



INTEGRIERTE

STADTTEILENTWICKLUNG 2019

Rahmenprogramm, Fördergebiete und Projekte

Newsletter | Mai 2019 | Ausgabe 16



Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung



Editorial

Liebe Hamburgerinnen und Hamburger,

„Wir im Quartier“ lautet das diesjährige Motto des Tags der Städtebauförderung am 11. Mai. Ein ausgeprägtes Wir-Gefühl spricht für eine gute Nachbarschaft und eine gelungene Quartiersentwicklung. Um dieses Ziel in den RISE-Fördergebieten zu erreichen, werden die Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig an den Planungen der Quartiersentwicklung beteiligt. Dafür richten die Bezirksämter ein Quartiersmanagement und Stadtteilbüro ein und bilden einen Quartiersbeirat, der die verschiedenen Bevölkerungsgruppen im Quartier repräsentieren soll. 22 Quartiere bzw. 32 RISE-Gebiete werden aktuell gefördert. Weitere 6 Gebiete werden in Abstimmung mit den Bezirksämtern zurzeit vorbereitet. Zu den Erfolgsfaktoren der RISE-Gebietsentwicklung gehört neben einer umfassenden Bürgerbeteiligung auch eine Bündelung von Mitteln. Nicht nur die im Haushaltsplan der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen veranschlagten RISE-Mittel werden in die städtebauliche Aufwertung der Quartiere investiert, sondern immer auch Mittel der Bezirke, anderer Behörden und öffentlicher Unternehmen. Erst durch diese ressortübergreifende Strategie wird RISE zum Erfolgsrezept. In diesem Newsletter erfahren Sie Näheres zu den Gebieten, Programmen, Projekten und dem Mitteleinsatz des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung.

Darüber hinaus informieren wir Sie über neue Gebiete mit Sozialen Erhaltungsverordnungen. Um die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen, musste in den vergangenen Monaten mehrmals das Vorkaufsrecht seitens der Stadt ausgeübt werden. Auch dazu mehr in diesem Newsletter.

Viel Spaß beim Lesen!

Ihre Jutta Vorkoeper
Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

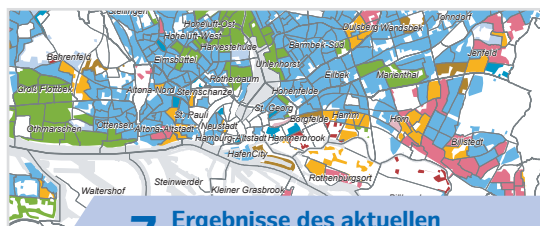


Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung

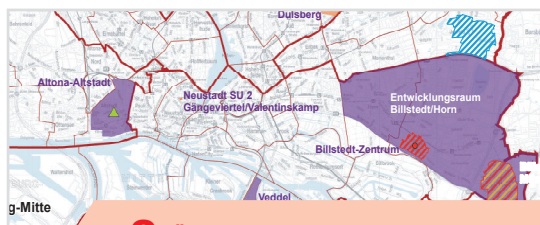
Auf einen Blick



3 Interview mit dem Ersten
Bürgermeister



7 Ergebnisse des aktuellen
Sozialmonitorings



8 Übersichtskarte Fördergebiete



10 Neue RISE-Fördergebiete



13 Vorkaufsrecht



16 Neue Soziale
Erhaltungsverordnungen

Interview mit Hamburgs Erstem Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher

„Hamburg ist eine moderne und lebenswerte Metropole“

„Wir müssen und wollen weiterbauen im Bündnis für das Wohnen und in allen Bezirken – und zwar so, dass mit der Zahl der Wohnungen auch die Qualität der Quartiere steigt.“

Herr Bürgermeister, das Zitat stammt aus Ihrer Regierungserklärung von 2018. Wollen die Hamburgerinnen und Hamburger denn so viel Wachstum?

Hamburg ist eine moderne und lebenswerte Metropole, in der vieles besser funktioniert als anderswo. Unsere Stadt hat eine hohe Anziehungskraft und wir können und wollen niemanden davon abhalten, in Hamburg zu arbeiten und zu leben. Die freie Wahl des Wohnorts ist ein Grundrecht in Deutschland und in Europa. Deshalb ist die Frage nicht, ob wir wollen, dass Hamburg wächst, sondern wie wir das Wachstum gestalten, um es mit einer Verbesserung von Wirtschaftskraft, Lebensqualität und Klimafreundlichkeit zu verbinden. Das gelingt uns bei vielen Projekten, zum Beispiel bei den A7-Deckeln. Die A7 wird von sechs auf acht Spuren ausgebaut und dadurch leistungsfähiger. Zugleich schützen die Deckel die Anwohnerinnen und Anwohner in Schnelsen, Stellingen und Altona besser vor dem Verkehrslärm. Wir schaffen neue Flächen für Grünanlagen und Wohnungsbau mitten in der Stadt und verbinden Quartiere und Viertel, die über Jahrzehnte getrennt waren.

Der Senat hat das Ziel, jedes Jahr den Bau von 10.000 Neubauwohnungen zu ermöglichen. Ist das nicht sehr ambitioniert?

Ja. Und wir sind damit auch sehr erfolgreich. Seit 2011 haben wir den Bau von über 80.000 Wohnungen genehmigt. Hamburg ist fast so groß wie Berlin, hat aber nur halb so viele Einwohnerinnen und Einwohner. An vielen Stellen haben wir Potenzial für zusätzlichen Wohnungsbau. Wir haben zum Beispiel die Magistralen im Blick, denn dort gibt es bereits ein gutes Umfeld mit einer guten verkehrlichen Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und anderes. Hinzu kommen große Projekte wie die Mitte Altona, Oberbillwerder oder die Science City Bahrenfeld. Dabei achten wir immer darauf, dass Verdichtung und Neubau zum Charakter des Quartiers passen. Wie Oberbaudirektor Schumacher vor 100 Jahren. Gleichzeitig schaffen wir auch neue Parks und Grünflächen, denn das ist auch ein wichtiger Teil unserer Lebensqualität. Neben Quantität setzen wir also auch auf städtebauliche Qualität.

Und können sich die Hamburgerinnen und Hamburger diese Qualität dann auch leisten?

Alle Hamburgerinnen und Hamburger sollen eine gute und bezahlbare Wohnung finden können, das ist das Ziel des Senats. Deshalb fördern wir den Bau von 3.000 Sozialwohnungen pro Jahr und vergeben städtische Grundstücke für den Bau sogenannter 8-Euro-Wohnungen. Am wichtigsten ist es aber, durch den Neubau von Wohnungen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht zu bekommen. Denn der Wohnungsmangel ist die entscheidende Triebkraft für den starken Mietanstieg, den wir in vielen Städ-



ten sehen. Die Neuvertragsmieten in Hamburg stiegen laut einer Empirica-Studie im vergangenen Jahr nur noch um 1,3 Prozent, in Berlin waren es mehr als 6 Prozent.

Und der Bestand? Bewohnerinnen und Bewohner beliebter Quartiere fürchten, sich ihre Wohnung bald nicht mehr leisten zu können.

Wir haben seit 2011 in zehn Quartieren sogenannte „Soziale Erhaltungsverordnungen“ neu erlassen. Insgesamt gibt es zurzeit elf Gebiete mit Sozialer Erhaltungsverordnung, die die rund 190.000 Bewohnerinnen und Bewohner vor Luxusmodernisierung und Verdrängung schützen sollen. Das heißt, dass in diesen Quartieren jeder Antrag auf bauliche Änderung oder Nutzungsänderung geprüft wird, ob diese zu Mietpreissteigerungen oder anderen sogenannten Gentrifizierungseffekten führen könnten. Wenn nötig, üben wir auch das städtische Vorkaufsrecht aus, um die Erhaltungsziele durchzusetzen.



Campus Steilshoop

Neben dem Schutz vor Verdrängung ist auch die Förderung des sozialen Zusammenhalts wichtig. Wie kann dieser städtebaulich gefördert werden?

Mit dem Neubau von Wohnraum muss auch die soziale Infrastruktur mitwachsen – also Kitas, Schulen, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen. Eine lebendige Nachbarschaft braucht Räume, in denen Miteinander und Engagement entstehen können. Dafür gibt es das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Gefördert werden zum Beispiel der

Aus- oder Neubau von Quartierszentren, öffentlichen Plätzen, Grünanlagen und Häusern der Jugend. RISE ermöglicht soziale Projekte in Neugraben-Fischbek, Neuwiedenthal, Billstedt/Horn, Steilshoop und vielen anderen Stadtteilen.

Bei welchen Inhalten der RISE-Förderung profitieren die Menschen besonders?

Wir wollen allen ermöglichen, das Beste für sich im Leben zu erreichen. Dafür sind gute Bildung und Ausbildung besonders wichtig. Das beginnt

mit einem Kita-Platz, der in Hamburg gebührenfrei ist. Außerdem investieren wir viel in die Modernisierung und den Neubau unserer Schulen. In den RISE-Fördergebieten achten wir besonders darauf, dass schulische Angebote mit sozialen, freizeitbezogenen oder kulturellen Angeboten vernetzt werden. So entstehen Bildungs- und Gemeinschaftszentren, wie beim Stadtteil-Campus Lurup oder beim Campus Steilshoop.

Was macht für Sie ein lebenswertes Quartier aus?

Dass man in jedem Alter gut darin leben kann. Neben einem starken Zusammenhalt und einem guten Bildungsangebot wollen wir in den Quartieren eine hohe Lebensqualität für alle Generationen. Ältere Menschen brauchen besondere Wohnangebote, barrierefreie öffentliche Räume und gut erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, damit sie möglichst lange selbstbestimmt und eigenständig leben können. Ein gutes Beispiel ist das Projekt LeNa – Lebendige Nachbarschaft, das seniorengerechtes Wohnen mit dem Leben im Quartier, mit nachbarschaftlichen Aktivitäten und Veranstaltungen verbindet. Es gibt viele gute Wohn- und Pflegekonzepte, damit man in unserer Stadt auch im Alter gut leben kann. Diese beziehen wir in Zukunft stärker in die Stadtentwicklung ein.



Bürgerhaus Bornheide

Zukunft durch Städtebaulichen Denkmalschutz

Die Quartiere Bergedorf / Serrahn, Dulsberg und Harburger Binnenhafen

Im November 2018 wurde das Quartier Bergedorf / Serrahn als RISE-Fördergebiet festgelegt. Damit gibt es in Hamburg insgesamt drei RISE-Gebiete, die mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert werden.

Der Serrahn ist der Bereich rund um den Bergedorfer Hafen, dessen historische Wurzeln bis in das 13. Jahrhundert zurückreichen. Die gebietsbezogene Förderung zielt jedoch nicht allein darauf ab, ein Stück Stadtteilgeschichte zu bewahren. Der Serrahn hat für Bergedorf zugleich eine wichtige, in die Zukunft gerichtete Funktion als Bindeglied zwischen dem Haupteinkaufsbereich der Fußgängerzone rund um das Sachsentor, dem neu gestalteten Bahnhofsumfeld und den Neubauquartieren entlang der Schleusengrabenachse. Dank seiner Wasserlage, seiner historischen Hafenanlagen und der umgebenden alten Gebäude besitzt das Gebiet große Potenziale, die im Förderzeitraum zur Steigerung der Attraktivität genutzt werden sollen.

Die Festlegung als RISE-Fördergebiet erfolgte auf der Grundlage der



Ergebnisse einer teilraumbezogenen Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts Bergedorf-Süd. Bis 2025 soll das Quartier als unverwechselbarer, identitätsstiftender Ort erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Umsetzung erster Maßnahmen beginnt in diesem Jahr. Dazu gehören vor allem der Bau einer Wassertreppenanlage an den Kupferhofterrassen sowie die Restaurierung des denkmalgeschützten Lastenkrans, der als ein Wahrzeichen des Bergedorfer Hafens gilt. Weitere Projekte werden im Verlauf des Gebietsentwicklungsprozesses entwickelt und umgesetzt. Wie in allen RISE-Gebieten wird auch im Fördergebiet Bergedorf / Serrahn der aktiven Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger eine zentrale Rolle zukommen. Be-



reits im Zuge der „Zukunftswerkstatt Serrahn“, die 2014 und 2015 durch das Bezirksamt Bergedorf organisiert wurde, haben sich Engagement und Ideenreichtum der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich gezeigt. Hier kann das Gebietsmanagement ansetzen und die begonnene Arbeit weiterführen.

Der Dulsberg und der Harburger Binnenhafen werden bereits seit 2009 mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert.

Auf dem Dulsberg soll die städtebaulich wertvolle Gesamtanlage durch eine denkmalgerechte Sanierung der Gebäude und der Freiflächen bewahrt bleiben. Hierzu wurde unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner ein Integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet und im Sommer 2018 beschlossen. Die Laufzeit der Förderung ist bis Ende 2024 vorgesehen.

Der Harburger Binnenhafen hat sich zu einem lebendigen, gemischt genutzten Quartier gewandelt. Durch die RISE-Förderung wurde dabei der Charakter als ehemaliges Hafengebiet erhalten. Im Harburger Binnenhafen endet die Förderung 2020.



Neues Fördergebiet

Aufwind für Bergedorf-West!

Der Senat hat das Quartier Bergedorf-West als neues RISE-Fördergebiet im Programm Soziale Stadt festgelegt. Bergedorf-West wurde bereits in den Jahren 1991 bis 2003 gefördert. Im Laufe der letzten Jahre zeichneten sich jedoch neue Handlungsbedarfe ab. Die im Auftrag des Bezirksamts Bergedorf erstellte Problem- und Potenzialanalyse hat sozialräumliche und städtebauliche Defizite aufgezeigt.

Wesentliche Aufgaben der bis 2025 angelegten Gebietsentwicklung werden u. a. die Neugestaltung des Einkaufszentrums und seines Umfeldes, die Umgestaltung öffentlicher Freiflächen sowie die Sanierung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur wie z. B. des Bürgerhauses Westbül, des Hauses der Jugend Heckkatzen und der Sportanlagen sein. Zugleich gilt es sicherzustellen, dass die Bewohnerin-



nen und Bewohner des Quartiers Bergedorf-West von den Entwicklungen im unmittelbar angrenzenden neuen Stadtteil Oberbillwerder profitieren können.

Ein externer Gebietsentwickler wird vom Bezirksamt Bergedorf beauf-

tragt. Zudem werden ein Stadtteilbüro und ein Verfügungsfonds eingerichtet. In den nächsten Monaten wird unter aktiver Einbeziehung möglichst vieler Bewohnerinnen und Bewohner das Integrierte Entwicklungskonzept erarbeitet.

Programm Zukunft Stadtgrün

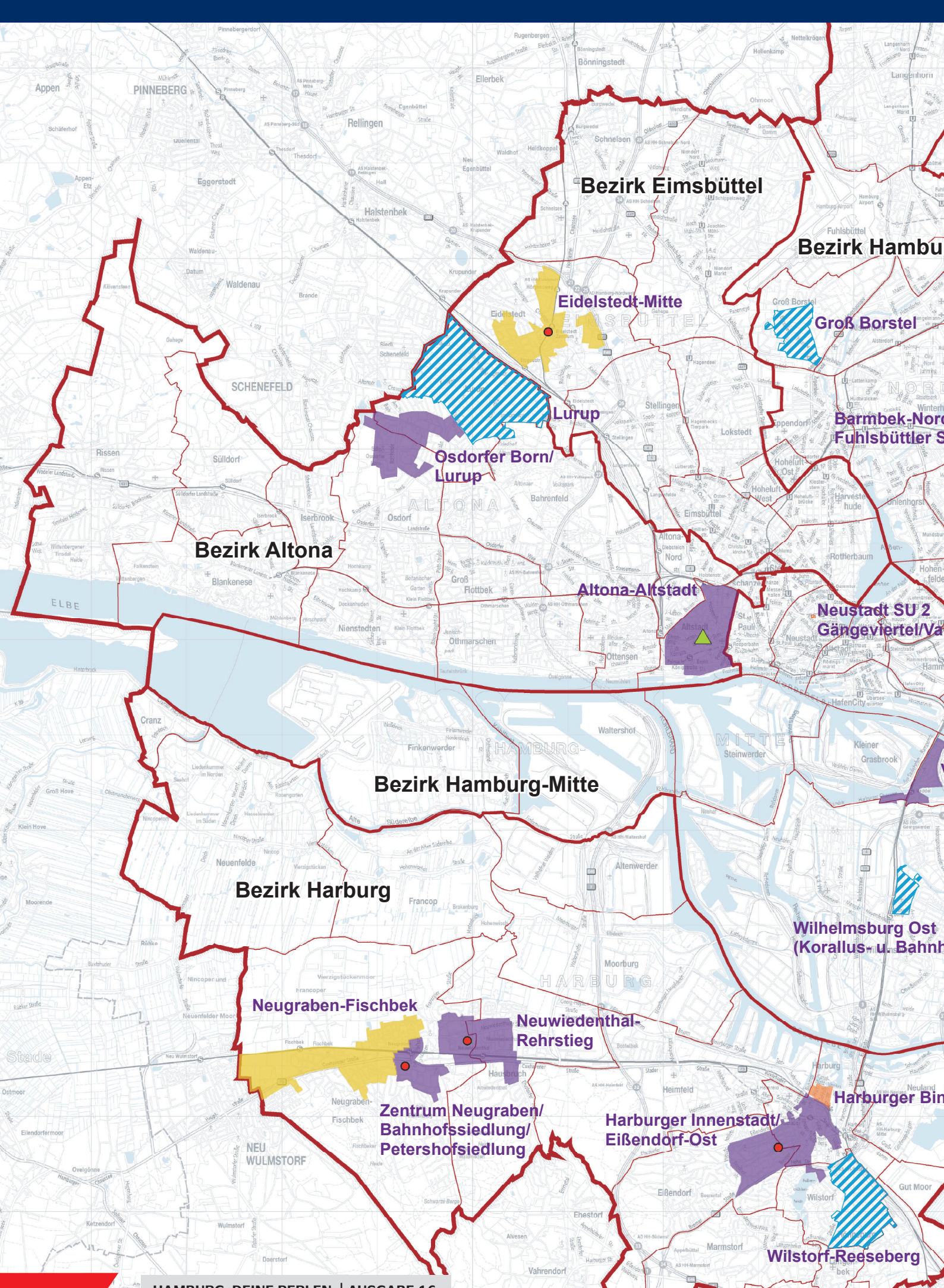
Grün und urban: Neuallermöhe

Neuallermöhe ist seit 2012 RISE-Fördergebiet in den Programmen Soziale Stadt und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren der Städtebauförderung und wurde, um insbesondere die urbane grüne Infrastruktur zu fördern, auch in das Programm Zukunft Stadtgrün aufgenommen.

Eines der Gebietsleitzielen des Integrierten Entwicklungskonzepts Neuallermöhe ist es, Grün-, Sport- und Wasserflächen sowie Wege und Plätze ansprechend zu gestalten. In den letzten Jahren sind neben Projekten zur Modernisierung der Sportinfrastruktur auch Maßnahmen zur Auf-

wertung des Grünzuges Allermöhe und des Wegenetzes am Fleetgrün umgesetzt worden. Dennoch bleibt viel zu tun, um die Qualität und den Erlebniswert des öffentlichen Raumes weiter zu erhöhen, z. B. durch die Verbesserung der Anbindung des Quartiers an die umgebenden Naturräume. Das neue Programm eröffnet hierfür gute Fördermöglichkeiten. Das Bezirksamt Bergedorf bereitet aktuell zusammen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Verlängerung der Gebietslaufzeit über 2019 hinaus vor.





Bezirk Eimsbüttel

Bezirk Hamburg

Eidelstedt-Mitte

Groß Borstel

Lurup

**Osdorfer Born/
Lurup**

Bezirk Altona

Altona-Altstadt

**Neustadt SU 2
Gängeviertel/Va**

Bezirk Hamburg-Mitte

Bezirk Harburg

**Wilhelmsburg Ost
(Korallus- u. Bahn)**

Neugraben-Fischbek

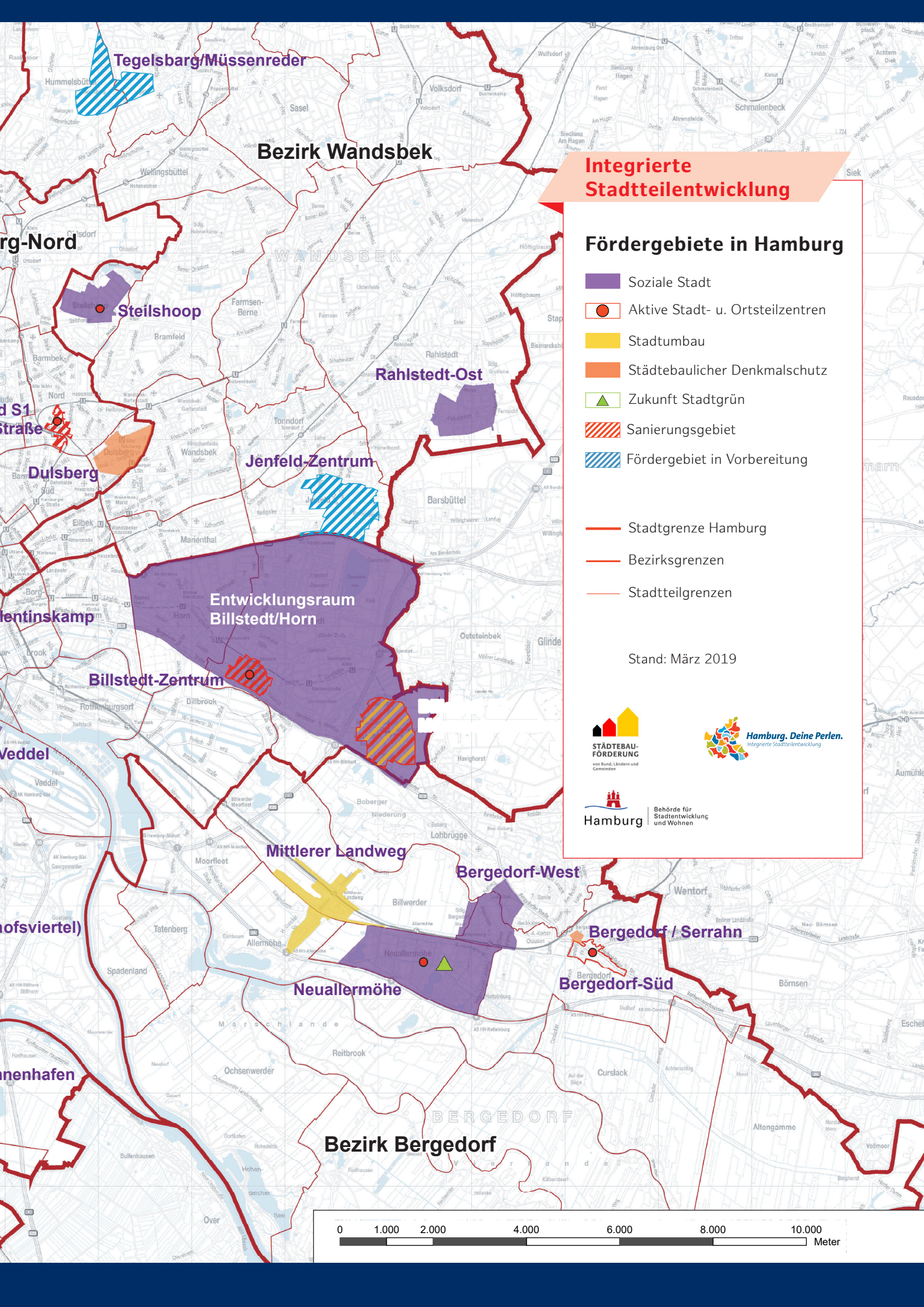
**Neuwiedenthal-
Rehrstieg**

**Zentrum Neugraben/
Bahnhofssiedlung/
Petershofsiedlung**

**Harburger Innenstadt/
Eißendorf-Ost**

Harburger Bin

Wilstorf-Reeseberg



Integrierte Stadtteilentwicklung

Fördergebiete in Hamburg

- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- u. Ortsteilzentren
- Stadtumbau
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Zukunft Stadtgrün
- Sanierungsgebiet
- Fördergebiet in Vorbereitung

- Stadtgrenze Hamburg
- Bezirksgrenzen
- Stadtteilgrenzen

Stand: März 2019



Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen



Fördergebiete in Vorbereitung

Mehr RISE für Hamburg

Zusammen mit den Bezirksämtern bereitet die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Festlegung neuer RISE-Fördergebiete vor. Hierzu analysieren die Bezirksämter unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort die sozialräumlichen und städtebaulichen Strukturen in den Quartieren, um Probleme zu erkennen und Handlungsansätze zur Verbesserung der Lebensbedingungen zu klären. Auf Basis dieser Problem- und Potenzialanalysen soll der Senat voraussichtlich in diesem und im kommenden Jahr folgende neue RISE-Fördergebiete festlegen:



■ Das künftige RISE-Fördergebiet **Lurup** befindet sich unmittelbar neben dem Fördergebiet Osdorfer Born / Lurup am westlichen Stadtrand im Bezirk Altona. Vor allem im Flüsseviertel und im Lüdersring sind durch landes- und bundesfinanzierte Förderprogramme bereits viele positive Entwicklungen

eingeleitet worden. Bei der Bildungsinfrastruktur, den Wohnumfeldern, öffentlichen Freiflächen und bestehenden Nahversorgungszentren soll im Gebietsentwicklungsprozess die qualitative Ausgestaltung, Erreichbarkeit und Zugänglichkeit verbessert werden, sodass attraktive Treffpunkte entstehen. ■

■ Das Quartier **Wilstorf – Reeseberg** liegt im Bezirk Harburg und umfasst den östlichen Teil des Stadtteils Wilstorf. Die öffentlichen Grünzüge, Parkanlagen und Spielplätze sowie das unmittelbare Wohnumfeld im Quartier sind wenig einladend und bieten keine Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Fahrradwege sind teilweise unterbrochen und unstrukturiert. Auch die städtebauliche Situation rund um das Nahversorgungszentrum am Trelder Weg ist wenig ansprechend und verbesserungswürdig. Im Zuge der vorgesehenen Festlegung als RISE-Fördergebiet sollen diese Probleme behoben und die Potenziale genutzt werden, um die Lebensbedingungen vor Ort zu verbessern. ■



■ Am östlichen Stadtrand, in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Barsbüttel (Kreis Stormarn), liegt **Jenfeld-Zentrum**. Das Quartier ist geprägt von Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit, z. T. verdichteten Großstrukturen wie dem Einkaufszentrum JEN, vorstädtischen Einfamilienhäusern und Gewerbeflächen. Städtebauliche Defizite und Handlungsbedarfe bestehen vor allem im weiteren Bereich des Einkaufszentrums. Das Jenfelder Zentrum soll in seiner Versorgungsfunktion gestärkt werden. Ebenso sollen die Grünverbindungen und Parks im Umfeld, wie der Jenfelder Moorpark oder der Schlemer Bach, aufgewertet und die Wegeverbindung in das benachbarte Billstedt qualifiziert werden. ■



■ In den Stadtteilen Hummelsbüttel und Poppenbüttel befinden sich die Großwohnsiedlung Tegelsberg sowie das angrenzende Wohngebiet Müssenredder. Das Gebiet steht vor vielfältigen Herausforderungen: städtebaulicher Bestand und Qualität der Freiräume sind in die Jahre gekommen. Das im Süden anschließende Neubauquartier Butterbauernstieg beheimatet eine Flüchtlingsunterkunft mit der Perspektive Wohnen und soll in die bestehende Stadtstruktur integriert werden. Das Bezirksamt Wandsbek wird eine Problem- und Potenzialanalyse erarbeiten, damit **Tegelsberg / Müssenredder** voraussichtlich 2020 als RISE-Fördergebiet festgelegt werden kann. ■

■ Das Gebiet **Wilhelmsburg Ost (Korallus- und Bahnhofsviertel)** liegt östlich der Bahntrasse auf der Elbinsel Wilhelmsburg im Bezirk Hamburg-Mitte. Die größten Herausforderungen ergeben sich aus jahrelang unterlassenen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der Wohnungsbestände und der Wohnumfelder. Zudem fehlen trotz der räumlichen Nähe zur Grünachse entlang der Dove-Elbe attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen, um den Bewohnerinnen und Bewohnern hohe Aufenthaltsqualität zu bieten. ■



■ Die Bevölkerung des Stadtteils **Groß Borstel** wird durch den Neubau des Wohnquartiers „Tarpnebeker Ufer“, die Gebietsentwicklung „Petersen Park“ und die Flüchtlingsunterkunft im Bereich „Pehmöllers Garten“ in den kommenden Jahren um ca. 3.000–3.400 Menschen zunehmen, was einem Bevölkerungsanstieg um ca. 35–40 Prozent entspricht.

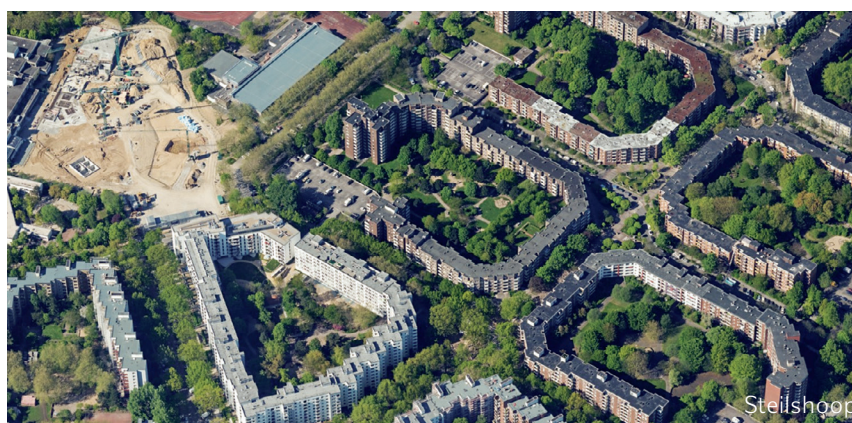


Der Stadtteil weist schon heute erhebliche Schwächen in der Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Nahversorgung, Freiraumvernetzung sowie verkehrliche Erschließung auf. Mit RISE sollen die Zentrumsfunktion gestärkt und die neuen Wohnquartiere an das Bestandsquartier angebunden werden. Außerdem sollen die soziokulturelle Infrastruktur ertüchtigt und die Freiräume qualifiziert werden. Die Festlegung von Teilen des Stadtteils Groß Borstel als RISE-Fördergebiet auf einer Fläche von etwa 83 ha wird für 2020 vorbereitet. ■

Stadtteiljubiläum Steilshoop Steilshoop feiert 50 Jahre

Die Großwohnsiedlung Steilshoop feiert 2019 ihren 50. Geburtstag. Der Grundstein wurde am 14. Juli 1969 gelegt. Bis 1975 entstanden insgesamt 20 Wohnringe mit großzügigen, grünen Innenhöfen. Sie erstrecken sich symmetrisch entlang einer abgewinkelten Fußgänger-Mittelachse.

Steilshoop ist seit 2007 RISE-Fördergebiet. Ziel ist es, Steilshoop als attraktiven, innenstadtnahen Wohnort zu stärken und eine bedarfsgerechte Sozial-, Kultur- und Bildungsinfrastruktur aufzubauen. Viele der rund 16.000 Bewohnerinnen und Bewohner leben gerne in Steilshoop und engagieren sich für das Quartier. Die beiden Stadtteilgremien, der RISE-Stadtteilbeirat und die Koordinierungskonferenz (KoKo), haben einen Festausschuss zur Vorbereitung des 50-jährigen Jubiläums gegründet. Alle Bewohnerinnen und Bewohner, Initiativen, Gruppen und Stadtteilins-



titutionen sind eingeladen, sich an den Feierlichkeiten zum Jubiläum zu beteiligen.

Im Verlauf des Jahres 2019 soll im Rahmen vielfältiger Aktionen gefeiert werden: Von der Frühlingspflanzaktion bis zum Fest der Kulturen, von der Theatervorführung bis zur Volksuniversität, vom großen Kinderfest bis zum Straßenpicknick. Geplant sind

Einweihungsfeste neuer Hofgestaltungen, Sportfeste sowie Musik-, Gesang- und Tanzveranstaltungen. Die Akteure haben dazu ein Programmheft herausgegeben. Highlights sind der „Tag der Städtebauförderung“ am 11. Mai 2019 und ein großes Stadtteilstfest am 21. September 2019. Die Vorbereitungen des Jubiläums werden aus RISE-Mitteln unterstützt.

20 Jahre Soziale Stadt

Erfolgreich für den Zusammenhalt in Quartieren

1999 stellte der damalige Bundesbauminister das neue Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ vor. Mit diesem Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung wurde erstmals der Anspruch formuliert, die Lebenssituation in Quartieren mit komplexen Problemlagen, in denen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme überlagern, ganzheitlich und mit einem integrativen Ansatz zu verbessern.

Es war in Hamburg früh erkannt worden, dass bauliche Verbesserungen allein nicht ausreichen können, um die Entwicklungsperspektiven der Menschen in benachteiligten Quartieren zu bessern. Bereits Mitte der 1990er Jahre hatte Hamburg mit dem Landesprogramm „Zusätzliche Maßnahmen gegen Armut als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung“ (Armutsbekämpfungsprogramm) ausgewählte Wohnquartiere mit komplexen Problemlagen gefördert. Hamburg hatte damals eine Vorreiterrolle darin, die verschiedenen Fachressorts für die besonderen Bedarfe der Fördergebiete zu sensibilisieren und zu Kooperationen anzuhalten. 1998 wurden die Landesprogramme „Revitalisierungsprogramm“ und „Armutsbekämpfungsprogramm“ zum hamburgischen Programm „Soziale Stadtentwicklung“ zusammengefasst. Die Voraussetzungen, fachpolitische Aktivitäten zu bündeln und öffentliche und private Ressourcen zu verknüpfen, wurden dadurch verbessert. Erstmals wurde die Beteiligung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern



ein besonderer Schwerpunkt. 1999 wurden einige Fördergebiete aus diesem hamburgischen Programm wie z. B. Rothenburgsort, Lurup und Großlohe in das Programm Soziale Stadt aufgenommen.

Seit 2009 bildet in Hamburg das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) das Dach für die verschiedenen Städtebauförderungsprogramme. Das Programm Soziale Stadt dient dabei als Leitprogramm. Ressortübergreifendes Handeln und die Bündelung von Finanzierungsmitteln aller Fachpolitiken für gemeinsame Investitionen in den festgelegten Quartieren gehören zu den zentralen Erfolgsfaktoren von RISE (www.hamburg.de/rise).

Auch auf Bundesebene gibt es Bemühungen, eine ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt zu etablieren und dazu einzelne Modellprojekte in den Kommunen zu fördern. Einer langjährigen Forderung von Ländern, Kommunen und Trägern ist der Bund allerdings bis heute nicht gefolgt: Um dem Anspruch des Programms Soziale Stadt gerecht werden zu können, sind neben städtebaulichen Investitionen auch Maßnahmen der sozialen Integration für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung von großer Bedeutung. Hierzu fehlen den Kommunen nach wie vor die Finanzierungsmöglichkeiten, die der Bund über ein begleitendes Programm zur Förderung sozial-integrativer Maßnahmen bereitstellen sollte.



Soziale Erhaltungsverordnung

Vorkaufsrecht ausgeübt

Letzten Oktober ging das Thema durch die Presse: Die Stadt übt das Vorkaufsrecht aus!

Die Soziale Erhaltungsverordnung stellt in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung und dem Vorkaufsrecht einen wesentlichen Baustein der sozialen Wohnungspolitik des Senats dar. Damit soll die Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung im jeweiligen Gebiet aus städtebaulichen Gründen erhalten werden.

Der Stadt steht das Vorkaufsrecht grundsätzlich bei jedem Grundstücksverkauf innerhalb von Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung zu. Es darf aber nur ausgeübt werden, wenn die Ausübung die Ziele der Sozialen Erhaltungsordnung fördert und damit dem Wohl der Allgemeinheit dient. Kaufverträge über Grundstücke in Sozialen Erhaltungsgebieten werden vom Notar an die Stadt weitergegeben, die dann prüft, ob es Anhaltspunkte gibt, dass der Käufer das Grundstück nicht dem Erhaltungsziel entsprechend ver-

wenden wird. Für diese Prüfung sind in Hamburg die Bezirksämter zuständig.

Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von zwei Monaten nach Übersendung des Kaufvertrags an die Stadt ausgeübt werden. Der Käufer hat die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht abzuwenden, indem er sich verpflichtet, das Grundstück entsprechend dem Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung zu nutzen. Hierbei geht es nicht nur um eine allgemeine Erklärung, sondern um konkrete Verpflichtungen. Der Käufer muss sich z. B. verpflichten, keine umfassenden Modernisierungen der Wohneinheiten vorzunehmen, die eine Gleichstellung mit Neubauten rechtfertigen, oder die Mieten so zu begrenzen, dass sie den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels nicht überschreiten.

Das Vorkaufsrecht ist grundsätzlich das letzte Mittel, das angewendet wird, wenn Verhandlungen mit dem Käufer gescheitert sind. Meistens sind diese Verhandlungen erfolgreich und münden in Abwendungsvereinbarungen.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Stadt in den Kaufvertrag ein und übernimmt das Grundstück unter den Bedingungen, die die ursprünglichen Vertragspartner vereinbart haben. Liegt allerdings der Kaufpreis erkennbar deutlich über dem Verkehrswert, kann der Kaufpreis auf den ermittelten Verkehrswert abgesenkt werden. In diesem Fall hat aber der Verkäufer ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag.

Zwischen Oktober 2018 und Februar 2019 wurde das Vorkaufsrecht für zehn Grundstücke ausgeübt. Für fünf Grundstücke ist die Ausübung bereits rechtskräftig.

Die Stadt nutzt Vorkaufsrechte in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung, um Spekulation und Gentrifizierung einzudämmen, die zu hohen Kosten für die Allgemeinheit führen. Sie sendet damit ein klares Signal, das weit über die konkreten Einzelfälle hinausgeht.



St. Pauli gehört zu den Gebieten, in denen großer Verdrängungsdruck herrscht.

Sanierungsprogramm Hamburger Plätze

Mehr Qualität für Hamburger Plätze

Öffentliche Plätze sind in einer Großstadt zentrale Orte und wichtige Lebensräume für Begegnungen und zum Verweilen. Viele Hamburger Plätze sind städtebaulich nicht mehr zeitgemäß und wirken wenig einladend, um sich dort aufzuhalten und zu erholen. Entsprechend werden sie wenig genutzt.

Mit dem Sanierungsprogramm Hamburger Plätze stellt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Mittel bereit, um 13 öffentliche Plätze im gesamten Stadtgebiet städtebaulich zu erneuern. Davon sind fünf Plätze wichtige Vorhaben in den RISE-Fördergebieten: in Altona-Altstadt der Bruno-Tesch-Platz, am Dulsberg der Elsässer Platz und in der Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost der Marktplatz Sand sowie der Herbert-Wehner-Platz. In Bergedorf soll am Mittle-

ren Landweg ein neuer Quartiersplatz entstehen. Die Platzumgestaltungen sollen 2019 beginnen und bis 2020 abgeschlossen sein. Von den 10 Millionen Euro des Hamburger Sanierungsprogramms fließen 2,2 Millionen Euro in die Herrichtung der Plätze in den RISE-Fördergebieten. Weitere 4,1 Millionen Euro werden durch RISE-Mittel bezuschusst.

Die Plätze werden beispielsweise mit neuen Sitzgelegenheiten, mit neuen Bepflanzungen, mit modernen Spiel- und Bewegungsangeboten ausgestattet. Einige werden städtebaulich komplett neu gestaltet. Mit den Verbesserungen sollen sie wieder als Marktplatz und Begegnungsort, als Bewegungsraum oder als attraktiver Eingangsbereich in ein Quartier zum Verweilen und Ausruhen einladen.



Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen

Sozialplan aktualisiert

In allen Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung können umfassende Modernisierungsmaßnahmen von Mietwohngebäuden mit besonderen Zuschüssen durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert werden. Mit diesem IFB-Programm sollen der Wohnraum modernisiert und dabei langfristig preiswerte Mieten erhalten werden. Eigentümern, die das IFB-Programm in Anspruch nehmen, können zudem Sozialplanleistungen nach § 180 BauGB gewährt werden. Damit sollen die Belastungen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Betriebe, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen umziehen müssen, möglichst gering gehalten werden.

Im Juni 2018 wurde der Hamburger Sozialplan von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aktualisiert. Danach können z. B. Hilfen für Wohnungsmieterinnen und -mieter bei der Suche von Ersatzwohnraum geleistet sowie Umzugs- und Renovierungskosten und Mietdifferenzen erstattet werden. In begründeten Einzelfällen können auch Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch Mietausfallzahlungen während der Baumaßnahme unterstützt werden.

Daneben können auch Gewerbetreibende, die von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betroffen sind und ihren Betrieb an diesem Standort nicht fortführen können, für

den Umzug entschädigt und bei der Suche nach Ersatzobjekten unterstützt werden.

Das IFB-Modernisierungsprogramm in RISE-Fördergebieten kann in Verbindung mit dem Sozialplan einen wichtigen Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Integrierten Entwicklungskonzepte leisten.

Info:
t.hh.de/11263226

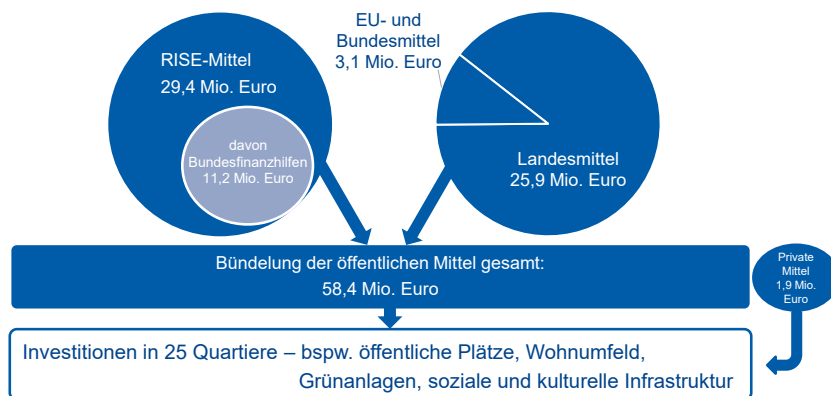
Erfolgreiche Mittelbündelung zur Aufwertung der Quartiere

RISE-Mitteleinsatz

Die Bund-Länder-Städtebauförderung befindet sich mit insgesamt 790 Millionen Euro Bundesfinanzhilfen bundesweit seit Jahren auf einem Rekordniveau. Hamburg erhält davon in 2019 rund 13,5 Millionen Euro.

In 2018 haben wir an die Erfolge aus den Vorjahren angeknüpft und in 25 Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf zu deren städtebaulichen Aufwertung und sozialen Stabilisierung insgesamt rund 58,4 Millionen Euro öffentliche Mittel eingesetzt. Neben rund 29,4 Millionen Euro RISE-Mitteln (davon 11,2 Millionen Euro Bundesfinanzhilfen) wurden weitere 25,9 Millionen Euro Landesmittel und rund 3,1 Millionen Euro ESF- und Bundesmittel in die Quartiere investiert. Hinzu kamen weitere rund 1,9 Millionen Euro private Mittel, die zur

MITTELBÜNDELUNG IN 2018



Finanzierung konkreter RISE-Projekte beigetragen haben.

Damit stellt sich die Mittelbündelung dank des Zusammenwirkens aller beteiligten Kooperationspartner von Behörden, Bezirken und öffentlichen

Unternehmen erneut als Erfolgsfaktor der Integrierten Stadtteilentwicklung dar. Sämtliche vom Bund bereitgestellten Finanzhilfen hat Hamburg in Anspruch genommen.

Quartiersinitiative urbanes Leben

Start in sieben Quartieren

Die Erkenntnis, dass der Städtebau allein Problemlagen, die in einigen Quartieren konzentriert auftreten, nicht lösen kann, stellt die Grundlage des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) dar. Eine auf das Quartier bezogene, ressortübergreifende Strategie und die Bündelung finanzieller Mittel für eine gemeinsame Quartiersstrategie gehört daher zu den zentralen Erfolgsfaktoren des Rahmenprogramms.

Der Bevölkerungszuwachs und die zunehmende Diversität in ganz Hamburg erfordern auch in Stadtquar-

tieren außerhalb der „klassischen“ RISE-Gebiete eine sozialräumliche Leitorientierung.

Mit der „Quartiersinitiative Urbanes Leben“ wollen die sieben Bezirksämter gemeinsam mit mehreren Fachbehörden und der Senatskanzlei ab 2019 neue Ansätze und Verfahren ressortübergreifender Quartiersgestaltung entwickeln. Diese werden an einem Beispielquartier je Bezirk erprobt. Es handelt sich dabei um „Horn“ in Hamburg-Mitte, „Bahrenfeld“ in Altona, „Stellingen“ in Eimsbüttel, „Groß Borstel“ in Hamburg-Nord, „Tonndorf“ in

Wandsbek, „Bergedorf-West“ in Bergedorf sowie „Harburger Binnenhafen / Neuland“ in Harburg. Die Quartiere „Horn“ sowie „Bergedorf-West“ sind gleichzeitig als RISE-Fördergebiete festgelegt, für Teile von „Groß Borstel“ beabsichtigt das Bezirksamt Hamburg-Nord ebenfalls eine Festlegung als RISE-Gebiet. Im Quartier „Harburger Binnenhafen/ Neuland“ ist das Teilgebiet des Harburger Binnenhafens noch bis 2020 im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz festgelegt.

Soziale Erhaltungsverordnungen

Soziale Erhaltungsverordnungen bilden einen wichtigen Baustein zur Sicherung bezahlbaren Mietwohnraums. Ziel ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor Verdrängung infolge aufwändiger Modernisierung und Wohnungsumwandlungen zu bewahren.

In Hamburg sind derzeit elf Gebiete mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung in den Bezirken Hamburg-Mitte, Altona und Eimsbüttel in Kraft. In diesen Gebieten leben insgesamt knapp 190.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf einer Fläche von rund 10 km².

Weitere Gebiete sind in Vorbereitung:

- Für den Stadtteil Altona-Nord mit 22.000 Bewohnerinnen und Bewohnern werden die Voraussetzungen zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung geprüft. Am 15. Mai 2018 hat der Senat die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung beschlossen. Damit kann das Bezirksamt Altona Anträge auf bauliche Maßnahmen durch Aussetzung der Entscheidung für maximal ein Jahr zurückstellen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen vorläufig untersagen. Auf der Basis eines zur Zeit entstehenden Gutachtens werden die Voraussetzungen zum Erlass der Verordnung geprüft.
- Für große Teile Eilbeks, mit 21.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, gilt seit dem 16. Oktober 2018 ebenfalls ein Senatsbeschluss zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Die ab Januar 2019 beginnende repräsentative Haushalbefragung dient als Voraussetzung, um eine Soziale Erhaltungsverordnung erlassen zu können.



Mehr:

www.hamburg.de/rise und

www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen

Kontakte in den Bezirken

Bezirksamt Hamburg-Mitte:

Ursula Groß

Telefon: 040 / 4 28 54-44 11

ursula.gross@hamburg-mitte.hamburg.de

Bezirksamt Altona:

Ulrike Alsen

Telefon: 040 / 4 28 11-36 69

ulrike.alsen@altona.hamburg.de

Bezirksamt Eimsbüttel:

André Güldner

Telefon: 040 / 4 28 01-34 91

andre.gueldner@eimsbuettel.hamburg.de

Bezirksamt Hamburg-Nord:

Dieter Söngen

Telefon: 040 / 4 28 04-21 33

dieter.soengen@hamburg-nord.hamburg.de

Bezirksamt Wandsbek:

Claudia Fründ

Telefon: 040 / 4 28 81-22 85

claudia.fruend@wandsbek.hamburg.de

Bezirksamt Bergedorf:

Deik Esser

Telefon: 040 / 4 28 91-25 30

deik.esser@bergedorf.hamburg.de

Bezirksamt Harburg:

Uta Wassbauer

Telefon: 040 / 4 28 71-20 18

uta.wassbauer@harburg.hamburg.de

Integrierte Stadtteilentwicklung im Internet:

www.hamburg.de/rise

Impressum

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg



V.i.S.d.P.: Barbara Ketelhut

Redaktion: Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung; Elisabeth Hahn

Gestaltung:

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

www.geoinfo.hamburg.de

Druck: BSW/BUE

Auflage: 2.000

www.hamburg.de/bsw

Kontakt: rise@bsw.hamburg.de

April 2019

Bildnachweis: Titelbild: Kristine Thiemann | Seite 2: Foto: Ronald Sawatzki, Senatskanzlei Hamburg; Karten Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (BSW/WSB) u. Kartengrundlagen Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)/Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV); Fotos: BSW/WSB; Berndt Andresen; Arge Kirchhoff Jacobs | Seite 3: Ronald Sawatzki, Senatskanzlei Hamburg | Seite 4: Otto Wulff Bauunternehmung GmbH; Andreas Lettow | Seite 5: Dulsberg; SAGA; Harburger Binnenhafen: Richard Stöhr, Garbe-Architekten; Bergedorf: Bezirksamt Bergedorf | Seite 6: Luftbild: FHH/LGV; Foto: BSW/WSB | Seiten 7 bis 9: Karten BSW u. Kartengrundlagen FHH/LGV | Seite 10 und 11: Groß Borstel: Bezirksamt Nord-SL; Jenfeld-Zentrum: Bezirksamt Wandsbek-SR; Lurup: Bezirksamt Altona; Tegelberg-Müssenredder: FHH/LGV; Wilhelmsburg Ost: BSW/WSB; Wilstorf-Reeseberg: Bezirksamt Harburg-SR; Luftbild: FHH/LGV | Seite 12: Foto: Lawaetz-Stiftung/Tanja Birkner | Seite 13: Berndt Andresen | Seite 14: BSW / Michael Zapf | Seite 15: Schaubild: BSW/WSB | Seite 16: Arge Kirchhoff Jacobs.