

steg Hamburg mbh
Stadtentwicklung & Kommunikation|Architektur|
Projektentwicklung|Immobilienverwaltung



Stavenhagenhaus Frustbergstraße 4

Konzept zu Nutzung und Betrieb

steg Hamburg mbH

05.05.2023

Inhalt

1 Anlass, Auftrag, Ziel	4
2 Prozessablauf	4
3 Grundlagenermittlung / Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Außengelände	5
3.2 Gebäude.....	5
3.3 Denkmalschutz	5
3.4 Städtebauliche, bauordnungsrechtliche, versammlungsrechtliche Vorgaben.....	6
3.5 Verträge und Vorgaben zum Betrieb des Hauses	7
3.6 Regelungen zu Einnahmen und Ausgaben	7
3.7 Nutzungen und Nutzer:innengruppen.....	8
3.8 Auslastung Räume.....	10
4. Zusammenfassung Problemstellung	11
5. Gewünschte Veränderungen.....	12
5.1 Einrichtung eines Cafés	13
5.2 Barrierefreiheit	13
5.3 Ertüchtigung Brandschutz / Schallschutz / energetische Sanierung	13
5.4 Erweiterung Zielgruppen.....	13
5.5 Transparente Raumvergabe	13
5.6 Nutzung des Außengeländes für die Öffentlichkeit.....	13
5.7 Erweiterte Öffnungszeiten	13
6. Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen	14
6.1 Betreibermodell	14
6.2 Café Betrieb	14
6.3 Dienstwohnung.....	15

6.4 Arbeitsvertrag	15
6.5 Raumvergabe	16
6.6 Nutzungsentgelt für die Räume	17
6.7 Außengelände	17
6.8 Marketing.....	18
6.9 Nutzungen.....	18
6.10 Erforderliche bauliche Veränderungen.....	20
6.11 Organigramm zum künftigen Betrieb.....	23
7 Kostenrahmen und Finanzierungsmöglichkeiten	24
7.1 Grober Kostenrahmen Baumaßnahmen	24
7.2 Finanzierungsmöglichkeiten.....	24
8 Ausblick	25
8.1 Meilensteinplan.....	25

Hinweis:

Das hier vorliegende Konzept ist in geschlechtersensibler Sprache verfasst und verwendet den Gender-Doppelpunkt sowie geschlechtsneutrale Formulierungen, um der Vielfalt der Gesellschaft Rechnung zu tragen.

1 Anlass, Auftrag, Ziel

Das Stavenhagenhaus gilt als das Wahrzeichen des Stadtteils Groß Borstel. Es liegt im RISE Fördergebiet Groß Borstel und ist im Bereich des historischen Ortskerns verortet. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1703 ist kultureller Mittelpunkt des Stadtteils, jedoch aufgrund inhaltlicher und baulicher Aspekte nur begrenzt durch die Bevölkerung nutzbar. Das Stavenhagenhaus ist ein Schlüsselprojekt im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für das RISE Fördergebiet Groß Borstel.

Das zu erstellende Konzept soll neben den baulichen Möglichkeiten aufzeigen, wie das Stavenhagenhaus inhaltlich und räumlich zu einem lebendigen Stadtteiltreff ausgebaut werden könnte. Hierbei soll auch das großzügige Außengelände mitbetrachtet werden.

Ziel des Konzepts ist die Prüfung und Erstellung eines neuen Nutzungskonzepts für das Stavenhagenhaus, anhand dessen die weiteren Planungen für ein erweitertes stadtteilbezogenes und freizeitorientiertes Angebot sowie denkmalgerechte Umgestaltungsmaßnahmen erfolgen können. Das Konzept wird in Form eines anschaulichen Konzepts erstellt und enthält lösungsorientierte Optionen und Handlungsempfehlungen.

2 Prozessablauf

Stichpunktartige Darstellung der Herangehensweise

- Sichtung der vom Bezirksamt zur Verfügung gestellten Unterlagen: Grundrisse, Auslastung Räume, Mietvertrag Dienstwohnung, Arbeitsvertrag und Nebenabreden zum Arbeitsvertrag Hausmeisterehepaar
- Auswertung der im Rahmen der IEK-Erstellung geäußerten Wünsche und Anregungen aus dem Stadtteil, einschließlich Online-Befragung vom 15.-31.03.2021
- Einsichtnahme Bauakte im Bauarchiv: Baugenehmigungen, Pläne, Auflagen Brandschutz, Auflagen Küche, Gastro-Konzession
- Begehung des Hauses und seines Außengeländes mit den Fachämtern Interner Service (IS), Denkmalschutzamt (DA), Fachamt Sozialraummanagement (SR), Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL)
- Gespräche mit den Fachämtern IS, SR, SL, Bauprüfung (BP), DA und Management des öffentlichen Raums (MR)
- Gespräche mit relevanten Akteur:innen u.a. Hausmeisterehepaar, Kommunalverein Groß Borstel (KV), Freunde des Stavenhagenhauses, Mitglieder der Stadtteilkonferenz, Initiative Marcus und Dahl und Neubewohner:innen des Tarpenbeker Ufers
- Gründung einer Arbeitsgruppe Stavenhagenhaus (AG Stavenhagenhaus), die sich aus Stadtteilvereinen und interessierten Bürger:innen zusammensetzt, zur Begleitung des Verfahrens
- Durchführung zweier Workshops mit der AG Stavenhagenhaus, deren Ergebnisse sich unter [Doku Workshop 1](#) und [Doku Workshop 2](#) finden
- Vorstellung der Workshop Ergebnisse im Beirat Groß Borstel
- Rückkopplung und Abstimmung erster Zwischenergebnisse des Konzepts mit der Bezirksamtsleitung sowie der Leitungsebene der Fachämter IS, SR und SL
- Vorstellung und Diskussion Konzept mit der AG Stavenhagenhaus und dem Bezirksamt Hamburg-Nord, siehe [Doku 3. Treffen AG Stavenhagenhaus](#).
- Finalisierung des Konzeptes

3 Grundlagenermittlung / Rahmenbedingungen

3.1 Außengelände

Das ca. 5.000 qm große Außengelände des Stavenhagenhauses ist parkähnlich angelegt und durch alten Baumbestand gekennzeichnet. Der Park ist nicht als Gartendenkmal eingetragen, jedoch ist das Denkmalschutzamt bei geplanten Umgestaltungsmaßnahmen mit einzubeziehen. Derzeit wird das großzügige Außengelände nur vereinzelt bei Veranstaltungen von der Öffentlichkeit genutzt.

3.2 Gebäude

Das Stavenhagenhaus wurde in seiner jetzigen Form 1703 auf dem Gelände eines ca. 3 ha großen Lustgartens als klassizistisch-barockes Herrenhaus für den Tuchhändler Eibert Tiefbrunn errichtet. Nach wechselnden Besitzer:innen und mehreren Teilverkäufen des Grundstücks gelangte das Stavenhagenhaus während der Weltwirtschaftskrise 1928/1929 in den Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Durch zahlreiche Einquartierungen während und nach dem II. Weltkrieg verkam das Gebäude und wurde 1956 für unbewohnbar erklärt. Die Groß Borsteler:innen setzten sich mit großem Engagement für den Erhalt des Hauses ein, das schließlich gerettet und 1960-62 umfangreich saniert wurde. Die Eingangshalle erhielt eine repräsentative Treppe, die auf eine Galerie im ersten Stock führt. Im Dachgeschoss wurde eine 2 ½ Zimmer Wohnung für den Hausmeister eingebaut und das Gebäude erhielt eine Warmwasserheizung mit Ölfeuerung im Kellergeschoss, die 2008 durch einen Gasbrennwertkessel ersetzt wurde.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wurde das Haus 1962 als kommunales Kulturzentrum feierlich eingeweiht und nach Fritz Stavenhagen (1876 – 1906), einem niederdeutschen Dichter, geb. in Hamburg und mehrere Jahre wohnhaft in Groß Borstel, benannt. Im ersten Stock zog die Öffentliche Bücherhalle ein. Nach Schließung der Bücherhalle im Jahr 1998 wurden die Räume zu Seminarräumen umgebaut und die DG-Hausmeisterwohnung um einen Raum mit einem zusätzlichen Fenster ausgebaut. 2012 erfolgte im EG der Einbau einer neuen Küche. Diese ist auf die Zubereitung kleiner Speisen für genehmigte Buchungen/Veranstaltungen bis zu 30 Essen (Bistro, Café-Nutzung) ausgerichtet.

Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über eine Nutzfläche von ca. 338 qm und im 1. Obergeschoss von ca. 285 qm (zusammen ca. 623 qm). Die Dienstwohnung im DG verfügt (Stand 1960) über eine Grundfläche von 74,09 qm. Nachträglich wurde die Wohnung um ein weiteres Zimmer auf rund 100 qm erweitert (Grundrisse hierzu liegen der steg nicht vor). Die Dachgeschosswohnung wird vom 1. OG aus über eine separate Treppe erschlossen.

3.3 Denkmalschutz

Das Stavenhagenhaus wurde 1937 unter Denkmalschutz gestellt. Eingetragen ist das Gebäude in der Denkmalliste unter ID-Nr. 20896 Frustbergstraße 4, Stavenhagen-Haus (Altes Schrödersches Herrenhaus) Landhaus; Wohnwirtschaftsgebäude; Datierung: 1703; 1960 / 1962. Das Außengelände des Stavenhagenhauses steht nicht unter Denkmalschutz. Bauliche Ergänzungen in der Gartenanlage sind grundsätzlich möglich, wobei diese nach Maßgabe des Denkmalschutzamtes in Absetzung zum Bestand erfolgen sollten, damit das Gebäude seine Einbindung in den Garten nicht verliert.

Bei den umfassenden Sanierungsarbeiten in den Jahren 1960-62 konnten aufgrund der starken Schädigungen in der Bausubstanz nur wenige bauzeitliche Bauteile erhalten werden. Das Gebäude erhielt ein komplett neues Dach und die Decken im EG und OG wurden durch Stahlbetondecken ersetzt. Auch die Mauerwerkfassade wurde zum größten Teil neu aufgemauert. Der Einbau neuer Elemente wie beispielsweise die Deckenspiegel, das Eichenparkett sowie Fenster und Türen orientierten sich an dem ursprünglichen Charakter des Hauses.



Renovierungsarbeiten Anfang der 1960er Jahre

Quelle: Fotoarchiv KV - Borsteler Bote Ausgabe 1. Juli 2019

3.4 Städtebauliche, bauordnungsrechtliche, versammlungsrechtliche Vorgaben

Das Stavenhagenhaus ist ein sogenanntes Hamburg Haus, ein Gemeinschafts- und Kulturzentrum für die Hamburger Bürger:innen. Das Grundstück (Flurstück 85) liegt im Zuständigkeitsbereich des B-Plan GB 4 mit Ausweisung Denkmalschutz Gebäude, Kulturzentrum, Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

Gemäß der Versammlungsstättenverordnung und bestehender Brandschutzaufgaben ist die maximale Besucher:innenzahl im OG auf 30 Personen beschränkt.

Da das OG über ein einziges Treppenhaus erschlossen wird, wird im Brandfall der 2. Rettungsweg über Anleiterung realisiert.

Das Haus ist nicht barrierefrei und der Schallschutz zwischen den Räumen unzulänglich.



3.5 Verträge und Vorgaben zum Betrieb des Hauses

Hinweis: Die Punkte 3.5.1 Arbeitsvertrag Hausmeisterehepaar und 3.5.2 Zuweisung Dienstwohnung enthalten **vertrauliche Daten und sind nicht zur Veröffentlichung bestimmt**.

3.5.1 Arbeitsvertrag und Nebenabreden in wesentlichen Auszügen

3.5.2 Zuweisung Dienstwohnung

3.5.3 Öffnungszeiten

- Die aktuell gültige Dienstanweisung über die Nutzungsentgelte der Bezirksämter vom 08.12.2022 sieht vor, dass eine Nutzung der Räume grundsätzlich Montag bis Freitag um 22:00 Uhr endet, sofern keine andere Regelung getroffen wurde.
- Faktisch gibt es im Stavenhagenhaus jedoch keine festen Öffnungszeiten, sondern die Öffnungszeiten variieren, abhängig von den Buchungen sowie den Arbeits- und Urlaubszeiten des Hausmeisterehepaars. Hiervon ist auch die Öffnung des Außengeländes betroffen. Siehe hierzu 3.4.1 Nebenabrede 1 zum Arbeitsvertrag.

3.5.4 Betrieb Küche

- Das Stavenhagenhaus besitzt eine kleine Küche. Der Betrieb der Küche umfasst täglich durchschnittlich 30 Essen und wird ausschließlich nicht öffentlich, sondern im Rahmen der Mitbenutzungsbestimmungen der FHH durchgeführt. Aufgrund dieser Tatsache konnte laut Amt für Immissionsschutz und Betriebe Abwasserschutz bisher von der Installation eines Fettabscheiders abgesehen werden (17.04.2012).
- Eine öffentliche Bewirtung ist unzulässig und nur im Rahmen genehmigter Veranstaltungen im Stavenhagenhaus gestattet.

3.6 Regelungen zu Einnahmen und Ausgaben

Allgemein

Das Objekt ist ein **Hamburg Haus** und befindet sich im Anlagevermögen des Bezirksamtes Hamburg-Nord. **Die Einnahmen aus dem Stavenhagenhaus fließen in den allgemeinen Hamburger Haushalt.** Erst Einnahmen ab € 17.000 pro Jahr stehen dem Stavenhagenhaus direkt zur Verfügung. Einnahmen aus Seminaren und Trauungen fließen direkt in den allgemeinen Haushalt und nicht ins Stavenhagenhaus. **Die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Objektes wird aus Bezirksamtsmitteln finanziert.**

Einnahmen

Die Vermietung der Räume im Stavenhagenhaus erfolgt gemäß Dienstanweisung Nutzungsentgelte der Bezirksämter. Die nachfolgende Übersichtstabelle wurde gemäß dieser Dienstanweisung mit aktuellem Stand 01.01.2023 erstellt und listet die für die Nutzenden des Stavenhagenhauses relevanten Tarife auf. Allgemein berechnet sich das jeweilige Nutzungsentgelt nach der Raumgröße (< 25 m² / bis 50 m² / bis 100 m²) sowie der Art der Veranstaltung/Nutzung (Tarife A und B).

Konzept zu Nutzung und Betrieb des Stavenhagenhauses

Raum	m ²	Tarif A* Politik, Behörden, Bezirksämter etc. Nutzung bis zu 3 Std, danach stundenweise Abrechnung	Tarif A Kommerzielle Nutzungen zahlen Tarif A x 2 Nutzung bis zu 3 Std, danach stundenweise Abrechnung	Tarif B** Vereine, Religions-gemeinschaften etc. sofern sie nicht kommerziellen Zwecken dienen Nutzung bis zu 3 Std, danach stundenweise Abrechnung
Esther-Bejarano Saal 80 Personen	65 m ²	€ 66,60	€ 133,20	€ 17,70
Kleiner Saal 10 Personen	28 m ²	€ 51,60	€ 103,20	€ 13,20
Gartensaal 23 Personen	50 m ²	€ 51,60	€ 103,20	€ 13,20
Diele 38 Personen	65 m ²	€ 66,60	€ 133,20	€ 17,70
Seminarraum 1 26 Personen	100 m ²	€ 66,60	€ 133,20	€ 17,70
Seminarraum 2 20 Personen	50 m ²	€ 51,60	€ 103,20	€ 13,20
Trauzimmer 10 Personen	23 m ²	€ 36,00	€ 72,00	€ 10,80
Museumszimmer 10 Personen	23 m ²	€ 36,00	€ 72,00	€ 10,80

Tabelle: steg Hamburg

Neben den Einnahmen aus den o.g. Nutzungsentgelten werden weitere Einnahmen aus der Vermietung eines kleinen Büros (27 qm) an den Kommunalverein im 1. OG erzielt sowie über die Trauungen des Standesamts.

Ausgaben

- Zwei volle Stellen für das Hausmeisterehepaar abzgl. Miete Dienstwohnung
- Betrieb und Instandhaltung des Hauses
- Pflege der Außenanlagen durch beauftragte Firmen
- Instandsetzungsrücklage

Einnahmen-Ausgaben Rechnung

Zahlen zu Einnahmen und Ausgaben des Stavenhagenhauses liegen der steg nicht vor. Es ist zu vermuten, dass das Stavenhagenhaus aufgrund der moderaten Nutzungsentgelte auf der einen und den Betriebs- und Instandhaltungskosten des denkmalgeschützten Gebäudes auf der anderen Seite, nicht auskömmlich finanziert ist.

3.7 Nutzungen und Nutzer:innengruppen

Allgemein

„Das Stavenhagenhaus steht allen Kreisen der Bevölkerung als Treffpunkt zur Verfügung, insbesondere kommunalen und sozialen Vereinigungen, organisierten Jugendgruppen und Parteien.“ (Quelle: Das Stavenhagenhaus, herausgegeben vom Bezirksamt Hamburg-Nord 1971, Seite 34).

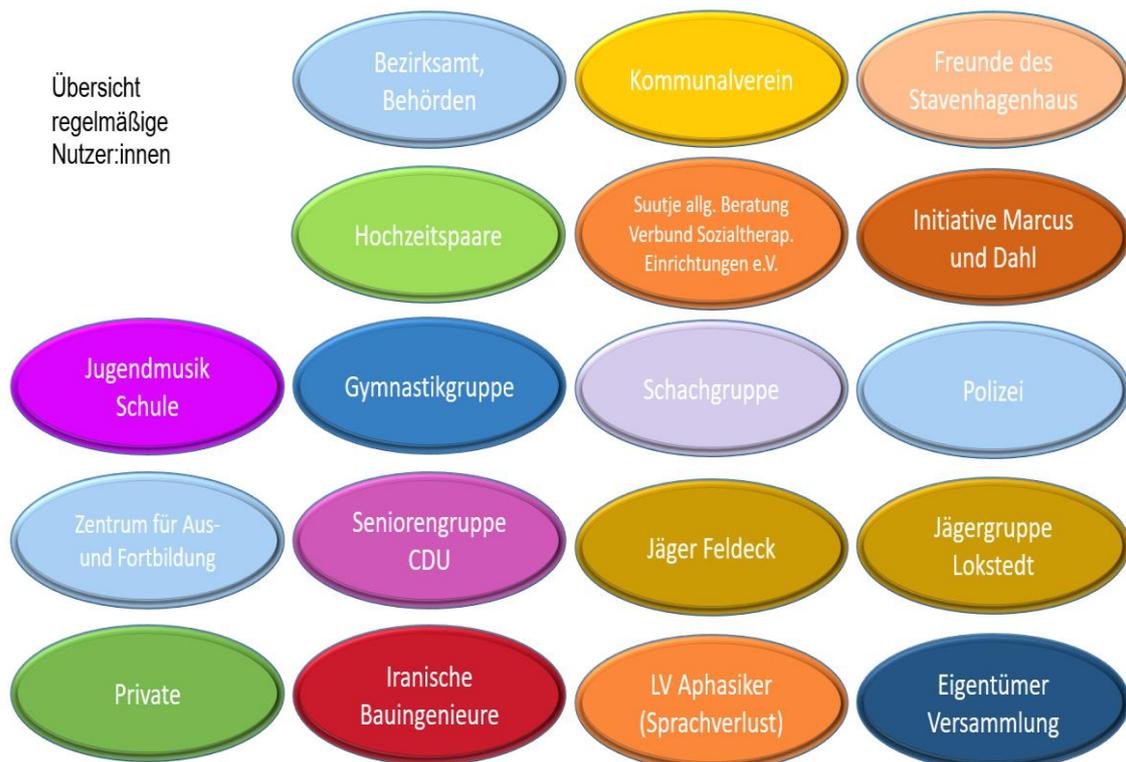
Hauptnutzungen im Haus

Hierzu gehören die Veranstaltungen der „**Freunde des Stavenhagenhauses**“ mit Film- und Vortragsabenden sowie Konzerten. Die „Freunde des Stavenhagenhauses“ sind ein gemeinnütziger Verein, der 1963 zur Förderung des Hauses gegründet wurde. Des Weiteren führt der **Kommunalverein von 1889 in Groß Borstel** (KV) Veranstaltungen im Stavenhagenhaus durch, wie zum Beispiel die Sommerlichen Kulturtage, den Familientag und den Adventsmarkt. Weitere regelmäßige Angebote des KV sind ein Singkreis, ein Literaturkreis sowie ein Malkurs. Auch die Vorstands- und Mitgliederversammlungen des KV werden im Stavenhagenhaus abgehalten. Die **Initiative Marcus und Dahl** führt musikalische und literarische Veranstaltungen im Stavenhagenhaus durch und 3- bis 4-mal im Jahr trifft sich die **Stadtteilkonferenz** zu ihren Sitzungen im Stavenhagenhaus.

Regelmäßige Nutzungen im Haus

Neben der **Verwaltung** nutzen verschiedene **Berufsgruppen** und **Firmen** das Haus für Schulungen oder für ihre internen Treffen. Freitags finden im Haus **Trauungen** des Standesamts statt. Die **Jugendmusikschule** nutzt zwei Mal wöchentlich den Esther-Bejarano-Saal mit Flügel als Übungsraum. Weitere wiederkehrende Nutzungen sind Veranstaltungen **politischer Parteien** und eine **Sozialberatung**.

Eine Raumanmietung durch Privatpersonen wird derzeit nicht gestattet. Grundlage hierfür ist die aktuelle Dienstanweisung Nutzungsentgelte der Bezirksämter.



3.8 Auslastung Räume

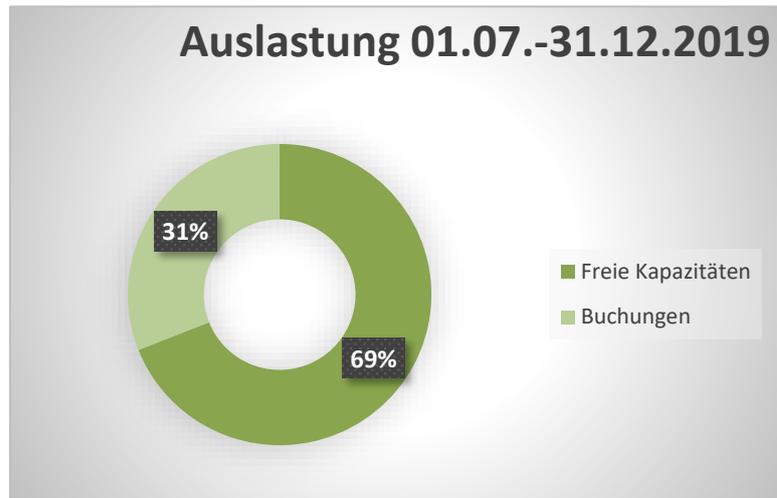
Um belastbare Zahlen bei der Auslastung des Stavenhagenhauses zu erhalten, wurden von der steg Hamburg die vom Bezirksamt zur Verfügung gestellten Belegungszahlen der 2. Jahreshälfte aus dem Vor-Corona-Jahr 2019 ausgewertet und mit einer angenommenen maximal möglichen Stundenbelegung verglichen, unter Berücksichtigung der derzeitigen Voraussetzungen für den Betrieb des Stavenhagenhauses.

IST-ZUSTAND

Laut Angaben des Internen Service wurden die Räume im Stavenhagenhaus einschließlich sieben Wochenend-Veranstaltungen in der 2. Jahreshälfte 2019 für insgesamt **1085 Stunden gebucht** (01.07.-31.12.19).

SOLL-ZUSTAND

Bei einer konservativ angenommenen Belegung von drei Räumen im EG (kleiner Saal und Halle werden nicht mitgezählt, da Parallelbelegungen meist nicht möglich) und von zwei Räumen im 1. OG (mitgezählt werden nur Seminarraum 1 und ein weiteres Zimmer auf der gegenüberliegenden Seite) von jeweils 6 Stunden am Tag (vormittags, nachmittags und abends) an 5 Tagen in der Woche (ohne WE) bei 115 Arbeitstagen im halben Jahr ergibt sich eine maximal mögliche Belegung von:

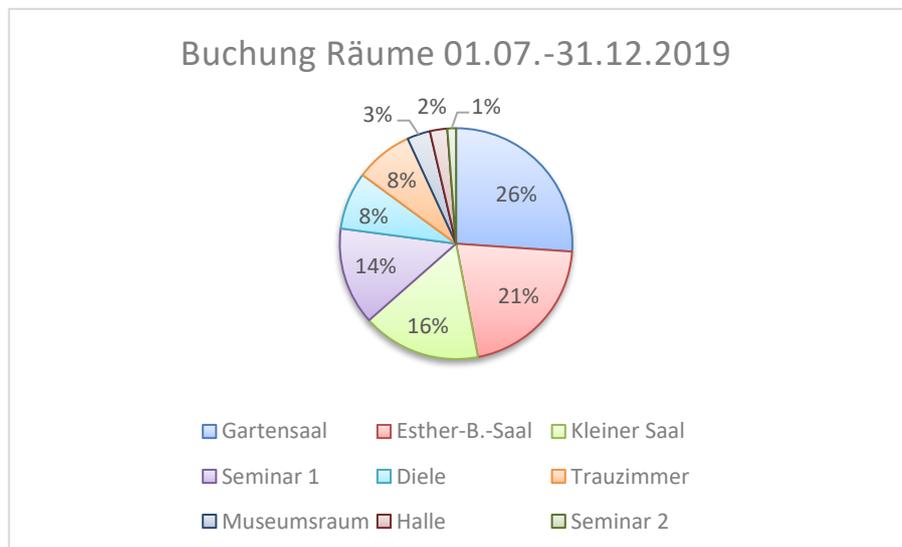


Grafik: steg Hamburg

5 Räume x 6 Std. am Tag x 115 Arbeitstage = **insgesamt 3450 Std. im halben Jahr.**

Vergleicht man diese angenommene mögliche Stundenzahl mit den tatsächlichen Belegungsstunden im Stavenhagenhaus aus der 2. Jahreshälfte 2019, so zeigt sich, dass die Raumkapazitäten im Stavenhagenhaus - sehr konservativ geschätzt und unter Berücksichtigung von Auf- und Abbauzeiten - **zu rund 2/3 nicht ausgelastet** sind.

Die Belegungszahlen zeigen des Weiteren, dass am häufigsten der Gartensaal und der Esther-Bejarano-Saal im Stavenhagenhaus gebucht werden. Beide Räume befinden sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss wird Seminarraum 1 am häufigsten gebucht. Sehr selten werden Seminarraum 2, die Halle und der Museumsraum gebucht.



Grafik: steg Hamburg

4. Zusammenfassung Problemstellung

Eine umfassendere Nutzung des Stavenhagenhauses wird derzeit durch eine Vielzahl von Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 3) verhindert. Folgende inhaltliche und bauliche Barrieren lassen sich dabei identifizieren:

ÖFFNUNGSZEITEN

- Keine festen Öffnungszeiten im Haus
- Außengelände nicht allgemein zugänglich
- Geschlossen während Urlaubszeit Hausmeisterehepaar (ausgenommen sind Trauungen)
- Das Hausmeisterehepaar richtet sich weitestgehend nach den Veranstaltungen am Wochenende. Hierfür sind jedoch während der Woche die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichstage zu nehmen.

RAUMVERGABE

- Raumvergabe durch Interner Service und die Hausmeisterin sowie durch das Standesamt (Trauungen)
- Kontingente am Freitag für Trauungen
- Raumbelegung kann nicht extern eingesehen werden
- Keine Raumvergabe an Privatpersonen (Ausnahme Selbsthilfegruppen)
- Raumvergabe an Verwaltung und Firmen
- Kontingente für WE-Veranstaltungen für „Freunde des Stavenhagenhauses“ und Kommunalverein

EINSCHRÄNKUNGEN IM BETRIEB

- Max. Personenzahl im 1. OG auf 30 Pers. beschränkt (Brandschutzauflagen)
- Küche beschränkt auf 30 Essen/Tag
- 1. OG nicht barrierefrei erschlossen
- WC Anlagen nicht inklusiv
- Unzureichender Schallschutz zwischen den Räumen verhindert z.T. Parallelveranstaltungen

DIENSTWOHNUNG

- Hellhörigkeit des Hauses bzw. der Dienstwohnung im DG führt zu Nutzungskonflikten
- Betrieb ist insbesondere am Wochenende und während der Urlaubszeiten des Hausmeisterehepaars eingeschränkt



5. Gewünschte Veränderungen

Die gewünschten Veränderungen für das Stavenhagenhaus basieren auf den Ergebnissen der durchgeführten Umfragen, Workshops und Gespräche im Stadtteil, einschließlich AG Stavenhagenhaus, sowie auf den Abstimmungsgesprächen mit den zuständigen Fachämtern im Bezirksamt Hamburg-Nord und der Bezirksamtsleitung.



5.1 Einrichtung eines Cafés

Als Magnet und niedrigschwellige Anlaufstelle besteht der große Wunsch im Stadtteil ein Café mit Außenterrasse im Stavenhagenhaus mit regelmäßigen Öffnungszeiten in der Woche und am Wochenende zu etablieren.

5.2 Barrierefreiheit

Gewünscht ist eine barrierefreie Erschließung des Hauses mit Einbau eines Fahrstuhls, einer inklusiven WC-Anlage sowie eines automatischen Türöffners für die Eingangstür in der Halle.

5.3 Ertüchtigung Brandschutz / Schallschutz / energetische Sanierung

Gewünscht ist die Erhöhung der Personenzahl im 1. OG, die aufgrund von Brandschutzauflagen derzeit auf 30 Personen beschränkt ist, durch Herstellung eines zweiten Fluchtweges bzw. Einbau eines Fluchttreppenhauses (Fluchttreppe außen am Gebäude aus Denkmalschutzgründen nicht möglich). Um die Räume optimal nutzen zu können, werden auch Verbesserungen hinsichtlich des Schallschutzes insbesondere zwischen Esther-Bejarano-Saal und Kleinem Saal als notwendig angesehen. Des Weiteren sollen die Möglichkeiten der energetischen Sanierung geprüft werden.

5.4 Erweiterung Zielgruppen

Als Hauptnutzer:innen sollen Bürger:innen, Vereine und Initiativen das Stavenhagenhaus nutzen können. Insbesondere die Gruppen Kinder, Eltern, Jugendliche und Senior:innen sollen dabei berücksichtigt werden.

5.5 Transparente Raumvergabe

Vorrangig vor bezirklichen und firmenbezogenen Nutzungen sollen Bürger:innen, Vereine und Initiativen bei der Raumbuchung berücksichtigt werden. In welchem Verhältnis Stadtteilnutzungen zu privaten/kommerziellen und zu bezirklich/behördlichen Nutzungen stehen sollten, ist im weiteren Prozess zu klären. Für die Vergabe der Räumlichkeiten wird ein transparentes Vergabesystem gewünscht.

5.6 Nutzung des Außengeländes für die Öffentlichkeit

Erstrebenswert ist eine tägliche und öffentliche Zugänglichkeit des Außengeländes und die Nutzung der Außenterrasse durch ein künftiges Café. Auf dem großzügigen Außengelände werden sowohl Ruhezone als auch Zonen für Bewegungsangebote gewünscht sowie mehr Veranstaltungen und Feste für die Allgemeinheit im und um das Haus. Als niedrigschwellige Nutzung des Außengeländes werden u.a. eine Boulebahn mit Bänken und ein kleiner Kinderspielbereich gewünscht.

5.7 Erweiterte Öffnungszeiten

Gewünscht werden feste Öffnungszeiten unabhängig von den Arbeits- und Urlaubszeiten des Hausmeisterehepaars - in der Regel zwischen 9:00 und 22:00 Uhr.

6. Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen

Zur Lösung der in Kapitel 4 dargestellten Probleme werden im Folgenden Maßnahmen zum Abbau bestehender Barrieren im Stavenhagenhaus vorgeschlagen. Die Handlungsempfehlungen sind lösungsorientiert ausgerichtet und zeigen auf, welche Schritte im weiteren Prozess folgen. Sie haben zum Ziel, größtmögliche Schnittmengen mit dem Stadtteil herzustellen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Fürsorgepflicht des Bezirksamts gegenüber seinen Angestellten, die im Stavenhagenhaus wohnen und arbeiten.

6.1 Betreibermodell

STATUS HAMBURG HAUS (Gemeinschafts- und Kulturzentrum für die Hamburger Bürger:innen)

Beibehaltung des Status „Hamburg Haus“

- für einen gesicherter Betrieb des Hauses durch die FHH als Betreiberin des Stavenhagenhauses, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Interner Service
- für eine gesicherte Finanzierung des Hauses
- für weiterhin günstige Tarife für den Stadtteil (gemäß Dienstanweisung der Bezirksämter)

6.2 Café Betrieb

CAFÉ MIT AUSSENTERRASSE

Etablierung eines Cafés als Magnet zur Belebung des Hauses

- Zusätzliche Einnahmen für das Stavenhagenhaus durch Verpachtung an ein Café
- Pop-Up Café: Prüfung Auflagen, Ansprache Interessenten; seit Feb.23 Klöntreff in der Diele Do. 19-22 Uhr, veranstaltet vom KV
- Einholung von Angeboten potenzieller Café-Betreiber:innen für einen dauerhaften Café Betrieb
- Klärung Konzessionen (Alkohol) und Auflagen für Zubereitung einfacher Speisen (keine Vollküche)
- Einbau Fettabscheider im Keller
- Bewirtung Trauungen, Seminare und Veranstaltungen durch Café

Klärung Ausgestaltung Pachtvertrag

- Anzahl Räume und Außenflächen: Diele, evt. Gartensaal, Küche, Lagerraum Keller, Außenterrasse
- Bei Mitnutzung des Gartensaals durch Café muss Belegung durch Gruppen geregelt werden
- Festlegung Pachtzins mit Pauschale für Strom, Wasser, Hzg., Laufzeit / Verlängerungsoption
- Festlegung Öffnungszeiten (Vorschlag 10-22 Uhr)
- Angebot an Getränken und Speisen, Regelung Preisgestaltung
- Regelung Privatfeiern im Café, Festlegung Anzahl pro Jahr

6.3 Dienstwohnung

AUFGABE DIENSTWOHNUNG

- Umzug Hausmeisterfamilie notwendig, da Beeinträchtigung durch Lärm und Ruhestörung bei künftigem Cafébetrieb zu erwarten ist
- Aufgabe Dienstwohnung vor Beginn der Baumaßnahmen
- Perspektivische Nutzung der Dienstwohnung im DG als Werkstatt und Aufenthaltsraum für die Hausmeistertätigkeiten sowie als Büro und/oder Atelier

6.4 Arbeitsvertrag

ARBEITSVERTRAG HAUSWARTSERVICE

- Änderung der Arbeitsverträge des Hausmeisterehepaars entsprechend der neuen Aufgabenstellung für den künftigen Hauswartservice im Stavenhagenhaus (entkoppelt von Dienstwohnung)

Tätigkeiten u.a.

- Instandhaltung und Wartung Gebäude
- Pflege Außengelände
- Buchungsmanagement für alle Räume (Ausnahme Trauungen) und Außengelände
- Raumvergabe über digitales Buchungstool (Schulung)
- Buchungsmanagement erfolgt in enger Abstimmung mit Café und Standesamt

Arbeitszeiten

- Festlegung fester Arbeitszeiten vor Ort (z.B. von 8 bis 17 Uhr)

Catering

- Catering für Seminare, Trauungen und Veranstaltungen entfällt und wird vom Café übernommen

6.5 Raumvergabe

RAUMVERGABE ÜBER DIGITALES BUCHUNGSSYSTEM

- Anmietung eines digitalen Buchungssystems
- monatliche Gebühr finanziert aus Betriebsmitteln Bezirk/Interner Service
- Verlinkung/Einbettung Buchungsseite auf hamburg.de Seite Stavenhagenhaus
- Pflege Buchungssystem durch Hauswantservice (zunächst als Testphase und Nachsteuerung im weiteren Prozess, falls notwendig)
- Nutzung der Räume in Eigenverantwortlichkeit der Nutzer:innen
- Festlegung Kriterien für eine Priorisierung bei der Raumvergabe
- Raumvergabe unabhängig von Anwesenheitszeiten des Hauswantservice; Schlüsselausgabe für Schränke/Räume auch über Café möglich

Digitales Buchungssystem

Vorschlag: eBuSy – Online Buchungssystem

- Wird im Lißy Haus (Bürgerhaus Hörgensweg, Eidelstedt) verwendet
- Kostenfreier Testlauf mit individuellem Demo-System sowie Unterstützung bei Einrichtung ist im Preis inbegriffen
- Bei Vertragsabschluss Mindestlaufzeit 24 Monate
- Basislizenz monatlich € 35 (inkl. 1 Modul) plus monatliche 15 € für jedes zusätzliche Modul
- Unkomplizierte Vergabe von mehreren Räumen zu unterschiedlichen Konditionen
- Daten können als Excel Tabellen und Diagramme exportiert werden und direkt mit der Buchhaltung gekoppelt werden
- Beliebige Anzahl an Administratoren möglich

6.6 Nutzungsentgelt für die Räume

TARIFE

- Weiterhin gemäß Dienstanweisung
- Erweiterung um Tarife für Privatpersonen; private Feiern über Cafénutzung festlegen
- Erweiterung um Tarife für Nutzung des Außengeländes; müsste in der Dienstanweisung Nutzungsentgelte der Bezirksamter als Tatbestand mit aufgeführt werden
- Klärung, ob die Nutzung kostenfrei sein kann (ggfs. mit Ausnahme kommerzieller, sprich auf Gewinnerzielung ausgerichteter Kurse und Veranstaltungen)

6.7 Außengelände

ÖFFNUNG AUSSENGELÄNDE

- Außengelände täglich geöffnet z.B. von 9 – 22 Uhr
- Herrichtung einer Boule Spielfläche als niedrigschwellige Belegung, betreut durch Boule-Initiative
- Kleiner, naturnah gestalteter Kinderspielbereich in der Nähe der Außenterrasse vor dem Gartensaal

MÖGLICHE VERORTUNG DER BOULEBAHN AM STAVENHAGENHAUS



Potenzielle Standorte nach Abstimmung mit MR, IS, SR und steg am 21.03.2023

Vorzugsvarianten (1 und 2): blau (mit Maß 12 x 3 m)

Alternativvariante: rot (mit Maß 12 x 3 m)

6.8 Marketing

WERBUNG FÜR DAS STAVENHAGENHAUS

- Aktualisierung hamburg.de/Stavenhagenhaus Seite auf Basis des neuen Nutzungskonzepts
- Verlinkung/Einbettung des neuen, digitalen Buchungssystems mit Belegungs- und Veranstaltungsplan auf der Website
- Verwaltung und Pflege hamburg.de/Stavenhagenhaus Seite durch die Presseabteilung
- Weitere Bewerbung des Hauses könnte durch „Freunde des Stavenhagenhauses“ und den KV / Borsteler Bote erfolgen

6.9 Nutzungen

ERWEITERUNG NUTZER:INNEN KREIS

Künftige Nutzer:innen

- Besucher:innen des Cafés
- Boule Spielende und andere Nutzer:innen des Außengeländes
- Private Gruppen und Initiativen (Mutter-Kind, Theater, Schach, Spiel etc.)
- Kursteilnehmer:innen (Integrationskurse, Bewegungskurse etc.)
- Freunde des Stavenhagenhauses
- Kommunalverein und weitere Stadtteilvereine
- Stadtteilkonferenz
- Staatliche Jugendmusikschule
- Sozialberatung
- Seminarteilnehmer:innen
- Hochzeitspaare
- Verwaltung und Firmen

Nutzungsbereiche

Räume EG und 1. OG



Kurse, Seminare,
Spiel-, Bewegung,
Veranstaltungen,
Ausstellungen

Café



Treffpunkt,
Veranstaltungen,
Vereinsitzungen,
private Feiern

Außengelände



Boule,
Yoga o.ä.,
Außengastro,
Veranstaltungen

AUSSTATTUNG RÄUME

Angepasst an die Bedarfe künftiger Nutzungen

- Alle Räume: WLAN (neuer Serverschrank, neue Netzwerkkomponenten)
- Esther-Bejarano-Saal: Neue Leinwand, eventuell Ergänzung Licht- und Tontechnik
- Seminarraum 1: neue Leinwand
- Abschließbare Materialschränke EG Halle (Musikinstrumente etc.)
- Materialschränke OG (Yoga-Matten, Spiele etc.)
- Weitere Lagerflächen im Keller und Dachgeschoss

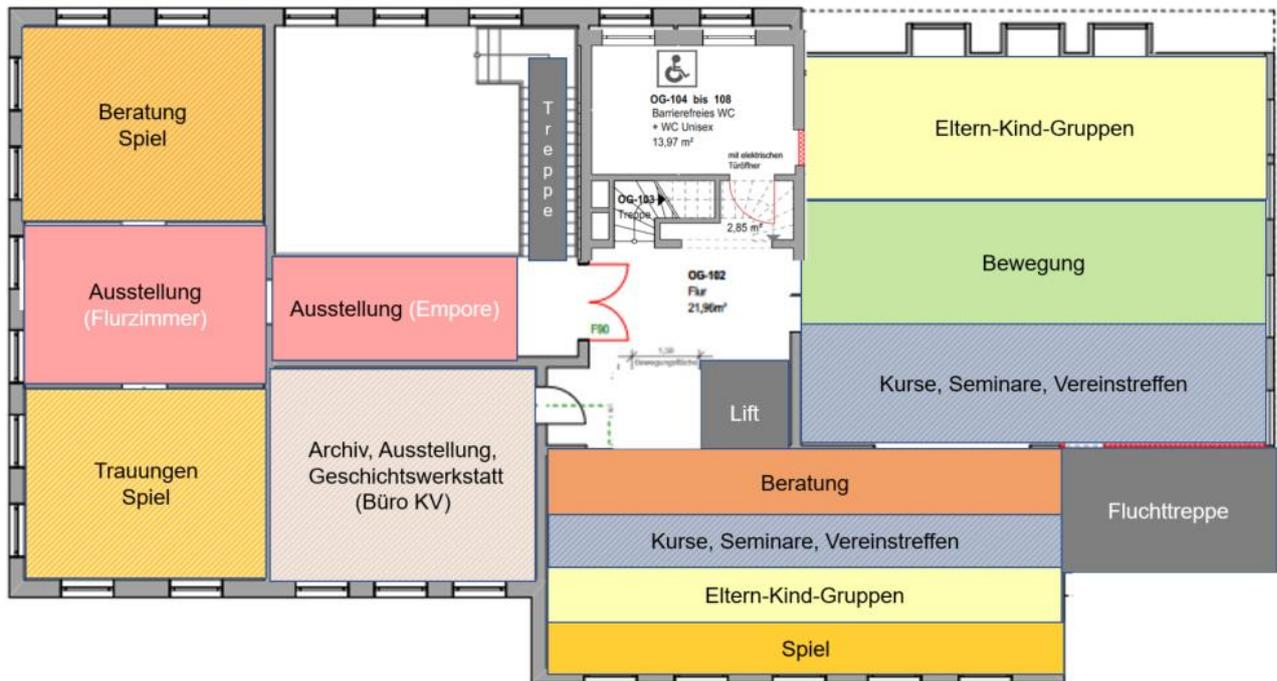
Nutzungsverteilung im Haus

Die Räume im Stavenhagenhaus sind vielfältig nutzbar, wobei sich die Erdgeschoss Räume insbesondere für Veranstaltungen, Vereinstreffen und eine Café-Nutzung eignen und die Räume im ersten Obergeschoss eher für Bewegungsangebote, Eltern-Kind-Gruppen, Kurse und Seminare. Fast alle Räume sind mit Tischen und Stühlen ausgestattet. Die Ausstattung ist entsprechend der künftigen Nutzungen anzupassen (z.B. abschließbare Schränke für Materialien) und im weiteren Prozess zu schärfen.

Angedachte Nutzungsverteilung Erdgeschoss



Angedachte Nutzungsverteilung 1. Obergeschoss



6.10 Erforderliche bauliche Veränderungen

BAULICHE MASSNAHMEN

Ertüchtigung Brandschutz

- Einbau Fluchttreppenhaus + Öffnung Fenster EG als direkte Ausgangstür ins Freie
- (Außenfluchttreppe laut Denkmalschutzamt nicht möglich)
- Einbau F90 Tür im 1. OG Galerie
- Erweiterung Aufstellflächen Feuerwehr am Gebäude, falls nicht ausreichend

Barrierefreiheit

- Einbau Fahrstuhl
- Einbau automatischer Türöffner Eingangstür Halle
- Umbau WC Anlage inklusiv

Café Betrieb in Diele

- Neuer Eingang von Frustbergstraße aus in die Diele mit Verbreiterung Tür (barrierefrei)
- Kleiner Vorplatz außen zur Frustbergstraße mit drei bis vier kleinen Tischen (Sichtbarkeit)
- Tresen-Erweiterung
- Einbau Fettabscheider im Keller

Ertüchtigung Schallschutz

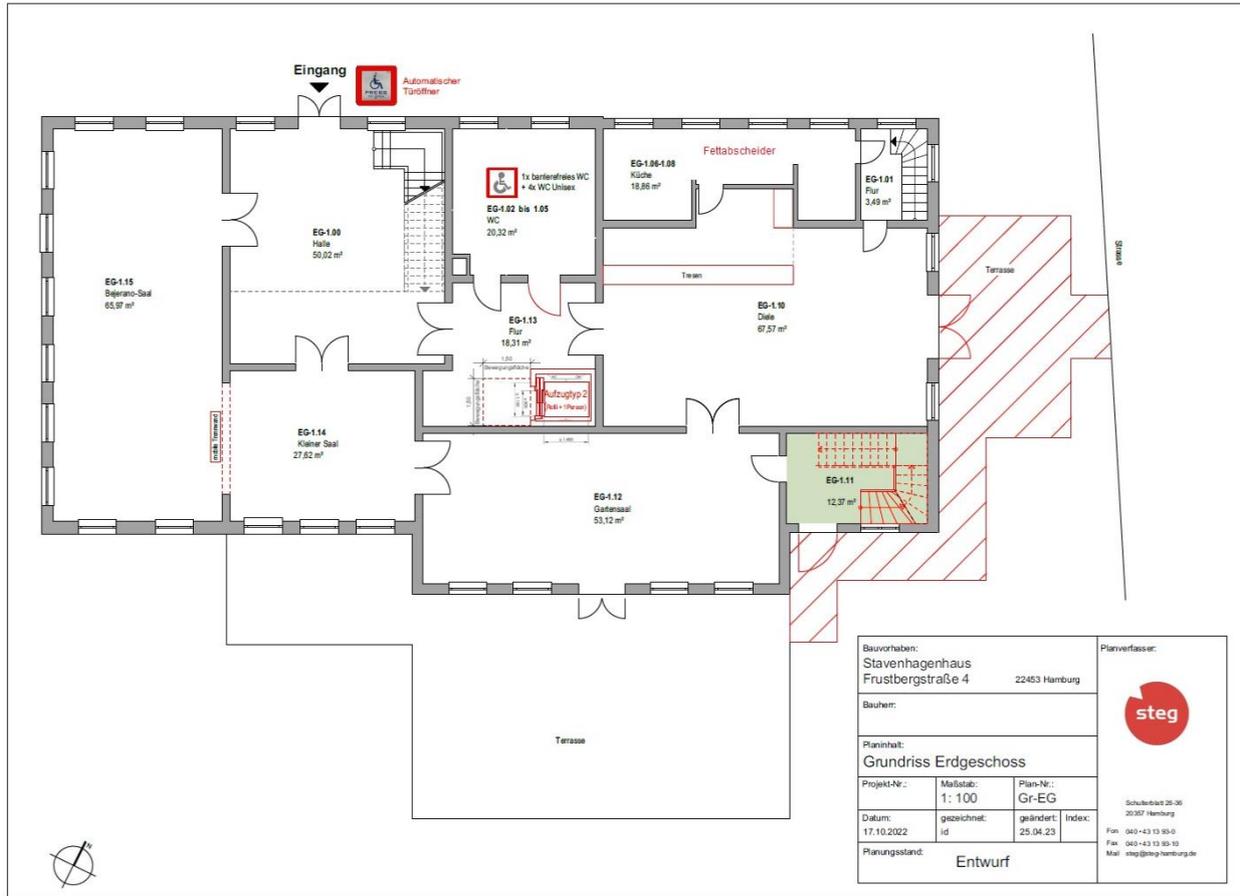
- Einbau schalldämmte Türelemente/mobile Trennwand zw. Esther-Bejarano-Saal und Kl. Saal

Sonstiges

- Einbau neuer Elektroschrank im Keller
- Dämmung Decke zum DG

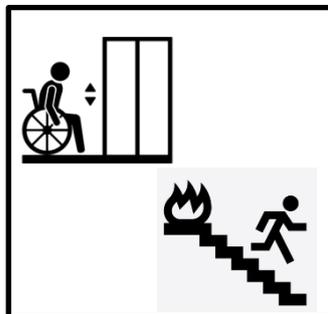
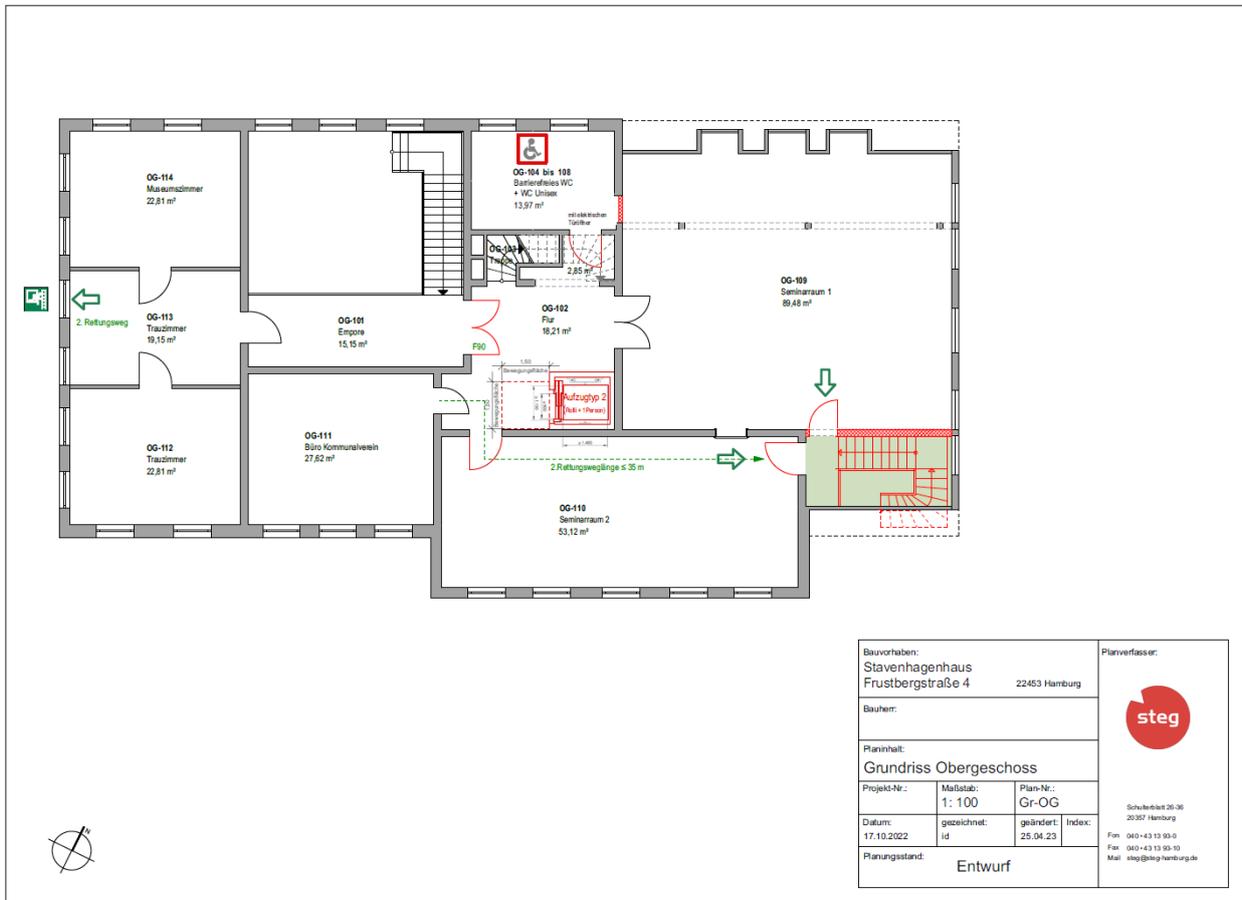
Konzept zu Nutzung und Betrieb des Stavenhagenhauses

Planerische Skizze EG zur Darstellung der angedachten baulichen Maßnahmen



Konzept zu Nutzung und Betrieb des Stavenhagenhauses

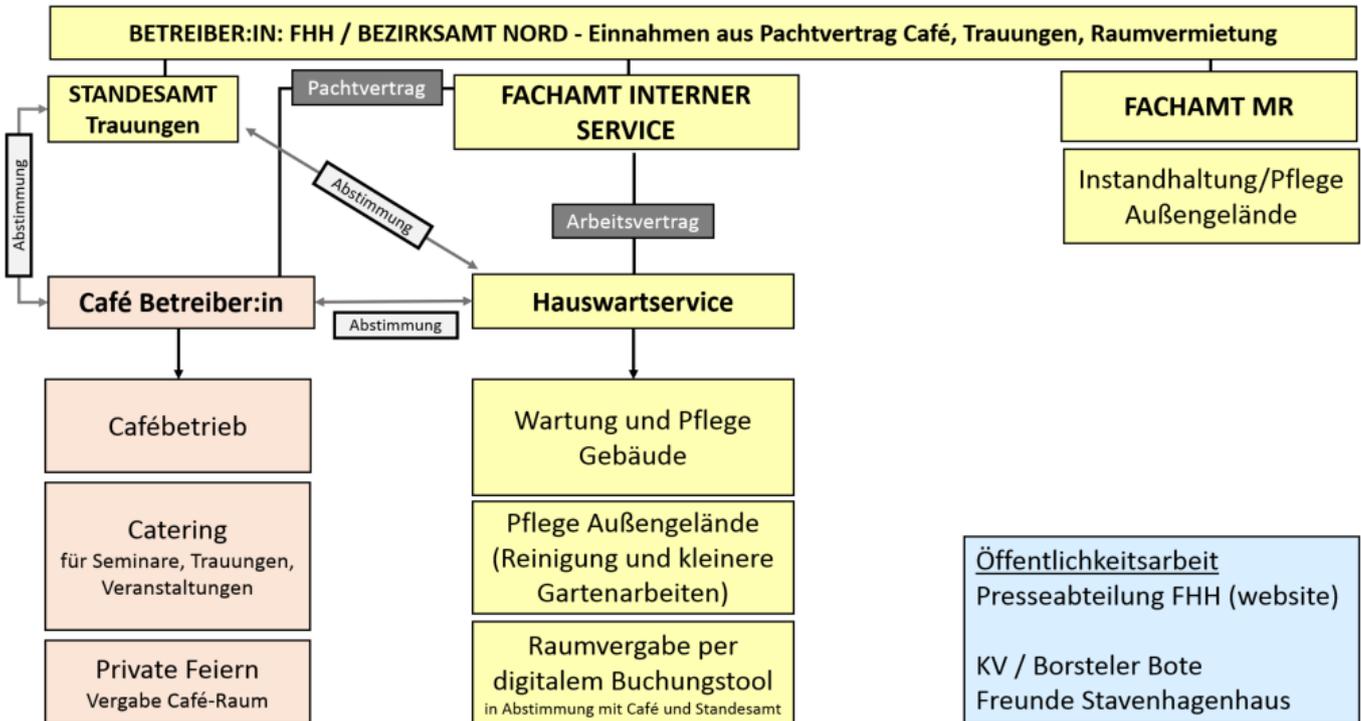
Planerische Skizze 1. OG zur Darstellung der angedachten baulichen Maßnahmen



6.11 Organigramm zum künftigen Betrieb

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die vorgeschlagene Organisationsstruktur und Aufgabenverteilung beim künftigen Betrieb des Stavenhagenhauses.

Betreiber:in des Stavenhagenhauses ist weiterhin die FHH, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord. Die Vergabe der Räume und des Außengeländes erfolgt über das Fachamt Interner Service des Bezirksamts Hamburg-Nord bzw. den für das Stavenhagenhaus angestellten Hauswantservice. Die Raumvergabe erfolgt dabei in enger Abstimmung mit dem Standesamt und dem Café.

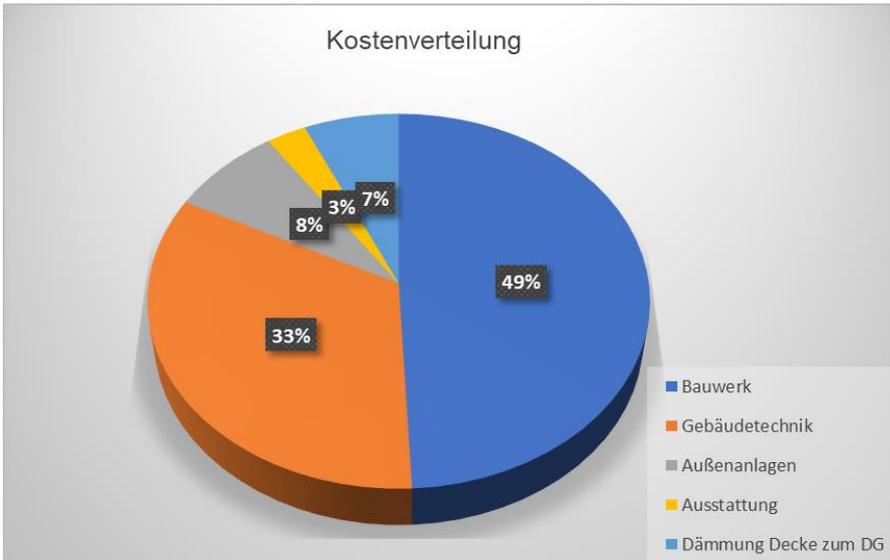


7 Kostenrahmen und Finanzierungsmöglichkeiten

7.1 Grober Kostenrahmen Baumaßnahmen

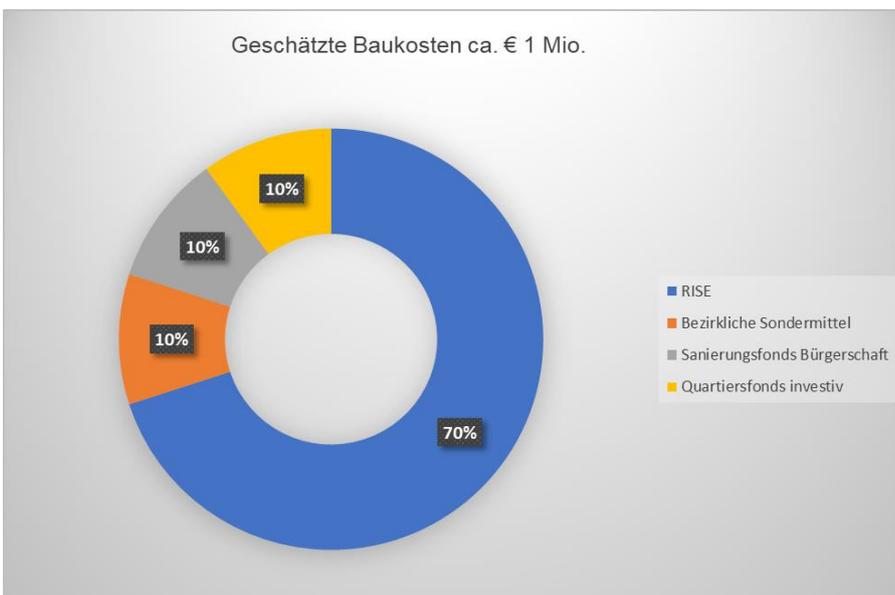
Die Baukosten, der in Kapitel 6 dargestellten Baumaßnahmen, werden bei einer einkalkulierten Kostenvarianz von 30 Prozent, inkl. Unvorhergesehenes/Preissteigerung, auf rund **1 Mio. Euro** geschätzt.

Die geschätzten Baukosten umfassen im Wesentlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Brandschutzes, der Barrierefreiheit, des Schallschutzes und der Elektrotechnik sowie als energetische Maßnahme die **Dämmung der Decke über dem 1. OG. exklusive der Fläche der Dienstwohnung.**



7.2 Finanzierungsmöglichkeiten

Zur Ko-Finanzierung der RISE-Fördermittel könnten beispielhaft folgende Mittel eingeworben werden: Bezirkliche Sondermittel, Quartiersfonds investiv und Sanierungsfonds der Bürgerschaft.



8 Ausblick

Zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen dieses Konzept wurde ein monatlicher **Jour Fixe Stavenhagenhaus** mit den Fachämtern IS, SR, SL und steg eingerichtet (erster Jour Fixe am 02.02.2023). Der Jour Fixe dient der Abstimmung über die weiteren Planungsschritte und trifft verbindliche Absprachen zu deren Umsetzung.

8.1 Meilensteinplan

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht den Gesamtprozess, an dessen Ende das Stavenhagenhaus als ein lebendiger Stadtteiltreff und kultureller Mittelpunkt von Groß Borstel steht.

