

**QN**

*Eimsbüttel-Süd*

Informationen der steg Hamburg mbH  
für das Sanierungsgebiet Eimsbüttel S 2 (Störnschanze)  
Nummer 13 / Dezember 2010



**Unser Portrait:  
Benita Steinhardt  
vor der  
Fettstraße 5-7**

**Erhaltungsverordnung  
S. 4 - 7**

# INHALT:



Vorstudie: Soziale Erhaltungsverordnung S. 4 - 7



Das Portrait: Benita Steinhardt und der Gewerbehof Fettstraße S. 8 - 9



Geld für Stadtteilprojekte: Der Verfügungsfonds S. 10

## IMPRESSUM

Informationsbroschüre für den Eimsbütteler Teil des Sanierungsgebietes Eimsbüttel S 2, Sternschanze. Gefördert durch das Bezirksamt Eimsbüttel

© Herausgegeben von der steg Hamburg mbH, Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg, Telefon 43 13 93 0, Fax 43 13 93 13, Internet [www.steg-hamburg.de](http://www.steg-hamburg.de)  
 Redaktion: Dr. Rüdiger Dohrendorf  
 Telefon: 43 13 93 33  
 Mail: [ruediger.dohrendorf@steg-hamburg.de](mailto:ruediger.dohrendorf@steg-hamburg.de)  
 Fotos: Rüdiger Dohrendorf, Barbara Kayser

Druck: Druckerei Siepmann GmbH Hamburg

# UNTER UNS:



## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

mit dieser Ausgabe der Quartiersnachrichten informieren wir Sie ausführlich über die Soziale Erhaltungsverordnung, die in diesem Jahr ein zentrales Thema im Sanierungsbeirat Eimsbüttel-Süd war. Der Sanierungsbeirat setzte das Thema auf die Tagesordnung, indem er vorschlug, einen Überblick über die in den letzten Jahren von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelten Wohnungen zu erhalten. Eingebettet war diese Fragestellung in die Diskussion über die Einführung einer Sozialen Erhaltungsverordnung im Eimsbütteler Teil des Schanzenviertels.

Das Bezirksamt und die steg griffen dieses Thema auf. Die Ergebnisse der Diskussion lesen Sie in diesem Heft. Die Bezirkspolitik griff den Vorstoß auf und beschloss, die erforderlichen Voruntersuchungen zur Einführung einer sozialen Erhaltungsverordnung zu beauftragen. Aber lesen Sie selbst.

Sollten Sie Fragen zur Sanierung, zu Projekten oder ein Anliegen haben, kommen Sie gerne Donnerstagnachmittags zwischen 15.00 und 18.00 Uhr im Stadtteilbüro in der Eimsbütteler Chaussee 16 vorbei. Schauen Sie einfach rein, Sie brauchen keinen Termin. In dieser Zeit können Sie sich auch telefonisch unter 43 19 06 47 an uns wenden. An den übrigen Tagen ist die steg im Schulterblatt 26-36 telefonisch unter 43 13 93 26 oder per E-Mail unter [Barbara.Kayser@steg-hamburg.de](mailto:Barbara.Kayser@steg-hamburg.de) zu erreichen.

Selbstverständlich können Sie auch gerne an den Treffen des Sanierungsbeirates Eimsbüttel-Süd teilnehmen. Auf den Sitzungen werden aktuelle Themen und Planungen vorgestellt und Sie können Ihre Fragen und Themenvorschläge einbringen. Die Treffen sind öffentlich und finden 2011 in der Regel zweimonatlich jeweils am letzten Mittwoch im Monat um 18.30 Uhr im Stadtteilbüro in der Eimsbütteler Chaussee 16 statt.

Wir wünschen Ihnen einen schönen Jahresausklang!

Barbara Kayser

Titelfoto: Benita Steinhardt zeigt auf ihren Gewerbehof in der Fettstraße.

# Immer mehr Eigentumswohnungen im Sanierungsgebiet

Auf den Sitzungen des Sanierungsbeirates Eimsbüttel-Süd wurde das Thema soziale Erhaltungsverordnung intensiv diskutiert (siehe hierzu auch den Artikel in diesem Heft). Ein Aspekt war auch die zunehmende Anzahl von Eigentumswohnungen im Sanierungsgebiet. Das Bezirksamt Eimsbüttel und die steg ermittelten für welche Wohnungen bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde. Diese Bescheinigung ist die Voraussetzung, um Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln zu können.

Die Wohnungen, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vorliegen, verteilen sich in den einzelnen Baublöcken ungleich. Insbesondere in der Bellealliancestraße, der Fett- und Vereinsstraße befinden sich zahlreiche Eigentumswohnungen.

Vor der förmlichen Festlegung lagen für ca. 490 Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor. Dies waren rund 21,6% des

Wohnungsbestandes bezogen auf den Teil des Sanierungsgebietes, der im Bezirk Eimsbüttel liegt (insgesamt rund 2.260 Wohnungen). Im Herbst 2010 lagen rund 680 Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor. Somit wurden in den letzten Jahren ca. 190 Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und erteilt. Damit liegen nun für rund 30% aller Wohnungen, bezogen auf die Anzahl der Wohnungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor.

Da Abgeschlossenheitsbescheinigungen nichts darüber aussagen, ob die Wohnungen in Einzeleigentum, d.h. in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, wertete die steg die ihr vorliegenden erteilten Verkaufsgenehmigungen von Wohnungen im Sanierungsgebiet aus. Bei all den Eigentumswohnungen, die seit März 2005 nicht verkauft wurden, liegen der steg somit keine Informationen vor, ob für diese Wohnungen ausschließlich Abge-

schlossenheitsbescheinigungen vorliegen oder ob diese bereits in Einzeleigentum, in Eigentumswohnungen, umgewandelt wurden.

Die Auswertung ergab, dass der



weit überwiegende Teil der Wohnungen, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vorliegen, bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden.

Es ist zu vermuten, dass die Stadthäuser in der Waterloostraße und der Heinrichstraße zumindest anteilig von den Eigentümern selbst bewohnt werden und damit auch „Eigentumswohnungen“ sind. Somit erhöht sich der Anteil der Eigentumswohnungen bzw. der Eigentumsobjekte entsprechend.

Barbara Kayser ✍

# Der erste Schritt ist gemacht

## Die Vorstudie zu einer Sozialen Erhaltungsverordnung empfiehlt die Durchführung einer vertiefenden Untersuchung für das Eimsbütteler Schanzenviertel.

Der Startschuss zur Prüfung einer Sozialen Erhaltungsverordnung für den Eimsbütteler Teil des Schanzenviertels wurde Ende 2009 durch den Hauptausschuss der Bezirksversammlung Eimsbüttel gegeben. Dort wurde beschlossen, eine Vorstudie zur Prüfung des Verdachts, dass die ansässige Bevölkerung verdrängt wird oder, ob eine Verdrängung zu befürchten ist, in Auftrag zu geben.

Das Untersuchungsgebiet umfasst nicht nur den Eimsbütteler Teil des Sanierungsgebietes Sternschanze sondern geht darüber hinaus. Der Plan zeigt Ihnen das Untersuchungsgebiet.

Der Eimsbütteler Teil des Schanzenviertels wurde in den letzten Monaten untersucht, wie auch andere innenstadtnahe Stadtteile, in denen ebenfalls Verfahren zur Prüfung einer Sozialen Erhaltungsverordnung stattfinden. Dies sind neben dem angrenzenden Stadtteil Sternschanze und dem Osterkirkenviertel im Bezirk Altona die Stadtteile St. Pauli und St. Georg im Bezirk Hamburg-Mitte.

Das Verfahren zur Einführung einer sozialen Erhaltungsverordnung als auch die Verordnung ist sehr kompliziert. Häufig werden mit einer sozialen Erhaltungsverordnung Erwartungen verknüpft, die die Verordnung nicht oder nur indirekt erfüllen kann, z.B. eine Begrenzung der Miethöhen. Wir möchten Sie im Folgenden über die Inhalte und Funktion der Sozialen Erhaltungsverordnung informieren, bevor wir Ihnen die Ergebnisse

der Voruntersuchung vorstellen. Soviel vorweg: Die Gutachter sprechen sich dafür aus, das weitere Verfahren für die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung einzuleiten.

## Was ist eine Soziale Erhaltungsverordnung?

Die soziale Erhaltungsverordnung basiert auf dem §172 des Baugesetzbuches (BauGB) und wird auch Erhaltungssatzung genannt. Sie zielt auf den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab, die aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Eine im Sinne des BauGB schützenswerte Situation liegt dann vor, wenn zu erwarten ist, dass bewährte Strukturen in einem Gebiet von Veränderungen bedroht sind, die dort oder an anderer Stelle in der Stadt zu städtebaulichen Problemen führen.

Wichtigstes Instrument, das den Bezirksämtern durch diese Verordnung an die Hand gegeben wird, ist der sogenannte Genehmigungsvorbehalt. In den Gebieten für die eine soziale Erhaltungssatzung erlassen wird, können Genehmigungen für den Rückbau (Abbruch oder Teilabbruch), die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, versagt werden, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist.

Genehmigungen müssen jedoch erteilt werden, wenn die Änderung einer baulichen Anlage z.B. von Wohnhäusern





der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Der Einbau eines Bades oder einer Zentralheizung, falls noch nicht vorhanden, kann und soll somit nicht untersagt werden.

Daneben sind, durch gesonderte Verordnung des Senats, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen innerhalb der Gebiete, in denen die soziale Erhaltungsverordnung angewandt wird, genehmigungspflichtig. Da die Umwandlungsverordnung nur eingeführt werden kann, wenn eine Soziale Erhaltungsverordnung erlassen wurde, muss das Verfahren für die Einführung beider Verordnungen eingeleitet werden.

Im Rahmen der Umwandlungsverordnung kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen begrenzt werden. Die Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum muss jedoch genehmigt werden, wenn:

- die Ablehnung wirtschaft-

lich nicht zumutbar ist,

- das Grundstück zu einem Nachlass gehört und das Wohnungs- bzw. Teileigentum für Miterben gebildet werden soll,
- das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
- das Gebäude zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde,
- der Eigentümer sich verpflichtet, die Wohnungen innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Alle diese Maßnahmen dienen dem Ziel, die bestehende Bevölkerungsstruktur in dem Gebiet zu schützen.

### Verfahren

Die Einführung der sozialen Erhaltungsverordnung und der Umwandlungsverordnung ist, wie schon erwähnt, ein sehr kompliziertes Verfahren.

Um das Verfahren einzuleiten, muss der Bezirk auf eigene Kosten eine Voruntersuchung, die so ge-

nannte Plausibilitätsprüfung durchführen. Dabei werden vorliegende Daten ausgewertet hinsichtlich:

- der Bevölkerungsstruktur
- des Aufwertungspotentials des Wohnungsbestandes
- des Verdrängungsdrucks

Weiterhin werden Begehungen durchgeführt, um die Bausubstanz zu bewerten, die soziale Infrastruktur und die Gewerbestruktur zu erfassen. Und es werden Experteninterviews geführt, um die gewonnenen Erkenntnisse zu verifizieren und zu verdichten.

Wird durch die Voruntersuchung der Verdacht laufender oder bevorstehender Verdrängung erhärtet, bittet das Bezirksamt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), eine umfangreiche wissenschaftliche Untersuchung, auch Hauptuntersuchung genannt, durchzuführen.

Falls sich die BSU der Auffassung des Bezirks anschließt, dass eine Verdrängung der Wohnbevölkerung stattfindet oder zu erwarten ist, fertigt sie eine Senatsdrucksache mit dem Beschluss der Aufstellung

einer sozialen Erhaltungsverordnung an. Der Aufstellungsbeschluss muss vom Senat beschlossen werden.

Die Entscheidungen über die Durchführung dieser erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen und, nach der Auswertung der Untersuchungsergebnisse, über die Festlegung der sozialen Erhaltungsverordnung, werden vom Senat getroffen.

Sobald der Senat die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverord-

erstellt werden. Während der Untersuchungsphase und der Zeit der Auswertung der Gutachten liegt die Zuständigkeit bei der BSU.

Kommt die BSU zu dem Ergebnis, dass die Gutachten gerichtsfeste Aussagen zugunsten einer Sozialen Erhaltungsverordnung ergeben, erfolgt durch die BSU eine Erlassempfehlung an das Bezirksamt. Gemeinsam mit der Finanzbehörde bereitet das Bezirksamt dann den Erlass der Verordnung vor. Die entsprechende Drucksache und den

nügend Indizien dafür gibt, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorliegen und eine weitergehende Untersuchung zur rechtssicheren Analyse der Voraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung angebracht ist.

Konkret wurde im Rahmen der Vorstudie untersucht, inwieweit die folgenden Sachverhalte im Schanzenviertel vorliegen:

- Aufwertungspotenzial: welche Möglichkeiten der baulichen Aufwertung und Nachverdichtung bestehen im Gebiet?

- Verdrängungspotenzial: Gibt es verdrängungsgefährdete Bewohnergruppen?

- Verdrängungsdruck: in welchem Umfang erfolgen bereits Aufwertungsprozesse und welche Intensität ist noch zu erwarten?

- Städtebauliche Folgen: Welche städtebaulichen Folgen sind aus den oben genannten Prozessen zu erwarten?

Um Antworten auf diese Untersuchungsfragen zu finden, wurden umfangreiche Daten ausgewertet, wie z.B. die amtliche Statistik, Informationen des Bezirksamtes und der Sanierungsträgerin. Zudem führte das Büro plan zwei Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern des Sanierungsbeirates Eimsbüttel-Süd, Mieter helfen Mietern e.V., langjährigen Bewohnerinnen und Bewohnern, jungen Familien, dem Vorstand eines Wohnungsunternehmens mit Beständen im Untersuchungsgebiet, einem privaten Wohnungseigentümer, einem Immobilienentwickler, Gewerbetreibenden, der Leitung einer Kita und Krippe sowie einer soziokulturellen Einrichtung und einem Mitglied des Aktionsbündnisses „Recht auf Stadt“ durch.

## Die Ergebnisse der Vorstudie

Am 27. Oktober 2010 stellten die Gutachter die Ergebnisse der Vorstudie in der Sitzung des Sanie-

nung beschlossen hat, kann das Bezirksamt genehmigungspflichtige Vorhaben für ein Jahr zurückstellen, wenn diese Vorhaben dem Ziel der angestrebten Sozialen Erhaltungsverordnung widersprechen könnten.

Um eine wissenschaftliche Untersuchung über die Notwendigkeit der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und ein gesondertes Gutachten auf Basis einer gesonderten repräsentativen Bewohnerbefragung durchführen zu können, muss die BSU einen weiteren Senatsbeschluss vorbereiten, die Drucksache „Repräsentativerhebung“. Die Gutachten müssen dann innerhalb eines Jahres von einem zu beauftragenden Institut

Verordnungstext muss die Finanzbehörde-Bezirksverwaltung in den Senat einbringen.

Falls die Ergebnisse der Voruntersuchung durch die Hauptuntersuchung nicht erhärtet und bestätigt werden, erarbeitet die BSU eine Senatsvorlage zur Einstellung des Verfahrens, die Drucksache „Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses“.

## Die Vorstudie

Auf Grundlage des Beschlusses der Bezirksversammlung Eimsbüttel wurde das Büro plan zwei Stadtplanung und Architektur beauftragt, die Vorstudie zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung anzufertigen, um zu prüfen, ob es im Eimsbütteler Schanzenviertel ge-



rungsbeirats Eimsbüttel-Süd und am 1. November 2010 in der Sitzung des Kerngebietsausschusses der Bezirksversammlung Eimsbüttel vor.

Bezogen auf die einzelnen Prüfkriterien wurde Folgendes festgestellt:

**Aufwertungspotenzial:** Nach Ansicht der Gutachter gibt es in Teilbereichen des Eimsbütteler Schanzenviertel Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe. Zudem bieten zahlreiche Gebäude Raum für weitere Aufwertungsmaßnahmen, z.B. eine Fassadendämmung, die Anbringung von Balkonen oder die Modernisierung der Bäder oder durch Grundrissänderungen und die Zusammenlegung von Wohnungen. Aufwertungspotenziale gibt es z.B. auch durch hochpreisigen Neubau und Dachgeschossausbau. Ein Aufwertungspotenzial ist sowohl bei Gründerzeit- als auch bei Nachkriegsbauten gegeben.

**Verdrängungspotenzial:** Ermittelt wurden zwei Bevölkerungsgruppen mit Verdrängungspotenzial: einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittlerem Einkommen und Kindern, die hinsichtlich der Wohnkosten bereits am Limit sind.

**Verdrängungsdruck:** Das Untersuchungsgebiet hat ein positives Image für junge Berufstätige und Paare in der Familiengründungsphase. Steigende Mieten und Preise für Eigentumswohnungen lassen auf einen bestehenden Veränderungsdruck schließen.

Zusammenfassend stellten die Gutachter fest, dass Wohnungszusammenlegungen, (energetische) Moder-

nisierung, Abriss und Neubau,

Hochpreisig vermietete und verkaufte Wohnungen, kontinuierliche Beantragungen von Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Strukturwandel im Einzelhandel auf eine weitere Aufwertung schließen lassen.

Durch die starke Nachfrage nach Wohnraum und durch den angespannten Wohnungsmarkt wird das Bild eines auch in Zukunft anhaltenden Wohnungsdrucks verstärkt.

**Städtebauliche Folgen und Empfehlungen:** Laut Gutachten erscheint die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schutzwürdig. Die Mischung der Wohnbevölkerung wird durch den mit der Aufwertung verbundenen Anstieg der Wohnkosten als bedroht eingeschätzt. Der Strukturwandel lässt negative städtebauliche Folgen für das Untersuchungsgebiet sowie andere Quartiere in Hamburg erwarten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Einleitung der weiteren Verfahrensschritte für eine Soziale Erhaltungsverordnung im Eims-

bütteler Teil des Schanzenviertels vorliegen. Der Sanierungsbeirat Eimsbüttel-Süd nahm die Empfehlungen des Gutachters am 27.10.2010 positiv zu Kenntnis und verabschiedete einstimmig die Empfehlung, dass sich die Bezirksversammlung dafür ausspricht, an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) mit der Bitte heranzutreten, eine Drucksache mit dem Beschluss der Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Eimsbütteler Schanzenviertel zu erstellen.

### Das weitere Verfahren

Nachdem die Vorstudie den Verdacht auf eine bevorstehende bzw. bereits laufende Verdrängung der Wohnbevölkerung erhärtet hat, bat die Bezirkspolitik Eimsbüttel die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), eine weitergehende wissenschaftliche Untersuchung des Gebietes in Auftrag zu geben.

Wie Sie sehen, ist es ein langer Weg bis zur Umsetzung einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Der erste Schritt ist gemacht.

Barbara Kayser ✍



# Agenturen, Ateliers und Architekten

**Benita Steinhardt führt uns durch ihren Gewerbehof an der Fettstraße 5-7.**

„Wir haben hier ein persönliches Verhältnis zueinander. Ich kenne jede Mieterin, jeden Mieter. Außerdem hatte ich ja auch zehn Jahre selbst ein Büro hier.“ Kaum hat Benita Steinhardt das ausgesprochen, wird sie von Pascal Keck herzlich begrüßt. Wir stehen im Torweg des Gewerbehofes Fettstraße 5-7, den Benita Steinhardt vor Jahren sozusagen notgedrungen gekauft hat. Aber mehr dazu später. Jetzt werden wir erst einmal in das eindrucksvolle Atelier von Pascal Keck eingeladen. „Ich bin freischaffender Künstler, was ich so mache, das sehen Sie ja hier!“

Das Atelier beherbergt diverse Plastiken, Skulpturen und Gemälde, eine Sitzecke, Arbeitsflächen,

Regale mit Materialien, Bücherregale. Während der Unterhaltung wird klar, dass Pascal Keck froh ist, Benita Steinhardt als Vermieterin zu haben. „Alle Künstler hier, nein, eigentlich alle Mieter empfinden das als eine gute Fügung. Wir wissen schon, was wir an ihr haben. Verkaufen darf sie nie, dann sind wir hier doch alle am nächsten Tag auf der Straße!“ Aber das will sie auch gar nicht – verkaufen. Es gebe Angebote, aber sie sei sich bewusst über ihre Verantwortung.

Zurück im Hof kommt Sibylle Kramer auf Benita Steinhardt zu, herzliche Umarmung. Sibylle Kramer ist Architektin und hat hier ihr Büro kbm. Wir gehen mit hoch in ihre Gewerbeetage. Bei einem Kaffee im Konferenzraum ist es allemal angenehmer als im zugigen Torweg. Denn nun kommen wir endlich dazu, die Geschichte des Gewer-

behofes Fettstraße und wie Benita Steinhardt zu dieser Immobilie gekommen ist zu ventilieren.

Im Hinterhof zeugen einige alte Inschriften noch von dem geschichtsträchtigen Areal hier in Eimsbüttel, Ernst Bauer kann man da beispielsweise in großen Lettern lesen. Das ist einer der Nachfahren des Bauherren Otto Bauer. Ab 1887 wurden die verwinkelten Gewerberiegel im Hinterhof hochgezogen. Die Spiegelfabrik Carl B. Marcus machte 1901 dem Holzbearbeitungsbetrieb Otto Bauer Platz. Und jener Otto Bauer sorgte dann dafür, dass 1909 die imposanten Fabrik- und Wohngebäude direkt an der Fettstraße entstanden.

Dem Holzbearbeitungsbetrieb mit seinen großen Maschinen folgten kleinere Handwerksbetriebe und Werkstätten. Dem Archiv nach gab es so unterschiedliche Gewerbe wie eine Pianohammerfabrik, einen Schleifmittelwerkzeughersteller, eine Daunenfabrik und eine Pralinenfabrik.

Im Zuge des weiteren Strukturwandels verschwand 1999 der letzte produzierende Betrieb. „Inzwischen haben wir hier einen ganz interessanten Mix aus Agenturen, Ateliers und Architektur. Ein Komponist hat hier seine Wirkungsstätte, eine Werbeagentur, Produktdesign, eine Castingagentur. Und dann darf man natürlich auch nicht das Wohnhaus vergessen“, so Benita Steinhardt.

Und wie ist sie selbst zu dem inzwischen prächtig modernisierten sanierten Kleinod gekommen? „Ja, da muss ich schon ein bisschen ausholen!“ lacht sie. Die studierte Volkswirtin und Bankkauffrau startete 1981 eine zweite Karriere als



Benita Steinhardt im Atelier von Pascal Keck.



Architektin Sybille Kramer.

Dokumentarfilmautorin. „Ich hatte damals Peter von Zahn kennen gelernt, der ja damals der Dokumentarfilmexperte im Fernsehen überhaupt war. Den Sender Sat 1 habe ich quasi mit aufgebaut, anschließend frei für ZDF, NDR und SWF gearbeitet.“

Und 1985 wurde sie dann Mieterin im Hinterhof Fettstraße 7a, produzierte hier ihre Dokumentarfilme. „Ich hatte hier Büro und Schneidetisch, arbeitete als Autorin und Regisseurin. Zu der Zeit kam langsam das große Thema Lofts und Wohnen in Eimsbüttel auf. Im Laufe der Jahre wurde die Gefahr immer größer, dass ganze Blocks in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurden. Und als 1994 eine Adoptivtochter der Besitzerfamilie Bauer den Komplex verkaufen wollte, da konnte ich ja gar nicht anders. Um mich herum wohnten und werkten viele Künstler. Die hatten gar kein Geld, ich immerhin eine Erbschaft. Die haben dann ganz unverblümt gesagt, wenn ich das jetzt nicht übernehme, dann säßen wir

demnächst alle auf der Straße.“

Benita Steinhardt hat gekauft: „Dann hatte ich also diese ziemlich heruntergekommene Immobilie, ja diese Ruine an der Backe! Und keine Ahnung! Das Dach war undicht, das musste sofort gemacht werden. Ich musste erst einmal einen Kredit von zwei Millionen Mark für die notwendigsten Reparaturen

aufnehmen.“ Insgesamt geht es um immerhin 3.300 Quadratmeter, 900 davon entfallen auf das Wohnhaus. „Die Wohnungen hatten damals noch kein Bad, in den Küchen hatten sich einige Mieter Duschen eingebaut. Beispielsweise wohnte hier noch die Witwe eines Mitarbeiters der ehemaligen Firma Bauer. Natürlich habe ich über die Geschichte der Fettstraße 5-7 auch einen Dokumentarfilm gedreht!“

Heute - 16 Jahre nach dem Kauf - sind fast alle Gebäude saniert. Die Wohnungen sind durchschnittlich 63 Quadratmeter groß. „Der Clou sind die großen Wohnküchen mit Balkon, die liegen zum Hof, zwei Zimmer zur Straße.“

Architektin Sibylle Kramer ist inzwischen zu einem Termin aufgebrochen, wir sitzen immer noch in ihrem Konferenzraum. Benita Steinhardt hat zwar immer noch Schulden – noch aus dem ersten, aber auch aus weiteren Sanierungskrediten. „Aber daran habe ich mich inzwischen gewöhnt. Bereut habe ich es nie, dass ich die Fettstraße 5-7 gekauft habe.“ Irgendwie macht sie auch einen zufriedenen Eindruck. Wie alle hier. Zu Recht.

Rüdiger Dohrendorf 



Büros mit besonderem Flair.

# Der Verfügungsfonds unterstützt kleine Stadtteilprojekte

**Seit 2000 gibt es den Verfügungsfonds zunächst für das Untersuchungsgebiet Eimsbüttel-Süd und seit 2005 für das Sanierungsgebiet Eimsbüttel S 2, Sternschanze. Die Stadt stellt Gelder bereit, die Projekte aus dem Viertel für das Viertel unterstützen.**

Der Verfügungsfonds hat das Ziel, Projekte und Aktionen schnell und unbürokratisch zu unterstützen. Gefördert werden kleine, in sich abgeschlossene Maßnahmen ohne Folgekosten, die dem Stadtteil und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern direkt zugute kommen. Dazu zählen Aktionen und Projekte, die die Selbsthilfe und Eigenverantwortung fördern, nachbarschaftliche Kontakte stärken, die Stadtkultur beleben, Begegnungen ermöglichen und die lokale Beschäftigung fördern und stabilisieren. Die Bandbreite der bislang geförderten Projekte reicht von sozialen Maßnahmen über Kunst im öffentlichen Raum, Stadtteilfesten, Veranstaltungen und Anschaffungen bis hin zu Internetauftritten.

Für 2010 stellte das Bezirksamt Eimsbüttel 12.000 Euro zur Verfügung.

In diesem Jahr wurden, wie auch schon in den letzten Jahren, wieder sehr unterschiedliche Anträge an den Verfügungsfonds Eimsbüttel-Süd gestellt und bewilligt. Insgesamt werden fünf Projekte durch den Verfügungsfonds unterstützt und zwar:

- Ein Musik- und Tanzprogramm während der Fußballweltmeisterschaft im Kulturhaus Stern-Chance e.V.
- Ein Erzählabend und Lesungen mit Musik veranstaltet

durch S.T.I.L. e.V.

- Das Projekt Arbeiten und Lernen mit Holz für die Jugendfeuerwehr der Freiwilligen Feuerwehr Pöseldorf e.V.
- Die Vernetzung der Nachbarn durch kostenlose Lesungen von Katharina Schütz im Bacana, in der Belleallianzstraße 52.
- Eine Spiel- Lese- und Kuschelecke für die Kinder der Schanzenschulis.

Geld beantragen kann jede Einzelperson, Gruppe oder Einrichtung, die im Gebiet wohnt bzw. aktiv ist. Die vorliegenden Anträge

an den Verfügungsfonds werden im Sanierungsbeirat Eimsbüttel-Süd vorgestellt und die Mitglieder entscheiden über die Vergabe der Gelder. Damit sich die Mitglieder des Sanierungsbeirates eine Meinung bilden können, werden ihnen die Anträge an den Verfügungsfonds vor den Treffen des Sanierungsbeirates zugeschickt. Aus diesem Grunde sollen Anträge zwei Wochen vor den Sitzungen des Sanierungsbeirates bei der steg eingereicht werden.

Auf den Sitzungen stellen die Antragstellerinnen und Antragsteller ihre Anträge persönlich vor. Entschieden wird direkt auf der Sitzung, so dass die Antragstellerinnen und Antragsteller sofort erfahren, ob die Mittel für ihr Projekt zur

Verfügung gestellt werden.

Der Sanierungsbeirat Eimsbüttel-Süd trifft sich regelmäßig alle zwei Monate (siehe hierzu auch den Artikel über den Sanierungsbeirat auf Seite 12).

Machen Sie Gebrauch vom Verfügungsfonds und stellen Sie einen Antrag, wenn Sie eine stadtteilbezogene Maßnahme planen, aber eine finanzielle Unterstützung zur Umsetzung Ihrer Idee benötigen!

Fragen und Beratung zur Antragstellung sowie Anträge an den Verfügungsfonds richten Sie bitte an die steg, Barbara Kayser, Tele-



**Gegen die winterliche Kälte:  
Schöne Texte aus der Literatur**

wir laden zum Nachbarschafts-Treff ein:  
jeweils donnerstags um **18.30 Uhr** am

**28. Okt., 18. Nov., 23. Dez., 13. Jan., 24. Feb., 31. März**

sitzen wir in gemütlicher Runde zusammen im  
Bacana, Belleallianzstraße 52, Ecke Fettstraße

**Eintritt frei**

Das Projekt wird vom Verfügungsfonds Eimsbüttel Süd gefördert,  
das Café lädt ein (kein Konsumzwang) und die Schauspielerin Katharina Schütz leitet




fon 43 13 93 26 oder per E-Mail: Barbara.Kayser@steg-hamburg.de oder kommen Sie donnerstags zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr ins Stadtteilbüro Eimsbüttel-Süd, Eimsbütteler Chaussee 16, Telefon 43 19 06 47.

Barbara Kayser ✍

# Türkçe özet

Sosyal koruma kararnamesi (Soziale Erhaltungsverordnung): İlk adım atıldı

Sosyal koruma kararnamesinin gerçekleşmesi için, yapılan ön araştırmalar Schanzenviertel semtinin Eimsbüttel bölgesinde derin incelemeler yapılmasını gösteriyor. Schanzenviertel'in Eimsbüttel tarafında kalan bölgesinin sosyal koruma kararnamesi araştırmalarının başlangıç tarihini, 2009 yılının sonunda ana komite Eimsbüttel bölge toplantısında kararlaştırmıştı. Bölge sakinlerinin kesinlikle yapılan değişiklikler yüzünden yerlerinden olmamaları içinde bir araştırma yapılması gerekiyordu. Bu araştırmanın kararıda yine bu toplantıda kesinleşti. Araştırmaların yapılacağı bölge yalnızca Sternschanze'nin Eimsbüttel'de kalan tadilat bölgesine sınırlı kalmıyor. Plan sayesinde sizlere araştırılacak bölgeleri gösteriyoruz. Schanzenviertel'in Eimsbüttel'de kalan bölgesi son aylarda incelendi. Sosyal koruma kararnamesine uyularak, şehir merkezine yakın çeşitli bölgelerde araştırmalar yapıldı. Örneğin Altona bölgesine ait Sternschanze ve Osterkirchenviertel ve Hamburg-Mitte'ye (şehirçi) ait olan St. Pauli ve St. Georg semtleri gibi. Sosyal koruma kararnamesinin başlatılmasında, yönetimde epeyce güç bir dava. Sosyal koruma kararnamesi her zaman her isteğe karşılık veremiyor, yada tam yerine getiremiyor, örneğin kira zamlarına sınır koymak gibi. Sizleri sosyal koruma kararnamesi hakkında ve bu kanunun görevleri hakkında daha geniş kapsamlı bir yazımızda bilgilendirmek istiyoruz.

Tadilat bölgesinde ev sahibi olanların sayısı artıyor

Eimsbüttel-Süd bölgesinin toplantılarında sosyal koruma kararnamesi konusu yoğun bir şekilde tartışıldı (bu konuyla alakalı makalemizde bu sayıda okuyunuz). Aynı bir konuda tadilat bölgesinde gittikçe sayısı artan satılık evlerdi. Eimsbüttel bölge memuriyeti ve steg şirketi hangi menkuller için resmi izin belgesi (Abgeschlossenheitsbescheinigung) verilip verilmediğini

araştırdı. Bu belgenin önemi şöyle: Daha önce bir şirket üzerinden kiralanmış daireler, daha sonraları satılığa çıkarıldığı zaman, ilk önce tasdiklenmesi gerekiyor. Yapılan araştırmalara göre her blok'ta bütün daireler satılık değil. Genel olarak Bellealliancestraße, Fettstraße ve Vereinsstraße'deki satılık dairelerin sayısı daha yüksek. Raporda ilginç rakamlar görebiliyoruz.

Ajanslar, atölyeler ve mimarlar

Benita Steinhardt bize Fettstraße 5-7'deki sanayi binasının avlusundan geçerek yol gösteriyor. „Burada birbirimizle özel ilişkilerimiz var hepimizin. Bütün kiracılarımız şahsen tanıyorum. Ayrıca on yıl boyunca



benimde bu binada bir ofisim vardı.“ Daha sözünü henüz bitirmişken karşımıza Pascal Keck çıkıyor ve kendisini çok samimi bir şekilde selamlıyor. Benita Steinhardt'ın yıllar önce zorunluluktan dolayı aldığı, Fettstraße 5-7'de bulunan sanayi binasının girişinde duruyoruz. Fakat bunun ayrıntılarına daha sonra gireceğiz. Şimdi ilk önce Pascal Keck'in çok etkili atölyesine davet ediliyoruz. „Ben serbest çalışan bir sanatkarım. Nelerle uğraştığımı burada görebiliyorsunuz!“ Atölyede çok sayıda heykeltıraşlar, heykeller ve tablolar barınıyor. Ayrıca bir oturma köşesi, çalışma yeri, malzemelerle dolu raflı dolaplar ve kitaplıkta bulunuyor. Sohbet anında Pascal Keck'in Benita Steinhardt gibi bir dükkan sahibi olduğundan ne kadar memnun olduğu anlaşılıyor. „Bütün sanatkarlar, yok olmadı, tüm kiracılar, ne kadar şanslı olduğumuzu biliyoruz. Kendisinin değerini iyi

biliyoruz. Umarız bu binayı hiç bir zaman satmaya kalkmaz. O zaman hepimiz ertesi günü kendimizi sokakta buluruz!“ Zaten Benita hanımında böyle bir niyeti yok – yani satmak gibi. Teklif getirenler olduğunu söylüyor. Fakat kendisi kaç kişinin mesuliyetini taşıdığına farkında. Sayfa 8 ve 9'da bulunan röportajımızda lütfen okuyun.

Yardım fonu küçük mahalle ve semt projelerini destekliyor

İlk önce 2000 yılından beri Eimsbüttel-Süd araştırma bölgesinin ve 2005'den beride Eimsbüttel S 2, Sternschanze tadilat bölgesinin bir yardım fonu var olmakta. Belediye sunduğu maddi yardımlarla semt-

lerin projelerini destekliyor. 2010 yılı için Eimsbüttel bölge memuriyeti 12.000,- Euro tahsis etti.

Tadilat kurulu: Bilgi ve fikir alışverişi

Uzun yıllardan beri Eimsbüttel-Süd semtinde tadilat kurulu toplanıp, bu toplantılarda aktuel olan plan ve projeleri tanıtıp, tartışmaya sunuyor. Son yıllarda genellikle her ay bu bölgenin çeşitli insanları bir araya gelip, bu semt için planlanmış olan her konuyu tartışma fırsatı buldular. Ayrıca biran önce değişik, değişik projeler hakkında fikir yürütebildiler. Eimsbüttel-Süd tadilat kurulu, Eimsbüttel Sternschanze'nin Eimsbüttel tarafında kalan tadilat bölgesine uğraşmakta. Yani Altonaer Straße'nin kuzeyinden Gaterlostraße/Bellealliancestraße'ye kadar uzanan bölümünle. Haberimizi Sayfa 12'de okuyabilirsiniz.

# Der Sanierungsbeirat: Infobörse und Meinungspool

**Schon seit vielen Jahren trifft sich in Eimsbüttel-Süd der Sanierungsbeirat, in dem aktuelle Planungen und Projekte des Sanierungsgebietes vorgestellt und diskutiert werden.**

In den letzten Jahren trafen sich in der Regel monatlich unterschiedliche Menschen aus dem Quartier, um über alles zu diskutieren, was im Stadtteil geplant wird und, um sich frühzeitig eine Meinung zu den unterschiedlichen Projekten zu bilden.

Der Sanierungsbeirat Eimsbüttel-Süd befasst sich mit dem Eimsbütteler Teil des Sanierungsgebietes



Eimsbüttel Sternschanze, d.h. mit dem Gebiet nördlich der Altonaer Straße bis hin zur Waterloostraße/Bellealliancestraße. Aber auch Themen in angrenzenden Bereichen, beispielsweise bis zum Ring 2 im Norden werden thematisiert, wenn sie für das Sanierungsgebiet relevant sind. Vertreterinnen und Vertreter des Bezirksamtes Eimsbüttel und der steg informieren über Planungen und den aktuellen Stand laufender Projekte.

Ziel des Sanierungsbeirates ist es, die Meinungen aus dem Stadtteil frühzeitig in die Planungen einfließen zu lassen und die Politik

bei ihrer Entscheidungsfindung zu beraten. Dies geschieht, indem das Votum des Sanierungsbeirates, die Empfehlungen, in die politischen Gremien einfließen.

Daher ist der Sanierungsbeirat nicht nur ein loses Gremium, sondern setzt sich aus stimmberechtigten Mitgliedern zusammen, die von dem zuständigen politischen Ausschuss der Bezirksversammlung Eimsbüttel, dem Kerngebietsausschuss, bestätigt, bzw. benannt wurden.

Der Sanierungsbeirat spiegelt die Vielfalt der Interessen des Quartiers in seiner Zusammensetzung wieder. Vertreten sind: Bewohnerinnen und Bewohner, Gewerbetreibende, Eigentümerinnen und Eigentümer, aktive Einrichtungen aus dem Quartier sowie Vertreterinnen und Vertreter der politischen Parteien, die in die Bezirksversammlung Eimsbüttel gewählt wurden.

Die Sitzungen des Sanierungsbeirates sind immer öffentlich. Alle Interessierte können an den Treffen teilnehmen, sich informieren, mitdiskutieren, Themen oder eigene Vorstellungen und Ideen einbringen.

Da das Sanierungsverfahren langsam dem Ende entgegen geht, wird sich der Sanierungsbeirat in 2011 nicht mehr monatlich, sondern je nach Bedarf alle 2 Monate treffen. Wenn Sie wissen wollen, wann die nächste Sitzung stattfindet, so rufen Sie gerne an unter 43 13 93 26 oder komme Sie gerne donnerstags zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr in die Sprechstunde, in die Eimsbütteler Chaussee 16.

Barbara Kayser ✍

## ADRESSEN

### steg

Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH, Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg, Telefon: 43 13 93 0, Fax: 43 13 93 13  
Internet [www.steg-hamburg.de](http://www.steg-hamburg.de)

### Gebietsbetreuung Eimsbüttel-Süd

Barbara Kayser  
Telefon 43 13 93-26  
Mail: [Barbara.Kayser@steg-hamburg.de](mailto:Barbara.Kayser@steg-hamburg.de)

Stadtteilbüro Eimsbüttel  
Eimsbütteler Chaussee 16,  
20259 Hamburg, Sprechzeit Donnerstag 15 bis 18 Uhr,  
Telefon 43 19 06 47,  
Fax 43 19 06 48.

### Bezirksamt Eimsbüttel

Grindelberg 66, 20139 Hamburg

### Dezernat Wirtschaft Bauen und Umwelt

### Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Herr Schuster,  
Telefon: 42801 - 3366  
Frau Jung,  
Telefon: 42801 - 2643

### Fachamt Bauprüfung

Herr Stoll,  
Telefon: 42801 - 2639

### Grundsicherungs- und Sozialamt Soziales Dienstleistungszentrum Eimsbüttel

Wohnungsamt: Herr Meves,  
Telefon: 42801 - 3408,  
Wohngeld: Frau Eggert,  
Telefon: 42801 - 3476

### Finanzbehörde

Dammthorstraße 7,  
20354 Hamburg  
Betriebsverlagerungen: Herr Mühl,  
Telefon: 42823 - 4069,  
Ordnungsmaßnahmen:  
Frau Held,  
Telefon: 42823 - 4054

### Sanierungsbeirat Eimsbüttel-Süd

Termin: In der Regel jeden letzten Mittwoch im Monat um 18.30 Uhr  
Ort: Stadtteilbüro Eimsbüttel,  
Eimsbütteler Chaussee 16  
Ansprechpartnerin:  
Barbara Kayser