

KURZFASSUNG

Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) RISE Fördergebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße

Größe: 21 ha

**Bund-Länder-Programme:
Städtebauliche Sanierung
Aktive Stadt und Ortsteilzentren**

Bearbeitung:



BIG STÄDTEBAU GmbH
Regionalbüro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Ansprechpartnerin:
Christine Ellen
Tel.: 040 - 3410 678-31
c.ellen@big-bau.de



Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6
20243 Hamburg

Ansprechpartnerin:
Jasmin Castro Frenzel
Tel.: 040 - 42804 - 2387
jasmin.castrofrenzel@hamburg-nord.hamburg.de

A Anlass und Auftrag

Das vorliegende Integrierte Entwicklungskonzept ist das zentrale Steuerungsinstrument des gebietsbezogenen Entwicklungsprozesses im Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße. Der Auftrag zur Erstellung dieses Konzeptes erfolgte im Zuge der Überleitung des Fördergebiets in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) durch Beschluss der Senatskommission für Integrierte Stadtteilentwicklung am 04.11.2010. (DRS Nr. 101104/04.0)

A1 Anlass

Das Fördergebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße liegt etwa in 4,5 km Luftlinie nord-östlich vom Innenstadtring und ist stadträumlich zur inneren Stadt zu rechnen. Im Gebiet befinden sich der Barmbeker U+S-Bahnhof mit angeschlossenem Busbahnhof sowie das lineare Bezirkszentrum Fuhlsbüttler Straße mit vielen zentralen Einrichtungen des Stadtteils. Das Zentrum Fuhlsbüttler Straße ist im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg zusammen mit dem Zentrum Hamburger Straße als Bezirkszentrum Barmbek (B1-Zentrum) ausgewiesen.¹

Nach den Vorbereitenden Untersuchungen (2004), die städtebauliche Missstände sowie Funktions- und Substanzschwächen des Gebiets aufgezeigt haben, wurde das Gebiet 2005 per Senatsbeschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Anfang 2010 wurde das Fördergebiet um den Einsatz des Programmsegments Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ergänzt, um den Funktionsverlusten in den dezentralen Hamburger Zentrengebieten entgegenzuwirken (DRS Nr. 100128/02.02). Am 4.11.2010 wurde die Drucksache zur Überleitung des Sanierungsgebiets in ein Fördergebiet nach RISE beschlossen. (DRS Nr. 101104/04.0).

¹ Definition B1 Zentrum: Einzugsgebiet ca. 200.000 Einwohner in FHH, <http://www.hamburg.de/zentren>

Mit diesem IEK wird das Fördergebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße förmlich in RISE übergeleitet und die Verlängerung der Förderlaufzeit sowohl des Sanierungsgebietes als auch des räumlich deckungsgleichen Zentrengbietes bis Ende 2017 beschlossen.

A2 Programmatischer Rahmen der gebietsbezogenen Förderung

Unter dem programmatischen **Dach des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)** werden im Fördergebiet Barmbek-Nord S1 die Bund-Länder-Förderprogramme **Städtebauliche Sanierung** und **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** sowie Fördermittel des **Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE)** eingesetzt, um die Ziele der gebietsspezifischen Förderung bestmöglich zu erreichen.

A3 Gebietsabgrenzung

Die seit Gebietsfestlegung im Jahr 2005 bestehende Abgrenzung des förmlich festgelegten Fördergebiets umfasst **21 ha**. (Vgl. Plan zum IEK)

Die Gebietsauswahl beinhaltet die **folgenden räumlichen Schwerpunkte**:

- Das Bahnhofsumfeld (S+U-Bahnhof Barmbek)
- Den 1965 erbauten Busbahnhof (bei Gebietsfestlegung 2005 bereits in nicht mehr zeitgemäßen Zustand)
- Das denkmalgeschützte Areal um das Museum der Arbeit
- Das lineare Bezirkszentrum Fuhlsbüttler Straße (von der Maurienstraße im Süden bis zur Hochbahnbrücke am Pfeifersweg im Norden)
- Die Wohn- und Geschäftshäuser im Dreieck Hufnerstraße, Fuhlsbüttler Straße, Krüsisstraße
- Wichtige Potenzialflächen nördlich des Bahnhofes sowie an den Ausfallstraßen Drosselstraße, Rübenkamp und Fuhlsbüttler Straße
- Den Spielplatz mit Grünzug zwischen Schwalben- und Starstraße

A4 Arbeitsphasen der bisherigen Gebietsentwicklung

Nach einer europaweiten Ausschreibung wurde die BIG-STÄDTEBAU (2006) mit der Gebietsentwicklung beauftragt. Zusammen mit Verwaltung, Politik und Bürgern wurden seitdem u.a. folgende Arbeitsphasen durchlaufen:

- Einrichtung eines Stadtteilbüros mit festen Sprechzeiten (2006)
- Gründung des Sanierungsbeirats und Einrichten eines Verfügungsfonds (2006)
- Etablierung einer Stadtteilzeitung (2006)
- Vernetzung mit dem ökonomischen Quartiersmanagement, Büro für lokale Wirtschaft (LoWi) und der Interessensgemeinschaft der Gewerbetreibenden (IG-Fuhle)

Darüber hinaus:

- Zahlreiche öffentliche Informationsveranstaltungen und Herausgabe von Informationen rund um das Förderverfahren
- Strategische Vorbereitung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, Zusammenbringen und Koordination von Akteuren
- Workshops zu anstehenden öffentlichen Baumaßnahmen, z.B. zur Neugestaltung des Geschäftsbereichs Fuhlsbüttler Straße
- Begleitung von Projektentwicklungen, z.B. des Erweiterungsbaus der Kultureinrichtung Zinnschmelze
- Vernetzung mit Akteuren und Institutionen im Stadtteil

B Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) – Strategischer Teil

B1 Handlungsfelder nach RISE

Im Hinblick auf das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (**RISE**) ergeben sich **neun Handlungsfelder**. Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen wird das Handlungsfeld „Lokale Ökonomie“ zusammen mit „Image“ und das Handlungsfeld „Wohnumfeld und öffentlicher Raum“ zusammen mit „Städtebauliche Strukturen“ beschrieben. Die erkannten Handlungsfelder sind die folgenden:

- Städtebauliche Strukturen
- Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft
- Wohnumfeld und öffentlicher Raum
- Lokale Ökonomie
- Kultur im Stadtteil
- Umwelt und Verkehr
- Sport und Freizeit
- Image
- Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften, Vernetzung

B2 Gebietsbezogene Leitziele

Die übergeordneten Leitziele des gebietsbezogenen Entwicklungsprozesses sind:

- Eine **bessere räumliche Verknüpfung der Teilbereiche** nördlich und südlich des Bahnhofs sowie die **Ausbildung einer neuen attraktiven Laufachse**: Museumsquartier / Bahnhof / Einzelhandelsstandort Fuhlsbüttler Straße (Fuhle).
- Die **Stärkung der zentralörtlichen Funktionen** und insbesondere des **Einzelhandels**, damit der Standort seine Funktionszuweisung als Teil-Bezirkszentrum hinsichtlich aller damit verbundenen Einzelfunktionen zukünftig besser ausfüllen kann.
- Der **Ausbau des kulturellen und gesellschaftlichen Zentrums** mit Freizeitangeboten, kulturellen Einrichtungen und Teilen der Bezirksverwaltung als **Identität** des Stadtteils **Barmbeks**.

B3 Ziele in den relevanten Handlungsfeldern

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 2004 und der Überleitungsevaluation 2009 wurden Leitziele definiert. Diese werden in Abgleich mit den gebietsbezogenen Leitzielen den Handlungsfeldern nach RISE zugeordnet.

(Auszug)

Handlungsfelder nach RISE	Ziele nach Handlungsfeldern
HF Lokale Ökonomie / HF Image	<ul style="list-style-type: none"> - Optimierung des Branchenmixes des Einzelhandelsstandortes, um die Vielfalt und Qualität des Angebots zu erhöhen und um Kaufkraft zu binden - Entwicklung bzw. Erweiterung von Geschäftsflächen durch größere Flächenzuschnitte / Flächenzusammenlegungen, für weitere Branchen, z.B. Textilien - Verbesserung des Dienstleistungsangebots, z.B. in der Gastronomie - Stärkung der Standortidentifikation und des Standortprofils

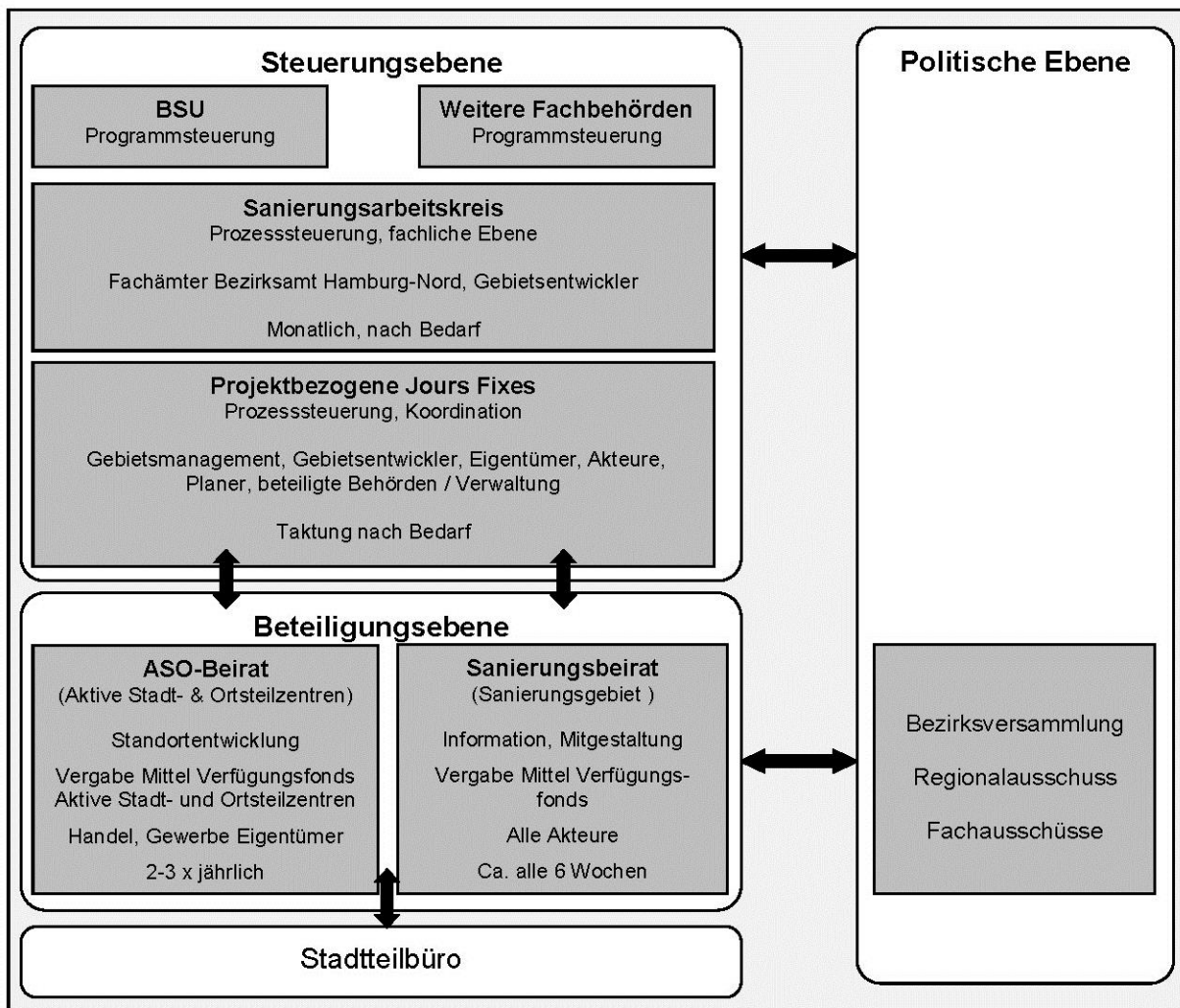
	<ul style="list-style-type: none"> - Verstärkung der Initiativen von Einzelhändlern und Gewerbetreibenden zur Entwicklung des Standortes - Stabilisierung und Erhalt des Bestandes - Verhinderung von Abwanderungen und Verbesserung der Konkurrenzsituation zu anderen Bezirkszentren durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Ausbau der Fuhlsbüttler Straße zur Flaniermeile) - Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Frei- und Grünraums durch freiraumgestalterische und verkehrliche Maßnahmen - Stärkere Vernetzung der ökonomischen und sozio-kulturellen Qualitäten und Angebote zwecks nachhaltiger Entwicklung
HF Wohnen / lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer zeitgemäßen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Einzelhandel - Quantitative und qualitative Verbesserung des Wohnraumangebots durch Förderung von Vorhaben wie Neubau, Modernisierung, Aufstockung – auch im geförderten Wohnungsbau - Schaffung einer urbanen Qualität durch gezielte Nachverdichtung - Aktivierung von Investoren und Eigentümern - Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Aktivierung von Brachflächen
HF Wohnumfeld und öffentlicher Raum / HF Städtebauliche Strukturen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des Eingangsbereichs des Zentrums, Schaffung einer neuen Visitenkarte Barmbeks, v.a. im Bahnhofsumfeld - Verknüpfung der Teilräume von Museumshof, Neuer Stadtplatz (mit Wochenmarkt), Busbahnhof, S+U-Bahnhof mit dem Einkaufsbereich Fuhlsbüttler Straße sowie <u>Schaffung einer klaren Lauf-Achse</u> - Weiterentwicklung des Museumsquartiers, Umgestaltung des Neuen Stadtplatzes und des Museumshofes entsprechend der Entwurfsergebnisse aus dem Wettbewerbs- und Beteiligungsverfahren von 2004 - Umbau und Aufwertung der öffentlichen Räume im einheitlichen Erscheinungsbild zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes <p><u>1. Fuhlsbüttler Straße (Fuhle):</u> Umbau und Neugestaltung zur Flaniermeile mit Aufenthaltsqualität</p> <p><u>2. Piazzetta:</u> Aufwertung des östlich vom ehemaligen Herzie gelegenen Platzes durch neue Platzgestaltung abgestimmt auf die Neugestaltung der Fuhlsbüttler Straße</p> <p><u>3. Bahnhofsumfeld:</u> Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und der Geh- und Freiflächen im einheitlichen Erscheinungsbild</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Neubauvorhaben im nördlichen Bahnhofsumfeld: <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>VBG/ECE</u>: Neubau eines Bürohauses mit Einzelhandelsflächen im EG auf dem Areal des ehemaligen ZOB und Park+Ride-Parkplatzes inklusive städtebaulichem Hochpunkt von bis zu 14 Stockwerken 2. <u>Ehemalige Hertie-Immobilie</u>: Abriss und Wiederaufbau in Anlehnung an die alte Kubatur für Einzelhandel im EG + 1.OG sowie Dienstleistungen und Büros in den OG - <u>3. Ausbildung einer Passage</u> zur Fuhlsbüttler Straße zwischen den beiden Bauvorhaben, Schaffung einer neuen, positiven Visitenkarte Barmbeks
HF Kultur im Stadtteil / HF Image	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt sowie Erhöhung der Vielfalt kultureller Angebote - Nutzung und Bespielung des Neuen Stadtplatzes durch kulturelle und identitätsstiftende Veranstaltungen - Stärkung von Geschichtsbewusstsein sowie einer lokalen Öffentlichkeit zur Identifikation mit dem Quartier (Geschichtswerkstatt Barmbek) - Stärkung der Kommunikation zwischen unterschiedlichen Interessens-, Alters- Milieu- u. ethnischen Gruppen - Mobilisierung von Kindern und Jugendlichen für Kulturarbeit durch kinder- und jugendspezifische Projekte
HF Umwelt und Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Parkraumsituation, u. a. durch die Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen (Bauvorhaben ehem. Hertie-Gebäude und VBG/ECE) - Schaffung von Quartiersgaragen bei Neubauvorhaben - Neuordnung der Verkehrsabläufe durch Umbau der Fuhlsbüttler Straße zu Gunsten des nicht motorisierten Individualverkehrs bei gleichzeitigem Erhalt der übergeordneten Verkehrsfunktion - Optimierung des Parkplatzangebotes entlang der Fuhlsbüttler Straße im Einklang mit den Bedürfnissen des nicht motorisierten Individualverkehrs und den Erfordernissen als Einzelhandelskernzone - Schaffung von fußgängerorientierten Nebenflächen und Begegnungsräumen entlang der Fuhlsbüttler Straße, um die Aufenthaltsqualität und den Einzelhandel zu stärken - Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fahrradfahrer durch Maßnahmen entlang der Fuhlsbüttler Straße - Verlegung des Busbahnhofes und Optimierung der Verkehrsabläufe um den Bahnhof
HF Sport und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Vielfalt im Bereich der kulturellen Freizeitangebote - Durchmischung der Angebote entsprechend der Altersklassen, z.B. durch Modernisierung des Kinderspielplatzes und Schaffung des Neuen Stadtplatzes als Multifunktionsfläche

<p>HF Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften, Vernetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Stärkung der Netzwerkstrukturen - Stärkung des institutionellen und privaten Engagements durch Mittel aus dem Verfügungsfonds - Einbeziehung einer breiten Akteurslandschaft und Erweiterung der Beteiligtenkreise durch den Sanierungsbeirat, öffentlichkeitswirksame Aktionen, öffentliche Veranstaltungen / Beteiligungen und Workshops etc.
--	--

B4 Aufbauorganisation des Gebietsmanagements (Kommunikationsstruktur)

Die Ziele und Handlungsfelder sind regelmäßig den sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen. Diese Anpassung ist Ausdruck eines komplexen Prozess der unterschiedlichen Beteiligungsebenen innerhalb des Fördergebietes und keine alleinige Entscheidung von Verwaltung und Politik. Die Öffentlichkeit ist in den Entscheidungsprozess stets einzubinden, so dass sich folgende allgemeine Kommunikationsstruktur innerhalb des Fördergebietes ergibt:



B5 Übersicht wesentliche Stationen / Meilensteine im Verfahren

- 2004 Vorbereitende Untersuchungen und Erstellung eines Erneuerungskonzeptes
- 2005 Förmliche Festlegung des Fördergebiets als Sanierungsgebiet:
Barmbek-Nord S1 / Fuhlsbüttler Straße
- 2006 Einsatz des Gebietsentwicklers BIG STÄDTEBAU nach europaweiter Ausschreibung
- 2008 Fertigstellung des Grünzugs von der Fuhlsbüttler Straße bis zur Schwalbenstraße
und Erneuerung des Spielplatzes Schwalbenstraße
- 2009 Fertigstellung des Spielhauses auf dem Spielplatz Schwalbenstraße
- 2009 Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes
- 2009 Überleitungsevaluierung in RISE inklusive Empfehlung der Verlängerung der gebiets-
bezogenen Laufzeit bis Ende 2017
- 2010 Aufnahme des Fördergebiets mit räumlicher deckungsgleicher Gebietsabgrenzung in
das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- 2010 Anfertigung eines Einzelhandelsgutachtens durch die CIMA
- 2011 Fertigstellung der Straßenumbaumaßnahmen am Wiesendamm
- 2011/2012 Verlegung des Busbahnhofs an die Nord- und Südseite des Bahnhofs Barmbek
- 2012 Fertigstellung der Straßenumbaumaßnahmen an der Pestalozzi- und Krüsisstraße
- 2012/13 Anfertigung eines Wohnungsmarktgutachtens durch die Empirica A.G.
- 2013 Erstellung eines Branchenmix-Konzepts durch das Büro Maßmann + Co
- 2013 Beschluss des B-Plans Barmbek-Nord 17
- 2013 Fertigstellung der Umbaumaßnahmen Neuer Stadtplatz und der Sanierung des
Museumshofs
- 2013 Wiederaufnahme der Umbau und Modernisierungsmaßnahme Bahnhof Barmbek
- 2013 Baubeginn des Bürogebäudes der Telekom auf dem Interimparkplatz Maurienstraße
- 2014 Verkauf des Grundstücks des ehem. Busbahnhofs an die VBG durch die Finanz-
behörde

Ausblick

Auch in den kommenden Jahren stehen wichtige, vor allem bauliche Schlüsselprojekte, des Gebietsentwicklungsprozesses an. Davon besteht für folgende Meilensteinprojekte bereits Realisierungssicherheit:

- 2014 Mitte des Jahres: Umbau und Neugestaltung der Fuhlsbüttler Straße, Abschluss 2015
- 2015 Umbau der „Piazetta“ unter finanzieller Beteiligung der privaten Eigentümer
- 2014 Mitte des Jahres: Baubeginn des VBG- Bürogebäudes sowie Umbau aller Frei- und
Nebenflächen, Abschluss 2015/2016
- 2014/2015 Fertigstellung des Erweiterungsneubaus der Kultureinrichtung Zinnschmelze
- 2014 Umbau des Rundbunkergrundstücks südlich des Wiesendamms analog des Konzepts
zur Gestaltung des Gesamtareals Neuer Stadtplatz und Museumshof
- 2014 Beginn Modernisierung der Parkgarage Drosselstraße und Aufstockung mit Wohnnut-
zung, geplante Fertigstellung Ende 2015. Öffnung als Quartiersgarage bereits vorab

2015ff Zahlreiche weitere, vor allem private Maßnahmen, werden in den kommenden Jahren ebenfalls in die Realisierung gehen. Durch die in Teilen bereits erfolgte Umsetzung bzw. Planung der öffentlich geförderten Maßnahmen konnte ein entsprechendes Vertrauen in den Standort erzeugt werden.

Fazit

Seit Beginn der Gebietsentwicklung konnten im Fördergebiet wesentliche Ziele mit Hilfe einer kontinuierlichen Beteiligung und Einbringung der Akteure vor Ort realisiert werden. Aktuell befindet sich das Gebiet in der Hauptförderphase. Ein Abschluss der Förderung ist für Ende 2017 vorgesehen.

Seit 2012 kumulieren sich die Projekte, die aufgrund vielseitiger Abhängigkeiten einen langen Planungsvorlauf bedingt haben, z.B. die Umlegung des Busbahnhofs und die Sanierung des Museumshofs und die Umgestaltung des Neuen Stadtplatzes, des Bert-Kaempfert-Platzes, so dass inzwischen eine Aufbruchsstimmung in Barmbek entstanden ist.

Auch die Grundsteinlegung zur Erweiterung der Zinnschmelze als erster hochbaulicher Meilenstein wurde anerkennend in der Öffentlichkeit wahrgenommen. Unterstützt werden diese positiven Entwicklungen durch Magneten wie Globetrotter, die sich konstruktiv in das Förderverfahren einbringen sowie durch private Hochbaumaßnahmen, wie z.B. die Ansiedlung der Telekom mit mehreren hundert Mitarbeitern in der Maurienstraße.

Insgesamt werden die Jahre 2014 bis 2015 von starken baulichen Tätigkeiten geprägt sein. Wichtige Meilensteine zur Erreichung der Leit- und Teilziele des Fördergebiets werden in diesem Zeitraum realisiert. Die in 2014 anstehenden Umbaumaßnahmen in der Fuhlsbüttler Straße werden als eines der wichtigsten Projekte im Förderverfahren eine Reihe weiterer privater Investitionen anstoßen und den Einzelhandelsstandort stärken. Das in 2013 erstellte Branchenmixkonzept stellt ein wichtiges Instrument hinsichtlich der Aktivierung von Grundeigentümern und weiterer Investoren dar.

Auch die privaten Investoren haben seit 2012 erste größere Projekte vorgestellt. Dazu gehören das Bauvorhaben der VBG/ECE sowie die anstehende Realisierung der Drosselgärten (Parkhaus Drosselstr. 15). Ebenfalls zeichnet sich die Neuentwicklung des ehem. Hertie-Gebäudes ab, die bedeutenden Einfluss auf die Geschäftslage Barmbeks ausüben wird.

Insgesamt liegen für alle im Plan zum IEK vermerkten Handlungsbedarfe zumindest erste Planungen vor, so dass aus heutiger Sicht mit einem hohen Zielerreichungsgrad zu rechnen ist.

Da die Baumaßnahmen im öffentlichen Raum bereits weit fortgeschritten sind und der Abschluss in den nächsten Jahren bevor steht, wird das Gebietsmanagement zukünftig verstärkt die Unterstützung von privaten Baumaßnahmen fokussieren.

C Integriertes Entwicklungskonzept – Operativer Teil

C1 Projektblätter

Die Umsetzung der Ziele erfolgt durch ein Bündel von unterschiedlichen Maßnahmen, die sich aus dem Bedarf in den jeweiligen Handlungsfeldern ableiten. In der Langfassung des Textteils sind im Kapitel C1 alle in der Umsetzung befindlichen, geplanten sowie abgeschlossenen Projekte in detaillierten Projektblättern dargestellt.

C2 Zeit-Maßnahme-Kostenplan (ZMKP)

Das **Gesamtvolumen** für die **verbindlichen Projekte** (ZMKP Teil 1) beider Förderprogramme, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, beläuft sich auf ca. **24,2 Mio. Euro**. Der **BSU/RISE Anteil** liegt insgesamt bei ca. **13,3 Mio. Euro**, ca. **8,7 Mio. Euro** entfallen davon auf die **Jahre 2014 bis 2017**.

Das **Gesamtvolumen** der sich in der **Konzeptionsphase befindlichen Projekte** (ZMKP-Teil 2) wird mit ca. **940.000. Euro** beziffert. Davon entfallen auf die **BSU/RISE** 50% der geschätzten Kosten, d.h. **470.000.Euro**.

Darüber hinaus werden im IEK zahlreiche Projekte mit aufgeführt, die einen wesentlichen Beitrag zum Integrierten Entwicklungsprozess leisten, die jedoch ausschließlich privat finanziert werden.