

Ausschreibung von Quartiersentwicklerleistungen im Rahmen des Hamburgischen Programms „Aktive Stadtteilentwicklung 2005-2008“

hier: Verfahren Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte

1. Ausgangslage

Mit Beschluss des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg (Senatsdrucksache Nr. 2006/1035 vom 22.8.2006) ist das Gebiet St. Georg-Mitte als sog. Entwicklungsquartier in das Hamburgische Stadtteilentwicklungsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung 2005-2008“ aufgenommen worden.

Zur Unterstützung des hier federführenden Bezirksamtes Hamburg Mitte bei der Erarbeitung des Quartiersentwicklungskonzeptes sollen zunächst für einen auf zwei Jahre begrenzten Verfahrensschritt Leistungen extern ausgeschrieben werden.

1.1 Bisherige Stadterneuerungsaktivitäten

Der unmittelbar an die Hamburger Innenstadt angrenzende Stadtteil St. Georg zeichnet sich durch Vielfalt, urbanes Leben, Kultur und Toleranz aus und ist dabei gleichzeitig vom Wandel des Büro- und Dienstleistungssektors, von einer Neubewertung des Wohnens sowie von Leerständen, Drogen und Prostitution gekennzeichnet.

Seit vielen Jahren fanden und finden hier Stadterneuerungsaktivitäten statt. Zu nennen sind insbesondere das erfolgreiche Sanierungsverfahren St. Georg S 1 „Lange Reihe“ (1979 bis 2002), die Aufnahme als Pilotgebiet in das Rahmenkonzept „Zusätzliche Maßnahmen gegen Armut als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung“ (1994 bis 1998), räumlich und sektoral begrenzte Aktivitäten am Steindamm (Umbau des westlichen Teils sowie Einrichtung eines Ökonomischen Quartiersmanagers 2001-2004), Maßnahmen im nördlichen Lohmühlenpark und an der Heinrich-Wolgast-Schule, das noch laufende Sanierungsverfahren St. Georg S 2 „Böckmannstraße“ (seit 1995) sowie verschiedene Einzelprojekte.

Der Bereich um die Lange Reihe/Koppel hat durch die Sanierung eine Stabilisierung und Aufwertung erfahren. Die zentralen Sanierungsziele - insbesondere die Behebung baulicher und städtebaulicher Missstände zur Sicherung und Regenerierung des innerstädtischen Wohngebiets und die kleinteilige Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung durch Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden und Gewerbenutzungen, öffentlich geförderten Wohnungsbau, Gemeinbedarfs- und Wohnfolgeeinrichtungen, Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds sowie Maßnahmen zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs - wurden überwiegend erreicht. Vor diesem Hintergrund wird das ehemalige Sanierungsgebiet St. Georg S 1 bewusst aus der Abgrenzung des vorgesehenen Entwicklungsquartiers St. Georg-Mitte heraus gelassen.

**Ausschreibung von Quartiersentwicklerleistungen
im Rahmen des Hamburgischen Programms „Aktive Stadtteilentwicklung 2005-2008“
Verfahren Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte**

Innerhalb des laufenden Sanierungsverfahrens St. Georg S 2 (im südlichen Teil des Entwicklungsquartiers) zeichnen sich konkrete Handlungserfordernisse ab, die nur in einem erweiterten räumlichen Zusammenhang (Stadtteilebene) sinnvoll umzusetzen sind. Zudem ist hier zu beobachten, dass eine strukturelle und insbesondere konzeptionelle Klammer fehlt, durch die verbindlich auch an das Sanierungsgebiet angrenzende Planungen mit Auswirkungen auf das Gebiet (z. B. Verkehrsaufkommen) besser kommuniziert und abgestimmt werden.

St. Georg ist ein gemischt genutzter Standort in hoch zentraler Lage. Der Erhalt der Nutzungsmischung war und ist stadtentwicklungspolitische Zielsetzung und Schwerpunkt der verschiedenen Stadterneuerungsaktivitäten. Dies beinhaltet sowohl den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Haushalte und Nutzergruppen als auch die Sicherung und Entwicklung des Büro- und Dienstleistungssektors, die marktgerechte Gestaltung des Wandels im Hotel- und Pensionsgewerbe, eine differenzierte Betrachtung einzelner öffentlicher Teilräume (z. B. Hansaplatz, Brenner Straße, mittlerer und östlicher Steindamm, Lohmühlengrünzug) und nicht zuletzt die Berücksichtigung übergeordneter Gesichtspunkte wie beispielsweise die Integrationsfähigkeit des Quartiers mit verschiedenen Ethnien, Aspekte der Migrantenökonomie und Auswirkungen des Prostitutionsgewerbes.

Die Vielschichtigkeit der Situation innerhalb des Quartiers bringt es mit sich, dass bisherige Erfolge von Stadtteilentwicklung nicht nachhaltig gesichert werden konnten, dass Verlagerungen z. B. im Bereich von Drogenkonsum und -kriminalität und Prostitution stattgefunden haben und dass problematische Situationen wie beispielsweise Leerstände von Gewerbe- und Bürogebäuden bisher nicht zufrieden stellend gelöst werden konnten. Andererseits sind aktuell (nicht zuletzt durch die vielen aktiven Kooperationspartner mit ihren Projektansätzen) Bedingungen und Potenziale zu erkennen, die für ein perspektivisch stabiles St. Georg jetzt umfassend genutzt werden können und sollen. Sie sind im Folgenden beschrieben.

Über die bisher erzielten Stadterneuerungserfolge hinausgehend verbleiben somit für St. Georg wichtige Aufgaben, die sich in einem größeren räumlichen Kontext effektiver aufgreifen und gestalten lassen und die einer innovativen Gesamtkoordinierung bedürfen.

Mit der Aufnahme des beschriebenen Gebietes als Entwicklungsquartier ‚St. Georg-Mitte‘ in das Programm Aktive Stadtteilentwicklung soll gezielt die Chance erschlossen werden, bestehende Handlungsansätze und aktuelle Entwicklungsstrategien als Ausgangsbasis aufzugreifen, zu deren Realisierung beizutragen und zusammen mit wichtigen noch offenen Entwicklungsaufgaben zu verknüpfen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das ca. 50,5 ha große Gebiet St. Georg-Mitte grenzt östlich an den Hauptbahnhof an. Als räumliche Grenzen werden im Norden/Nordwesten die ehemalige Gebietsgrenze von St. Georg S 1 (Lange Reihe), im Süden die Adenauer-Allee, im Osten/Nordosten der Lohmühlenpark sowie der Berliner Tor Grünzug und im Westen der Hauptbahnhof betrachtet. Das in der Umsetzung befindliche Sanierungsgebiet St. Georg S2 liegt innerhalb der Gebietsabgrenzung.

Räumliche und funktionale Verflechtungen und Verbindungen mit dem Umfeld bestehen im Norden (Verlängerung der Lohmühlenstraße als Verbindung zur Alster), im Osten (Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) mit Planungen, die auf das Quartier ausstrahlen), im Süden (Central-Park-Fläche und Repsoldpark) sowie im Nordwesten (Spadenteich). Für diese Flächen bestehen aktuell Handlungsüberlegungen bzw. Überplanungen, die strukturell und konzeptionell in die Quartiersentwicklung eingebunden werden können und sollen.

1.3 Aktuelle spezifische Problemkonstellationen

Noch erfüllt der Stadtteil St. Georg eine für die Gesamtstadt wichtige soziale Integrationsfunktion, die aber sowohl sozial als auch ethnisch / kulturell fragil und gefährdet ist. Besondere Problemlagen bzw. aktuelle Handlungsnotwendigkeiten ergeben sich – hier noch einmal zusammen gefasst – aus:

- dem wirtschaftlichen Strukturwandel, der insbesondere den Büro- und Dienstleistungssektor in St. Georg betrifft,
- dem Wandel im Hotel- und Pensionsgewerbe,
- der wachsende Zahl von Grundeigentümern aus arabisch-islamischen Ländern vor dem Hintergrund aktueller Integrationsdebatten,
- Aspekten und Auswirkungen der Migrantenökonomie,
- der Nachfrage-Situation an der Heinrich-Wolgast-Schule,
- der instabilen Auslastung bestehender weiterer Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil,
- der städtebaulich und funktional nach wie vor unbefriedigende Situation am Hansa-Platz,
- der Notwendigkeit einer umfassenden Strategie im Umgang mit Straßenprostitution und Drogenkonsum,
- dem demografischen Wandel, dessen Auswirkungen insbesondere auch in dieser innerstädtischen Lage begegnet werden soll,
- dem Planungsziel, in St. Georg zusätzlichen neuen Wohnraum zu schaffen (z. B. durch Umnutzung von Leerständen) mit den damit verbundenen Anforderungen an Infrastruktur und Umfeld.

Fazit. Eine Beschränkung auf fachlich und/oder räumlich sektoral greifende Planungen würde nicht zuletzt den notwendigen Dialog zwischen den teils sehr konträren Akteuren mit ihren Partikularinteressen weiterhin erschweren. Dies ist von daher bei der Erarbeitung des Quartiersentwicklungskonzeptes besonders zu würdigen.

1.4 Potenziale und Anknüpfungspunkte

Das neue Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte umfasst ein Areal mit sehr großen und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten. Mehrere Handlungsansätze sind bereits vorhanden. Durch die Einbeziehung in die Aktive Stadtteilentwicklung können diese wichtigen Potenziale effektiv genutzt werden. Gleichzeitig können vorhandene Initiativen und Aktivitäten gezielt unterstützt werden. In diesem Kontext wurden bereits im Vorwege konkrete Gespräche zu möglichen Projekten mit potenziellen Kooperationspartnern geführt. Bei Verzicht auf diese Unterstützung wäre der Erfolg dieser Projekte fraglich und wichtige Impulse für den Stadtteil blieben aus. Ferner bestehen formelle und informelle Beteiligungsstrukturen, die zunächst auf ihre unmittelbaren Interessen fokussiert sind, dabei aber durchaus die Notwendigkeit und Vorzüge einer strukturellen Vernetzung im Stadtteil erkennen.

Hervorzuheben sind an dieser Stelle:

- das seit 2005 laufende ESF-Projekt „Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes St. Georg-Mitte“ (voraussichtliche Förderung bis 2007),
- das Ökonomische Management St. Georg (Laufzeit 2005 – 2007) als ein das ESF-Projekt flankierendes von der Behörde für Wirtschaft und Arbeit gefördertes Projekt,
- die Arbeit im Sanierungsgebiet St. Georg S 2 (Böckmannstraße) mit den dort entstandenen Beteiligungsstrukturen wie z. B. dem Sanierungsbeirat (gebietsbezogene Förderung bis 2008),

**Ausschreibung von Quartiersentwicklerleistungen
im Rahmen des Hamburgischen Programms „Aktive Stadtteilentwicklung 2005-2008“
Verfahren Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte**

- aktuelle Überlegungen hinsichtlich der Einrichtung eines HAW -Campus im Berliner Tor Grünzug und zusätzlicher Angebote für den Hochschulsport wie auch die Zielsetzung, studentisches Leben als solches stärker in den Stadtteil zu bringen, die im Zusammenhang mit den Vorüberlegungen zur Gebietsaufnahme erörtert wurden,
- die Planungen für den an das Entwicklungsquartier angrenzenden „Central-Park“ als eine stadtteilbezogen nutzbare Grün- und Freifläche einschließlich der damit verbundenen Verkehrsgutachten mit den aktuell diskutierten Realisierungsabsichten in Teilschritten,
- vorhandene Netzwerke, Gremien und Interessengemeinschaften mit ihren Stadtteilaktivitäten und ihrem Engagement (wie die SOPI, IG St. Georg, IG Steindamm, Stadtteilbeirat St. Georg),
- der zukünftige - voraussichtlich im Februar 2007 seine Arbeit aufnehmende - Stadtteilbeirat St. Georg-Mitte als Beteiligungsgremium für das neue Entwicklungsquartier.

1.5 Entwicklungsperspektive

Dem Leitbild „Metropole Hamburg - Wachsende Stadt“ folgend soll mit der Aktiven Stadtteilentwicklung im Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte die Qualität und Zukunftsfähigkeit als Standort für den Einzelhandel, das Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe sowie für das Wohnen gestärkt werden. Die gezielte Gestaltung des Strukturwandels soll sich auf die Tradition St. Georgs als tolerantes, lebendiges, urbanes und damit facettenreiches Quartier für eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensformen beziehen und gleichzeitig die hohe wirtschaftliche Bedeutung auch für den Tourismus stützen. St. Georg soll weiterhin eine für die Gesamtstadt wichtige soziale Integrationsfunktion erfüllen. Einzelne Handlungsansätze und Aktivitäten sollen dabei mit Blick auf das gesamte Quartier koordiniert und realisiert werden.

Angesichts der vielen zum Teil konkurrierenden Partikularinteressen braucht St. Georg deshalb neue Impulse. Die Ergebnisse der Gebietsanalyse haben deutlich gemacht, welche besonderen Situationen in St. Georg-Mitte vorliegen, wo problematische Entwicklungen gesehen werden und wo heute an vorhandene Handlungsansätze und Potenziale angeknüpft werden kann.

2. Ausschreibung der Leistungen

Für die ersten beiden Jahre dieses Stadterneuerungsprozesses schreibt das Bezirksamt Hamburg Mitte folgende Leistungen aus, die unter laufender Information und in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber (Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt – Amt für Stadt- und Landschaftsplanung) nach den Grundsätzen und Regeln wirtschaftlichen Planens, Bauens und Handelns erbracht werden sollen.

Für die Bearbeitung der nachfolgend genannten Handlungsschwerpunkte und Themenfelder (siehe 2.1 bis 2.3) sowie hinsichtlich der in Ziffer 2.4 aufgeführten zu erstellenden Arbeitsmaterialien werden vom Auftragnehmer insbesondere stadtplanerische, freiraumplanerische und ökonomische Kompetenzen in den Bereichen Projekt- und kleinräumige Gewerbeentwicklung erwartet.

2.1 Erstellung eines Entwurfs für ein Quartiersentwicklungskonzept St. Georg-Mitte

- Erarbeitung eines eng mit dem Auftraggeber abgestimmten Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes (Quartiersentwicklungskonzept) für das Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte unter Einbeziehung von Bürgern, Gewerbetreibenden, Grundeigentümern, Vertretern lokaler Institutionen und Vertretern der in der Bezirksversammlung vertretenen Parteien sowie des Stadtteilbeirates St. Georg im Zeitraum bis 15.2.2007 bis 15.2.2008
- Dem Entwurf des Quartiersentwicklungskonzeptes sind die vom Auftraggeber festgelegten Entwicklungsziele, Handlungsschwerpunkte und Themenfelder zugrunde zu legen. Darauf bezogen sollen konkrete Maßnahmen, Projekte und Handlungsstrategien bewertet und hinsichtlich möglicher Kooperationspartner, Priorisierung, Beteiligung und Machbarkeit geprüft werden.
- Der Entwurf des Quartiersentwicklungskonzeptes 2008 - 2010 besteht aus einem qualifizierten Planbild und einem aussagefähigen in sich stringenten Erläuterungstext mit ggf. ergänzendem Anlagenteil.
- Als weiterer wichtiger Bestandteil ist eine Zeit-Maßnahmen-Kosten-Tabelle mit Finanzierungsdarstellungen für die einzelnen konkreten Projekte und Maßnahmen zu erarbeiten.
- Starter- und Impulsprojekte sind hinsichtlich ihres erreichten Entwicklungsstandes in geeigneter Weise zu dokumentieren und mit den jeweils geplanten Anschlussprojekten (mit Finanzierungsplan) darzustellen.

In den einzelnen Handlungsschwerpunkten werden folgende Ziele verfolgt:

2.1.1 Handlungsschwerpunkt: Einzelhandel, Büro-, Dienstleistungssektor, Beherbergungsgewerbe mit Koordinationsleistungen für Starterprojekte

- Stabilisierung als Einzelhandelsstandortes, Stärkung und Weiterentwicklung des lokalen inhabergeführten Einzel- /Fachhandels mit dem Ziel eines differenzierten Angebots und dem Schwerpunkt Versorgung der Wohnbevölkerung.
- Initiierung eines Verfahrens und von Aktionen zur Aufwertung der lokalen Ökonomie am Steindamm, Hansaplatz und Nebenstraßen.
- Unterstützung des Beherbergungsgewerbes mit dem Ziel der Nachhaltigkeit und damit der Stärkung der Tourismusfunktion und der lokalen Wirtschaft.
- Sicherung und Stärkung vorhandener meist niedrighschwelliger Beschäftigungsmöglichkeiten im Hotel- und Gaststättengewerbe und anderen Markt Bereichen.
- Anpassung des Branchenmixes und behutsame Gestaltung des Strukturwandels durch Kooperation lokaler Unternehmen und/oder Entwicklung alternativer betrieblicher Perspektiven.
- Abbau von verdecktem und offenem Leerstand von Gebäuden oder Geschossflächen.

2.1.2 Handlungsschwerpunkt: Wohnen und Wohnumfeld mit Koordinationsleistungen für Starterprojekte

- Sicherung der Wohnfunktion und Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven und Handlungsnotwendigkeiten für das Wohnen.
- Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäßen Wohnkomfort und an energetische Standards durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
- Erhalt bzw. Schaffung von Wohnraumangeboten für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen und für Familien durch gezielte Förderung und Mietpreisbindung sowie Förderung besonderer Wohnformen z.B. studentisches Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, altengerechtes Wohnen

**Ausschreibung von Quartiersentwicklerleistungen
im Rahmen des Hamburgischen Programms „Aktive Stadtteilentwicklung 2005-2008“
Verfahren Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte**

- Umbau von Büros und Pensionen, Dachausbau und Wohnungsneubau z. B. Studentenwohnungen.

2.1.3 Handlungsschwerpunkt: Öffentliche Freiräume, Wege und Plätze mit Koordinationsleistungen für Starterprojekte

- Aufwertung des Hansaplatzes (gestalterisch und funktional) als urbaner, innerstädtischer Platz mit positiver Ausstrahlung auf angrenzende Straßenzüge und Organisation neuer, der zentralen Bedeutung des Platzes angemessener Nutzungen (Straßencafés, Wochen-/ Antikmärkte etc.). Als Zielgruppen sind Anwohner, Beschäftigte und Touristen zu benennen.
- Neugestaltung der Grün- und Freiflächen des Berliner Tor-Grünzuges in konsequenter Fortsetzung des 2000 realisierten Lohmühlenparks St. Georg mit Bezug auf die „städtebauliche und freiräumliche Entwicklungsstudie Berliner Tor“. Die aktuellen Vorstellungen der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (Nutzung für Campus-Funktionen und Hochschulsport) sollen dabei aufgegriffen sowie die Anbindung des nördlichen Lohmühlengrünzuges an die Alster geprüft werden.

In den weiteren Themenfeldern werden folgende Ziele verfolgt:

Themenfeld: Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Erarbeitung eines übergeordneten Gesamtkonzeptes zur Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastrukturangebote des Entwicklungsquartiers an sich ändernde Anforderungen und Rahmenbedingungen. Das Ziel, die Wohnfunktion in St. Georg-Mitte zu stärken, ist dabei zu berücksichtigen.
- Untersuchung vorhandener Einrichtungen und Angebote auf ihre Zukunftsfähigkeit, Herausarbeitung von Änderungsbedarfen und Vorschlägen zur Standortoptimierung.

Themenfeld: Image, aktives Stadtteilleben, Integration

- Frühzeitige und umfassende Beteiligung betroffener Bürgerinnen und Bürger, Interessenvertreter, Gewerbetreibender und Eigentümer verschiedener nationaler und ethnischer Herkunft
- Erkundung von Möglichkeiten zur Neuorganisation und Mitwirkung unterschiedlicher lokaler Gremien und Interessengruppen im Sinne der o.g. Ziele in den beschriebenen Handlungsschwerpunkten
- Etablierung und/oder Verstärkung von zusätzlichen, neuen Angeboten insbesondere für Studenten aber auch für Senioren, Familien, Migranten im Stadtteil
- Mitwirkung bei Standort- und Imagekampagnen

Themenfeld: Sicherheit und Verkehr

- Verbesserung der Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (u. a. durch neue Nutzungen insbesondere im Bereich Hansaplatz)
- Verbesserung von Pflege und Unterhaltung öffentlicher Grünflächen, Straßen und Plätze
- Optimierung der Verkehrssituation jeweils in Verbindung mit der Realisierung von Maßnahmen im öffentlichen Raum (insb. Hansaplatz und Nebenstraßen, Central-Park, Spadenteich, Berliner Tor)
- Aufwertung der U-Bahnhaltestelle und des Kreuzungspunktes Steindamm mit dem übergeordneten Grünzug (Lohmühlenpark + Berliner Tor)