekte) umgehen.

Können auch die Wasserflächen des „Hochwasserbassins“ genutzt werden?

Die ausgeschriebenen Flächen beschränken sich auf die drei Bestandsgebäude. Sie stehen auf einem Grundstück, das als Sondernutzungsfläche ausgewiesen werden soll. Die Grundstücksgrenzen können Sie der Machbarkeitsstudie entnehmen. Das Grundstück grenzt nicht an das Gewässer, sondern an den Grünzug. Das Ufer des Gewässers ist weiterhin, soweit zumindest unser Kenntnisstand, als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Insofern kommt eine Nutzung der Wasserfläche voraussichtlich nicht in Betracht.

Werden die Fenster vom Vermieter instandgesetzt?

Die zukünftige Vermieterin (Kulturbehörde) übernimmt die Instandsetzung der Hülle und stellt die Verkehrssicherheit her. Dazu zählen weder Fenster noch Türen. Deren Instandsetzung obliegt den Nutzern.

Was passiert, wenn nach fünf Jahren das Dach erneut kaputt geht?

Sollte das Dach nach der Instandsetzung der Hülle während der Mietzeit erneut kaputt gehen, so übernimmt die zukünftige Vermieterin die Reparatur. Hierfür werden aus den Mieteinnahmen Rücklagen gebildet. **Was passiert mit den abgehängten Decken in Gebäude 2?**

Im Gebäude 2 ist das Dach undicht. Eindringende Feuchtigkeit hat die abgehängten Innendecken im 1. OG beschädigt. Möglicherweise müssen die Decken für die Instandsetzung des Daches entfernt werden. Eine Erneuerung der Decken durch die zukünftige Vermieterin ist nicht vorgesehen.

Wer übernimmt die Entrümpelung?

Die Entrümpelung wird von den Nutzern übernommen. Nur die Nutzer können einschätzen, welche Gegenstände weiter- oder umgenutzt werden können bzw. welche entsorgt werden sollen.

In Gebäude 3 gibt es einen Fahrstuhl. Wird der instand gesetzt?

Der Fahrstuhl ist außer Betrieb. Die Vermieterin übernimmt die Instandsetzung der Hülle, dazu zählt nicht die Instandsetzung des Fahrstuhls. Der Fahrstuhl wird von der Vermieterin jedoch auch nicht entfernt. Eine eventuelle Instandsetzung obliegt den Nutzern.

Gibt es Strom in allen Gebäuden?

Für Strom werden Übergangspunkte definiert. Die weitere Verteilung des Stroms ab dem Übergabepunkt obliegt den Nutzern. Elektroinstallationen, soweit noch vorhanden, werden von der Vermieterin nicht entfernt. Eine eventuelle Instandsetzung obliegt den Nutzern.

Geht die Heizung?

Die Gebäude werden mit Fernwärme versorgt. Nach Aussage von Vattenfall wird die Fernwärme weiterhin in den nächsten 20 Jahren geliefert. Für Fernwärme werden Übergabepunkte definiert, diese befinden sich voraussichtlich in Gebäude 2 und in Gebäude 3. Die Heizungsanlage in Gebäude 2 versorgt die Gebäude 1 und 2. Hier scheint die Heizungsanlage noch zu funktionieren. Die Heizungsanlage wird nicht entfernt. Die Heizungsanlage in Gebäude 3 versorgt dasselbe Gebäude (siehe Punkt 3a und 3b der Machbarkeitsstudie). Sie ist außer Betrieb und wird nicht entfernt. Eine eventuelle Instandsetzung der beiden Anlagen obliegt den Nutzern.

Kann der Innenhof genutzt werden?

Die Nutzung des Innenhofs kann in das Nutzungskonzept integriert werden. Dabei ist jedoch das „Durchgangsrecht für die Öffentlichkeit“ zu beachten, sprich die Besucher des Grünzugs müssen den Innenhof durchqueren können. Des Weiteren dürfen die vorgesehenen Nutzungen die Aufenthaltsqualität in der Grünanlage nicht beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Lärm.

Darf man in den Gebäuden auch wohnen?

Eine Wohnnutzung in den vorhandenen Gebäuden ist nach dem aktuellen Planungsstand nicht genehmigungsfähig. Das gilt wahrscheinlich auch für Konzepte mit Übernachtungsmöglichkeiten wie Hostels oder ähnliches.

Ist das Betreiben einer Gastronomie möglich?

Eine gastronomische Nutzung ist nach aktuellem Planungsstand in begrenztem Umfang möglich. Die vorgesehene Nutzung darf die Aufenthaltsqualität in der Grünanlage nicht beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Lärm.

Dürfen Veranstaltungen durchgeführt werden?

Grundsätzlich ist gegen Veranstaltungen im Nutzungskonzept nichts einzuwenden. Auch hier sind aber eventuelle Störungen durch Lärm zu beachten. Die vorgesehene Nutzung darf die Aufenthaltsqualität in der Grünanlage nicht beeinträchtigen. Zusätzlich sollten Rettungswege bedacht werden.

Sind Zwischennutzungen möglich, bevor die Bauarbeiten beginnen?

Die Gebäude befinden sich noch nicht im Eigentum der zukünftigen Vermieterin, der Kulturbehörde. Die derzeitige Eigentümerin (Finanzbehörde) hat den Innenhof als Parkfläche vermietet. Für kurzzeitige Zwischennutzungen vor der Übereignung der Gebäude stellt die Hamburg Kreativ Gesellschaft gerne den Kontakt her.

Hamburg, den 26. April 2012

Clas Beese

Hamburg Kreativgesellschaft mbH
Hongkongstraße 5 / 3. Boden
20457 Hamburg