

Protokoll

„Rindermarkthalle - Vergabeverfahren für stadtteilbezogene Nutzungen im 1. Obergeschoss“

Öffentlicher Termin am Mittwoch, den 21. November 2012, von 19:30 Uhr bis 22:30Uhr

Einladung durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirks Hamburg-Mitte und EDEKA
Handelsgesellschaft Nord

im Haus der Familie, Bei der Schilleroper 15 - Aula, St. Pauli

Moderation: Herr Michael Mathe (Amtsleiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Hamburg)

Zu dem Termin wurde im Internet (<http://www.rindermarkthalle-stpauli.de/termine.html>;
<http://www.hamburg.de/stadtplanung-mitte/2523218/rindermarkthalle.html>) sowie über die Quartiersbeiratsverteiler und den Interessenten-Emailverteiler der Firma Maßmann & Co. eingeladen. Erschienen sind ca. 55 Interessierte.

Einleitung/Begrüßung

Herr Mathe, Amtsleiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter der einladenden Organisationen vor.

Die anwesenden Interessierten teilten sich auf Rückfrage in folgende Bereiche auf: dreizehn Interessierte für eine Flächennutzung im sozio-kulturellen Bereich, sieben Interessierte bezüglich einer Teilnahme an der Kommission, die große Mehrheit der Anwesenden kam aus der direkten Umgebung, nur fünf aus entfernten Stadtteilen. Die Abwesenheit von Vertreterinnen/Vertretern der bisher engagierten Initiativen wurde bedauert, eine Beteiligung/Teilnahme ist ausdrücklich erwünscht.

TOP 1 Stand der Planungen/Bauarbeiten

Die Grundsanierung durch die SpriAG ist bereits beendet. Eine weitere öffentliche Baustellenbegehung ist im Frühjahr 2013 wieder möglich, wenn die groben Bauarbeiten erledigt sind. Die geplante Eröffnung ist auf das Frühjahr 2014 angesetzt.

Zu Rückfragen aus dem Plenum:

- Treppenhaus, Aufzüge und die sanitären Einrichtungen sind behindertengerecht.
- Die sanitären Einrichtungen für das Obergeschoss befinden sich vom süd-westlichen Treppenhaus zugänglich im Eckbereich des Gebäudes.
- Die Zugänge zu den Räumlichkeiten der sozio-kulturellen Nutzungen sind durch einen im Gebäude liegenden Gang möglich, der sowohl vom Treppenhaus, wie auch vom Parkdeck aus erreichbar ist.
- Die Räumlichkeit im westlichen Süd-Teil hat Fenster. Es gibt lediglich eine Verschalung von Technikinstallationen unterhalb der Fenster, die den Zugang zu den Fenstern aber ermöglichen. Eine Änderung der Beleuchtung durch andere Fenster ist hier möglich, da an dieser Stelle kein Denkmalschutz der Fassade vorliegt.

TOP 2 Aktueller Stand „Zukünftige Nutzungen“ und Möglichkeiten der stadtteilbezogenen Nutzungen im Obergeschoss

Zu den geplanten Räumlichkeiten im Obergeschoss wurden weitere Bereiche im Zwischengeschoss dazu genommen, so dass eine vergrößerte Gesamtfläche von ca. 840m² für stadtteilbezogene Nutzung zur Verfügung stehen wird. Einige tragende Wände sind nicht verschiebbar. Grundsätzlich ist die Einteilung des Bereiches in unterschiedlich große Unterbereiche aber flexibel (dies gilt auch für die Räumlichkeiten im Zwischengeschoss).

- Die Räume werden in „veredeltem Rohbau“ übergeben, der Mieter erhält einen Ausbauschuss von 5.000,-€ pro Mieteinheit für den individuellen und kreativen Ausbau. Der Zuschuss ist unabhängig von der Größe der angemieteten Fläche.
- Miete: 5,-€ netto/kalt pro m² zzgl. Betriebskosten (ca. 2,-€ pro m²) sowie Nebenkosten (nach Verbrauch).
- Vermieterin ist Edeka, eine Nutzung der Räumlichkeiten läuft über einen Untermietvertrag. Über die Laufzeit der Untermietverträge entscheidet die Kommission.
- Bei den Büroflächen wird seitens der Stadt und des Vermieters keine Gesamtvermietung gewünscht, sondern eine Vielfalt an Nutzern, deren Angebote sich an den Stadtteil richten. Dies wird von den Anwesenden mehrheitlich begrüßt (eine Enthaltung, keine Gegenstimme).
- Es wurde ein Überblick über die bisherige Bewerberlage gegeben mit der Betonung, dass weitere Bewerbungen möglich und ausdrücklich erwünscht seien.

Zu Rückfragen aus dem Plenum:

- Individuell gelegte Unterputzstromleitungen und Wasseranschlüsse können für evtl. Nachmieter oder spätere Raumzusammenlegungen/-trennungen nachteilig sein. Eine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit ist durch den Vermieter jedoch nicht vorgesehen. Es wurde eine Empfehlung für die Kommission ausgesprochen, dies bei der Vergabe mit Hinblick auf sinnvolle Nachvermietung zu berücksichtigen.
- Eine Gemeinschaftsküche oder gemeinsamer Konferenzraum ist nicht geplant. Herr Mathe wies darauf hin, dass solche Flächen mit fortschreitender Dauer immer weniger genutzt werden würden, was auf Dauer eher eine Verkleinerung der Fläche für stadtteilbezogene Nutzung bedeutet.
- Für Bewerbungen auf Räumlichkeiten, die für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden sollen, ist eine Klärung von baurechtlichen Fragestellungen (Fluchtwege, Anzahl der sanitären Einrichtungen etc.) vorab notwendig. Eine frühe Bewerbung für den geplanten Umfang ist daher sinnvoll.
- Raumnutzungen im Bereich des Parkdecks sind abhängig von der Bauplanung und können erst sehr spät zu- oder abgesagt werden.
- Parkplätze für Mieter der stadtteilbezogen genutzten Räumlichkeiten sind zu günstigen Konditionen vorgesehen. Die Beschränkung auf günstige Abend- und Nachtzeiten für Anwohner wurde von einigen Anwesenden bemängelt. Erklärend für die Beschränkung wurde auf den Parkplatzbedarf für den Tagesbetrieb der Rindermarkthalle hingewiesen.
- In der Halle wird es eine Eingangsbereichstafel mit den aktuellen Mietern geben, die Außenwerbung an der Fassade ist den großen Mietern im Erdgeschoss vorbehalten.
- Maßmann & Co ist nur für den Zeitraum bis zur Eröffnung beteiligt, die Objektverwaltung erfolgt dann durch Edeka selbst.
- Der Beplanungsauftrag für das gesamte Gelände ist auf eine zehnjährige Zwischennutzung festgelegt. Eine Weiterführung ist prozessabhängig und nicht vorab entschieden. Für den Zeitraum nach Ablauf der Zwischennutzung müssen neue Mietverträge ausgehandelt werden – von potentiellen langzeitinteressierten Mieter wurde sich dies zur Planungssicherheit rechtzeitig gewünscht.
- Für die Außenraumplanung gibt es keine verbindlichen Planungen.

TOP 3 Vergabeverfahren für zukünftige stadtteilbezogene Nutzungen (Flächen im Obergeschoss)

Die Bewerbungsfrist sowie eine Entscheidungsfrist für die Kommission sind für einen geregelten Ablauf nötig. Eine Frist bezüglich der Vergabe soll durch die Kommission festgelegt werden, wobei Ende März 2013 empfohlen wird, da für ein termingerechtes Fortschreiten des Bauprozesses bestimmte Vorgaben nötig sind.

Bezüglich der Kommissionszusammensetzung können nach Diskussion und Abstimmung mit den Anwesenden folgende Punkte zur Grundstruktur festgehalten werden:

- 6 Vertreter/innen der in der Bezirksversammlung repräsentierten Parteien (je eine/r)

- Jeweils 3 Vertreter/innen der Sanierungsbeiräte St. Pauli, Karo Viertel und Wohlwillstraße (Empfehlung an die Beiräte, dass auch bei freier Wahl der Vertreter/innen möglichst keine Politiker entsendet werden sollen, damit die Gruppe der Bewohner gut repräsentiert wird)
- Vertreter/innen von bisher engagierten Initiativen
- Eine Beteiligung von einzelnen Anwohnern in der Kommission wird durch Teile des Plenums kritisch gesehen, da diese möglicherweise nicht neutral stimmen. Anwohner seien ausreichend durch Vertreter der Beiräte repräsentiert.
- Bewerber auf Flächen dürfen nicht gleichzeitig in der Kommission mitwirken
- Sehr positiv wird der Vorschlag vom Bezirksamt Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Maßmann & Co und Edeka aufgenommen, selber lediglich in beratender Funktion Teil der Kommission zu sein. Zusätzlich wird das Vetorecht des Vermieters als ein sehr wahrscheinlich theoretisches eingeschätzt, da alle bisherigen Bewerber keinen Anlass für einen Ausschluss bieten.

TOP 4 Bildung und Einsetzen einer Vergabekommission

Die oben genannten Gruppen werden über die Möglichkeit der Teilnahme an der Kommission informiert, sofern keine Vertreter anwesend sind. Eine namentliche Nennung der Vertreter/innen ist bis Jahresende möglich (Meldung bitte an die organisierende Stelle bei Maßmann & Co: Frau Marten, erreichbar unter cm@massmannundco.de, Tel.: (040) 416 22 647-13). Die Kommissionsmitglieder werden Anfang des Jahres 2013 auf der Homepage <http://www.rindermarkthalle-stpauli.de/> veröffentlicht. Die konstituierende Sitzung der Kommission ist für Anfang 2013 geplant. Ein genauer Termin wird noch festgelegt. Dem Vorschlag, wieder die Räumlichkeiten des Hauses der Familie dafür zu nutzen, wurde zugestimmt.

Nach ausführlicher Diskussion im Plenum können folgende Punkte für mögliche Vergabekriterien festgehalten werden:

- Stadtteilbezug: der Schwerpunkt des Angebotes soll im Stadtteil liegen, wobei die Grenzziehung zu Randbereichen und Nachbarstadtteilen großzügig angewendet werden soll
- Gemeinnützigkeit: eine Feststellung, ob ein Nutzen für die Gemeinschaft vorliegt, soll nicht an die Definition des Finanzamtes gebunden sein. Eine genaue Definition obliegt der Kommission.
- Die zukünftigen Nutzer sollen die Vielfalt im Stadtteil wiedergeben: auf Rückfrage befürwortete dies die Mehrheit des Plenums, keine Gegenstimme, eine Enthaltung
- Da der Bedarf sehr groß ist, wird eine gemeinsame Nutzung von Flächen befürwortet. Es wird Aufgabe der Kommission sein, dies bei der Vergabe zu berücksichtigen.
- Ggf. weitere Kriterien müssen in den Sitzungen der Kommission entwickelt werden

Herr Mathe bedankt sich bei den Teilnehmern für die konstruktive Diskussion durch die nun gemeinsam ein verbindlicher Weg für die Realisierung des Projekts gefunden werden konnte.

Gez. Mathe
(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)

gez. Marten
(Maßmann & Co.)