

meilenstein



GROSSEBERGSTRASSE
Das Herz von Altona

Sanierungszeitung Grosse Bergstrasse_Nobistor

Nummer 34_Dezember 2017

Stadtteilentwicklung im Zentrum von Altona-Altstadt

Erfolgreicher Abschluss nach zwölf Jahren

Rückschau, Bilanz und Ausblick



Inhalt

Tschüss Große Bergstraße!	3
Die Große Bergstraße im Wandel – Zeitstrahl	4 - 5
Die Große Bergstraße 2003	6
Sanierungsgebiet nach BauGB	7
Eine neue Schule und ein Schwimmbad	8
Neue Große Bergstraße und Unterführung	9
Von Bruno Tesch bis Goethe	10
Spiel- und Freizeitflächen mit Qualität	11
Neues Forum – ein Spiegelbild der Straße	12
Vom Frappant zum IKEA-Einrichtungshaus	13
Entwicklung der Neuen Großen Bergstraße	14
Wirtschaftsstandort stabilisiert	15
Nahversorgungsstandort gestärkt	16
Neues Wohnen im Zentrum	17
Zeitgemäßes Wohnen	18
Kulturelle Vielfalt	19
Information und Beteiligung	20
Netzwerk Große Bergstraße	21
Sanierungsverfahren wird beendet - Wie geht's weiter?	22 - 23
Stadtteilrat Altona-Altstadt	24



Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

impresum

Informationen für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5, Große Bergstraße/Nobistor
Das Gebiet ist ein Fördergebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)

© Herausgegeben von der steg Hamburg mbH, Schulterblatt 26 – 36, 20357 Hamburg,
040-43 13 93-0, www.steg-hamburg.de

Redaktion: Eva Koch, Simon Kropshofer, Ludger Schmitz, 040 7525788-12 in Zusammenarbeit mit dem
Bezirksamt Altona, Martin Roehl, 040-42811-1512

Fotos und Darstellungen: Bezirksamt Altona, steg Hamburg mbH.

Druck: Druckerei Siepmann, Hamburg-Altona

Tschüss Große Bergstraße!

Die steg Hamburg mbH ist im Auftrag des Bezirksamtes Altona seit 2006 als treuhänderische Sanierungsträgerin im Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 (Großen Bergstraße/Nobistor) tätig. Unser Auftrag ist jetzt erfüllt! Ende des Jahres wird das Sanierungs- und Stadtumbauverfahren abgeschlossen und die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet wird wieder aufgehoben.

Das Stadtteilbüro in der Großen Bergstraße 257 wird geschlossen – und für das steg-Team ist nach mehr als elf Jahren vor Ort die Zeit des Abschieds gekommen. Wir werden die Große Bergstraße mit einem lachenden und einem weinenden Auge verlassen.

Im Zentrum von Altona-Altstadt wurde in den vergangenen Jahren viel bewegt. Im Vergleich zu 2005 ist die Große Bergstraße kaum wiederzuerkennen. Statt Leerstand und Tristesse gibt es wieder ein attraktives Stadtteilzentrum mit einer funktionierenden Einkaufs- und Geschäftsstraße und vielen neuen Wohnungen. Die Abschlussbilanzierung verdeutlicht, dass ein Großteil der

Sanierungsziele erreicht wurde. Die Problemlagen, die vor gut zwölf Jahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes geführt haben, wurden im Wesentlichen behoben.

Dies ist ein großer Erfolg, der viele Mütter und Väter hat. Viele verschiedene Menschen haben in den vergangenen Jahren einen Beitrag zur positiven Entwicklung des Stadtteilzentrums geleistet: sei es als Mitglied des Sanierungsbeirates oder der Bezirksversammlung, als Mitarbeiterin des Bezirksamtes, als Grundeigentümerin, Gewerbetreibende oder als Bewohnerin. Für uns als beauftragte Sanierungsträgerin war es eine spannende und interessante Zeit mit großen Herausforderungen, intensiven Diskussionen und vielen Highlights. Wir hatten das Privileg, immer in der ersten Reihe zu sitzen. Es hat Spaß gemacht – meistens jedenfalls. Sicher ist, dass wir die Große Bergstraße vermissen werden.

In dieser letzten Ausgabe der Sanierungszeitung meilenstein geben wir in kompakter Form noch einmal einen Überblick über den erfolgreichen Prozess zur Revitalisierung des Zentrumsbereiches von Altona-Altstadt.

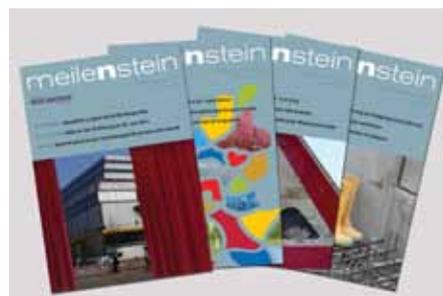
Alles Gute für die Zukunft – Große Bergstraße!

Eva Koch, Simon Kropshofer Ludger Schmitz (steg Hamburg mbH)



„Die Entwicklung des Gebietes um die Große Bergstraße ist ein anschauliches Beispiel für die erfolgreiche Revitalisierung eines Stadtteilzentrums der Nachkriegsmoderne, das in die Krise geraten war.“

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Online-Publikation Nr. 23/2017



Die Große Bergstraße



Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung durch das Büro GEWOS



Einweihung des Schulneubaus Louise Schroeder Schule



Bürgerbegehren „Fußgängerzone Große Bergstraße“



Bau der Kommunaltrasse in der Großen Bergstraße

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009

Schließung von Karstadt, Durchführung der Planungswerkstatt Große Bergstraße



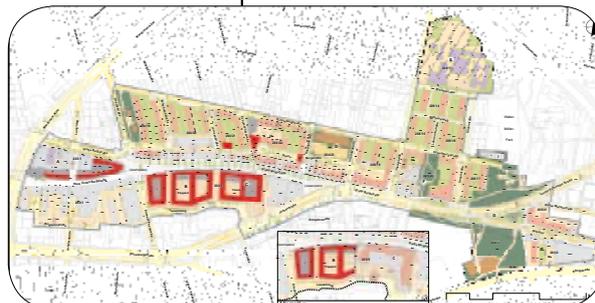
Baubeginn für das Schwimmbad „Festland“, die Louise Schroeder Schule und den Neubau der Endo-Klinik



Öffnung der Großen Bergstraße für den Autoverkehr



Juli 2005: Förmliche Festlegung des Sanierungs- und Stadtumbaugebietes Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße/ Nobistor



Eröffnung „Festland“ an



ße im Wandel



Fertigstellung des Neubaus des Altobas an der Hospitalstraße auf der Fläche eines ehemaligen Parkplatzes



Fertigstellung des Neubaus „Bergspitze“ am Goetheplatz



Neueröffnung des Neuen Forums Altona, 5.000 m² Einzelhandelsfläche, 135 neue Wohnungen



Eröffnung des IKEA-Einrichtungshauses, Neugestaltung des „Goetheplatzes“, Neugestaltung des Quartiersplatzes an der Schomburgstraße



2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017

Abriss des Frappant-Gebäudes in der Großen Bergstraße



Fertigstellung der Fußgängerunterführung Max-Brauer-Allee



Modernisierung des Büro- und Geschäftsgebäudes Schillerstraße 44, Baubeginn Neubau Neue Große Bergstraße 18



Abschluss der Neugestaltung der Fußgängerzone Neue Große Bergstraße, Ende des Sanierungsverfahrens



g des Schwimmbades „Fest- der Holstenstraße



Die Große Bergstraße 2003

Im September 2003 hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Große Bergstraße/Nobistor beschlossen, um klären zu lassen, ob die Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gegeben sind oder mit welchen alternativen Handlungsansätzen angestrebte Entwicklungen erreicht werden können.

Anlass war der bereits seit mehreren Jahren erkennbare Bedeutungsverlust des östlichen Altonaer Bezirkszentrums.

Kreuzung Goetheplatz / Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße



Blick von der Max-Brauer-Allee in die Neue Große Bergstraße

Pavillons in der Großen Bergstraße



Altonaer Poststraße in Richtung Goetheplatz



Sanierungsgebiet nach BauGB

Förmliche Festlegung

Im Jahr 2004 standen im Gebiet über 50% der Einzelhandelsflächen leer oder wurden zwischengenutzt. Außerdem standen 24.000 m² Büroflächen leer. Hinzu kamen schlechte Wegeverbindungen, städtebaulich ungeordnete Bereiche und erhebliche Sanierungsbedarfe der Gebäude.

Deshalb beschloss der Senat im Juli 2005 die förmliche Festlegung des Sanierungs- und Stadtumbaugebietes Altona-Altstadt S5 nach Baugesetzbuch (BauGB) §142 und §171b.

Leitziele (Sanierungsziele)

Für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet wurden fünf gebietsbezogene Leitziele formuliert:

- Das östliche Bezirkszentrum ist ein attraktiver, gut funktionierender Teilbereich des Altonaer Zentrums und ein Wirtschafts- und Gesundheitsstandort mit überörtlichem Einzugsbereich.
- Der Einkaufs- und Geschäftsbereich Große Bergstraße/Neue Große Bergstraße hat für Altona-Altstadt und den Bezirk Altona einen hohen Stellenwert als öffentliches und kulturelles Zentrum.
- Die Große Bergstraße ist ein stabiler Einzelhandelsstandort mit einem ausgewogenen Mix an Nahversorgungsangeboten.
- Das Nobistor ist städtebaulich an die Große Bergstraße angebunden und bildet ein attraktives Bindeglied zwischen dem Altonaer Zentrum und St. Pauli.
- Das Sanierungsgebiet ist ein gefragter Wohnstandort mit einem differenzierten Wohnungsangebot und einem attraktiven Wohnumfeld.

Bilanzierung

Im Frühjahr 2017 erfolgte die Abschlussbilanzierung, die den Grad der Zielerreichung dokumentiert und die Grundlage für die förmliche Aufhebung des Sanierungsgebietes bildet. Drei der fünf Leitziele wurden in hohem Maß erreicht und die wesentlichen Problemlagen sind behoben.

Handlungsbedarf gibt es noch bei der stadträumlichen Anbindung des Nobistor an den Zentrumsbereich Große Bergstraße und bei der Entwicklung des Grünzugs Neu-Altona. Diese Themen werden zukünftig im Rahmen des Fördergebietes Soziale Stadt bearbeitet.

Die Schaffung zusätzlicher, familien-gerechter Wohnungen im Zentrumsbereich ist angesichts der wenigen noch zur Verfügung stehenden Wohnungsbauflächen und der enorm hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungen nicht realisierbar.

In seiner Sitzung am 28. Juni 2017 hat der Leitungsausschuss Programmsteuerung Integrierte Stadtteilentwicklung deshalb die Beendigung der Förderlaufzeit für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet beschlossen.



Goetheplatz im Jahr 2017



Große Bergstraße im Jahr 2017



Bilanzierung der Leitziele

Grenzen Sanierungs- und Stadtumbaugebiet



Eine neue Schule und ein Schwimmbad



Altbauten der Bruno-Tesch-Gesamtschule vor dem Abriss 2006

Für das Gelände der 2002 aufgegebenen Bruno-Tesch-Gesamtschule an der Thedestraße wurden 2006 im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts für das „familienfreundliche Quartier in Altona-Altstadt“ der Neubau für die Grundschule Chemnitzstraße und eines modernen, familienfreundlichen Schwimmbads beschlossen.

Der Neubau für die vierzügige Grundschule mit einer Sporthalle, einem Sportplatz und einem großzügigen Schulhof, die später den Namen Louise Schroeder Schule erhielt, wurde im Oktober 2008 eingeweiht. Knapp ein halbes Jahr später eröffnete direkt angrenzend das ca. 7.500 m² umfassende Schwimmbad.

Der Neubau der beiden öffentlichen Einrichtungen ist ein wichtiger Baustein zur Stärkung des Gebietes als öffentliches Zentrum und als Wohnstandort. Der Neubau der Louise Schroeder Schule führte in Verbindung mit einem erfolgreichen schulischen Profil dazu, dass sich die Ganztagsgrundschule schnell etablierte, inzwischen durchgängig fünfzünftig betrieben wird und mittlerweile eine der am stärksten nachgefragten Grundschulen in Hamburg ist.



Louise Schroeder Schule und Schwimmbad "Festland"



Neue Große Bergstraße und Unterführung

Der westliche Eingangsbereich des Sanierungs- und Stadtumbaugebietes wurde jahrelang durch den desolaten Zustand der Fußgängerunterführung Max-Brauer-Allee und der trist wirkenden Neuen Großen Bergstraße geprägt.

Mit der schrittweisen Neugestaltung wurde der gesamte Bereich aufgewertet und attraktiv gestaltet.

Umgestaltung der Fußgängerunterführung

Die Grunderneuerung und gestalterische Aufwertung der Fußgängerunterführung Max-Brauer-Allee wurde im Juni 2014 abgeschlossen.

Auf der Ostseite (Neue Große Bergstraße) erfolgten eine komplette Neugestaltung der Treppenanlage und der Abbruch des Pavillons. Auf der Westseite wurde der Bestand aus steiler Treppe, steiler Rampe und Podest durch eine erweiterte Treppenanlage ersetzt.

Tragendes Gestaltungselement im Bereich der Unterführung ist die neu gestaltete südliche Wand aus robusten Cortenstahlblech-Lamellen. Durch die Verwendung eines einheitlichen Pflasterbelags wird die Unterführung optisch mit dem öffentlichen Raum an der Oberfläche verbunden. Innerhalb der Unterführung ist der Bodenbelag dunkler.

In Kombination mit den helleren Wand- und Deckenflächen wird so der Eindruck einer optischen Weitung erzielt, der durch das besondere Lichtkonzept noch unterstützt wird.

Die Kioskbauten auf der Südseite vor den Tunneleingängen stärken gemeinsam mit der verbesserten Beleuchtung die Aufenthaltsqualität und schaffen soziale Kontrolle.

Umgestaltung der Neuen Großen Bergstraße

Mit dem Umbau der Fußgängerzone Neue Große Bergstraße wurde im Sommer 2017 das letzte fehlende „Puzzlestück“ der Neugestaltung der öffentlichen Flächen im östlichen Bezirkszentrum Altonas vollendet.

Wegen des Wochenmarktes und notwendiger Aufstellflächen für die Feuerwehr wurde der insgesamt 5.500 m² umfassende Bereich in großen Teilen von festen Installationen freigehalten. In einem 4,50 Meter breiten „Möblierungsband“ aus grauem Betonstein auf der südlichen Straßenseite wurden Bäume, Sitzbänke, Fahrradständer und Papierkörbe gebündelt untergebracht. Dort ist auch der überwiegende Teil der Flächen für die Außengastronomie ausgewiesen.

Unter vier der insgesamt neun neu gepflanzten Bäume wurden Rundbänke installiert. Für die Beleuchtung wurden die gleichen Leuchtelemente verwendet wie auf dem Goetheplatz.



Unterführung Max-Brauer-Allee vor und nach der Umgestaltung



Neue Große Bergstraße vor und nach der Umgestaltung



Von Bruno Tesch bis Goethe

Im Rahmen des Sanierungs- und Stadtbauverfahrens wurden die Große Bergstraße sowie der Bruno-Tesch-Platz und der Goetheplatz neu gestaltet und belebt.

Große Bergstraße und Bruno-Tesch-Platz

Mit der Neugestaltung der Großen Bergstraße im Jahr 2004 wurde bereits während der Vorbereitenden Untersuchungen ein erster positiver Impuls zur Attraktivitätssteigerung gesetzt.

Der insgesamt ca. 16.500 m² umfassende Straßenraum wurde neu aufgeteilt (mittlere Fahrspur mit beidseitigen breiten Fußgängerbereichen), die Fahrspur wurde asphaltiert und in den Fußgängerbereichen wurde ein neues, einheitliches Straßenpflaster verlegt.

Es wurden neue Straßenlaternen installiert und durch die Ergänzung des Baumbestandes wurde der alleearartige Charakter der Großen Bergstraße verstärkt. Zur weiteren Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verstärkung

eines einheitlichen Gesamtbildes wurden in den Jahren 2007 bis 2009 zudem einheitliche Möblierungselemente installiert – u.a. Straßenbaumschutzringe, die auch als Sitzmöglichkeiten und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder fungieren.

Neugestaltung des Goetheplatzes

Nach einer längeren Planungs- und Bauphase wurde im Sommer 2014 die Neugestaltung des Goetheplatzes – einen bis dahin nicht klar definierten, ca. 4.000 m² umfassenden Kreuzungsbereich – abgeschlossen.

Der gesamte Bereich wurde freige-räumt und diverse Einbauten wurden neu geordnet. Entlang der Kommunaltrasse wurde das Pflasterband mit Bäumen und Möblierungsstreifen weitergeführt und niveaugleich mit Betonsteinpflaster gestaltet. Der zentrale Platzbereich wurde mit Natursteinmaterial befestigt. In den Randbereichen zu den anschließenden Straßen wurde Klinkermaterial verwendet.

Im zentralen Platzbereich wurde eine aus drei Bäumen bestehende Baumgruppe gepflanzt, um die herum Baumrundbänke genauso Platz zum Sitzen bieten wie 16 Sitzbänke an den Platzrändern. Zur Betonung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzugs wurde entlang der Ostseite der Altonaer Poststraße, eine neue Baumreihe mit Fahrradstellplätzen und Sitzgelegenheiten geschaffen.

Durch den Einbau neuer Beleuchtungselemente hat der Goetheplatz auch in den Abendstunden eine hohe Aufenthaltsqualität.

Zudem wurde mit der Installation von insgesamt 105 Fahrradbügeln auch den Anforderungen einer autofreien Einkaufs- und Geschäftsstraße Rechnung getragen.



Große Bergstraße



Goetheplatz



Spiel- und Freizeitflächen mit Qualität

Auf Grundlage zahlreicher Beteiligungsveranstaltungen mit Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen wurden die öffentlichen Grün- und Freizeitflächen im Zentrumsbereich nach und nach erneuert und umgestaltet. Heute sind sie beliebte Treffpunkte im Quartier.

Quartiersplatz Schomburgstraße

Ein Bolzplatz mit Sandboden, umgeben von einem hohen, zugewucherten Zaun; daneben dunkle, nicht einsehbare Bereiche mit maroden Sitzgelegenheiten und demolierten Spielgeräten: so präsentierten sich die Freizeitflächen an der Schomburgstraße bis 2013. Seit der Fertigstellung im Frühjahr 2014 erfreut sich der neue „Quartiersplatz“ großer Beliebtheit. Der neue Kunststoffbelag und die großen Tore haben den früheren Bolzplatz bei den Nachwuchstalents schnell vergessen gemacht. Der angrenzende Kinderspielfeld bietet eine attraktive Ausstattung für unterschiedliche Altersgruppen. Selbst rund um die Spielbereiche herrscht reger Betrieb, denn auch die Eltern freuen sich über den neuen Quartiersplatz. „Vorher waren wir nie hier!“, sagt eine Mutter im Hinblick auf den früheren Zustand. „Der Platz ist eine Bereicherung für das Viertel!“ ergänzt eine andere.

Grünanlage Goethestraße

Die öffentliche Grünanlage hatte aufgrund der intensiven Nutzung immer mehr an Attraktivität verloren. Rasenflächen, Sitzgelegenheiten und besonders die Spielgeräte waren in einem schlechten Zustand. Aus den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens wurde 2009 der Entwurf für eine behutsame Erneuerung



Quartiersplatz
Schomburgstraße

der Grünanlage entwickelt. Im Sommer 2010 wurden nach und nach die Wege erneuert, neue Spielgeräte aufgestellt und die Eingangsbereiche neu gestaltet. Seit der Fertigstellung wird die Grünanlage von Menschen unterschiedlicher Generationen intensiv genutzt. Insbesondere wird geschätzt, dass der „verwünschte Charakter des Parks mit altem Baumbestand“ erhalten geblieben ist.

Grünanlage Altonaer Poststraße

Die öffentliche Grünanlage östlich der Altonaer Poststraße wurde aufgrund des sichtbehindernden Bewuchses und der dunklen Bereiche mehr und mehr gemieden. Im Rahmen der Grunderneuerung wurde die Vegetation stark ausgelichtet. Der Bereich um die Bäume ist heute ebenerdig und als Rasenfläche gestaltet. An dem neuen, mit Klinkersteinen gepflasterten Weg wurden begleitend Sitzmöglichkeiten angeordnet, die zum Teil mit kleinen Bistrotischen ergänzt wurden. Entlang der Wegeverbindung sind (informelle) Spielmöglichkeiten platziert, u.a. eine Spielskulptur, eine Schaukel und Balanciermöglichkeiten.



Grünanlage Altonaer Poststraße



Grünanlage Goethestraße

Neues Forum - ein Spiegelbild der Straße



Neues Forum Altona
Große Bergstraße 154-162



1973 wurden mit dem Forum Altona und dem benachbarten Frappant zwei Gebäudekomplexe mit damals zukunftsweisender Architektur fertiggestellt, die das Gesicht der Großen Bergstraße radikal veränderten. Gut dreißig Jahre später prägten sie immer noch das Erscheinungsbild der Straße. Die SAGA und die Einzelhandelsbetriebe hatten das Forum schon verlassen. Der Standard der 244 Wohnungen entsprach dem der 1970er Jahre. Die zwischenzeitlichen Eigentümer des Forums nutzten das Gebäude mit samt den dort wohnenden Menschen als Spekulationsobjekt und wirtschafteten es Stück für Stück herunter.

Im September 2008 erwarben die Eheleute Jasmin Altfeld und Christian Gnotke das Forum Altona und entwickelten ein Konzept für den Umbau und die Modernisierung des Gebäudekomplexes. Knapp ein Jahr später, im August 2009,

erfolgte der Baubeginn des größten Umwandlungs- und Modernisierungsprojektes in einem Hamburger Sanierungsgebiet - und der Startschuss für die Wiederbelebung der Großen Bergstraße.

Der östliche Gebäudeflügel, in dem früher die SAGA-Hauptverwaltung untergebracht war, wurde in Wohnungen umgewandelt. In neun Obergeschossen entstanden insgesamt 133 neue Wohnungen. Die 244 Bestandswohnungen wurden modernisiert. Besondere Herausforderungen ergaben sich dadurch, dass ein Großteil der Wohnungen während der Bauzeit bewohnt war. Im Rahmen der umfangreichen Revitalisierung des Gebäudes (2009-2011) wurden die energetischen Standards durch die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung sowie neue Wärmedämmungen und neue Fenster auf den heutigen Stand gebracht. Zudem wurden die Gebäudefassaden komplett neu gestaltet.

Die Erfahrungen mit der parallel zur Fußgängerzone angeordneten Ladenpassage im Erdgeschoss zeigten, dass dieses Erschließungskonzept nicht zukunftsfähig war. Deshalb wurden die Einzelhandelsflächen nicht nur saniert, sondern auch komplett umstrukturiert.

Das erste Obergeschoss wird heute durch die Kulturetage Altona, ein Fitnessstudio, ein Yoga-Studio, eine Kindertagesstätte, eine Zahnarztpraxis und das Bildungszentrum von Soal e.V. genutzt.

Während die Bauarbeiten in den oberen Geschossen fortgeführt wurden, fand am 5. August 2010 bereits die feierliche Eröffnung der neuen Ladenpassage statt. Bereits kurz nach der Eröffnung der Läden konnte eine deutliche Belebung in der Großen Bergstraße registriert werden.

Vom Frappant zum IKEA- Einrichtungshaus

- Dez. 2008 Es wird bekannt, dass IKEA Interesse am Standort Große Bergstraße hat
- April 2009 IKEA geht mit dem Vorhaben an die Presse
Etwa 60 Künstler - Zwischennutzer aus dem Forum Altona und die Künstlergruppe SKAM (Reeperbahn 1) ziehen ins das leerstehende Frappant-Gebäude
- Juli 2009 IKEA stellt einen Antrag auf Bauvorbescheid und kauft das Grundstück
- Aug. 2009 1. Sitzung des Sonderausschusses IKEA der Bezirksversammlung Altona
Anzeige eines Bürgerbegehrens durch eine Initiative gegen IKEA
- Sept. 2009 Anzeige eines Bürgerbegehrens durch eine Initiative PRO IKEA
Öffentliche Anhörung zum Bauvorhaben IKEA
IKEA stellt den Antrag für den Abbruch des Frappant-Gebäudes
Initiative gegen IKEA erwirkt Bürgerbegehren (Beginn: Suspensiveffekt)
- Nov. 2009 Initiative PRO IKEA erwirkt Bürgerentscheid
- Jan. 2010 Bürgerentscheid IKEA: 77,15% JA-Stimmen für das Bürgerbegehren PRO IKEA
Senat zieht Genehmigungsverfahren für IKEA-Bau an sich (Evokation)
- März 2010 Die circa einjährige Zwischennutzung des Frappant-Gebäudes durch Künstler wird mit dem Umzug in die Victoriakaserne beendet
- Juli 2010 Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes für das Frappant-Grundstück
Bauvorbescheid für das IKEA-Einrichtungshaus
- Sept. 2010 Start Fassadenwettbewerb für den Neubau des IKEA-Einrichtungshauses
- Nov. 2010 Informationsveranstaltung (IKEA) zum geplanten Abbruch des Frappant-Gebäudes
- Dez. 2010 Beginn Abbruch: Bauzaun und Entkernung des Frappant-Gebäudes
- Febr. 2011 Die Bagger rücken an; das Frappant-Gebäude wird abgerissen
Fassadenwettbewerb für das künftige IKEA-Einrichtungshaus ist entschieden
- Juli 2011 IKEA stellt den Bauantrag
- Febr. 2012 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt erteilt die Baugenehmigung
- Nov. 2012 Baubeginn des IKEA-Einrichtungshauses
- Dez. 2012 Grundsteinlegung
- Okt. 2013 Richtfest
30. Juni 2014 Das neue IKEA-Einrichtungshaus wird eröffnet



Frappant 2010



Abbruch Frappant 2011



Neubau IKEA

Entwicklung der Neuen Großen Bergstraße



Neue Große Bergstraße 2-4/
Max-Brauer-Allee 50



"Bergspitze"



"City Center Altona"

Die jahrzehntelange Stagnation der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Neue Große Bergstraße wurde durch die Integrierte Stadtteilentwicklung beendet. Seit 2004 wurden mehrere Gebäude modernisiert, neues Planrecht geschaffen und erste Neubauprojekte realisiert.

Auf der Südseite wurde bereits während der Vorbereitenden Untersuchungen das Büro- und Geschäftsgebäude Neue Große Bergstraße 2-4/Max-Brauer-Allee 50 modernisiert. Darüber hinaus wurde in den Jahren 2011 bis 2014 das Projekt „City Center Altona“ (Neue Große Bergstraße 18, Bugdahnstraße 31, Schillerstraße 44) realisiert. Das Projekt umfasste die Kernsanierung des bestehenden Büro- und Geschäftsgebäudes sowie einen Erweiterungsneubau mit Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsgewerbe sowie 28 Mietwohnungen.

Für die städtebauliche Entwicklung der nördlichen Straßenseite wurde mit dem Bebauungsplan „Altona-Altstadt 60“

neues Planungsrecht geschaffen. Der zuvor geltende B-Plan war zwar erst neun Jahre alt, aber durch die jüngste Entwicklung komplett obsolet geworden. So sah er vor, den Straßenraum durch den Bau eines sechsgeschossigen Gebäuderiegels auf bis zu 12 Meter zu verschmälern. Im neuen B-Plan orientieren sich die Baufluchten dagegen im Wesentlichen am heutigen Bestand. Lediglich im östlichen Bereich schiebt sich die so genannte „Bergspitze“ in den Straßenraum.

Mit dem neuen Bebauungsplan bestehen nicht nur attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel und Gastronomie, sondern auch für die Gesundheits- und Kulturwirtschaft sowie für die weitere Stärkung der Wohnnutzung. Da statt 3.300 m² nur noch 700 m² des öffentlichen Straßenraumes für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, konnte auch der Wochenmarkstandort gesichert werden.

Im Juli 2014 wurde am Goetheplatz mit dem Abriss des zweigeschossigen, gewerblichen Bestandsgebäudes Neue Große Bergstraße 15/Große Bergstraße 250 begonnen. Im April 2016 eröffnete das erste Ladengeschäft in dem neuen, siebengeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude, der sogenannten „Bergspitze“. Das Gebäude umfasst zwei gewerblich genutzte Stockwerke und fünf darüber liegende Wohngeschosse mit insgesamt 62 Mietwohnungen.

Westlich anschließend ist bereits ein weiterer Neubau in Vorbereitung. Das Gebäude Neue Große Bergstraße 13/Große Bergstraße 252 steht bereits leer und wird demnächst abgebrochen. Auf dem relativ schmalen Grundstück soll ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen.

Wirtschaftsstandort stabilisiert

Der Bereich Große Bergstraße / Neue Große Bergstraße ist der zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Stadtteil und bildet den östlichen Teilbereich des Bezirkszentrums Altona.

Durch die Revitalisierung des Neuen Forum Altona, den Neubau des IKEA-Einrichtungshauses und die Neugestaltung des öffentlichen Raumes wurden im östlichen Bezirkszentrum weitere private Investitionen (bspw. Projekte „City Center Altona“, „Bergspitze“) ausgelöst.

Insgesamt wurde der Wirtschaftsstandort Große Bergstraße/Neue Große Bergstraße durch diese Projekte deutlich stabilisiert. Die Funktion des östlichen Bezirkszentrums wurde nachhaltig gestärkt und die Bedeutung und der Einzugsbereich wurden vergrößert.

Besonders das IKEA-Einrichtungshaus hat zu einer enormen Steigerung der Kundenfrequenz und zu einer deutlichen Belebung des Zentrumsbereiches beigetragen. So wurde bei einer im Sommer 2014 durchgeführten Zählung festgestellt, dass die Passantenfrequenz nach der Eröffnung des IKEA-Einrichtungshauses um 101 Prozent höher war als vor Eröffnung.

Insgesamt waren die Strategien und Maßnahmen zur Revitalisierung des Wirtschaftsstandortes erfolgreich. Mit dem Bebauungsplan „Altona-Altstadt 60“ wurde zudem der planungsrechtliche Gestaltungsrahmen zur weiteren städtebaulichen und funktionalen Entwicklung des östlichen Bezirkszentrums geschaffen.

Die Investitionsbereitschaft der Grundeigentümer ist hoch und es ist erkennbar, dass die eingeleitete Entwicklung in den nächsten Jahren fortgeführt wird.

Neues Forum Altona

Hier wurden 5.600 m² vormals leer stehende bzw. zwischengenutzte Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss umstrukturiert und neu vermietet. Im I. Obergeschoss befinden sich u.a. die Kulturetage Altona, ein Fitnessstudio und das Bildungszentrum von Soal e.V.

IKEA

Das Einrichtungshaus mit ca. 18.000 m² Verkaufsfläche verfügt über drei Verkaufsgeschosse (EG, I.OG, II.OG) mit integriertem Restaurant. Darüber befindet sich eine offene Parkgarage mit vier Parkdecks und mehr als 700 Stellplätzen.

„Bergspitze“

Der Neubau am Goetheplatz umfasst zwei gewerblich genutzte Geschosse und fünf Wohngeschosse. Die Gewerbenutzungen werden insbesondere durch gastronomische Anbieter geprägt. Einzelhandelsnutzungen ergänzen das Angebot.

City Center Altona

Das 2014 fertiggestellte Projekt (Neue Große Bergstraße 18, Bugdahnstraße 31, Schillerstraße 44) umfasst Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Arztpraxen, Dienstleistungen sowie Mietwohnungen.



Nahversorgungsstandort gestärkt

Die umgesetzten Strategien zur Revitalisierung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums waren sehr erfolgreich. Der Bereich zwischen Bruno-Tesch-Platz und Goetheplatz - ergänzt durch den Wochenmarkt im Bereich Neue Große Bergstraße - ist für die Wohnbevölkerung der umliegenden Quartiere wieder der zentrale Einkaufsstandort für Waren des täglichen Bedarfs und für wohnungsnaher Dienstleistungen.

Der zu Beginn des Sanierungsverfahrens bestehende, gravierende Leerstand von Einzelhandelsflächen ist behoben. Die Große Bergstraße wird heute durch einen Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen geprägt. Die Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Betriebe wurde seit 2005 um ca. 4.900 m² erhöht.

Mit dem differenzierten Angebot aus kleinen und größeren gewerblichen Nutzungseinheiten ist in der Großen Bergstraße nach und nach ein Branchenmix und Sortimentsangebot entstanden, das mit Einkaufs- und Geschäftsbereichen in anderen Hamburger Bezirken vergleichbar ist. Dabei hat die Straße ihren eigenständigen Charakter und ihre Authentizität bewahrt.

Die Wiederbelebung des Einzelhandelsstandortes Neues Forum Altona hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die Funktion der Großen Bergstraße als zentraler Nahversorgungsstandort des Stadtteils gestärkt wurde. Die leer stehenden bzw. zwischengenutzten Einzelhandelsflächen wurden saniert, umstrukturiert und neu vermietet. Bereits kurz nach der Eröffnung der Läden konnte eine deutliche Belebung registriert werden. Ergänzt wird das Angebot durch einen Discounter im Nachbargebäude sowie durch das kleinteilige Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs und wohnungsnahen Dienstleistungen in den Bestandsgebäuden auf der Nordseite der Großen Bergstraße.

Ein unverzichtbarer Baustein des Nahversorgungsangebotes und zugleich ein bedeutender sozialer und kultureller Treffpunkt ist der Wochenmarkt, der Ende 2006 in den Bereich Neue Große Bergstraße/Goetheplatz verlagert wurde und dort seitdem zweimal wöchentlich stattfindet. Im neuen Bebauungsplan „Altona-Altstadt 60“ wurde der Wochenmarkt deshalb planungsrechtlich gesichert.

Zur Stabilisierung des Nahversorgungsstandortes tragen auch die durch ESF/RISE geförderten Projekte „Lokal-Chance Altona Altstadt“ und „Lokal-Chance +“ bei, in dessen Rahmen Betriebsinhaberinnen, deren Mitarbeiter und Unternehmensgründer individuell qualifiziert werden.



Neues Wohnen im Zentrum

Von 2005 bis 2017 wurden durch Neubauten, die Aufstockung von Bestandsgebäuden, den Ausbau von Dachgeschossen sowie durch die Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum insgesamt 364 neue Wohnungen geschaffen.

Davon entstanden 226 Wohnungen direkt im Bereich Große / Neue Große Bergstraße.

Der Neubau von ca. 100 weiteren Wohnungen ist in Vorbereitung.

Gr. Bergstraße 154 – 162 (Neues Forum Altona)

Im Zuge der Revitalisierung des Gebäudekomplexes Forum Altona (2009-2011) wurden die Obergeschosse im östlichen Gebäudeflügel, in denen früher die SAGA-Hauptverwaltung untergebracht war, in Wohnungen umgewandelt. Insgesamt entstanden hier 133 neue Wohneinheiten.

Damit ist es das bisher umfangreichste Umwandlungsprojekt von Büros in Wohnungen in Hamburg.

Große Bergstraße 191

Das kleine, sanierungsbedürftige Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 2012 kernsaniert, um zwei Geschosse aufgestockt und erweitert. Dadurch konnten zwei zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Alle vier Wohnungen verfügen heute über eine zeitgemäße Ausstattung sowie eine Loggia bzw. eine Dachterrasse.

Gr. Bergstr. 250/Neue Gr. Bergstr. 15 (Bergspitze)

Im Frühjahr 2016 wurde das siebengeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude, die so genannte „Bergspitze“ fertiggestellt. Neben zwei Gewerbegeschossen verfügt das Gebäude über fünf Wohngeschosse mit insgesamt 62 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe.

Neue Große Bergstraße 18 / Bugdahnstraße 31

Nach dem Abbruch des maroden, zweigeschossigen Gewerbegebäudes Neue Große Bergstraße 18 wurde hier bis 2014 ein sechsgeschossiger Neubau mit zwei gewerblich genutzten Geschossen und vier Wohngeschossen mit insgesamt 28 Mietwohnungen fertiggestellt.

Nobistor 30

Das aus den 1960er Jahren stammende Bürogebäude wurde abgebrochen und 2011 durch einen Wohnungsneubau mit einer Ladenfläche im Erdgeschoss ersetzt. In dem sechsgeschossigen Neubau mit Staffelgeschoss entstanden 17 Mietwohnungen mit einer Größe von 38 bis 58 Quadratmetern.

Hospitalstraße 9-13 / Virchowstraße 33-35

Auf der zuvor als Parkplatz genutzten Freifläche errichtete der Altonaer Spar- und Bauverein einen vier- bis fünfgeschossigen Wohnungsneubau mit 55 Wohneinheiten, der 2012 fertiggestellt wurde. 30 Wohnungen wurden von zwei Baugemeinschaften bezogen. Im Erdgeschoss fand zudem eine Wohngemeinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung ein Zuhause.



Große Bergstraße 250 /
Neue Große Bergstraße 15



Neues Forum Altona

Neubau Hospitalstraße / Virchowstraße



Zeitgemäßes Wohnen

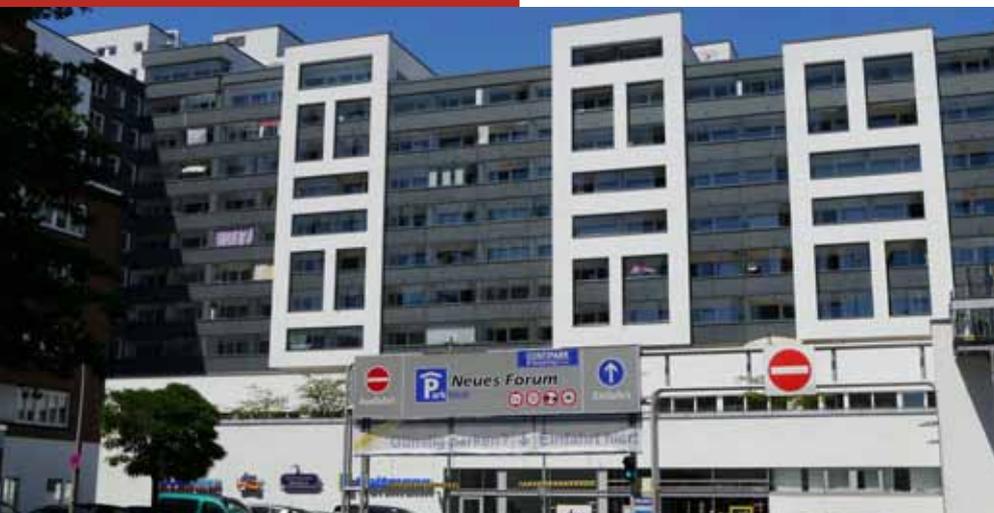


Unzerstraße 17 /
Billrothstraße 2+4



Große Bergstraße 193

Neues Forum Altona



Bis 2017 wurde ca. 35% (501 Wohneinheiten) des Wohnungsbestandes im Gebiet modernisiert. Davon wurden 244 Wohnungen umfangreich modernisiert und bei 257 Wohnungen wurden Teilmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Heute entspricht der Großteil des Wohnungsbestandes im Gebiet den Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass im Sanierungsgebiet seit Juli 2005 keine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde – und es ist auch kein Fall einer sogenannten „Luxusmodernisierung“ bekannt, bei dem Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die über den allgemein üblichen Standard hinausgingen.

Unzerstraße 17 / Billrothstraße 2 + 4

Bei den drei sechsgeschossigen Wohngebäuden (insg. 108 Wohnungen) aus den 1960er Jahren wurden in den Jahren 2013/2014 umfangreiche, energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zudem wurden die maroden Dachstuhl erneuert, die Laubengänge saniert und die erneuerungsbedürftigen Balkone wurden durch neue, „Vorstell-Balkone“ ersetzt.

Nobistor 40

Bei dem 1956 errichteten, fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude wurde das Dachgeschoss 2007 im Zuge des Ausbaus zu Wohnzwecken, mit einer Wärmedämmung versehen. Im Jahr 2011 wurde eine energetische Fassadensanierung durchgeführt und die Balkone wurden saniert. Darüber hinaus wurden die Schaufenster im Erdgeschoss (gewerbliche Nutzung) komplett erneuert.

Große Bergstraße 193

In den Jahren 2013/2014 wurde bei dem gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftsgebäude das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, eine energetische Fassadensanierung durchgeführt und die Schaufensterfront an der Großen Bergstraße erneuert.

Große Bergstraße 199 a-c

Im Jahr 2007 wurde das viergeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude modernisiert und das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Neben einer energetischen Sanierung der Rückfassade wurden die Bäder und Küchen vergrößert und modernisiert.

Neues Forum Altona

Die Revitalisierung des Gebäudekomplexes Forum Altona (Große Bergstraße 154 – 162) umfasste auch die Modernisierung von 244 Bestandswohnungen. Die überwiegend kleinen Wohnungen mit zumeist 1 bis 1,5 Zimmern wurden im Inneren komplett erneuert. Die energetischen Standards des Gebäudes wurden durch die Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung, neue Wärmedämmungen und neue Fenster auf den heutigen Stand gebracht. Zudem wurden die Gebäudefassaden komplett neu gestaltet.

Kulturelle Vielfalt

Mit dem Funktionsverlust als Einzelhandels- und Geschäftsstandort verlor der Bereich Große/Neue Große Bergstraße auch zunehmend seine Bedeutung als gesellschaftliches und kulturelles Zentrum des Stadtteils. Von 2004 bis 2010 trugen insbesondere die temporären Nutzungen im Forum und im Frappant zur Stärkung des Gebiets als kulturelles Zentrum bei. In dieser Zeit entwickelte sich die Große Bergstraße als Kulturstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung.

Mit den kulturellen Nutzungen im ehemaligen Finanzamt Altona, der Kulturetage Altona und dem direkt an das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet angrenzenden first-stage-Theater in der Thedestraße wurden seit 2010 mehrere Kulturprojekte im Zentrumsbereich neu angesiedelt.

Die Interessengemeinschaft Große Bergstraße organisiert jährlich einen Weihnachtsmarkt und in Kooperation verschiedener Organisationen und Gewerbetreibenden wird seit 2012 ein Gesundheits- und Bewegungstag in der Großen Bergstraße durchgeführt.

Darüber hinaus organisieren Anlieger während des Jahres verschiedene kleinere Aktionen und Veranstaltungen. Als große kulturelle Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung und Besuchern aus Hamburg und angrenzenden Bundesländern finden im Zentrumsbereich jährlich die altonale und das STAMP-Festival statt.

Kulturetage Altona (Große Bergstraße 160)

Zur Sicherung und Entwicklung des Kulturstandortes wurden mit der Kulturetage Altona auf ca. 1.000 m² im 1. Obergeschoss des Neuen Forum Altona diverse Ateliers, Werkstätten sowie eine Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche geschaffen. Ein Café im Erdgeschoss bildet das Entree zur Kulturetage, die im November 2011 eröffnet wurde. Der Betrieb erfolgt über einen Trägerverein.

Die Miete wird bis 2020 aus Mitteln der Integrierten Stadtteilentwicklung bezuschusst. Durch die Förderung kann der Trägerverein den Nutzern (überwiegend Existenzgründer aus dem Bereich der Kulturwirtschaft) Mietflächen zu günstigen Konditionen bieten.

Altes Finanzamt Altona (Große Bergstraße 264-266)

Mit dem Umzug des Finanzamtes Altona wurde 2007 die Büronutzung des Gebäudes aufgegeben. Die Finanzbehörde (Eigentümerin) strebte einen Verkauf an. Der Bezirk Altona setzte sich aber für eine Nutzung des Gebäudes als Kreativwirtschaftszentrum ein. Die Finanzbehörde stimmte 2011 zu, die ca. 2.700 m² umfassenden Büroflächen in den fünf Obergeschossen für einen befristeten Zeitraum zu vermieten. Zwei Geschosse sind seitdem von der Hamburger Kreativgesellschaft gemietet, die Teilflächen an ExistenzgründerInnen der Kreativwirtschaft untervermietet. Die übrigen Geschosse werden von verschiedenen Kultureinrichtungen (Schauspiel-Studio Frese, Kunst- & Modeschule, Institut für Kultur- und Medienmanagement) genutzt.

Mit der Feststellung des neuen Bebauungsplans „Altona-Altstadt 60“ und dem Abschluss des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens steht der Verkauf erneut auf der Tagesordnung.



Information und Beteiligung



Beteiligung vor Ort



Stadteilbüro Altona-Altstadt



Sanierungsbeirat Altona-Altstadt S5

Stadteilbüro, Sanierungszeitung, Internet

Seit September 2006 betreibt die steg als Sanierungsträgerin das Stadteilbüro Altona-Altstadt in der Großen Bergstraße 257 als Informations- und Beratungsstelle für alle Interessierte.

Zur kontinuierlichen Information über das Geschehen im Gebiet gibt sie regelmäßig die Sanierungszeitung „meilenstein“ heraus. Mit dem Internet-auftritt „grosse-bergstrasse.de“ wird über Konzepte, Planungen und Termine informiert und es wird Informationsmaterial in digitaler Form zum Herunterladen bereitgestellt.

Der Facebook-Account „Stadteilbüro Altona-Altstadt“ informiert kontinuierlich über Aktuelles aus Altona-Altstadt.

Sanierungsbeirat

Der Sanierungsbeirat Altona-Altstadt S5 wurde im November 2005 von der Bezirksversammlung eingerichtet und hat seitdem in mehr als 130 Sitzungen öffentlich getagt.

Das Gremium setzt sich aus Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden, Beschäftigten, ehrenamtlich Aktiven und Grundeigentümern zusammen. Der Sanierungsbeirat diskutierte die Entwicklungen im Gebiet, gab Hinweise auf aktuelle Probleme und Defizite, befasste sich mit Planungen und Projekten und gab hierzu Empfehlungen an die Bezirksversammlung Altona ab.

Darüber hinaus hat der Sanierungsbeirat über die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds für kleinere Sofortmaßnahmen im Sanierungs- und Stadtumbaugebiet entschieden.

Nach Beendigung des Sanierungsverfahrens wird der Sanierungsbeirat mit dem Stadtteilforum Altona-Altstadt zum Stadtteilrat Altona-Altstadt fusionieren.

Der Entwicklungsprozess sowie die zahlreichen Planungen, Projekte und Maßnahmen wurden kontinuierlich durch eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit kommuniziert, die den unterschiedlichen Informationsmöglichkeiten und -gewohnheiten der Menschen gerecht zu werden versuchte. In Gremien und öffentlichen Veranstaltungen wurde über geplante Projekte diskutiert. Bei Maßnahmen im öffentlichen Raum wurden Interessierte regelhaft mit Beteiligungsaktionen vor Ort aktiv in die Planung einbezogen.

Seit 2006 wurden im Sanierungs- und Stadtumbaugebiet zahlreiche öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen sowie Anhörungen zu Planungen und Projekten durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Januar 2010 der Bürgerentscheid „PRO IKEA“ durchgeführt, an dem sich 81.130 Bürgerinnen und Bürger des Bezirks Altona beteiligt haben.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie der Neugestaltung von Spiel- und Freizeitflächen, der Neugestaltung des Goetheplatzes und der Neuen Großen Bergstraße wurden Interessierte durch Beteiligungsaktionen, die in der Regel vor Ort durchgeführt wurden, aktiv in die Planung eingebunden.

Netzwerk Große Bergstraße

Im Rahmen des BIWAQ-Projektes („Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“) Netzwerk Große Bergstraße soll ein Akteurs-Netzwerk für den Standort Große Bergstraße entwickelt werden. Ziel des Netzwerkes ist, der Großen Bergstraße eine Stimme zu geben und gemeinsam mit allen Akteuren eine Strategie für ihre Zukunft auszuarbeiten und umzusetzen. Der Blick geht dabei über den Einzelhandel hinaus. Neben den ansässigen Händlern sollen auch Dienstleister, soziale Institutionen, die Gesundheitsbranche und die Kreativwirtschaft eingebunden werden.

Für das Projekt stehen bis Ende 2018 Mittel des Europäischen Sozialfonds und des Bundesbauministeriums zur Verfügung, um die Große Bergstraße als Wirtschaftsstandort und Stadtteilzentrum zu stärken und weiter zu entwickeln. Das BIWAQ-Team ist in der Wirtschaftsförderung des Bezirksamtes Altona angesiedelt.

In Workshops wurden gemeinsam Ideen und Ansätze entwickelt. Die zahlreichen Teilnehmenden machten Vorschläge für die Kommunikation der Unternehmer untereinander, für Aktionen, Veranstaltungen und Projekte in der Großen Bergstraße und zur Entwicklung einer Dachmarke.

Im weiteren Projektverlauf soll jetzt gemeinsam versucht werden Teile der Vorschläge umzusetzen und tragfähige Strukturen aufzubauen, sodass einige der Projekte und Maßnahmen langfristig gesichert werden können.

Eine Idee, der „Marktplatz Große Bergstraße“, wurde bereits erfolgreich umgesetzt. Es wurden soziale Träger, Initiativen, Unternehmen und Gewerbetreibende aus Altona-Altstadt zusammengebracht. Wie auf einem „Marktplatz“ wurden Angebote und Nachfragen in Form von Sach- und Dienstleistungen untereinander verhandelt und getauscht. Direkt vor Ort wurden Vereinbarungen von konkreten und gemeinsamen Projekten und Kooperationen abgeschlossen.

Kontakt BIWAQ-Team

Bezirksamt Altona, Wirtschaftsförderung / BIWAQ, Jessenstraße 4, 22767 Hamburg
www.hamburg.de/altona/netzwerk-grossebergstrasse

Andree Schattauer, Tel. 428116147, andree.schattauer@altona.hamburg.de
Pauline Kruse, Tel. 428116139, pauline.kruse@altona.hamburg.de
François Mielke, Tel. 428116148 francois.mielke@altona.hamburg.de



BIWAQ-Team "Netzwerk Große Bergstraße"



Sanierungsverfahren Wie geht's weiter?

Aufhebung des Sanierungsgebietes

Nach §162 Baugesetzbuch ist die Sanierungssatzung in Form einer Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Aus der Abschlussbilanzierung wird deutlich, dass die wesentlichen Problemlagen im Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S5 behoben wurden und das Sanierungsverfahren beendet werden kann. Die Verordnung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes soll deshalb zum Jahresende 2017 durch Rechtsverordnung des Senats wieder aufgehoben werden. Mit der Bekanntmachung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Amtlicher Anzeiger) wird die Aufhebung rechtsverbindlich.

Wegfall der sanierungsrechtlichen Vorschriften

Der in den Grundbüchern eingetragene Sanierungsvermerk wird mit Aufhebung wieder gelöscht. Die sanierungsrechtlichen Vorschriften des

Baugesetzbuchs sind dann nicht mehr anwendbar. Dazu gehört insbesondere der Wegfall der Genehmigungspflicht für Grundstücksverkäufe, Grundschuld-eintragungen oder für den Abschluss oder die Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen mit einer Geltungsdauer von mehr als einem Jahr.

Ausgleichsbeträge der Grundeigentümer

Laut §154 Baugesetzbuch müssen sich die Grundeigentümer im Sanierungsgebiet an den Kosten der Sanierung beteiligen. Das heißt, dass sie nach Aufhebung der Sanierungssatzung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen an die Freie und Hansestadt Hamburg verpflichtet sind. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages liegt nicht im Ermessen der Stadt. Der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben. Der Ausgleichsbetrag dient zur Finanzierung der Sanierungskosten, die sonst von der Allgemeinheit zu tragen sind. Er wird nur für die infolge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eingetretene Bodenwerterhöhung des betreffenden Grundstückes (ohne Gebäude) erhoben. Mit dem Ausgleichsbetrag zahlen die Grundeigentümer also nicht die Kosten der Sanierung, sondern gleichen den ihnen dadurch entstandenen Vorteil aus. Mit der Begrenzung des Ausgleichsbetrages auf die tatsächliche Bodenwerterhöhung ist zugleich sichergestellt, dass mit der Erhebung des Ausgleichsbeitrages für die betroffenen Grundeigentümer keine Vermögenseinbußen einhergehen.

Wie wird der Ausgleichsbetrag berechnet?

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für



en wird beendet -

das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung nicht durchgeführt worden wäre (Anfangswert zu Beginn der Sanierung) und dem Bodenwert, der sich zum Zeitpunkt der Aufhebung durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die anzuwendenden Wertermittlungsmethoden sind wissenschaftlich fundiert und in ihren Grundmustern durch die Wertermittlungsverordnung gesetzlich vorgeschrieben.

Grundlage der Ausgleichsbetragsbemessung ist lediglich die Bodenwertsteigerung, die durch die Sanierungstätigkeit der Freien und Hansestadt Hamburg bewirkt wurden. Wertsteigerungen, die der Grundstückseigentümer durch eigene Tätigkeit herbeiführt hat, bleiben unberücksichtigt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes werden auch Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Damit wird ausgeschlossen, dass weder die Freie und Hansestadt Hamburg noch die Grundeigentümer durch die konjunkturelle Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt zusätzlich Nutzen erzielen oder Schaden erleiden.

Die so ermittelte Steigerung des Bodenwertes wird als Ausgleichsbetrag erhoben. Nach §155 Baugesetzbuch können im Einzelfall Anrechnungen auf dem Ausgleichsbetrag vorgenommen werden, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

Wer muss zahlen?

Adressaten der Festsetzungsbescheide für den Ausgleichsbetrag sind die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zum Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebietes. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner. Bei Wohnungs- oder Teileigentum erfolgt eine Festsetzung nur entsprechend dem Miteigentumsanteil.



Wann wird der Ausgleichsbetrag fällig?

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Die Wertbeurteilungen für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet sowie die daran anschließende Berechnung der jeweiligen Ausgleichsbeträge wird aber einige Zeit in Anspruch nehmen.

Die Bescheide für die Ausgleichszahlungen werden aus heutiger Sicht frühestens 2019 erstellt werden können.

Sie haben noch Fragen?

Bei Fragen zum Sanierungsgebiet wenden Sie sich zukünftig bitte direkt an das Bezirksamt Altona. Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung, Städtebauliche Sanierung Jessenstraße 4, VII. OG, 22767 Hamburg Ansprechpartner: Herr Bernd Schnier Tel.: 040-42811-3039, E-Mail: bernd.schnier@altona.hamburg.de



Bezirksamt Altona
Jessenstraße 4 / 7. Obergeschoss
22767 Hamburg



Dezernat Wirtschaft, Bauen und
Umwelt, Fachamt Stadt- und
Landschaftsplanung
Integrierte Stadtteilentwicklung,
Städtebauliche Sanierung
Leitung: Frau Alsen, Telefon: 040-42811-3669

Städtebauliche Sanierung
Bernd Schnier, Telefon: 040-42811-3039

Sanierungsrechtliche Genehmigungen
Meike Böttcher, Telefon: 040-42811-3051

Fachamt Bauprüfung
Herr Kurpierz, Telefon: 040-42811-6327

Fachamt Verbraucherschutz
Wohnraumschutz
Herr Ehrling, Telefon: 040-42811-6142

Fachamt Management des öffentl. Raumes
Wegewart
Herr Knittel, Telefon: 040-42811-6202

Dezernat Jugend, Soziales und Gesundheit,
Fachamt Grundsicherung und Soziales
Wohnungsabteilung
Herr Dahms, Telefon: 040-42811-1476

Wohngeld
Frau Heidrich, Telefon: 040-42811-1415

steg Hamburg mbH
Sanierungsträger



steg Stadtteilbüro Altona-Altstadt
Ludger Schmitz
Simon Kropshofer
Große Bergstraße 257
22767 Hamburg
Telefon: 040-7525788-0
Fax: 040-7525788-10
Mail: grosse.bergstrasse@steg-hamburg.de
www.grosse-bergstrasse.de



Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Stadtteilrat Altona-Altstadt

Mit dem Abschluss des Sanierungsverfahrens Große Bergstraße endet auch die Tätigkeit des im Jahr 2005 von der Bezirksversammlung eingesetzten Sanierungsbeirates. In Altona-Altstadt wird es aber auch zukünftig ein stadtteilbezogenes Beteiligungsgremium geben. Der Sanierungsbeirat Große Bergstraße und das Stadtteilforum Altona-Altstadt haben sich zum neuen Stadtteilrat Altona-Altstadt zusammengeschlossen.

In der Gründungsversammlung am 29. November wurde die Geschäftsordnung beschlossen und ein Vorstand gewählt (siehe Foto).

Der nächste Termin des Stadtteilrats wird voraussichtlich im Januar oder Februar 2018 stattfinden.

Alle Interessierte sind herzlich eingeladen teilzunehmen und sich einzubringen! Weitere Mitstreiterinnen und Mitstreiter sind herzlich willkommen!

Unter www.altona-altstadt.de halten wir Sie auf dem Laufenden.

Auszug aus der Geschäftsordnung:

Der Stadtteilrat Altona-Altstadt ist ein offenes Gremium für alle Themen des Stadtteils und ein Vertretungsgremium für die Interessen des Stadtteils.

Im Stadtteilrat Altona-Altstadt arbeiten Menschen zusammen, die in Altona-Altstadt wohnen, arbeiten, Gewerbe treiben, sich in Altona-Altstadt in Initiativen oder Vereinen engagieren oder als Mitarbeiter*innen von Einrichtungen, Wohnungsgesellschaften, als Politiker*innen oder als Mitarbeiter*innen der Verwaltung für die Ziele des Stadtteilrates einsetzen. Der Stadtteilrat ist unabhängig und parteilich nicht gebunden.

Der Stadtteilrat Altona-Altstadt lädt ein zu Information, Austausch und Diskussion; bietet die Möglichkeit, neue Themen und Ziele im Stadtteil zu setzen und zu entwickeln; sorgt für den Austausch zwischen der Bevölkerung und der Verwaltung sowie den politischen Gremien im Bezirk; setzt sich ein für die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil.

Organisatorisch ist der Stadtteilrat an das Stadtteilkulturzentrum HausDrei angedockt.

Kontaktadresse:
Stadtteilrat Altona-Altstadt
c/o Haus Drei e.V.
Hospitalstraße 107
22767 Hamburg

