

# QN

*Osterkirchenviertel*



**Einladung: Öffentliche  
Abschlussveranstaltung  
am 10. Februar  
um 19 Uhr bei INCI,  
Zeißstraße 28**

**Letzte QN: Sanierungsverfahren  
wird abgeschlossen**

# INHALT:



Der Spielplatz: Planung mit allen Beteiligten

Seite 4



Die Bilanz: 20 Jahre Stadterneuerung

Seite 6



Die Zeißstraße: Das gute Ende

Seite 15



Das Stadtteilarchiv: „Eine abenteuerliche Zeit!“

Seite 16

# UNTER UNS:

## Liebe Leserin, lieber Leser,

nach 23 Jahren aktiver Stadterneuerung wird das Sanierungsverfahren Osterkirchenviertel Ende dieses Jahres abgeschlossen.

Wir möchten Sie daher mit dieser letzten Ausgabe der Quartiersnachrichten vor allem einladen zur öffentlichen Abschlussveranstaltung am Mittwoch, den 10. Februar 2010 um 19 Uhr in der Einrichtung INCI, Zeißstraße 28 (im Hof vom Stadtteilarchiv Ottensen). Das Bezirksamt Altona und die steg Hamburg mbH als Sanierungsträgerin möchten mit Ihnen einen Blick zurück werfen, Bilanz ziehen und Sie außerdem über die Beendigung des Sanierungsverfahrens Osterkirchenviertel informieren.

Die vorliegende Ausgabe der Quartiersnachrichten steht ganz im Zeichen des Rückblicks. Seit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet im Oktober 1991 war die steg Hamburg mbH im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg als Sanierungsträgerin für das Gebiet Osterkirchenviertel tätig. Während dieser knapp zwei Jahrzehnte Stadterneuerung ist viel Neues entstanden, und in dieser Zeit hat sich das Viertel auch verändert. Mit diesen Quartiersnachrichten möchten wir die Projekte und Entwicklungen dieser Zeit noch einmal in Erinnerung rufen.

Und wir möchten diese Broschüre auch zum Anlass nehmen, uns von Ihnen zu verabschieden und Ihnen für die vielen Jahre konstruktiver und vertrauensvoller Zusammenarbeit zu danken.

Wir wünschen Ihnen nun viel Vergnügen beim Lesen und hoffen, Sie am 10. Februar um 19.00 Uhr auf der Abschlussveranstaltung begrüßen zu können.

Mit den besten Grüßen

**Julia Dettmer**  
steg Hamburg mbH

**Maren Preuß**  
Bezirksamt Altona  
Fachamt  
Sozialraummanagement,  
Städtebauliche Sanierung

## IMPRESSUM

Informationen für das Sanierungsgebiet Osterkirchenviertel

© 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  
e-mail [ruediger.dohrendorf@steg-hamburg.de](mailto:ruediger.dohrendorf@steg-hamburg.de)

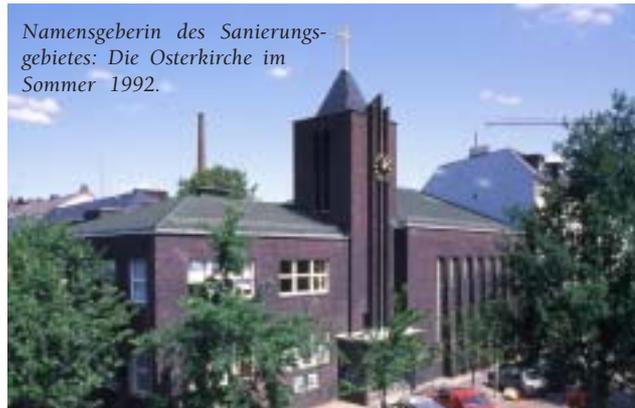
Fotos: Rüdiger Dohrendorf, Maren Preuß,  
Stadtteilarchiv Ottensen, steg Archiv

Druck: Druckerei Siepmann GmbH,  
Hamburg-Altona



# Das Sanierungsgebiet Osterkirchenviertel in Zahlen

Am **19.08.1986** beschloss der Hamburger Senat die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Osterkirchenviertel, die zwischen März 1988



Namensgeberin des Sanierungsgebietes: Die Osterkirche im Sommer 1992.

und Sommer 1990 von der SAGA durchgeführt wurden.

Am **01.10.1991** erfolgte durch den Hamburger Senat die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet „Ottensen S2, Osterkirchenviertel“. Die steg wurde als treuhänderische Sanierungsträgerin der Stadt Hamburg beauftragt.

**Drei** Straßen begrenzen das Gebiet: Die Große Rainstraße im Süden, die Bahrenfelder Straße im Westen und die Barnerstraße im Norden und Osten.

Das Sanierungsgebiet Osterkirchenviertel umfasst eine Fläche von ca. **15 ha** und ist damit so groß wie 21 Fußballfelder.

**3.109** Einwohner lebten am 31.12.2008 im Sanierungsgebiet, 1988 waren es **3.105** Einwohner.

In 2009 gab es im Osterkirchenviertel rund **1.900** Wohnungen. Im Vergleich zu 1991 stieg die Zahl der Wohnungen um **8,5 %**.

**45%** der zwischen 1988 und 2009 insgesamt **208** entstandenen Neubauwohnungen wurden öffentlich gefördert und unterliegen somit einer langfristigen Miet-

preis- und Belegungsbindung.

Im Sinne der Stadterneuerung wurden rund **36%** der im Zeitraum von 1991 bis 2009 insgesamt **588** sanierten Woh-

nungen mit öffentlicher Förderung in stand gesetzt und modernisiert. Für diese geförderten Wohnungen sind für bis zu **20** Jahre moderate Mieten gesichert.

**Zwei** Blockheizkraftwerke sind in Betrieb genommen worden und versor-

gen die benachbarten Wohnungen und Gewerbebetriebe.

Am 19.12.2005 wurde das Bismarckbad nach **94** Jahren geschlossen.

**Drei** öffentliche Grün- und Spielflächen wurden im Sanierungszeitraum umgebaut und aufgewertet: die Spielplätze an der Osterkirche und an der Bahrenfelder Straße sowie der „Kemal-Altun-Platz“. Außerdem **ein** Schulhof an der Schule Bahrenfelder Straße.

**Fünf** öffentlich geförderte Hofbegrünungen wurden im Sanierungszeitraum durchgeführt.

Grüne Abbestraße: Anwohner haben die Pflegepatenschaft für **zwölf** städtische neue Pflanzenkübel übernommen.

**Drei** Straßen wurden abschnittsweise für den Autoverkehr gesperrt und somit verkehrsberuhigt: Die Zeißwiete, die Große Rainstraße und die Bahrenfelder Straße.

Die Zeißstraße ist **eine** von insgesamt drei denkmalgeschützten Straßen in Hamburg.

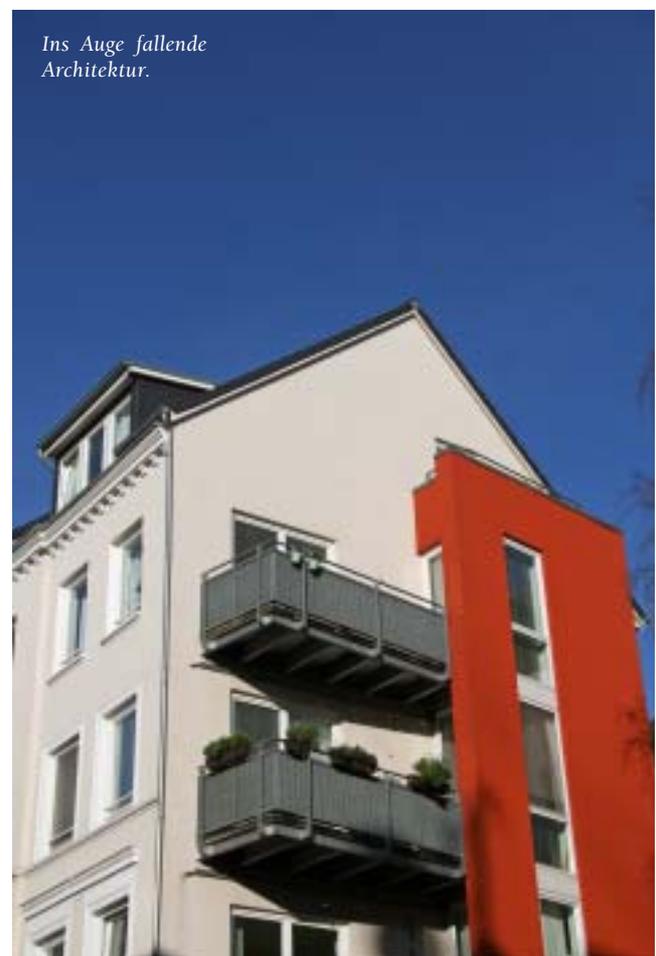
Insgesamt **29** Ausgaben der Quartiersnachrichten wurden von 1992 bis Januar 2010 veröffentlicht.

Ende **2001** wurde das Stadtteilbüro im Hohenesch 61a gekündigt, im April **2002** eröffnete das neue Stadtteilbüro in der Großen Rainstraße 95.

**102** Sitzungen des Sanierungsbeirates fanden von 1999 bis Mai 2009 statt.

Zwischen 2000 und 2008 wurden **134** kleine Stadtteilprojekte mit einer Gesamtsumme von **128.719** Euro aus dem Verfügungsfonds Osterkirchenviertel gefördert.

Matthias Müller 



Ins Auge fallende Architektur.

# Planung leicht gemacht - ein Spielplatz für alle!

## Neuplanung des Spielplatzes bei der Osterkirche mit Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen.

Im Herbst 1999 trifft sich die neu gebildete Arbeitsgruppe des Forums Osterkirchenviertel. Es geht um die Neugestaltung des öffentlichen Osterkirchen-Spielplatzes. Schnell wird klar: Eine langfristige Umgestaltung klappt nur dann, wenn die verschiedenen Al-



Das Spielplatzgelände 1992 und heute.

ters- und Nutzergruppen bei der Planung mit im Boot sind. Schließlich war der Platz - schon 1990 im Vorgriff auf die Sanierung neu gestaltet - mittlerweile stark abgenutzt und brauchte dringend eine Auffrischung. Um den Beteiligungsprozess zu gestalten, wurde das Hamburger Forum Spielräume ausgewählt, eine Institution der Hamburger Uni, die sich bei der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in Hamburg bereits einen Namen gemacht hatte.

Gestartet wurde im Januar 2000 mit zwei stadtteilöffentli-

chen Planungsworkshop am Wochenende, die im Kindertagesheim Osterkirche stattfanden und die jeweils auf die einzelnen Altersgruppen zugeschnitten waren. Zuerst bauten Grundschul Kinder ein phantasievolles Modell des Spielplatzes, in das schon eine Menge Wünsche einfließen. So sollte z.B. ein Teich angelegt werden und ein großes Gerät zum Klettern gebaut werden. Dieses Modell wurde dann durch andere

Altersgruppen ergänzt. Die Vorschulkinder machten sich vor allem dafür stark, dass die Geräte größer werden sollten. Jugendliche bestanden darauf, eine eigene Ecke planen zu können. Und



die Erwachsenen - Eltern und Anwohner - setzten sich vor allem dafür ein, die Nutzungskonflikte zu mindern und die Sicherheit zu erhöhen.

Jeder kam zu Wort, wobei klar war, dass nicht alles Wünschenswerte auch tatsächlich auf die Fläche passte und machbar war. Kom-

promisse mussten her und flossen schließlich in den endgültigen Gestaltungsplan, der durch das Gartenbauamt Altona entwickelt und am 14. Juni 2001 in einer öffentlichen Veranstaltung im Stadtteil vorgestellt wurde.

Einen bunten Strauß an Veränderungen und Verbesserungen hatte es gegeben: Der Bolzplatz erhielt einen Kunststoffbelag, der Ballfangzaun wurde erhöht und überarbeitet. Die kleine Fläche zwischen dem Bolzplatz und dem Nachbargrundstück wurde neu bepflanzt. Hingucker für Groß und Klein war die große Kletterspinne, in der viele Kinder gleichzeitig klettern können. Das Wasserspiel wurde vollständig erneuert. Für Jugendliche wurde zur Gaußstraße hin eine eigene Fläche angelegt. Mit einem großen Einweihungsfest im Juni 2002 wurden die neuen Spielangebote in Beschlag genommen.

Der Spielplatz Osterkirche ist die einzige öffentliche Spiel- und Grünfläche im Osterkirchenviertel und deshalb ist er auch so wertvoll - zu allererst natürlich für die Kinder aus dem Viertel, aus der Kita und von der Bugenhagenschule. Aber der Platz ist auch wichtig für die Jugendlichen aus dem Quartier, die

sich hier treffen, weil es kein zweites Angebot für sie im Osterkirchenviertel gibt. Und die Erwachsenen genießen es, hier (auch ohne Kinder) unter freiem Himmel ein Buch zu lesen oder zu klönen. Eben ein Spielplatz für alle!

Matthias Müller ✍

# Über 20 Jahre Stadterneuerung im Osterkirchenviertel – wir blicken zurück

**Nach über zwei Jahrzehnten aktiver Quartiersentwicklung wird das Sanierungsverfahren Osterkirchenviertel nun abgeschlossen. Auch wenn nicht alle Sanierungsziele erreicht werden konnten, fällt die Entwicklung des Sanierungsgebietes aus unserer Sicht insgesamt positiv aus. Das Gebiet ist einerseits, wie Ottensen insgesamt, zu einem gefragten Wohn- und Ausgehviertel geworden, es hat sich aber andererseits bis heute, vor allem abseits der Einkaufsstraßen, seinen Charakter und dörflichen Charme als vielschichtiges Quartier mit kleinteiligem Gewerbe bewahrt.**

Wer das Sanierungsgebiet schon lange kennt und die Entwicklung mitverfolgen konnte, der wird sich erinnern: Ende der 1980er Jahre gab es noch keinen Osterkirchen-Spielplatz, keinen Denkmalschutz für das Ensemble in der Zeißstraße, der Parksuchverkehr

## Sie sind herzlich eingeladen!

Öffentliche Veranstaltung zur Beendigung des Sanierungsverfahrens Osterkirchenviertel am Mittwoch, den 10. Februar 2010, um 19 Uhr bei INCI (im Hof vom Stadtteilarchiv Ottensen) in der Zeißstraße 28.

kreiselte durch das Quartier und Grundstücke waren unbebaut und lagen brach. Viele Gebäude waren in einem schlechten baulichen Zustand, in den Wohnungen gab es teilweise kein Bad und manchmal nicht einmal eine Toilette und es pfiß durch die Fugen und Fenster.

Nach nunmehr über 20 Jahren Stadterneuerung, zwischen 1989 und 1991 als Gebiet für Vorberei-

tende Untersuchungen und danach als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, geht die Sanierung im Gebiet Osterkirchenviertel nun zu Ende. Ein Zeitraum, in dem sich der Stadtteil Ottensen stark verändert hat und damit auch die Anforderungen an eine integrierte Stadterneuerung im Quartier Osterkirchenviertel. Im Folgenden möchten wir mit Ihnen zurückschauen auf das, was in diesen zwei Jahrzehnten im Rahmen der Stadterneuerung im Osterkirchenviertel passiert ist.

### Sanierungsziele

Während der Phase der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die wesentlichen Ziele der

Stadterneuerung formuliert, die mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes am 1.10.1991 als Sanierungsziele festgelegt wurden:

- Erhalt der kleinteiligen Nutzungsstruktur und der Mischung von Wohnen und Arbeiten,
- Behutsamer Umgang mit den städtebaulichen Gegebenheiten, den denkmalpflegerischen Aspekten sowie der Bewohnerstruktur und den sozialen Bindungen,
- Sicherung und Förderung

*Modernisierte Altbauten und Neubauten in direkter Nachbarschaft.*



der Entwicklung des Quartiers einschließlich der Versorgungsmöglichkeiten,

- Korrektur bzw. Verminderung der Nutzungskonflikte, die

**Fortsetzung nächste Seite**

das intensive Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit sich bringen,

- Erweiterung der Grün- und Freiflächen,
- Entlastung der Umwelt durch schonenden Umgang mit den begrenzten Ressourcen sowie
- Umbau der ausschließlich auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Verkehrsflächen zugunsten von Fußgängern, Rollstuhlfahrern und Radfahrern.

Das Osterkirchenviertel wurde mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet darüber hinaus

Sanierungsziel:  
Erhalt der prächtigen Altbauten.



zum Modellgebiet für eine umfassend ökologisch orientierte Stadterneuerung, mit der pilotartig die Übertragbarkeit auf andere Stadterneuerungsgebiete erprobt werden sollte.

Und obwohl sich die Rahmenbedingungen über den langen

Zeitraum fortlaufend geändert haben, blieben die Hauptziele der Stadterneuerung weitgehend dieselben. Im Rahmen der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes in 1999 wurden durch Ergänzungen zum einen der Erhalt der gewachsenen kleinteiligen Nutzungsstruktur und der Wohnfolgeeinrichtungen gestärkt und zum anderen die Schaffung kleiner wohnungsbezogener Grünflächen gefördert. Und in 2007 wurde im Zusammenhang mit der geplanten Eröffnung der Bugenhagenschule ein neues Sanierungsziel hinzuge-

fügt, das das Quartier vor zusätzlichem Verkehr durch den Schulbetrieb schützen sollte.

Diese Sanierungsziele wurden bzw. konnten im Sanierungszeitraum unterschiedlich intensiv umgesetzt werden:

### Wohnen

- Der Erhalt des vorhandenen Wohnraums und damit auch der Erhalt der Altbausubstanz sowie die Schaffung

neuen Wohnraums durch Baulückenschließungen und Dachgeschossausbauten waren ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt im Sanierungsverfahren (siehe auch Artikel Seite 13). Die vorhandene Altbausubstanz, die das Stadtbild des Sanierungsgebietes fast lü-

ckenlos prägt, konnte somit erhalten werden. Darüber hinaus wurde bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf einen denkmalschutzgerechten Umbau geachtet, z.B. die historischen Sahlhäuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts in der Zeißstraße 31-51. 1996 wurde ein Teil der Bebauung in der Zeißstraße einschließlich der Straße selbst in diesem Abschnitt unter Denkmalschutz gestellt.

- Im gesamten Zeitraum wurden neun Gebäude mit Wohnnutzung abgebrochen. Dem Verlust von 58 Wohnungen steht der Neubau von insgesamt 208 Wohnungen in den Jahren von 1988 bis 2009 gegenüber. Von diesen neu errichteten Wohnungen, teilweise auch durch Dachgeschossausbau, wurden 94 Wohnungen mit öffentlicher Förderung realisiert. Hier ist insbesondere der Wohnungsneubau des ASBV mit 49 Wohnungen im Niedrigenergiestandard im Nernstweg/Barnerstraße zu nennen. In der Tiefgarage mit 80 Parkplätzen stehen den Bewohnern 50 als Quartiersstellplätze zur Verfügung.

- Neben dem Wohnungsneubau wurden insgesamt 588 Wohnungen instand gesetzt und modernisiert, davon 211 Wohnungen (= 36%) mit öffentlicher Förderung. 40% der öffentlich geförderten Modernisierungsmaßnahmen erfolgten bereits in den ersten Jahren des Sanierungsverfahrens zwischen 1991 und 1994. Die weiteren Maßnahmen folgten nach und nach zwischen 1995 und 2007.

- Das Sanierungsziel „Behutsamer Umgang mit der Bewohnerstruktur und den sozialen Bindungen“, womit auch die Verhinderung von Verdrängungsprozessen durch Erhalt des preiswerten Mietwohnungsbestandes verfolgt wurde, konnte nur bedingt erreicht werden, da das Sanierungsrecht

keine Instrumente zur Regulierung von Mietpreisen und zur Verhinderung der Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentum bietet. Im Sanierungszeitraum konnte aber für insgesamt 305 Wohnungen (Modernisierung und Neubau) eine Mietpreis- und überwiegend auch Belegungsbindung von zumeist 20 bis 40 Jahren erzielt werden. Hier wird Mietwohnraum zu moderaten Preisen über einen langen Zeitraum gesichert. Erst nach Auslaufen der Bindung können die Wohnungen zur ortsüblichen Miete vermietet oder in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

- Neben und auch angeregt durch die öffentlichen Investitionen wurden private Investitionen im Wohnungsbau getätigt: Zwischen 1991 und 2009 wurden im Osterkirchenviertel rund 377 Wohnungen umfassend modernisiert und 114 Wohnungen entstanden neu. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Zeitraum in vielen weiteren Wohnhäusern im Sanierungsgebiet privat finanzierte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die nicht genehmigungspflichtig waren und von denen die steg bzw. das Bezirksamt Altona daher keine Kenntnis erhalten haben.

### **Spiel- und Grünflächen und Wohnfolgeeinrichtungen**

- Die Erweiterung öffentlicher Spiel- und Grünflächen sowie die Schaffung wohnungsnaher kleiner Grünflächen war über den gesamten Zeitraum der Stadterneuerung ein Schwerpunkt der Sanierung. Hintergrund war der große Mangel an Freiflächen für die Anwohner durch die hohe bauliche Verdichtung. Und da es im Osterkirchenviertel mit dem öffentlichen

Spielplatz Osterkirche nur eine öffentliche Spiel- und Grünfläche gab, investierte die Stadterneuerung auch in nahe gelegene öffentliche Freiflächen. So konnten die wohnungsnahen Spiel- und Erholungsangebote für die Menschen im Osterkirchenviertel deutlich verbessert werden. Bei allen Umgestaltungen im Sanierungsverfahren wurde auf eine öffentliche Beteiligung in der Planung großer Wert gelegt. Und die in der Freiflächenplanung federführende Abteilung Stadtgrün im Bezirksamt Altona achtete darauf, dass trotz der begrenzten Flächen jeweils Bereiche für verschiedene Altersgruppen und Interessen geschaffen wurden, um Nutzungskonflikte zu



*Blick über das Osterkirchenviertel 1993, im Vordergrund das Stadtteilarchiv.*

vermeiden oder zumindest zu verringern.

- Bereits zu Beginn der Sanierung wurde der Spielplatz Osterkirche neu gestaltet und da er zehn Jahre später durch die intensive Nutzung stark abgenutzt war, wurde nach einer umfassenden Neugestaltung im Juni 2002 ein großes Einweihungsfest gefeiert. (siehe hierzu Artikel auf Seite 4).

- 2005 wurde der öffentliche Spielplatz an der Bahrenfelder Straße gegenüber der Grundschule Gaußstraße umgestaltet und erfreut sich nun größter Beliebtheit. Und die Kinder und Jugendlichen, die in der Fabrik ihre Freizeit verbringen, können durch ein Tor von ihrem Gelände auf den Spiel-

platz laufen. Erst in diesem Jahr wurde außerdem der Schulhof der Grundschule Bahrenfelder Straße umgebaut und aufgewertet und steht den Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtteil am Nachmittag zum Spielen und Bolzen offen.

- Mit dem „Kemal-Altun-Platz“ wurde eine weitere, nahe gelegene öffentliche Freifläche außerhalb des Sanierungsgebietes bis Frühjahr 2007 nach den Wünschen der Nutzer umgebaut. Hier ist bei jedem Wetter was los (siehe Artikel hierzu auf Seite 18).

- Neben den öffentlichen Freiflächen wurden im Sanierungszeitraum im Osterkirchenviertel vier Einrichtungen mit öffentlichen Mitteln eingerichtet bzw. am Standort vergrößert und gesichert:

- Im Jahr 1997 eröffnete mit der Kindertagesstätte in der Kleinen Rainstraße (60 Plätze) eine zweite Kita im Gebiet. Im selben Jahr wurde mit dem Umbau und der Erweiterung des Stadtteilarchivs Ottensen in den historischen Gemäuern begonnen (siehe Artikel Seite 16-

17). Ein Jahr später eröffnete im Hohenesch die Drogenberatungsstelle Kodrobs mit Gesundheitsraum und angeschlossenen Café, die zum Quartier gehört wie alle anderen Einrichtungen. Und im Jahr 2000 eröffnete das Jugendgästehaus in der Kleinen Rainstraße, das auch nach dem Betreiberwechsel zum Schanzenstern Altona weiterhin preiswerte Übernachtungsmöglichkeiten für Jugendliche bietet.

- Zum Schuljahr 2007/2008 eröffnete in Teilen der Osterkirche die private einzügige Ganztagsgrundschule Bugenhagenschule, die weiterhin umgebaut und schließlich von 98 Schulkindern besucht werden wird.

Das Gewerbe im Osterkirchenviertel...



- Durch einzelne Wohnumfeldmaßnahmen, die vielfach im Zusammenhang mit den öffentlich geförderten Modernisierungen geschaffen wurden, konnten zudem wohnungsnahe Freiflächen realisiert werden, die die Wohnqualität erhöhen.

### Gewerbe

- Die stadtteilprägende kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe blieb im Sanierungszeit-

... hat viele Gesichter.



raum im Gebiet erhalten. An der Straße sind häufig Wohnhäuser zu finden, während die Hofgebäude im Blockinnenbereich oft gewerblich genutzt werden. In der Bahrenfelder Straße und der Großen Rainstraße ist straßenseitig eine Einzelhandels- oder gastronomische Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen prägend.

- Zwischen zwei Bestandsaufnahmen der steg in 1998 und in 2004 hatte sich das Osterkirchenviertel strukturell verändert und spiegelt damit den allgemeinen Trend vom Rückzug des traditionellen Gewerbes wider: während der Anteil des Dienstleistungssektors gestiegen war, hatte das produzierende Gewerbe und Handwerk in etwa gleichem Maße abgenommen. Aber im Quartier wurden auch ortsspezifische Hemmnisse deutlich, die in der städtebaulichen Enge begründet waren: Probleme mit dem Lieferverkehr, die Parkplatzsituation oder auch zu schmale Gehwege für Auslagen.

- Der Gewerbestandort Osterkirchenviertel wurde in 2004 insgesamt als stabil bewertet. Rund zwei Drittel der Betriebe waren Ein-Personen-Betriebe oder Firmen mit bis zu fünf Beschäftigten. Im Vergleich zu 1998 hatte die

Zahl der kleinen Betriebe sogar noch zugenommen. Dieses Ergebnis unterstreicht, dass das Osterkirchenviertel ein Quartier mit kleinteiligem Gewerbe ist.

- Die in Ottensen insgesamt beobachtete Entwicklung, dass immer mehr Ladengeschäfte in gastronomische Betriebe umgenutzt werden, ist im Osterkirchenviertel auch in der Großen Rainstraße und in der Bahrenfelder Straße erkennbar. In den übrigen Straßen des Sanierungsgebietes ist diese Entwicklung bislang sehr zurückhaltend.

### Verkehr

- Das umfassendste Verkehrsthema im Sanierungsgebiet war die Erstellung und Umsetzung des Verkehrskonzeptes für das Osterkirchenviertel zu Beginn des Sanierungsverfahrens. Nach vielen Jahren Planung, begleitet von heißen Debatten in der eigens gegründeten Anwohner-Verkehrs-AG wurden die Maßnahmen zwischen 1995 und 1999 umgesetzt. So konnte der Parksuch- und Schleichverkehr verringert und zusätzlicher Straßenraum für den nicht-motorisierten Verkehr geschaffen werden (siehe Artikel hierzu auf Seite 14).

- In der Zeißstraße wurde im denkmalgeschützten Bereich im Anschluss an die notwendige Sielenerneuerung und nach verschiedenen politischen Beschlüssen in 2009 geschnittenes Großpflaster verlegt, was der denkmalschutzgerechten Sanierung dieser Straße Rechnung trägt (siehe Artikel hierzu auf Seite 15).

- Die Belastungen durch den Bahnlärm, vor allem für die Anwohner der Barnerstraße, wurden im Laufe der Jahre immer wieder thematisiert, es konnten aber keine durchschlagenden Verbesserungen erreicht werden. Auch die langfristigen Planungen der Deut-

schen Bahn AG zur Aufgabe des Fernbahnhofs Altona standen größeren Investitionen entgegen.

### Ökologische Stadterneuerung

- Im Osterkirchenviertel war erstmalig und modellhaft in Hamburg Stadterneuerung unter eine übergreifende ökologische Zielsetzung gestellt worden. Förderungen/Zuwendungen für ökologi-



*Der Hof Große Rainstraße 35: 1992 stehen hier noch alte Autos, im Sommer 2006 eine Hinterhofidylle, die zum Verweilen einlädt.*

sche Maßnahmen wurden einzelfallbezogen gewährt und zielten vor allem auf die Schaffung eines gesünderen, grüneren und weniger belasteten Wohnumfeldes im Viertel, seinen Höfen, Straßen und Plätzen ab. Beispiele ökologischer Maßnahmen im Osterkirchenviertel sind: Innenhofgestaltung Große Rainstraße 35, Inbetriebnahme von zwei Blockheizkraftwerken (BHKW), Wohnungsneubau im Niedrigenergiehausstandard mit Regenwassernutzungsanlage mit Anschluss an ein BHKW.

- Im Sanierungszeitraum gewannen weitere ökologische Überlegungen und Forderungen stetig an allgemeiner politischer Bedeutung. Denn inzwischen gab es keinen Zweifel mehr: das Klima ändert sich von Menschenhand. Und darauf muss auf allen

Ebenen reagiert werden. Die Diskussion darüber hält an und intensiviert sich weiter. Von den unter diesem Eindruck geschaffenen Energieeinsparungs-Gesetzen und -Richtlinien, die sich auf den sparsameren Umgang mit Energie beziehen, wurde im weiteren Projektfortschritt selbstverständlich auch im Osterkirchenviertel immer mehr Gebrauch gemacht.

gen, Kaufverträgen oder Grundbuchbelastungen erforderlich) in seinem freien Handeln eingeschränkt fühlte, konnte es für so manchen Anwohner gar nicht genug Regulierungen geben. Der Bezirk Altona plant, das Sanierungsgebiet im Laufe des Jahres 2010 förmlich aufzuheben. Bis dahin findet das Besondere Städtebaurecht weiterhin Anwendung. Die Ziele der Sanierung sollen mit dem Bebauungsplan Ottensen 43 gesichert werden (siehe hierzu Artikel auf Seite 12).

In den letzten Jahren der Sanierung wurde im Osterkirchenviertel immer stärker der Aufwertungsdruck durch steigende Mieten sowie die Umwandlung in Wohneigentum und die damit verbundene befürchtete Verdrängung der angestammten Bewohner thematisiert und problematisiert. Das Bezirksamt Altona reagierte auf diese Entwicklung und startete Ende 2009 ein mehrstufiges Ver-

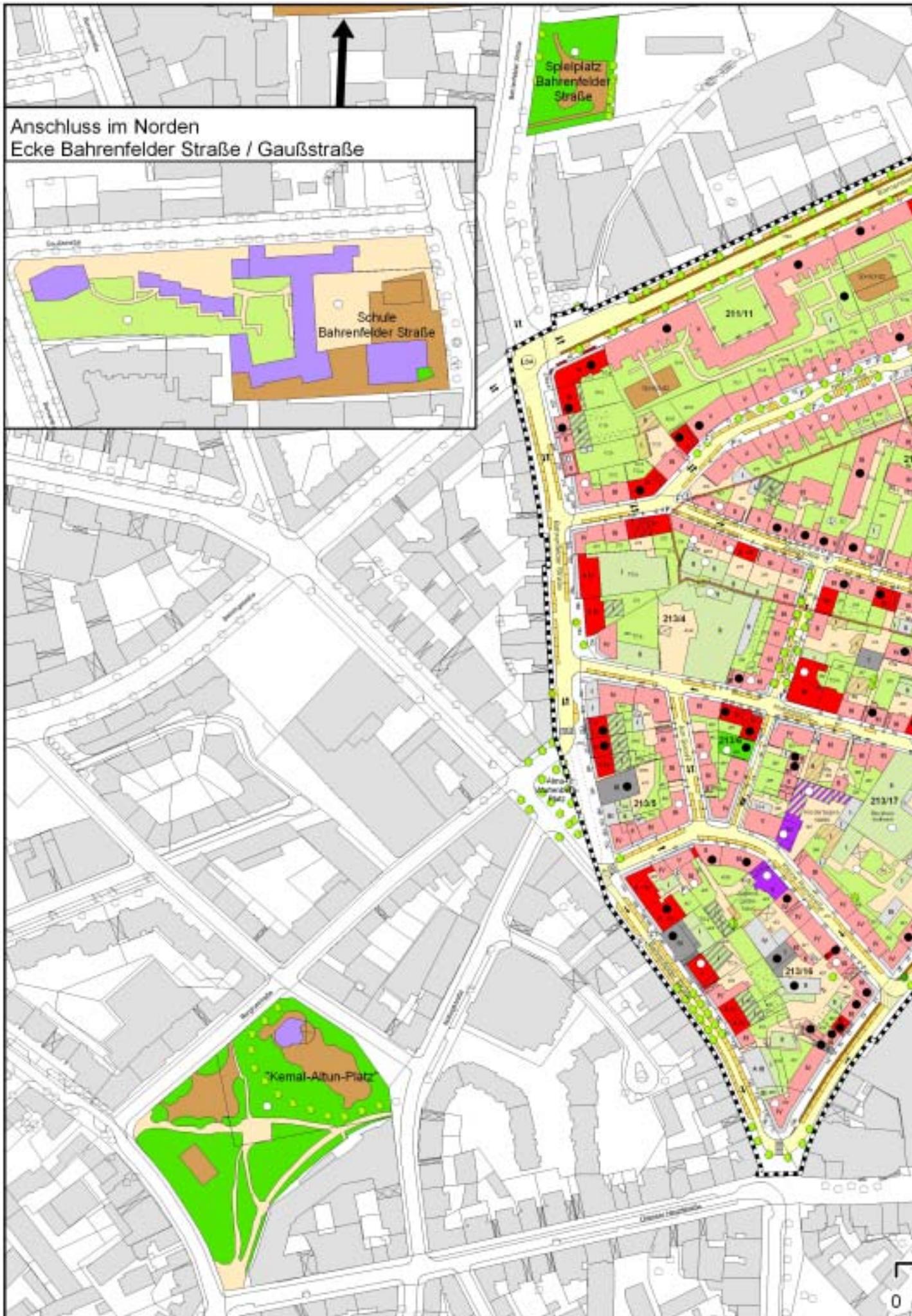


Die realisierten Projekte und Entwicklungen im Sanierungsgebiet Osterkirchenviertel wurden nicht von allen gleichermaßen begrüßt. Während sich der eine oder andere Grundeigentümer durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (sanierungsrechtliche Genehmigung von Bauanträ-

fahren für eine Soziale Erhaltungsverordnung (siehe Seite 20).

Auf den folgenden beiden Seiten finden Sie das Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet Osterkirchenviertel mit aktuellem Stand zum Abschluss der Sanierung.

Julia Dettmer./Maren Preuß ✍





# Ottensen S2 Osterkirchenviertel

Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

## Erneuerungskonzept

Dezember 2009

- 1991 Beginn der Sanierung
- Grenze Sanierungsgebiet

### Zielaussagen

Neubau  
im Rahmen  
der Sanierung

Erhalt  
Instandsetzung/  
Modernisierung

- überwiegend Wohnen
- überwiegend Gewerbe
- überw. Gemeinbedarf
- Gewerbe / Gemeinbedarf im Erdgeschoss
- Nebengebäude
- Carport / Überdachung
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Maßnahme mit öffentlicher Förderung durchgeführt
- Maßnahme ohne öffentliche Förderung durchgeführt
- IV + I** Anzahl der Vollgeschosse/+ Staffelgeschoss
- A** Aufstockung
- Denkmalschutz
- Abbruch
- TGai/Ga** Tiefgarage/Garage
- Ein- und Ausfahrten
- Straßenverkehrsflächen
- Für den Motorverkehr gesperrte Flächen
- Fahrradwege
- Gehwegflächen
- öffentliche Parkplätze
- sonstige Vegetationsflächen
- sonstige befestigte Flächen
- öffentliche Grün- und Spielflächen
- Fahrradabstellplatz
- Wertstoffcontainer
- Bushaltestelle
- Bäume Bestand
- Bäume neu nach prüfung im Einzelfall

Auftraggeber:



Bezirksamt Altona  
Fachamt  
Sozialraummanagement

Bearbeitung:



Stadterneuerungs- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH

Ranggrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# Was lange währt, wird endlich gut: B-Plan Ottensen 43

**Nach einem langen Planungsprozess steht einer baldigen abschließenden Feststellung und Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans Ottensen 43 nun eigentlich nichts mehr im Wege – hoffentlich!**

Die Geschichte zur Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) für das Osterkirchenviertel, der ein zeitgemäßes Planrecht über das Sanierungsgebiet legen sollte, reicht zurück bis in die Anfänge des Sanierungsverfahrens 1991. Aber erst ab 1999 wurde das B-Planverfahren mit der Bezeichnung „Ottensen 43“ für das gesamte Sanierungsgebiet betrieben. Ziel war es, eine gesetzliche Grundlage für die bauliche Entwicklung und Nutzung der Flä-

den Sanierungszeitraum hinaus zu sichern. Die grundsätzlichen Ziele des B-Plans Ottensen 43 waren von Beginn an und sind bis heute:

- die Absicherung der Sanierungsziele bzw. der bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen,
- die Behebung der Diskrepanzen zwischen dem geltenden Planrecht (u.a. so genannte Fluchtlinienpläne aus dem Ende des 19. Jahrhunderts oder ein Baustufenplan von 1955) und den Aussagen des Erneuerungskonzeptes bzw. den aktuellen planerischen Anforderungen,
- der Erhalt der kleinteiligen Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe,
- die Erweiterung bzw. Sicherung von privaten und öffentli-

aus Läden, Gastronomie und Wohnen sowie

- die Sicherung von zwei Kindertagesheimstandorten und die neue Nutzung einer aufgegebenen Schulfläche.

Nach dem formalen Aufstellungsbeschluss des B-Plans im Herbst 2001 hat Anfang 2002 eine öffentliche Anhörung stattgefunden, bei der die Bürger ihre Anregungen und Bedenken zum vorliegenden Planentwurf geäußert haben. In den Folgejahren fanden verschiedene Behördenabstimmungen und anschließende öffentliche Auslegungen statt, die aufgrund der eingegangenen Anregungen immer wieder Abwägungen und anschließende Überarbeitungen des B-Plans nach sich zogen. Die letzte öffentliche Auslegung erfolgte im Frühjahr 2009. Die vom Bezirksamt Altona im Juni vorgelegte Beschlussvorlage konnte, wie sollte es anders sein, auch nicht sogleich von den bezirklichen Ausschüssen beschlossen werden, weil zu einzelnen Grundstücken noch Bedenken an die Bezirkspolitik herangetragen worden waren, die diese überprüften. Es blieb dann aber doch alles wie vom Bezirksamt vorbereitet und so passierte der B-Plan Ottensen 43 die Bezirksversammlung Altona im Herbst 2009.

Ein letzter Schritt bleibt nun noch die rechtliche Prüfung durch das Rechtsamt Altona. Und wenn auch dieses keine Bedenken hat, kann der Bezirksamtsleiter den B-Plan Ottensen 43 hoffentlich Anfang 2010 unterzeichnen, womit er dann endlich und endgültig rechtsgültig wäre.

Julia Dettmer ✍



chen des Osterkirchenviertels zu schaffen, die im Wesentlichen auf den Zielen der Sanierung, planerisch dargestellt im Erneuerungskonzept, aufbaute, um diese über

chen Grünflächen zur Verbesserung der Wohnqualität,

- die Stärkung des Einkaufsbereichs an der Bahrenfelder Straße und der vorhandenen Mischung

Die Sahlbauten Zeißstraße 45-49  
im Jahre 1992 und heute.



## Altes erhalten und Neues schaffen

Die denkmalschutzgerechte Modernisierung und Instandsetzung der Altbauten im Osterkirchenviertel war eines der wesentlichen Ziele im Sanierungsverfahren, denn das historisch gewachsene und charmante Stadtbild des Quartiers sollte unbedingt erhalten und gesichert werden. So engagierten sich das Bezirksamt Altona und die Sanierungsträgerin stetig kontinuierlich, die privaten Eigentümer, die auch einen Ab-

bruch ihres Gebäudes in Erwägung gezogen hatten, davon zu überzeugen, ihr altes Gebäude zu erhalten und nachhaltig für die nächsten Jahrzehnte zu sanieren. Manche Eigentümer nahmen hierzu das öffentliche Förderprogramm in Anspruch, andere zogen es vor, die Maßnahmen insgesamt privat zu finanzieren. Einige wenige Eigentümer beschränkten sich leider auf die allernötigsten Instandsetzungsmaßnahmen, die ih-

nen amtsseitig die Weitervermietung ihrer Wohnungen ermöglichte, aber sie waren zum Glück die Ausnahme.

Daneben strebte die Stadterneuerung die Schließung von Baulücken und auf einigen Grundstücken den Abbruch von vorhandenen eingeschossigen oder nicht mehr zu erhaltenden Gebäuden an, um sie durch Neubauten zu ersetzen und damit mehr Wohnraum im Osterkirchenviertel zu schaffen. Die neuen Wohnungen werden als geförderte Sozialwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen angeboten.

Julia Dettmer ✍



Viele der repräsentativen Altbauten wurden muster-gültig modernisiert: Bahrenfelder Straße 110/116 vor (oben) und nach der Modernisierung.



# Mehr Raum für Fahrräder und Fußgänger

## Die (Erfolgs-)Geschichte des Verkehrskonzepts Osterkirchenviertel

Stau und Durchgangsverkehr in der Großen Rainstraße, Ausweichmanöver von Fahrradfahrern, Behinderung durch parkende Autos im Hohenesch und schmale Fußwege entlang der Barnerstraße. Der Straßenraum im Osterkirchenviertel war Anfang der 1990er



Vor dem Stadtteilarchiv Zeißstraße 28 wird bereits im Jahre 1990 für Tempo 30 demonstriert.

Jahre stark vom Autoverkehr bestimmt. Autos, die das Viertel nur durchfahren wollten, reichten sich an Autos, die auf der Suche nach einem Parkplatz waren.

Bereits zu Beginn des Sanierungsverfahrens war allen Beteiligten klar, dass nur ein abgestimmtes Konzept die Situation des fahrenden und ruhenden Verkehrs im Osterkirchenviertel verbessern kann. Hierbei handelte es sich um ein ehrgeiziges Projekt. Schließlich möchten sich Eltern und Kinder genauso schnell im Viertel fortbewegen wie die durchfahrende Fahrradfahrerin, der HVV-Bus oder der LKW, der den Supermarkt beliefern soll. Wenn nun auch noch all die Autofahrer hinzukommen, die auf der Suche nach einem Parkplatz sind, wird klar, dass die Berücksichtigung aller Nutzerinteressen im Rahmen

eines Verkehrskonzeptes ein dickes Brett darstellte, das es zu bohren galt. Gerade auch mit Blick auf das seinerzeit noch in der Planung befindliche MERCADO-Center.

Schon bevor das Sanierungsgebiet 1991 förmlich festgelegt wurde, beauftragte der Bezirk Altona das Büro ARGUS, ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Ziel der Studie, die 1992 den Bewohnern präsentiert wurde, war die Erarbeitung von Empfehlungen zur Erhöhung der Wohnqualität durch geeignete verkehrsplanerische Maßnahmen. So wurde z.B. der Denkanstoß geliefert für die Sperrung der Zeißwiete für den Autoverkehr oder die Trennung der Straßenverbindung zwischen Große Rainstraße und Scheel-Plessenstraße.

Bei einer ersten Erörterungsrunde stellten Bewohner zwar fest, dass das Konzept einige gute Ansätze zur Verkehrsentlastung liefere, durchaus jedoch noch mehr erreicht werden könne. Daher steckte die neu gegründete Arbeitsgruppe „Bewohner in Bewegung“ die Köpfe zusammen und wartete 1993 mit einem eigenen Konzept auf, das die ARGUS-Vorschläge ergänzte und weiterentwickelte. Das Konzept betonte vor allem den Ausbau von Fahrradwegen, indem zum Beispiel im Hohenesch ein Fahrradstreifen angelegt werden sollte. Zudem sollten deutlich mehr Stra-

ßenbereiche für den Motorverkehr gesperrt werden.

Das Bewohnerkonzept wurde im Laufe der Zeit weiter konkretisiert und abgestimmt, u.a. mit den Gewerbetreibenden des Viertels. Vor allem der Sanierungs- und Verkehrsausschuss des Bezirkes Altona begrüßte den Vorstoß der Arbeitsgruppe, sodass im August 1995 ein fertiges Verkehrskonzept in den Quartiersnachrichten vorgestellt werden konnte, das 1996 in das Erneuerungskonzept des Sanierungsgebietes aufgenommen wurde.

Neben weiteren Maßnahmen, wie z.B. die Neuordnung von Buslinien und Halteverboten, sind es vor allem die bis 1997 abgeschlossenen baulichen Maßnahmen, die heute noch erkennbar sind und die Verkehrssituation im Osterkirchenviertel verbessert haben. Die Zeißwiete und Teile der Großen Rainstraße wurden für den Auto-

verkehr mit Schranken und Pollern gesperrt. Die Große Rainstraße wurde von der Scheel-Plessenstraße abgekoppelt. In der Barnerstraße wurden durchgängig Fahrradwege angelegt.

Geht man heute durch das Viertel, so fällt auf, dass es überwiegend klar getrennte Bereiche für die einzelnen Verkehrsteilnehmer gibt. Die aktive Mitwirkung der Arbeitsgruppe „Bewohner in Bewegung“ hat sich gelohnt. Durch das neue Verkehrskonzept ist das Osterkirchenviertel noch immer gut mit dem Auto zu erreichen, doch bleibt mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer.

Matthias Müller ✍



# Das gute Ende

**Es gibt nur drei denkmalgeschützte Straßen in ganz Hamburg. Eine davon ist die Zeißstraße. Dass der Straße jetzt zum Abschluss der Sanierung eine schöne neue Asphaltdecke doch erspart bleibt, ist zusätzlich eine spannende Geschichte.**

Mit dem eigentlich eher brodelnden Ottensen hat die Zeißstraße glücklicherweise wenig zu tun. Hier abseits des Trubels geht es eher gemächlich zu. Und man kann sich zurückversetzen in alte Zeiten im Osterkirchenviertel. Denn zwischen dem Nernstweg



und bei der Osterkirche stehen noch die zwischen 1860 und 1875 erbauten Sahlhäuser, die letzten ihrer Art in ganz Hamburg. Die Architektur mutet eigenwillig an, liegen hier doch drei Eingänge direkt nebeneinander. Die Seitentüren führen jeweils in die links und rechts angeordneten Wohnungen, über die Mitteltür erreicht man das obere Geschoss. Die benachbarten Etagenhäuser stammen aus der Zeit um 1890.

Um dieses wertvolle Ensemble zu erhalten, wurde dieser Teil der

Zeißstraße auf einer Länge von 200 Metern im Jahre 1996 unter Denkmalschutz gestellt. Da im Verlauf des Sanierungsverfahrens in den vergangenen Jahren auch fast alle Gebäude entsprechend instand gesetzt und modernisiert worden sind, ist an dieser Stelle des Osterkirchenviertels ein sehenswertes Stück Hamburger Architekturgeschichte erhalten geblieben. Nur die asphaltierte Straße störte den Gesamteindruck, lag hier in der Zeißstraße doch früher Kopfsteinpflaster, das unter der Asphaltdecke größtenteils noch vorhanden war.

Da passte es eigentlich gut, dass die Hamburger Stadtentwässerung anlässlich einer Untersuchung des Siels in der Zeißstraße 2007 feststellte, dass

man aufgrund der Schäden neue Steinzeugrohre verlegen müsse. Diese Bauarbeiten dauerten vom November 2008 bis zum August 2009.

Parallel zum Sielprojekt der Stadtentwässerung begann im Osterkirchenviertel eine Diskussion mit dem Ziel, das historische Kopfsteinpflaster in der Zeißstraße

nach Beendigung der Sielbauarbeiten wieder herzustellen.

Bereits am 30. Januar 2007 wurde anlässlich einer öffentlichen Erörterung im Stadtteilbüro angeregt, nach Beendigung der Sielbauarbeiten das alte Kopfsteinpflaster wieder herzustellen. Der Hinweis auf den Denkmalschutz der Zeißstraße unterstützte diese Argumentation.

Deshalb war das Erstaunen auch groß, als der zuständige Verkehrsausschuss sowohl im März als auch im April 2007 eine Be-pflasterung der Straße nach den Sielbauarbeiten grundweg ablehnte. Es dauerte bis zum 21. Januar 2008. Erst anlässlich dieser Sitzung hob der Verkehrsausschuss seinen ursprünglichen Beschluss wieder auf.

Und so endet die Sanierungsgeschichte der Zeißstraße versöhnlich. Nicht nur die historischen Sahlhäuser sind erhalten



Die Zeißstraße im Dezember 1983 und im Dezember 2009 während der Pflasterarbeiten.

und mustergültig instand gesetzt. Auch das passende Kopfsteinpflaster ist jetzt im Dezember fast vollständig verlegt. Was ist das doch für ein schöner Anblick, die Zeißstraße hier im Osterkirchenviertel.

Rüdiger Dohrendorf ✍️



# „Eine abenteuerliche Zeit!“

**Die Geschichte des Stadtteilarchivs Ottensen geht bis in das Jahr 1980 zurück.**

**Brigitte Abramowski war von Anfang an dabei. Wir haben sie in der Zeißstraße besucht.**

Der Durchgang zwischen den Sahlbauten Zeißstraße 28 und 30 ist gerade einmal mannsbreit. Über dieser schmalen Gasse hängt noch das alte Fabrikschild „J. D. Feldtmann Drahtwerk Drahtstiftfabrik“. Im Hinterhofgebäude geht es dann eine Holzterrasse hoch in den ersten Stock. Hier in den Räumen des Stadtteilarchivs Ottensen hat Brigitte Abramowski schon die gewünschten historischen Schwarz-Weiß-Fotos aus dem Archiv geholt. Außerdem erzählt sie uns heute die Geschichte des

Stadtteilarchivs. „Das geht bis in das Jahr 1980 zurück, wir waren damals die erste Hamburger Ge-



*Zeißstraße 28: Der schmale Durchgang zum Stadtteilarchiv im Hinterhof.*

schichtswerkstatt überhaupt“, so Brigitte Abramowski. Das Altonaer Museum organisierte eine Ausstellung zur Geschichte Ottensens, die Geschichtswerkstatt unterstützte diese Arbeit.

Das während der Recherchen gesammelte Material wurde bis 1988 in einem Haus Am Born untergebracht, dann mussten diese Räume aufgegeben werden. Das Stadtteilarchiv bemühte sich um das Gebäude der ehemaligen Drahtstiftfabrik, die 1985 ihre Produktion im Hinterhof der Zeißstraße 28 eingestellt hatte. „Wir haben das Gebäude nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung 1986 samt der Vorderhäuser gekauft. Es war ein großes finanzielles Risiko und der Beginn einer abenteuerlichen Zeit. Man kann sagen, dass wir von 1986 bis 1999 auf einer Baustelle gelebt haben“, erinnert sich Brigitte Abramowski.

Das Projekt war nur mit viel Eigenleistung und auch dem Einsatz von ABM-Kräften umzusetzen. Bei einer genaueren Inspektion der Bausubstanz stellte sich dann heraus, dass die Sahlbauten vom echten Hausschwamm befallen waren. „Damals waren wir kräftemäßig am Limit, es war das schlichte Chaos! Heute sind wir natürlich umso stolzer, dass wir es doch geschafft haben, dass wir durchgehalten haben“, so Brigitte Abramowski, die seit Anbeginn zum Vorstand des Vereins Stadtteilarchiv Ottensen gehört.

Schon seit 1989 steht das Ensemble unter Denkmalschutz, ausgenommen das Kesselhaus. Damit ist das Stadtteilarchiv auch Vorreiter für die Unterschutzstellung der ganzen Zeißstraße (siehe auch den Artikel auf der Seite 15). Das Gesamtvorhaben wurde seitens des Stadtteilarchivs über Kredite finanziert, die Bau- beziehungsweise Stadtentwicklungsbehörde gewährte über die Wohnungsbau-

So sahen die Gebäude rund um die Zeißstraße 28 im Januar 1984 aus.



kreditanstalt öffentliche Mittel für die Sanierung, außerdem gab es Zuschüsse von der Hamburger Kulturbehörde.

Zwischenzeitlich platzte das Archiv aufgrund der Fülle der Materialien aber schon aus allen Nähten. Besonders für die industriehistorischen Kleingeräte der ehemaligen Drahtstiftfabrik Feldtmann mussten neue Räume her. Deshalb kaufte das Stadtteilarchiv 1997 zusätzlich das im zweiten Hinterhof gelegene alte Kesselhaus und setzte auch dieses historische Gebäude mit öffentlichen Mitteln instand. An den umfangreichen Arbeiten war auch der im Bezirk Altona ansässige Beschäftigungsträger afg beteiligt. 1999 war alles fertig gestellt. Die Zeiten der Bauarbeiten waren abgeschlossen.

Ruhe kehrte jedoch nicht ein, denn in den Folgejahren kämpfte das Stadtteilarchiv Ottensen wie sämtliche 15 Hamburger Geschichtswerkstätten um seine Existenz. Denn der Senat hatte wegen der klammen Kassen der Bürgerschaft empfohlen, zum Ende des Jahres 2003 den Etat für sämtliche Hamburger Geschichtswerkstätten ersatzlos zu streichen. Durch eine große Öffentlichkeitskampagne konnten die Geschichtswerkstätten erreichen, dass Kulturbehörde und die betei-

ligten Bezirke die Finanzierung auch weiterhin sicherstellten. Allerdings mussten im Personalbereich Einschränkungen hingenommen werden.

Heute scheint die Existenz des Stadtteilarchivs mit seiner beachtlichen Bibliothek und der umfangreichen Sammlung von Fotos, Dokumenten, Plänen, Interviews, Filmen und Objekten weitgehend gesichert. „2008 konnten wir die letzten Kredite tilgen und blicken jetzt wieder optimistischer in die Zukunft“, so Brigitte Abramowski. „Das jahrelange Risiko hat sich letztlich also gelohnt!“

Selbstverständlich hat sie in den ganzen Jahren auch die Entwicklung des Osterkirchenviertels hautnah verfolgt – zumal sie selbst

seit Jahrzehnten sozusagen um die Ecke wohnt. „Schon in den 1970er Jahren war klar, dass man jetzt langsam etwas machen musste im Quartier, ehe hier alles verfällt“, erinnert sie sich. „Aufwertungsbedürfnisse hatte und habe ich eher für Ottensen als für das Osterkirchenviertel. Hier ist in den vergangenen Jahren nicht so hochwertig modernisiert worden wie in anderen Bereichen der Stadt, wir haben hier immer noch Nischen, wir sind auch weiterhin der Fels in der Brandung. Das Engagement aller Beteiligten in Beirat und Forum war toll und hat sich ausgezahlt.“

Brigitte Abramowski bedauert aber, dass die Diskussion um eine Erhaltungsverordnung im Viertel so gut wie verstummt sei – auch wenn der Bezirk Altona diese Möglichkeit prüfe. „Eigentlich ist das Osterkirchenviertel heute befriedet. Ich habe aber die Befürchtung, dass in einigen Jahren für bestimmte Bevölkerungsschichten das Leben im Viertel nicht mehr erschwinglich sein könnte. Eigentlich müssten wir jetzt noch einmal richtig aktiv werden. Was uns fehlt, das ist ein Mentor für das Osterkirchenviertel, der das jetzt alles in die Hand nimmt!“

Rüdiger Dohrendorf 



Heute präsentiert sich das Ensemble vollständig modernisiert.

Der Kemal-Altun-Platz im Juni 2005.



# Streetball statt „Tankstelle“

**Die Fläche des „Kemal-Altun-Platzes“ hat eine sehr wechselvolle Geschichte: Über ein Jahrhundert und bis Ende der 1970er Jahre war hier und auf den umliegenden, heute bebauten Flächen, die Dampfmaschinen- und Baggerfirma Menck & Hambrock ansässig, die in ihrer Höchstphase in den 1960er Jahren 2.100 Menschen beschäftigte.**

Doch dem industriellen Fortschritt folgte in den 1970er Jahren der Niedergang des Unternehmens und nach dem Abbruch der Gebäude standen die 1980er Jahre im Zeichen der Bürgerbewegung. Die Aktivisten nutzten die Brachfläche selbst organisiert für Stadtteilaktivitäten und protestierten gegen die von der Stadt geplante Neubebauung der Fläche. Der Widerstand der Ottenser war erfolgreich, denn Anfang der 1990er Jah-

re wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der die heutige Fläche des „Kemal-Altun-Platzes“ als öffentliche Grünfläche sicherte. Bis 1993 wurde die Fläche als Grünfläche gestaltet, doch schon bald erhob sich erneut Protest aus dem Stadtteil, der sich hier weniger Beton und Stein und dafür mehr Naturmaterialien wünschte. Und auch an dem als „Tankstelle“ gerufenen Hochdach teilten sich die Geschmäcker. In den folgenden Jahren wurde die Fläche intensiv genutzt und regelmäßig gereinigt, aber für die notwendige Instandsetzung und zeitgemäße Gestaltung des Platzes stand kein Geld zur Verfügung.

Doch dieses triste Bild ist längst Vergangenheit, denn in 2005 stand die Finanzierung für die Umgestaltung der öffentlichen Grünanlage durch die Bereitstellung von Sanierungsgeldern aus dem Osterkirchenviertel und ergänzenden Bezirksmitteln. Die Planung konnte also beginnen:

Auf zwei gut besuchten öffentlichen Veranstaltungen und in weiteren Gesprächen beteiligten sich viele Anwohner, Eigentümer, Einrichtungen, Vereine und weitere interessierte Nutzer an der Umgestaltung des „Kemal-Altun-Platzes“ und brachten ihre Wünsche, Ideen und Vorbehalte in die Planung ein. Eine zwischenzeitig unter der Fläche geplante Tiefgarage im Rahmen einer angrenzenden privaten Neubaumaßnahme konnten die Teilnehmer durch eine Abstimmung abwenden, so dass der Platz von Herbst 2006 bis Frühjahr 2007 nach den Vorstellungen der Bürger umgebaut wurde:

insgesamt offener und mit größeren zusammenhängende Flächen mit Kinderspielplatz, Bolzplatz und eigenem Streetballplatz, legalen Sprühlflächen, Treffpunkten sowie Hundenauslauffläche. Die Grundidee der Gestaltung mit ineinander verschränkten Zahnradern erinnert an die industrielle Geschichte des Ortes.

Die von langer Hand geplante Eröffnungsfeier im Mai 2007 mit allerhand Aktivitäten fiel sprichwörtlich leider ins Wasser, aber schon am darauf folgenden Tag konnte bei zumindest etwas besserem Wetter die große Ottenser Revue auf dem „Kemal-Altun-Platz“ stattfinden.

Ach ja, der Name des Platzes muss weiterhin in Anführungsstrichen gesetzt werden, weil mehrere Anläufe der Altonaer Politik, dem Platz einen Namen zu geben, bislang scheiterten. Die offizielle Bezeichnung ist vergleichsweise sperrig und kennt auch kaum jemand: öffentliche Grünanlage Bergiusstraße/Am Born. Aber den neuen „Kemal-Altun-Platz“, den schätzen die Ottenser, egal ob groß oder klein, mit Buch oder Basketball, mit oder ohne Hund, denn alle finden hier ihren Platz.

Julia Dettmer ✍

# Türkçe özet

**Sevgili okuyucularımız,** şehir yenilenmesini aktif bir şekilde 23 yıl sürdürdükten sonra bu yıl sonunda Osterkırchenviertel'e ait olan modernleştirme davasını kapatıyoruz. Böylelikle sizler } uartersnachrichten dergimizin bu son sayısı münasebetiyle 10 Ağustos 2010'da saat 19'da düzenlenecek olan final toplantısına davet ediyoruz. Bu toplantı Zeißstraße 28'de bulunan ve herkes tarafından bilinen INCI'nın binasında yapılacak (Ottensen semt aralarının avlusunda). Altona bölge memuryeti ve modernleştirme projesinin sorumlu şirketi steg Hamburg sizlerle görüşe bakıp, bilanço çıkartmak ve Osterkırchenviertel onarım davasının bittirilmesi hakkında sizlerle görüşlendirmek istiyorlar. Aynı zamanda Osterkırchenviertel semtinden sorumlu olan steg qalıanlarımızda dergimizin bu son sayısında sizlerle vedalaşamak istiyorlar. Sizlerin sayesinde çok güzel yıllar birlikte geçirdik, sizlere yürekten teşekkür eder yolunuzun daima açık olmasını dileriz!

## Osterkırchenviertel tadilat bölgesi ile alakalı bazı rakamlar

19.08.1986'da Hamburg Senatosu bir karar vermişti: şehir inşaatı yasasının 4. Ş'ına uyarak Osterkırchenviertel semtinde yapılması gereken tadilatların analiz edilmesine. Sene 1988'in Mart ayından 1990 yılının yazına kadar herkes tarafından tanınan anonim şirket SAGA analiz ve ön hazırlık görevini üstlenmişti. 01.10.1991'de Hamburg Senatosu inşaat yasasının 142. Ş'ına göre uyarak „Ottensen S2, Osterkırchenviertel" semtinin tadilat bölgesi olarak ilan etti. Tadilat bölgesinden sorumlu güvenilir şirket olarak Hamburg belediyesi steg şirketini görevlendirdi. Bu bölgenin sınırı üç caddeden oluşuyor: güney tarafında Große Rainstraße, batıda Bahrenfelder Straße ve kuzey ve doğuda Barnerstraße. Bu konu hakkında

öğrenmeye değer her şey küçük sayım bittirilmesi bölümümüzde okuyabilirsiniz.

## Herkese yönelik bir oyun parki!

Konu Osterkırchenviertel'de bulunan oyun parkinin hem çocukların, hem gençlerin, hemde yetişkinlerin yardımlarıyla beraber yenilenmesiydi. Bu konuyu, yani Osterkırchenviertel'de bulunan herkese açık olan oyun ve çocuk parkinin yenilenmesini, 1999 yılının sonbaharında o zamanlar henüz yeni kurulmuş Osterkırchenviertel forumunun qalıamagrubu gündeme getirmişti. Planlamalar yapılırken tüm yaş grubundan vatandaşlarında desteğine ihtiyaç duyuldu. Oyun parki hikayemiz sayfa 4'de okuyabilirsiniz.

## Benzin istasyonu yerine „Streetball" sahəsi

„Kemal-Altun-Platz" meydanının geriye baktığınızda bir çok hikayesi var: neredeyse yaklaşık yüz yıl boyunca 1970'lerin sonuna kadar, şu anda yeni inşaat edilmiş binaların alanında, Menck & Hambrock isimli buhar ve tarak makinesi firmasının binası vardı. Bu firma en iyi evlerinde, yani 1960'li yıllarında, 2.100 kişi qalıatırmakta idi. Bu konu ile alakalı yazımızı sayfa 5'de okuyabilirsiniz.

## Yirmi yılın üzerinde süren şehir yenilenmesinin bilançosu

Yirmi yıldan fazla devamlı süren Osterkırchenviertel bölgesindeki tadilatlar böylelikle artık bittiriyor. Her ne kadar hedeflediğimiz bütün tadilatları yapamamış olsakta, bizim aqımızdan tadilat bölgesindeki gelişmeler çok olumlu bir şekilde tamamlandı. Böylelikle burası hem Ottensen gibi semtlerin gelişmesi sayesinde çok tutulan bir yerleşim ve gezmeye yer, hemde alıveriş mekanlarının arka tarafında kalan kasaba var sevimsiz yerlerin aynı kalmasıyla birlikte, daha küçük yaş mekanlarında bulunduğunu bir bölge haline geldi.

## Bisikletlere ve yayalara daha geniş bir alan Osterkırchenviertel trafik konseptinin (başarılı) hikayesi

Große Rainstraße'deki trafik sikişliki, bisiklet sürücülerinin yapması gerektiği manevralar, Hohensch' de park etme arabaların yol geçişini engellemesi ve Barnerstraße'deki dar yaya geçişleri. 1990'li yılların başında Osterkırchenviertel caddelerinde yoğun araba trafiğinden dolayı çok zorluklar yaanıyordu. Bu soruna nasıl bir çözüm bulunduğunu sayfa 14'de okuyabilirsiniz.

## Mutlu son

Tüm Hamburg genelinde toplam üç anıt koruması altında cadde bulunuyor. Bunlardan biri Zeißstraße. Sonuç itibarıyla bu caddede yeni asfalt dökmemesine karar verildi. Gelir bu heyecanlı hikayeyi sayfa 15'de okuyun.

## „Macera dolu bir zaman!"

Ottensen semt aralarının hikayesi 1980'lere kadar uzanıyor. Birgünte Abramo@ski en başından beri burada görevliydi. Kendisinin Zeißstraße'de ziyaret ettik. Yazımızı sayfa 17 ve 18'de okuyabilirsiniz.



## Tadilatların getirdiği başarılı yenilikleri sürekli korumak

Osterkırchenviertel'deki tadilat qalıamaları artık neredeyse bittirmek üzere. Tadilatların bittirilmesi Hamburg'un qıderek dahada metropolleştiğini bir zamana denk geldi. Lakin şehrimizdeki vatandaş sayısını Almanya'nın diğer büyük şehirleriyle kıyasladığımızda, görüyoruz ki bu rakam sürekli artmakta. Bu demektir ki, Osterkırchenviertel gibi cazip semtler qıderek dahada tutulan semtler haline ve önde gelen yerleşim yer haline gelecektir. Bir koruma tüzüvünün sayesinde bu bölgede yapılan tadilatlar muhakkak daha uzun vadeli olacaktır: sayfa 20.

# Die Sanierungserfolge nachhaltig sichern

Das Sanierungsverfahren im Osterkirchenviertel steht unmittelbar vor dem Abschluss. Dieses Ereignis fällt in eine Zeit, in der sich Hamburg als wachsende Metropole präsentieren kann. Entgegen dem Trend in einigen anderen deutschen Großstädten wächst die Bevölkerung in der Hansestadt kontinuierlich. Das hat aber auch zur Folge, dass gerade attraktive Stadtteile, wie das Osterkirchenviertel, stark nachgefragt sind. Viele Menschen möchten hier wohnen – und natürlich auch wohnen bleiben.

Die „Wachsende Stadt“ und die Sanierungsbemühungen haben

schluss des Sanierungsverfahrens das sanierungsrechtliche Instrumentarium seine Bedeutung in diesem Viertel.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Aufgabe, zu prüfen, ob und wie sich die Erfolge der jahrelangen Sanierung nachhaltig sichern lassen. Es böte sich der kombinierte Erlass, bestehend aus einer sozialen Erhaltungsverordnung und einer Umwandlungsverordnung an. Diesem Weg ist das Bezirksamt Altona auf Anregung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt gefolgt und hat das hierfür vorgesehene mehrstufige Verfahren angestoßen.

Als erster Schritt wurde bereits die notwendige Voruntersuchung gestartet. Wenn diese hinreichend plausibel ergibt, dass die vermuteten Gentrifikationsstendenzen realistisch sind, jedoch gesteuert und kontrolliert werden können, hätte der

Senat im zweiten Schritt im Hinblick auf eine dann angestrebte Steuerung und Kontrolle über die Durchführung einer aufwendigen wissenschaftlichen Gebietsuntersuchung zu beschließen. Und erst auf dieser Grundlage würde er - im dritten Schritt - über den Erlass der Verordnungskombination beschließen. Das ganze Verfahren erfordert höchste Sorgfalt.

Maren Preuß,  
Bezirksamt Altona ✍

auch für das Osterkirchenviertel einen gewissen Aufwertungsdruck mit sich gebracht. Nun ist allerdings das jetzt auslaufende Sanierungsgebiet nicht mit dem Gesamtbereich Ottensen gleichzusetzen – glücklicherweise möchte man sagen.

Dennoch sind aber auch im Osterkirchenviertel Mietsteigerungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und soziale Umschichtungen zu beobachten. Zeitgleich verliert mit dem Ab-



Bunte Einkaufsmeile Bahrenfelder Straße.

## 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)

Gebietsbetreuerin:  
Julia Dettmer,  
Telefon 43 13 93 46,  
Mail [julia.dettmer@steg-hamburg.de](mailto:julia.dettmer@steg-hamburg.de)

### Bezirksamt Altona

Platz der Republik 1,  
22765 Hamburg.

#### Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit Fachamt Sozialraummanagement

Leitung: Frau Alsen  
Telefon 42811-2850

Städtebauliche Sanierung  
Frau Preuß  
Telefon 42811-1938,  
Mail  
[maren.preuss@altona.hamburg.de](mailto:maren.preuss@altona.hamburg.de)

Sanierungsrechtliche Genehmigungen  
Frau Böttcher, Telefon 42811-3051

#### Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1-3

Frau Hamer,  
Telefon 42811-6324,  
Mail [anke.hamer@altona.hamburg.de](mailto:anke.hamer@altona.hamburg.de)

#### Fachamt Grundsicherung und Soziales

Alte Königstraße 29-39

Wohnungsabteilung  
Herr Raasch,  
Telefon 42811-1476

Wohngeld  
Frau Heidrich,  
Telefon 42811-1415

#### Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt

Jessenstraße 1-3

Wohnungspflege:  
Herr Schröder,  
Telefon 42811-6143.