

KURZFASSUNG

Bilanzierung und Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (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:
Carolin Ahrens
Tel.: 040 - 3410 678-32
c.ahrens@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

Anlass und Auftrag

Nach den **Vorbereitenden Untersuchungen (2004)**, die städtebauliche Missstände sowie Funktions- und Substanzschwächen aufgezeigt haben, wurde das Gebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße **2005 per Senatsbeschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt** (Programmsegmente „**Städtebauliche Sanierung**“ und **seit 2009 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**). Einhergehend mit der Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes im Jahre 2014 wurde die Laufzeit des Sanierungsgebietes sowie die Laufzeit der Förderung im Programmsegment „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bis Ende 2017 beschlossen.

In der 2017 durchgeführten Bilanzierung wird **der bisherige Zielerreichungsgrad aufgezeigt** und im Ergebnis die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) abgeleitet, da bis Ende des festgelegten Förderzeitraums (Ende 2017) noch **nicht alle wesentlichen Maßnahmen realisiert werden konnten**. Ebenfalls wird die **Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Festlegung als Sanierungsgebiet** festgestellt. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden kurz dargestellt.

Weiteres Verfahren

Die Bilanz mit fortgeschriebenem Entwicklungskonzept dient als Grundlage zur Beschlussfassung des Leitungsausschusses Programmsteuerung (LAP) über eine **Verlängerung der Hauptförderphase für das Fördergebiet bis Ende 2020**.

Projektbilanz

Zu Beginn der gebietsbezogenen Förderung im Jahr 2005 prägten der starke strukturelle Wandel und die Instandsetzungsbedürftige Infrastruktur das Erscheinungsbild Barmbecks. Im bipolaren Bezirkszentrum zeichnete sich ein Trading-Down-Effekt ab.

Heute – zwölf Jahre später – sind deutliche Veränderungen und positive Effekte durch das sehr umfangreiche Projektportfolio des IEKs aus 2014 mit seinen insgesamt **43 Maßnahmen** sichtbar. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle quantitativ erfasst:

	Private Maßnahmen	Öffentliche Maßnahmen		Gesamt
		Davon im Programm: Städtebauliche Sanierung	Davon im Programm: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	
umgesetzt	5	18	6	29
in Umsetzung	6	-	-	6
in Planung	4	-	1	5
verworfen	3	-	-	3

Im Rahmen des Gebietsentwicklungsprozesses im Fördergebiet Barmbek-Nord S1 wurden seit 2005 unterschiedliche Projekte erfolgreich umgesetzt, die in der Bilanzierung nach Zielerreichungsgrad je Handlungsfeld bewertet wurden.

Im Ergebnis der Bilanz wurde die Erreichung der **drei übergeordneten Gebietsleitzielen** überprüft:

Leitziel 1: *Eine bessere räumliche Verknüpfung der Teilbereiche nördlich und südlich des Bahnhofes sowie die Ausbildung einer neuen attraktiven Laufachse: Museumsquartier / Bahnhof / Einzelhandelsstandort Fuhlsbüttler Straße (Fuhle).*

Leitziel 2: *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.*

Leitziel 3: *Der Ausbau des kulturellen und gesellschaftlichen Zentrums mit Freizeitangeboten, kulturellen Einrichtungen und Teilen der Bezirksverwaltung als Identität des Stadtteils Barmbek.*

Die Leitzielen 1 und 3 konnten zwischenzeitlich überwiegend erreicht werden. Die bessere räumliche Verknüpfung wurde, u.a. durch den Umbau und die Aufwertung der Fuhlsbüttler Straße, die Neugestaltung des Bahnhofes, den Bau des Neuen Stadtplatzes und der Piazzetta sowie die Entwicklung und Implementierung eines Standortmanagements vollzogen. Der Ausbau des kulturellen und gesellschaftlichen Zentrums wurde durch die Neugestaltung des Museumshofes und durch den Erweiterungsneubau der Zinnschmelze ebenfalls überwiegend erreicht.

Das Leitziel 2, die Stärkung der zentral-örtlichen Funktionen und der Zentrenfunktion kann jedoch nur als teilweise erreicht bewertet werden. Der Neubau der VBG auf dem Areal des früheren Busbahnhofes stellt jedoch bereits einen wichtigen realisierten Meilenstein für die Zielerreichung dar. Zahlreiche weitere Projekte, u. a. der Geschäftshaus-Neubau auf dem ehemaligen Hertie-Areal sowie das Wohn- und Geschäftshaus Fuhlsbüttler Straße / Ecke Hellbrookstraße stehen noch aus, bzw. sind noch nicht abgeschlossen und bedürfen weiterhin der strategischen Begleitung durch das Gebietsma-

nagement. Auch die Geschäftsstraße Fuhlsbüttler Straße, die erfolgreich baulich umgesetzt wurde, benötigt neben der neuen Dachmarke eine Begleitung für ein erfolgreiches Standortmanagement, nicht zuletzt um sich gegenüber den großen neuen professionell gemanagten Gewerbebauten zu behaupten.

Bisheriger Mitteleinsatz

Der erfolgte Mitteleinsatz bis 2017 für das Sanierungsgebiet Barmbek-Nord der Programmsegmente „Städtebauliche Sanierung (SAN)“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ZEN)“ kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

	RISE-Mittel (in Euro)	Landesmittel (in Euro)	Private Mittel (in Euro)	EU-Mittel (in Euro)	Gesamtsumme (in Euro)
GESAMT (SAN & ZEN)	14.419.854	11.593.542	273.550	1.362.573	27.649.519
Prozentsatz	52,15 %	41,93 %	0,99 %	4,93 %	100%

Trotz der in Teilen bereits guten Zielerreichung stehen in Zukunft noch wichtige Schlüsselprojekte aus, mit deren Hilfe die benötigten Qualitäten für die Zentrenentwicklung Barmbek-Nords erreicht werden können. Das Sanierungsrecht soll auch in den kommenden Jahren, in denen weitere Maßnahmen ausschließlich aus dem Zentrenprogramm gefördert werden können, aufrechterhalten bleiben. Dies begründet sich beispielsweise dadurch, dass die Zielstellung des Branchenmixes im Barmbeker Zentrum allein durch die Umgestaltung des öffentlichen Raumes noch nicht erreicht ist. Vielmehr bedarf es auch weiterhin der gezielten Steuerung, durch Ansprache von Vermietern und Maklern, im Rahmen der Steuerungsmöglichkeiten der sanierungsrechtlichen Genehmigungen gem. § 144 BauGB. Des Weiteren können mit Hilfe des Sanierungsrechts Grundstücksspekulationen unterbunden werden. Dies stellt aufgrund der absehbar hohen Investitionsbereitschaft von Privaten einen wichtigen Faktor für die weiterführende Erreichung der Sanierungsziele und der angestrebten hohen Qualität dar.

Ausstehende bauliche Schlüsselprojekte

In westlicher Randlage des Sanierungsgebietes liegt der sogenannte „**Barmbeker Gleisbogen**“ (Bereich Rübenkamp / Hufnerstraße/ Hellbrookstraße). Trotz der Tatsache, dass wesentliche Teile des Gleisbogens außerhalb des RISE-Gebietes liegen, handelt es sich dabei um ein Schlüsselareal mit hohem städtebaulichem Entwicklungspotenzial, das künftig einer intensiveren Flächennutzung durch Baufreimachung, Neuordnung und räumliche Qualifizierung zuzuführen ist. Die heute flächenextensive Nutzung sowie das große Flächenausmaß (32.000 m²) und die Tatsache, dass das Gesamtareal im Eigentum der FHH ist, zeigen deutlich die hohen Entwicklungsmöglichkeiten, die es künftig im Rahmen von neu zu schaffenden Baurecht zu nutzen gilt. Das Projekt verfolgt eine verbesserte Ausnutzung des vorhandenen Flächenpotenzials für soziale Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen, die Ansiedlung von Gemeinbedarf sowie Gewerbe und ggf. untergeordnet (wegen der erheblichen Lärmbelastung durch Schienenverkehr) Wohnen.

Im Stadtteil hat sich zudem der Bedarf an zusätzlicher **Infrastruktur für Jugendliche und junge Erwachsene (Jugendtreff)** als Ergebnis der Jugendforen im Rahmen des Bundesprogramms Jugendgerechte Kommune im Jahr 2016 deutlich gezeigt. Die Umsetzung eines räumlich-baulichen Angebotes für Jugendliche durch einen Träger vor Ort auf den städtischen Flächen wird daher angestrebt, kombiniert mit den weiteren Gemeinbedarfs- und Folgenutzungen (Kita, Bauspielplatz, Sportangebote etc.), um den höheren Einwohnerzahlen und Nutzungsansprüchen gerecht werden zu können.

Einen weiteren Meilenstein für die Fortführung des Gebietsentwicklungsprozesses stellt die Realisierung einer **Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Osterbekkanal (Maurienbrücke)**, für die seit 1994 ein Bebauungsplan mit Planrecht vorliegt. Durch die Wiedererrichtung dieser im 2. Weltkrieg zerstörten Brücke wird der Anschluss des südlich an das Sanierungsgebiet grenzenden Stadtteils Barmbek-Süd ermöglicht. Vonseiten vieler Akteure aus Barmbek-Süd sowie der Politik wurde vermehrt die Barrierewirkung, die u. a. vom Osterbekkanal ausgeht, als Hindernis benannt. Ziel ist es, diesem entgegen zu wirken und stattdessen das hohe Potenzial, dass sich durch die Wasserlage vor Ort ergibt, zu nutzen.

Der **weitere Einsatz des Gebietsmanagements**, bestehend aus dem Gebietskoordinator auf Bezirksebene und dem externen Gebietsentwickler, ist für die Zielerreichung und der damit einhergehenden komplexen Verfahrenssteuerung notwendig, da diese Aufgaben einen über die vorhandenen Ressourcen hinausgehenden Personaleinsatz erfordern.

Weitere ausstehende Projekte 2018-2020

Neben den genannten baulichen Schlüsselprojekten können bei einer Verlängerung der Laufzeit des Fördergebietes zahlreiche weitere, ausstehende, bzw. weiter zu verfolgende Maßnahmen realisiert und begleitet werden. Mit Hilfe der Fortführung der Arbeit des Gebietsentwicklers werden **die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer** motiviert, wichtige Bauvorhaben zu realisieren, die zur Sicherung der gebietsbezogenen Leitziele benötigt werden. Hierfür sind auch die weitere **Steuerung des Branchenmixes** und die Weiterverfolgung der aufgestellten **Umzugsdatenbank** notwendig, um die gewerblichen Strukturen am Standort zielgerichtet zu begleiten. Unterstützt wird dies zugleich durch die im Jahr 2017 entwickelte **Dachmarke**, die gezielt als Mittel der Öffentlichkeitsarbeit für das künftige **Standortmarketing** genutzt wird. Zur Förderung der **Zentrenstärkung** bedarf es weiterhin des gezielten Einsatzes des Gebietsentwicklers, der Aufrechterhaltung der Netzwerkstrukturen vor Ort und dem Erhalt des Stadtteilbüros als etablierte Anlaufstelle.

Finanzierungsübersicht

Das **Gesamtvolumen** für die anstehenden **verbindlichen Projekte** (Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan ZMKP Teil 1, 2018-2020) **des** Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren beläuft sich auf ca. **2.440.500 Mio. Euro**. Der **BSW/RISE Anteil** liegt insgesamt bei ca. **2.410.500 Mio. Euro**.

Das **Gesamtvolumen** der sich in der **Konzeptionsphase befindlichen Projekte** (Zeit-Maßnahme-Kosten-Plan ZMKP-Teil 2; 2018-2020) wird mit ca. **1,7 Mio. Euro** beziffert. Davon entfallen auf die **BSW/RISE 50%** der geschätzten Kosten, d.h. **850.000 Euro**.

Darüber hinaus werden im ZMKP auch alle Maßnahmen aufgeführt, die ausschließlich privat finanziert werden. **Das Gesamtvolumen der privaten Projekte** beläuft sich auf ca. **161 Mio. Euro**.

Fazit

Mit der Fortführung der Gebietsentwicklung im Fördergebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße, dem Aufrechterhalten des Sanierungsrechts und dem weiteren Einsatz des Gebietsentwicklers wird angestrebt, weitere wichtige Projekte für die Zentrenstärkung Barmbek-Nords gezielt und erfolgreich zu realisieren. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zahlreiche Projekte voraussichtlich zeitnah realisiert werden können und somit gute Voraussetzungen bestehen, den Zielerreichungsgrad für das Fördergebiet durch eine Verlängerung der Laufzeit deutlich zu maximieren.

Eine Beibehaltung des Sanierungsrechts und die Fortsetzung der Förderung im Programmsegment „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bis einschließlich 2020 wird vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungspotenziale und Handlungserfordernisse empfohlen.