



1995-2015

# Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße

## Abschlussbericht

# Abschlussbericht

## Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße

### IMPRESSUM

#### Auftraggeber / Bearbeitung

Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Klosterwall 8  
20095 Hamburg

#### Auftragnehmer / Bearbeitung

##### Berichtsteil A und Anhang

Bearbeitet von: [REDACTED]  
Dokumentation und Durchführung [REDACTED]  
Vorgelegt von: ASK GmbH  
Abgabe am: 23.09.2009, Überarbeitung vom 22.01.2014 / 19.05.2014  
Ergänzung von: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
zum Stichtag 31.05.2015

##### Berichtsteil B

Bearbeitet von: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
zum Stichtag 31.05.2015

##### Fotonachweis:

ASK GmbH  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

##### Anmerkung:

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, wird in den nachfolgenden Texten bei der Personenbezeichnung die männliche Form verwendet. Selbstverständlich sind jeweils weibliche und männliche Personen gemeint.



## Vorbemerkung

Das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße ist am 4. Juli 1995 durch Senatsbeschluss Nr. 95/ 0830 förmlich festgelegt und im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung, Programmsegmente Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Soziale Stadt, sowie aus Landesmitteln der Integrierten Stadtteilentwicklung (vormals Aktive Stadtteilentwicklung) gefördert worden. Als Sanierungsträgerin war ASK GmbH bis zum 31.12.2008 beauftragt, seitdem obliegt die Steuerung des Verfahrens dem Bezirksamt Hamburg-Mitte allein. Die Operationalisierung der Sanierungsziele erfolgte durch das Erneuerungskonzept, das im Laufe des Verfahrens mehrfach fortgeschrieben wurde – zuletzt in der Fassung vom Januar 2014.

Die Überführung des Gebietsentwicklungsprozesses St. Georg S2 Böckmannstraße in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) und die Zusammenführung mit dem Fördergebiet St. Georg-Mitte (Soziale Stadt, Gebietslaufzeit von 2006 bis 2014), welches den Geltungsbereich des Sanierungsgebiets umfasste, erfolgte 2009. Die zu diesem Zeitpunkt noch nicht umgesetzten Projekte im Sanierungsgebiet wurden in das damalige Quartiersentwicklungskonzept St. Georg-Mitte (ab 2013: Nachsorge- und Verstetigungskonzept St. Georg-Mitte) aufgenommen und Erneuerungsmaßnahmen im Sinne der Sanierungsziele bis zuletzt gesteuert. Die Bürgerbeteiligung für das Sanierungsgebiet wurde ab 2009 im Rahmen des Stadtteilbeirats St. Georg-Mitte weitergeführt.

Die hiermit vorgelegte Abschlussbilanzierung erfolgt zum Stichtag 31.05.2015. Sie dokumentiert den Grad der Zielerreichung und bildet gemäß Ziffer 17 der RISE-Globalrichtlinie des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) die Grundlage für die planmäßige Aufhebung des Sanierungsverfahrens St. Georg S2 Böckmannstraße zum Jahresende 2015 nach zu Ende durchgeführter Sanierung gemäß § 162 BauGB und Ziffer 19 der Globalrichtlinie. Die Schlussabrechnung erfolgt in einem gesonderten Bericht.

Dem vorliegenden Abschlussbericht liegt der Bericht der ehemaligen Sanierungsträgerin ASK GmbH vom 23.09.2009 mit Ergänzungen vom 22.01.2014 zugrunde. Auf dieser Grundlage wurde der nun vorliegende Berichtsteil A zum Stichtag 31.05.2015 seitens des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung überarbeitet. Die Bilanzierung des Sanierungsverfahrens sowie die Schlussfolgerungen zur Verstetigung und Sicherung der Sanierungserfolge in Berichtsteil B ist ausschließlich durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt.

Ein Nachsorge- und Verstetigungskonzept liegt für das Fördergebiet St. Georg-Mitte bereits vor und umfasst auch das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße (vgl. Beschluss Lenkungsausschuss Programmsteuerung (LAP) vom 16.12.2013). Das Gebiet ist bereits in der Verstetigung.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme haben die Eigentümer gemäß § 154 BauGB zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag an die Stadt Hamburg zu entrichten.

Hamburg, 03.11.2015

**Inhaltsverzeichnis****Teil A Anlass und Auftrag**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass der Sanierung .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Allgemeines .....</b>   | <b>8</b>  |
| 2.1       | Grunddaten .....   | 9         |
| 2.2       | Vorgeschichte der Sanierung .....  | 10        |
| 2.3       | Zeitlicher Ablauf der Sanierung .....                                      | 11        |
| 2.4       | Auftrag und Rolle der Sanierungsträgerin .....                             | 13        |
| <b>3.</b> | <b>Vorbereitende Untersuchungen, Ziele und Planungen für die Sanierung</b> | <b>14</b> |
| 3.1       | Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB.....                         | 14        |
| 3.2       | Weitere Untersuchungen für die Sanierung .....                             | 18        |
| 3.2.1     | Sozialstudie .....   | 18        |
| 3.2.2     | Gewerbeuntersuchung .....  | 19        |
| 3.3       | Sanierungsziele .....  | 20        |
| 3.4       | Planungen für die Sanierung .....  | 21        |
| 3.4.1     | Erneuerungskonzept .....   | 21        |
| 3.4.2     | Verkehrsplanung .....  | 28        |
| 3.4.3     | Bebauungspläne .....   | 28        |
| 3.4.4     | Städtebauliche Erhaltungsbereiche und Denkmalschutz .....                  | 29        |
| 3.4.5     | Ausschluss von Vergnügungsstätten .....                                    | 30        |
| <b>4.</b> | <b>Politische Gremien und Öffentlichkeitsarbeit .....</b>                  | <b>31</b> |
| 4.1       | Politische Gremien .....   | 31        |
| 4.2       | Stadtteilbüro .....  | 32        |
| 4.3       | Sanierungsbeirat .....   | 34        |
| 4.4       | Verfügungsfonds .....  | 37        |
| 4.5       | Broschüren / Informationsblätter .....                                     | 39        |
| 4.6       | Öffentliche Erörterungen .....   | 41        |
| 4.7       | Sonstige Veranstaltungen im Gebiet .....                                   | 46        |
| <b>5.</b> | <b>Räumliche Schwerpunkte der Sanierung .....</b>                          | <b>47</b> |
| 5.1       | Lindenstraße .....   | 47        |
| 5.2       | Böckmannstraße .....   | 49        |
| 5.3       | Pulverteich .....  | 52        |
| 5.4       | Steindamm / Kleiner Pulverteich .....                                      | 53        |
| 5.5       | Kreuzweg .....   | 54        |
| 5.6       | Adenauerallee .....  | 55        |
| <b>6.</b> | <b>Ordnungsmaßnahmen .....</b>   | <b>56</b> |
| 6.1       | Grundstücksverkehr .....   | 56        |
| 6.2       | Vorzeitige Entlassungen.....   | 58        |
| 6.3       | Bodenordnung und städtische Grundstücke .....                              | 58        |
| 6.4       | Sozialplan .....   | 59        |
| 6.4.1     | Umsetzung / Betreuung von Betroffenen .....                                | 59        |
| 6.4.2     | Betreuung von Betrieben .....  | 63        |
| 6.4.3     | Zahlung von Mietausfall .....  | 67        |
| 6.5       | Abbruchmaßnahmen .....   | 68        |
| 6.6       | Erschließungsmaßnahmen .....   | 68        |
| 6.7       | Sonstige Ordnungsmaßnahmen .....   | 68        |



|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>7.</b> | <b>Baumaßnahmen</b> .....                                    | <b>69</b> |
| 7.1       | Tabellarische Übersicht Wohnungsbaumaßnahmen.....            | 69        |
| 7.2       | Übersicht zu den Baumaßnahmen.....                           | 70        |
| 7.2.1     | Neubau von Wohnungen .....                                   | 70        |
| 7.2.2     | Modernisierung von Wohnungen .....                           | 76        |
| 7.2.3     | Neubau und Modernisierung von Gewerberaum .....              | 79        |
| 7.2.4     | Soziale Infrastruktur und kulturelle Einrichtungen .....     | 81        |
| 7.2.5     | Wohnumfeldverbesserung .....                                 | 83        |
| 7.3       | Öffentliche Grünflächen .....                                | 84        |
| 7.4       | Erschließung.....  | 86        |
| 7.4.1     | Umgestaltung Pulverteich .....                               | 87        |
| 7.4.2     | Umgestaltung Böckmannstraße .....                            | 87        |
| 7.4.3     | Umgestaltung Lindenstraße .....                              | 88        |
| 7.4.4     | Neuanlage Lindenplatz .....                                  | 88        |
| 7.5       | Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Bauherren ..... | 89        |
| 7.5.1     | Sanierungsarbeitskreis .....                                 | 89        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Teil B Ergebnisse der Bilanzierung .....</b>   | <b>90</b>  |
| <b>1. Abschlussbilanzierung in Bezug auf Problemlagen des Gebiets .....</b>   | <b>92</b>  |
| 1.1 Sozialstruktur .....  | 92         |
| 1.2 Städtebauliche Strukturen.....  | 94         |
| 1.3 Funktionale Strukturen.....   | 95         |
| 1.4 Ökonomische Strukturen .....  | 98         |
| 1.5 Akteursstrukturen.....  | 99         |
| <b>2. Abschlussbilanzierung in Bezug auf den erfolgten Gebiets-<br/>Entwicklungsprozess .....</b>                           | <b>100</b> |
| 2.1 Bilanzierung des Zielerreichungsgrades des gebietsbezogenen Leitziels .....   | 100        |
| 2.2 Bilanzierung der Umsetzungsergebnisse der einzelnen Sanierungsziele<br>bezogen auf die relevanten Handlungsfelder ..... | 102        |
| 2.2.1 Städtebauliche Strukturen.....  | 103        |
| 2.2.2 Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt, Wohnungswirtschaft.....  | 107        |
| 2.2.3 Wohnumfeld und öffentlicher Raum.....   | 110        |
| 2.2.4 Lokale Ökonomie.....  | 113        |
| 2.2.5 Umwelt und Verkehr.....   | 114        |
| 2.2.6 Soziales, Seniorenarbeit, Inklusion .....   | 116        |
| 2.2.7 Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften, Vernetzung.....   | 117        |
| 2.2.8 Integration von Menschen mit Migrationshintergrund.....   | 118        |
| 2.3 Bilanzierung zur Zielerreichung des Gebietsmanagements .....  | 120        |
| <b>3. Schlussfolgerungen zur Zielerreichung und zur Sicherung der<br/>Sanierungserfolge.....</b>                            | <b>122</b> |
| 3.1 Fazit zur Erreichung des gebietsbezogenen Leitziels.....  | 122        |
| 3.2 Fazit zur Zielerreichung in den Handlungsfeldern.....   | 122        |
| 3.3 Gesamtfazit zur Zielerreichung und Schlussfolgerungen für die<br>Verstetigung .....                                     | 126        |



## **Teil A Anlass und Auftrag**

### **1. Anlass der Sanierung**

Das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße ist am 4. Juli 1995 durch Senatsbeschluss Nr. 95/ 0830 nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage Vorberreitender Untersuchungen förmlich festgelegt worden. Das Verfahren wurde gemäß den Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts, Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. §§ 136 ff BauGB (Zweites Kapitel, erster Teil) und den jeweiligen Landesprogrammen durchgeführt.

Die Festlegungsdrucksache vom 27.06.1995 begründet die Notwendigkeit zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet aufgrund städtebaulicher Missstände, die sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB umfassten:

„Die Wohnnutzung wurde in den letzten Jahren durch Umwandlung in Büros und Ausdehnung des Rotlichtmilieus zurückgedrängt. Es besteht die Gefahr, dass dies auch in Zukunft weiter geschieht. Mit dem Rückgang der Wohnnutzung sowie dem Rückzug von Unternehmen und ihrem Beschäftigungspotential ist der Bestand der Läden, die der Versorgung der Bevölkerung in diesem Quartier dienen, gefährdet.“

„Viele Büro- und Gewerbeflächen im Untersuchungsgebiet und dessen unmittelbarer Nachbarschaft stehen leer, weil sie u.a. den heutigen Ansprüchen des Bürostandards nicht entsprechen oder weil bereits einige Unternehmen vor den sozialen Problemen im Stadtteil zurückgewichen sind“.

In Bezug auf die Sanierungsziele wird weiter formuliert:

„Oberster Leitgedanke für die Durchführung der Sanierung ist der langfristige Erhalt und die Erneuerung des Gebietes als Wohn- und Gewerbestandort durch die Beseitigung bzw. Reduzierung der in Abschnitt II dargestellten Missstände.“

Diese Ziele und Leitgedanken sind die Grundlage des Sanierungsverfahrens. Aus ihnen wurde das Erneuerungskonzept entwickelt, welches maßgeblich für die Entwicklung des Sanierungsgebietes St. Georg S2 Böckmannstraße ist (vgl. Kapitel A 3.3.1).



## 2. Allgemeines



Abbildung: Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße

Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2014



## 2.1 Grunddaten

Im Folgenden werden die Grunddaten des Untersuchungsgebietes St. Georg-Süd beschrieben. Ergänzend wurden benachbarte Gebiete untersucht, deren Grunddaten ebenfalls unten aufgelistet werden.

### *Untersuchungsgebiet*

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Flächengröße           | ca. 5,9 ha |
| Zahl der Betriebe      | 141        |
| Zahl der Wohnungen     | 412        |
| Zahl der Gebäude       | 169        |
| Anzahl der Grundstücke | 70         |
| Anzahl der Flurstücke  | 80         |

### *Ergänzend untersuchte Gebiete*

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Flächengröße           | ca. 2,1 ha |
| Zahl der Betriebe      | 43         |
| Zahl der Wohnungen     | 141        |
| Zahl der Gebäude       | 32         |
| Anzahl der Grundstücke | 16         |
| Anzahl der Flurstücke  | 25         |

Gesamtgebiet der Blöcke 114/29,  
114/30, 114/31, 114/32 , 13/24  
Ergänzend untersuchtes Gebiet  
zuzüglich Restblock 114/32

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Zahl der Bewohner      | 1.788 |
| Zahl der Betriebe      | 237   |
| Zahl der Beschäftigten | 2.242 |

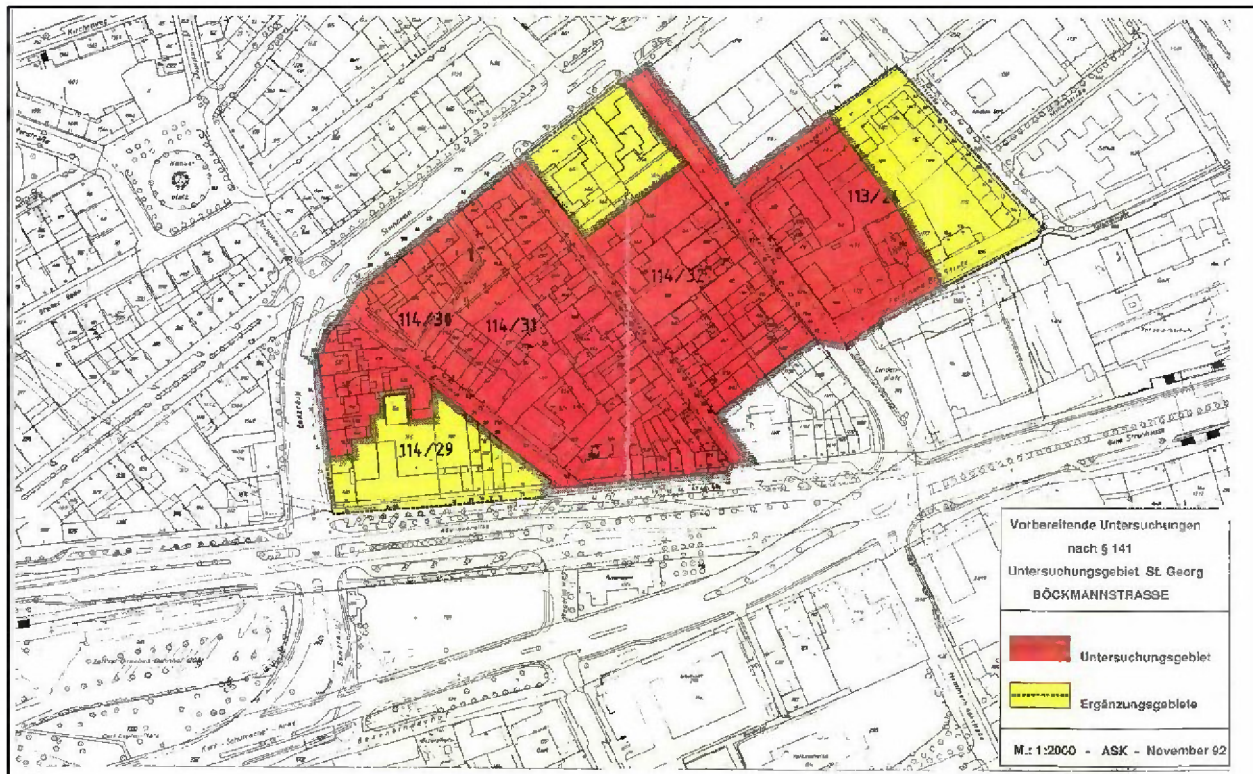


Abbildung: Untersuchungsgebiet und ergänzend untersuchte Gebiete

## 2.2 Vorgeschichte der Sanierung

Im Folgenden wird die Vorgeschichte der Sanierung in St-Georg-Süd beschrieben. Zunächst wird die städtebauliche Entwicklung des Gebietes anhand von bedeutenden und markanten Jahreszahlen dargestellt. Anschließend wird der Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen geschildert.

### *Städtebauliche Entwicklung*

|         |   |
|---------|---|
| 1836    | Beginn der Besiedlung der Böckmannschen Gärten  |
| 1842    | Hamburger Brand führt zur beschleunigten Besiedlung   |
| 1863    | die Aufhebung der Torsperre begünstigt die Vorstadtbebauung in der Böckmannstraße und Adenauerallee   |
| 1900    | Bau des Hauptbahnhofs und zügige Entwicklung der gründerzeitlichen Siedlungsstruktur  |
| 1914    | Schließung der Blockrandbebauung Böckmannstraße, Adenauerallee und Lindenstraße   |
| 1938    | Baustufenplan   |
| 1939-45 | Kriegszerstörungen insb. durch Feuersturm im Juli/August 1943   |
| 1950    | Wiederaufbau am verbreiterten Steindamm mit Wohn- und Geschäftshäusern im alten Maßstab   |
| 1951    | Baustufenplan St. Georg   |
| 1957    | Baustufenplan St. Georg D 51/B, 1973 aufgehoben durch den B-Plan St.Georg 16  |
| 1963    | Bebauungsplan St. Georg 4   |
| 1970    | Großmaßstäbliche Bebauung durch Bürogebäude am Steindamm und an der Adenauerallee   |
| 1973    | Flächennutzungsplan sieht den Erhalt des Baubestandes vor   |
| 1973    | Bebauungsplan St. Georg 16 (Iduna/Lindenstraße 41)  |
| 1974    | Bebauungsplan St. Georg 17 (Lindenstraße, Ferdinand-Beit-Straße)  |
| 1977    | Einleitung der behutsamen Stadterneuerung in St. Georg durch die Vorbereitenden Untersuchungen und die Einleitung des Sanierungsverfahrens St. Georg S1 |

### *Vorbereitende Untersuchungen*

|         |  |
|---------|--|
| 1991    | Senatsbeschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen                                       |
| 1991-95 | Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen St. Georg S 2                                       |
| 1992-93 | Betriebsbefragung durch das Büro konsalt,<br>Erstellung der Sozialstudie durch das Büro Plankontor |
| 1992    | Bau der Minarette Böckmannstraße   |
| 1993    | Erweiterung Vorbereitende Untersuchungen   |
| 1993    | Erarbeitung Erneuerungskonzept   |
| 1994    | Vorgezogene Maßnahmen zum Beginn des Sanierungsverfahrens  |



## 2.3 Zeitlicher Ablauf der Sanierung

Der folgende Abschnitt gibt eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf der Sanierung, von der Einrichtung des Stadtteilbüros im Jahr 1993 bis zum planmäßigen Ende des Sanierungsverfahrens im Jahr 2015.



Abbildung: Stadtteilbüro Lindenstraße

|      |   |
|------|---|
| 1993 | Einrichtung des Stadtteilbüros  |
| 1995 | Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Georg S 2 Böckmannstraße (04.07.1995)   |
| 1995 | Bebauungsplan St. Georg 34  |
| 1996 | Konstituierende Sitzung des Sanierungsbeirates „Böckmannstraße“   |
| 1999 | Festlegung des Erneuerungskonzeptes St. Georg S 2 Böckmannstraße  |
| 1999 | Bebauungsplan St. Georg 38 für das Berliner Tor Centrum   |
| 2000 | Verkehrskonzept für das Sanierungsgebiet (02.05.2000)   |
| 2002 | 1. Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes  |
| 2004 | Bebauungsplan St. Georg 35  |
| 2004 | 2. Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes  |
| 2007 | Bebauungsplan St. Georg 44  |
| 2007 | 3. Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes  |
| 2008 | Umgestaltung Lindenplatz  |
| 2009 | Zusammenführung des Sanierungsgebiets mit der Quartiersentwicklung St. Georg-Mitte (Soziale Stadt) im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung (RISE) |
| 2009 | Vor-Ort-Büro Hansaplatz   |
| 2012 | Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg tritt in Kraft.  |
| 2013 | Beschluss des Nachsorge- und Verstetigungskonzeptes St. Georg-Mitte (Soziale Stadt)   |
| 2014 | Ende der Gebietslaufzeit St. Georg-Mitte (Soziale Stadt)  |
| 2015 | Drucksachenplanung zur Aufhebung der Sanierungsverordnung St. Georg S2 Böckmannstraße   |



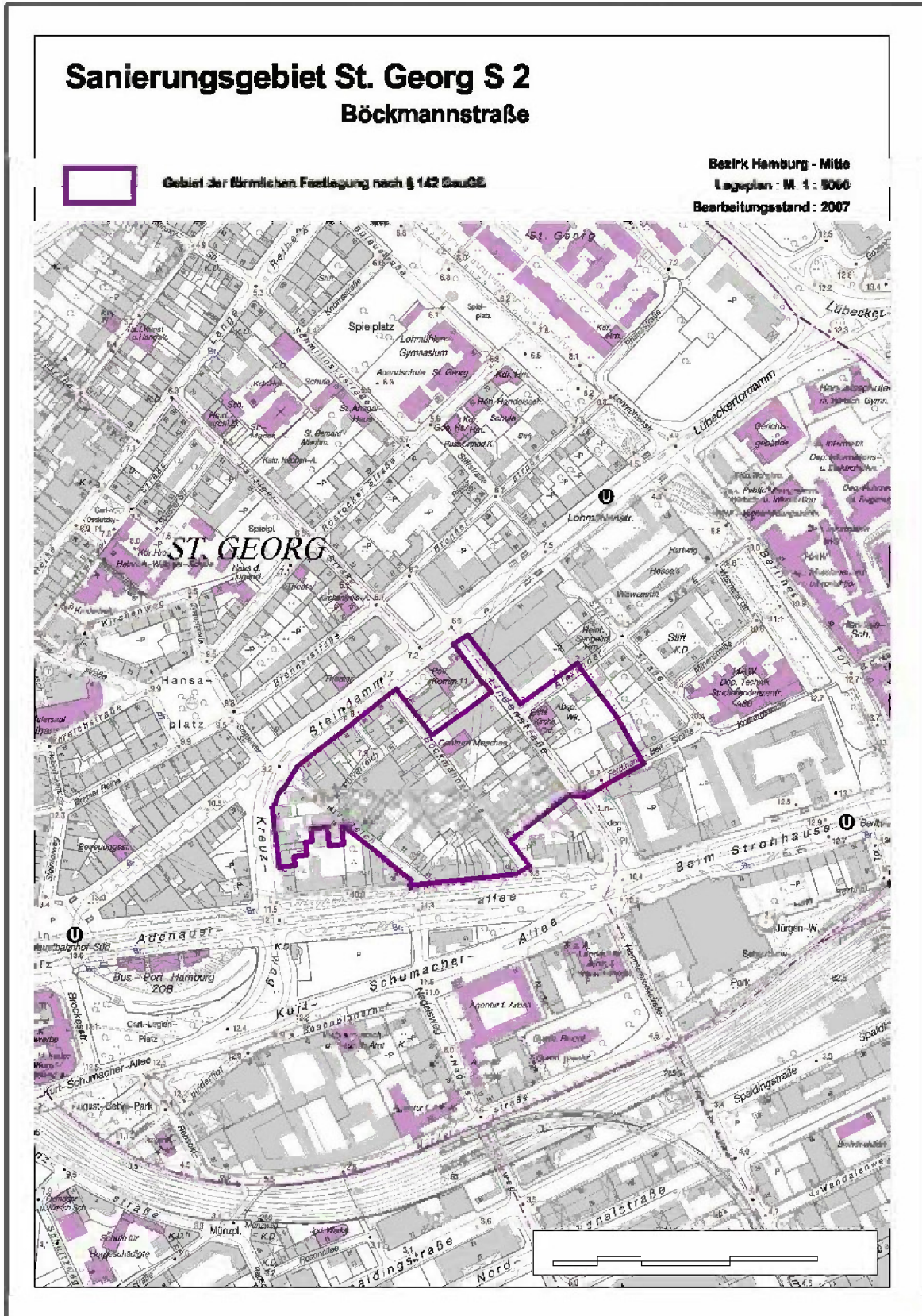


Abbildung: Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße  
Quelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, 2007

## 2.4 Auftrag und Rolle der Sanierungsträgerin

Die ASK Hassenstein + Pfadt GmbH (ASK) wurde als Sanierungsträgerin nach §§ 157 bis 159 BauGB mit Rahmenvertrag vom 21./28.06./1996 über die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße von der Freien und Hansestadt Hamburg (Stadtentwicklungsbehörde) beauftragt. Bereits 1991 wurde ASK mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beauftragt und hatte diese 1995 abgeschlossen.

Der Auftrag als Sanierungsträgerin umfasste insbesondere folgende Leistungen:

- Mitwirkung bei das Sanierungsgebiet betreffenden städtebaulichen Planungen.
- Allgemeine Koordination der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung, z.B. Mitwirkung im behördeninternen Sanierungsarbeitskreis.
- Entwurf zur Aufstellung und Fortschreibung von Zeit-/Maßnahmeprogrammen und der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB zur Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes in organisatorischer, zeitlicher und finanzieller Hinsicht.
- Durchführung von sowie Mitwirkung an öffentlichen Veranstaltungen/Erörterungen/Anhörungen zur Durchführung der Sanierung nach § 137 und ggf. nach § 3 BauGB.
- Sonstige Öffentlichkeitsarbeit wie Medienarbeit, Berichterstattung in bezirklichen Gremien, Geschäftsführung und Mitwirkung im Sanierungsbeirat einschließlich Verfügungsfonds, Besucherbetreuung.
- Beteiligung, Beratung, Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer und Investoren, Einzelhändler und Gewerbetreibenden, Bewohner und anderer Betroffener zur Umsetzung der Sanierungsziele einschließlich Stadtteilbüro.
- Zeitliche und organisatorische Koordination der Ordnungs-, Bau- und sonstigen Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung.
- Aufstellung, Fortschreibung und Durchführung des Sozialplans auf der Grundlage der in Hamburg allgemein geltenden Richtlinien im Einvernehmen mit Hamburg.
  - o Sicherstellung der Umsetzung und Betreuung von Bewohnern und anderen Betroffenen einschließlich der Abwicklung von Hilfen im Rahmen des Sozialplans und des Nachweises geeigneter Räume
  - o Abwicklung von Mietzinsausfallentschädigungen.
- Schriftliche Stellungnahmen zu genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen nach § 144 BauGB.
- Vorbereitung von Räumung und Freimachung von Grundstücken.
- Beratung von Investoren bei Neubaumaßnahmen und bei Modernisierungen von Wohnungen, Gewerbebetrieben und sonstigen Baumaßnahmen.
- Durchführung und Betreuung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnumfeldverbesserungen im Sanierungsgebiet nach Maßgabe gesonderter Aufträge Hamburgs oder auf Antrag von Bauwilligen, soweit Hamburg zustimmt.
- Dokumentation, Berichterstattung, Aktenaufbewahrung.

Am 01.07.2006 ist die Durchführung des Verfahrens von der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) auf das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung übergegangen. Seit 2009 steuert das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Verfahren ohne Sanierungsträgerin.

Die Arbeit von ASK als Sanierungsträgerin wurde zum 31.12.2008 beendet. 2009 erfolgte im Rahmen der Integrierten Stadtteilentwicklung die Zusammenführung des Sanierungsverfahrens mit dem Fördergebiet St. Georg-Mitte (Soziale Stadt). Als Gebietsentwicklerin für das Fördergebiet St. Georg-Mitte hat ASK im Gebietskontext mit einem angepassten Leistungsbild gearbeitet.



### **3. Vorbereitende Untersuchungen, Ziele und Planungen für die Sanierung**

#### **3.1 Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB**

##### *Untersuchungsgebiet*

Zu Beginn der 1990er Jahre bestand die Befürchtung, dass die Disparitäten in der Entwicklung in St. Georg zunehmen und sich Probleme aus dem abgeschlossenen Sanierungsverfahren St. Georg S1 in die anderen Bereiche des Stadtteils verlagern. Bereits frühere Untersuchungen hatten auf die spezifischen Probleme des Untersuchungsgebietes hingewiesen. Rotlichtnutzung, die Belastung durch den Verkehr, die Fluktuation der Nutzungen und Bewohner und partielle Verelendungserscheinungen wiesen das Untersuchungsgebiet als benachteiligtes Quartier aus. Die Erfolge der Sanierung in der Langen Reihe wirkten sich nicht positiv auf das Gebiet östlich des Steindamms aus. Die Planung eines „Skandinavian Trade Centers“ an der Adenauerallee mit der Aufstellung des Bebauungsplanes St. Georg 34 war ein Anlass, die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in dem unmittelbar angrenzenden Quartier zwischen Kreuzweg / Steindamm, Adenauerallee und Lindenstraße durch Senatsbeschluss mit Drs. Nr. 430 am 2. April 1991 einzuleiten. In die Untersuchung wurden Bereiche einbezogen, die möglicherweise als Ergänzungsgebiete infrage kamen.

##### *Gebietsgröße*

Das Untersuchungsgebiet zwischen dem Steindamm und der Adenauerallee umfasste eine Fläche von 5,9 ha. Es wurde begrenzt durch den Kreuzweg im Südwesten und die Lindenstraße im Nordosten. In die Untersuchung wurden die Restflächen der Blöcke 114/29, 114/32, 113/24 mit einbezogen. Das Untersuchungsgebiet selbst umfasste die Blöcke 114/29 teilweise, 114/30, 144/31, 114/32 teilweise und 113/24 teilweise und orientierte sich damit an den drei das Gebiet räumlich strukturierenden Hauptquerachsen Lindenstraße, Böckmannstraße und Pulverteich. Die vorläufige Gebietsabgrenzung wurde bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes beibehalten.

#### **Situation zur Zeit der Vorbereitenden Untersuchungen**

##### *Lage im Stadtteil*

Das Untersuchungsgebiet lag zwischen Steindamm und Adenauerallee in unmittelbarer Nähe zur Hamburger City, circa 500 m vom Hauptbahnhof entfernt. Vor dem Krieg war der Steindamm eine wichtige Geschäftsstraße, die Adenauerallee eher eine repräsentative Wohnstraße. Die zentrale Lage und die Zerstörungen führten nach dem Krieg zum Ausbau der großen Verkehrsstrassen Steindamm, Kreuzweg, Adenauerallee und einer guten Verkehrsanbindung, schnitten aber das Untersuchungsgebiet räumlich vom übrigen Stadtteil ab. Reste des vorstädtischen Wohngebietes und der gründerzeitlichen Stadtstruktur wurden überlagert von einer überwiegend gewerblichen Nutzung. Im citynahen Westteil des Gebietes wurde die Wohnnutzung bereits vielfach in gewerbliche Nutzung - meist Büros und Hotels - umgewandelt. Hier befand sich auch das für die Bahnhofsrückseite typische Vergnügungsgewerbe mit Sexshops, Stundenhotels, Spielhallen etc. Im Pulverteich setzte sich die Rotlichtnutzung vom Steindamm in Teilen fort, während in der Böckmannstraße, Lindenstraße, Alexanderstraße bis hin zum Stiftviertel das Wohnen weitgehend erhalten blieb.

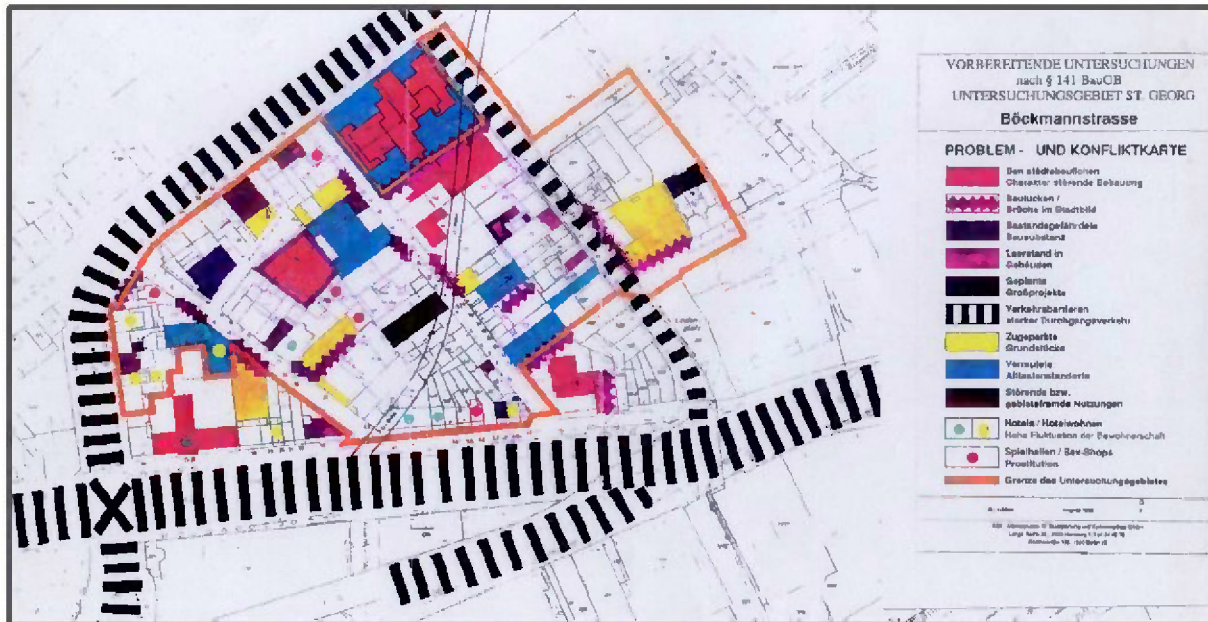


Abbildung: Problem- und Konfliktkarte, VU 1992



Abbildung: Nutzung der Freiflächen, VU 1992



Abbildung: Betriebsstandorte nach Branchen, VU 1992





Abbildung: Erdgeschossnutzung, VU 1992

Sowohl die Wohnbevölkerung als auch die Gewerbetreibenden hatten zu einem hohen Anteil einen Migrationshintergrund. Mit der Konzentration von Moscheen im Sanierungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung ging damit nicht nur ein kultureller Schwerpunkt einher. Sie begünstigte auch die Entwicklung überregionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote für die Bevölkerung aus dem türkisch/arabischen Raum und Einzelhandel mit orientalischen und asiatischen Angeboten sowie vieler Hotels/Pensionen und Gaststätten. Durch die isolierte Lage innerhalb der bestehenden Verkehrsstrassen wurde diese Konzentration verstärkt. Während die überörtliche Verkehrsanbindung sehr gut war, gab es zum Zentrum des Stadtteils St. Georg bedingt u. a. durch die Breite des Steindamms kaum räumlich-städtebauliche Verbindungen. Das Angebot in den Altbaubereichen des Untersuchungsgebiets hatte sich zum Teil auf den periodischen überörtlichen Bedarf eingestellt. Auch die Gebäude aus der Nachkriegszeit waren auf Betriebe mit überörtlichem Charakter eingerichtet. Einen Schwerpunkt bildeten allein die fünf Hotel- und Beherbergungsbetriebe.

### Wohnen

Kleinteilige Grundstücke, die zum Teil mit ungünstigem Zuschnitt, teilweise mit eingeschränkter Bebaubarkeit durch die darunter verlaufende U-Bahntrasse, hatten in der Vergangenheit die bauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet behindert und so dazu geführt, dass Teile der historischen Bebauung erhalten blieben. Es gab eine größere Anzahl von Einzeleigentümern mit starker Gebietsbindung.

Es gab 10 Baulücken (Pulverteich 12, 27, Kleiner Pulverteich, Böckmannstraße 1/7/10, 24, 39, 47, Lindenstraße 41, Adenauerallee 45, 47) und eine größere zusammenhängende Fläche (Lindenstraße Ecke Ferdinand-Beit-Straße) mit Bebauungsmöglichkeiten für Wohnungen. Der FHH gehörten die Grundstücke Pulverteich 2, 12, Böckmannstraße 43, 45 und die Wohngebäude Lindenstraße 25 und 29.

Es befanden sich 412 Wohnungen im Gebiet und es gab eine starke Nutzungsmischung mit Gewerbebetrieben. Das Gebiet bot sich zwar als Standort für innenstadtnahes Wohnen an, die Bedingungen für Wohnen verschlechterten sich aber durch den abnehmenden baulichen Zustand der Häuser. In circa der Hälfte der Gebäude bestand dringender Sanierungsbedarf, besonders durch unterlassene Instandhaltung; der Instandsetzungsanteil war zum Teil höher als der Modernisierungsbedarf. Das Gewerbe seiner-



seits richtete sich zu Lasten des täglichen Bedarfs zunehmend auf gewerbliche Kunden aus.

#### *Wohnumfeld*

Freiflächen waren kaum vorhanden, öffentliche Freiflächen überhaupt nicht. Auf vier Grundstücken befanden sich private Spielplätze. Die einzigen Flächenpotenziale waren auf dem städtischen Grundstück Böckmannstraße 45 und außerhalb des Sanierungsgebietes im Block 113/24 sowie auf der Fläche zwischen der Kurt-Schumacher-Allee und der Adenauerallee. Der nahe gelegene Lohmühlenpark war bis zur Erneuerung des ersten Bauabschnittes in den 90er Jahren in seiner Benutzbarkeit ziemlich eingeschränkt.

#### *Nutzungsentwicklung*

Das Stadtbild wurde hier durch die Verkehrsflächen, die das Untersuchungsgebiet einschlossen, geprägt. Der Steindamm weitete sich im Bereich des Untersuchungsgebietes im mittleren Bereich bis zum Iduna-Hochhaus in eine von Fußgängern belebte breite Geschäftsstraße auf. Das Hochhaus Steindamm 80 schottete sich in der Außen- und Erdgeschossgestaltung vom Umfeld ab. Südlich grenzte das Vergnügungsangebot des Steindamms an. Das Untersuchungsgebiet selbst wurde durch die Verbindungsstraßen charakterisiert, die es vom Steindamm bis zur Adenauerallee durchziehen.

Die Lindenstraße war zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen, wie heute, eine belebte Wohnstraße, allerdings mit stark rückläufigen Nahversorgungsangeboten im Erdgeschoss. Die westliche, geschlossene Randbebauung wird dominiert von historischen, meist gründerzeitlichen Altbauten. Die Ostseite war dagegen lückenhaft bebaut und behinderte gemeinsam mit abweisenden Bürokomplexen an den Mündungsbereichen Adenauerallee und Steindamm die Entwicklung als Wohn- und Geschäftsstraße.

Reste ehemaliger privater Vorgärten auf der westlichen und eine Baumreihe aus Linden auf der östlichen Seite verliehen der Straße ihren eigenen Charakter. Das im Untersuchungsgebiet liegende erhaltenswerte Gebäudeensemble Ferdinand-Beit-Straße 7/9 bildete einen wichtigen Übergang zur anschließenden Wohnbebauung und zum dahinter gelegenen Stiftsviertel. Der als Stellplatz genutzte Lindenplatz war städtebaulich unattraktiv und erfüllte keine belebenden, städtischen Funktionen. Zusätzlich wurde befürchtet, dass die im Bebauungsplan Entwurf St. Georg 34 enthaltenen Bebauungsmöglichkeiten das Wohngebiet belasten und historische Stadtstrukturen zerstört werden.

An der Adenauerallee sind noch Teile der Vorstadtbebauung aus dem 19. Jahrhundert erhalten. Sie wurden in ihrer gesamten Länge als stadträumlich erhaltenswert erkannt und bilden den südlichen Rand der Bebauung. In den im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäuden befanden sich erhaltenswerte Wohnnutzungen mit ausbaubaren Potenzialen, die das Angebot im Stadtteil attraktiv ergänzen und abrunden konnten.

Die Gebäude am Kreuzweg waren für das historische Stadtbild interessant und stellen eine wichtige Ergänzung für das Wohngebiet dar, allerdings sind sie durch das hohe Verkehrsaufkommen und den zunehmend schlechten Bauzustand stark beeinträchtigt. Eine fehlende Eckbebauung an der Kreuzung Steindamm/Kreuzweg verstärkte im Stadtbild den Eindruck der Verkehrsschneise durch den Stadtteil.

Das Vergnügungsgewerbe im Pulverteich war überwiegend ein Clubangebot für ein eingeführtes Publikum und spiegelte sich im Straßenbild nicht dominant wider, so dass ein ruhigerer Gesamteindruck der Straße bestehen blieb. Eine Schließung der Baulücken zwischen den bestehenden Einzelgebäuden bot attraktive Wohnlagen.

Der Kleine Pulverteich entsprach einer Hinterhofsituation mit vernachlässigten Gebäuden ohne erheblichen Durchgangsverkehr.

Die Böckmannstraße hatte einen historischen Altbaukern mit mehreren Baulücken. Der Gebäudebestand bot mit einem vorstädtischen Gebäudeensemble, gründerzeitlichen Gebäudegruppen und Nachkriegsbauten ein vielfältiges Bild. Die Mischnutzung aus kleinteiligem Gewerbe und Wohnen, ergänzt durch einen für ganz Hamburg wichtigen Moscheestandort, machten den eigenen Charakter der Böckmannstraße aus. Die Straßen im Untersuchungsgebiet waren nur über die Haupttrassen am Rande des Gebietes miteinander verbunden und hatten so eine je eigene Nutzungsausprägung und Atmosphäre entwickelt. Nur die Lindenstraße war darüber hinaus nach Osten mit dem Stiftviertel verbunden. Das Untersuchungsgebiet wurde ab 1836 innerhalb des heutigen Straßennetzes bebaut.

Prägende städtebauliche Ensembles und schutzwürdige Bauten waren erhalten geblieben und standen (wie heute) unter Denkmalschutz: die Westseite der Lindenstraße Nummer 17-31, Böckmannstraße 48-54, Adenauerallee 45-49, Pulverteich 13-23.

## **3.2 Weitere Untersuchungen für die Sanierung**

### **3.2.1 Sozialstudie**

Als Voraussetzung, um durch die Sanierung bedingte Härten für die vorhandene Bevölkerung zu mildern, wurde ergänzend zu den Vorbereitenden Untersuchungen durch das Büro plankontor 1992-93 eine Sozialstudie erstellt, die in den Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB aufgenommen wurden.<sup>1</sup> Städtebauliche und soziale Maßnahmen sollten die Wohnsituation verbessern. Das kleine Gebiet hatte nur begrenzt soziale bzw. gemeinnützige Einrichtungen und war auf das Angebot im übrigen Stadtteil angewiesen. Dem Gebiet zugeordnet und gut erreichbar waren die Einrichtungen der Stifte. Eine große Angebotspalette hauptsächlich für muslimische Männer und Jungen hatte auch die Central-Moschee. Die Organisation des Deutschen Guttempler-Ordens mit Standort in der Böckmannstraße 3 war in der Suchtberatung aktiv.

1991 lebten in den fünf untersuchten Blöcken 1.788 Personen, davon betrug der Anteil der Ausländer 58,9% mit zunehmender Tendenz. Besonders am Kreuzweg lebten viele. Hier befanden sich viele Hotels, die als Wohnunterkünfte genutzt wurden. Kreuzweg und Böckmannstraße hatten ebenfalls einen hohen Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen. Die älteren Menschen lebten mehr im östlichen Bereich des Gebietes. Es gab 1987 689 Privathaushalte, wovon 490 Einpersonenhaushalte und 199 Mehrpersonenhaushalte waren. Im Untersuchungsgebiet konzentrierten sich besonders benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Die Mieten bewegten sich innerhalb des Mietenspiegels. Die Tendenz der Miethöhe war steigend. Auch bei den noch relativ günstigen Gewer-

<sup>1</sup> Plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH im Auftrag von ASK GmbH (1993): Sozialstudie/Anforderungen an die Sozialplanung für das Untersuchungsgebiet Böckmannstraße St. Georg.

bemieten wurde ein Anstieg befürchtet, der die Versorgungsfunktionen des Gebietes gefährden könnte.

Etwa 1/3 der Wohnungen war schlecht ausgestattet. In einzelnen Häusern in der Böckmannstraße und am Kreuzweg waren die Wohnungen nur eingeschränkt nutzbar. Besonders problematisch waren 5 bzw. 6 Wohnunterkünfte mit 3,5 Betten pro Zimmer für 363 Asylbewerber, die im Untersuchungsgebiet untergebracht waren.

Die Befragung von Plankontor für die Vorbereitenden Untersuchungen ergab, dass die Trennung des Gebietes vom übrigen St. Georg durch den Steindamm als Problem gesehen wurde. Zu viele Stellplätze, zu wenig Grün war ein weiterer genannter Mangel. Für Kinder und Frauen fehlten Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Parks in der Umgebung wurden stark von Junkies frequentiert. Drogenhandel, verdeckte und offene Prostitution verhärteten das Klima im Stadtteil und führten zu einer aggressiven Atmosphäre. Der Verkehr in der Lindenstraße und am Steindamm sowie der Zulieferverkehr für den Steinmetzbetrieb in der Böckmannstraße wurden als weitere Störfaktoren ebenso genannt, wie auch die große Anzahl motorisierter Moscheebesucher. Es bestand ein Mangel an wohnungsnahen Angeboten für ältere Menschen sowie für Einwanderer.

Zwar hatten auch die Bewohnerinnen und Bewohner nicht-deutscher Staatsangehörigkeit zunehmend eine Gebietsbindung entwickelt, doch mangelnde Möglichkeiten an gemeinsamen Treffpunkten und Einrichtungen führten kaum zu der Intensivierung von Nachbarschaftskontakten. Das bunte tolerante Klima des Sanierungsgebietes wurde von den Befragten als positiv empfunden.

### **3.2.2 Gewerbeuntersuchung**

1992-93 wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durch das Büro konsalt, Forschung und Beratung auf Grundlage einer Befragung eine Gewerbeuntersuchung für das Untersuchungsgebiet erstellt.<sup>2</sup>

Von den 141 Betrieben im Untersuchungsgebiet hatten 78, darunter 12 migrantische, mit insgesamt 751 Mitarbeitern auf die Befragung reagiert. Gastronomieinhaber- und Hotelbetriebe haben sich unterdurchschnittlich beteiligt. Der größte Teil der befragten Betriebe hatte weniger als 10 Beschäftigte. Es gab eine vielfältige Branchenstruktur, wobei der Dienstleistungssektor den größten Teil einnahm. 75 % der Betriebe waren länger als 8 sowie 18% länger als 40 Jahre am Standort ansässig, 85% waren inhabergeführt und 28% Eigentümer des Grundstücks.

Pro Betrieb wurden durchschnittlich vier Stellplätze gebraucht. 132 Anlieferungen pro Tag konzentrierten sich auf einen Teil der Betriebe. Beklagt wurde, dass Dauerparker die Plätze auch für Kunden blockierten. Ein hohes Pkw-Aufkommen besonders am Wochenende war auch durch die zahlreichen Moscheen bedingt.

Die zentrale Lage und die Verkehrsanbindung des Untersuchungsgebiets wurden positiv bewertet. Ein relevanter ortsgebundener Teil der Betriebe hatte seine Kunden in St. Georg. Die im Gebiet bestehenden Produktions- und Kfz-Betriebe sowie der Drogen-

<sup>2</sup> konsalt Forschung und Beratung im Auftrag von ASK GmbH (1993): Gewerbeuntersuchung Untersuchungsgebiet Böckmannstraße St. Georg.



handel wurden als störend genannt, das Rotlicht gehörte nicht dazu. Den Betrieben von Unternehmern mit Migrationshintergrund wurde eine stabilisierende Funktion zugeschrieben.

Als Probleme für die Betriebe wurden veraltete Gebäude und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten genannt. Insbesondere Großhandelsbetriebe hatten Probleme. 1/4 der Betriebsinhaber hatte Erweiterungspläne, wollte aber am Standort bleiben. Das negative Image von St. Georg wurde nicht auf das Untersuchungsgebiet bezogen. Der Einfluss der Zuwanderer wurde von einigen als Chance gesehen, während andere den Wandel beklagten. Nutzungsmischung und wohnortnahe Infrastruktur wurden als positive Standortfaktoren gewertet.

Der Süden St. Georgs, im Wesentlichen das Untersuchungsgebiet, übernahm für die arbeitsplatzintensiven und durch die Bürobauten geprägten Stadtteile an Steindamm und Adenauerallee potenziell Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen. Das Untersuchungsgebiet hatte für die Kunden mit Migrationshintergrund City-Funktion, die bis heute erhalten geblieben ist.

### 3.3 Sanierungsziele

Das Erneuerungsverfahren sollte sich an den Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung orientieren. Dazu gehörten die Erhaltung der Gebietsstruktur und der historischen Bausubstanz, der Schutz des städtebaulichen und des sozialen Milieus, Erhaltung und Sicherung der kleinteiligen Gewerbestruktur und eine umfassende Bürgerbeteiligung.

Die Sanierungsziele für das Gebiet Böckmannstraße, die zu Beginn des Verfahrens formuliert wurden, sind in der Senatsdrucksache zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes aufgeführt:<sup>3</sup>

- Langfristiger Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes durch Instandsetzung und behutsame Modernisierung
- Stabilisierung der Bewohnerstruktur und Verhinderung von Veränderungsprozessen durch Erhalt und Ausbau preiswerten Mietwohnungsbestandes
- Erhalt und behutsame Ergänzung des städtebaulichen Ensembles, Bewahrung der gebietstypischen Baustruktur.
- Erhalt der stadtteilprägenden Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung
- Sicherung der Existenz der ansässigen Betriebe, der wohnungsnahen Arbeitsplätze und der Versorgung der Bewohner
- Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Dachgeschossausbau und Anbauten im Bestand, Schaffung neuer Gewerbeflächen
- Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur durch Ergänzung sozialer Einrichtungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung ökologischer Belange, Bereitstellung von wohnungsnahen Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung des Verkehrsraumes für Fußgänger und Radfahrer

---

<sup>3</sup> Vgl. Senatsdrucksache zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes St. Georg S2 Böckmannstraße, Nr. 95/0830 vom 27.06.1995, S.7.



- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Besucher und im Gebiet arbeitende Menschen im öffentlichen Straßenraum
- Reduzierung der Bodenversiegelung und Steigerung des Grünvolumens u.a. durch Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen.

Diese Sanierungsziele werden in Berichtsteil B relevanten Handlungsfeldern zugeordnet und bilden die Grundlage für eine Erfolgskontrolle des Verfahrens.

### 3.4 Planungen für die Sanierung

#### 3.4.1 Erneuerungskonzept

Zu Beginn des Verfahrens wurden mehrere Entwürfe des Erneuerungskonzeptes diskutiert. Für die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes wurde die Einbeziehung der Flächen des künftigen Central-Parks (historische Dreiecksfläche zwischen Adenauerallee und Kurt-Schumacher-Allee), die Straßen Steindamm und Kreuzweg und die gesamten Blöcke 113/24, 114/32 und 114/29 für wichtig erachtet. Die Festlegung der Gebietsgrenzen fiel auf den Kernbereich der Missstände, das betraf die Blöcke 114/29 teilweise, 114/30, 144/31, 114/32 teilweise und 113/24 teilweise. Hierfür wurde ein Erneuerungskonzept entwickelt, in dem die Baulücken Pulverteich 27,12, 2; Böckmannstraße 7, 10, 24, 39, 47; Adenauerallee 45, 47 und Lindenstraße 41 sowie 8-14 geschlossen werden sollten. Der Kleine Pulverteich sollte umgestaltet werden, die Lindenstraße und die Böckmannstraße sollten verkehrsberuhigt und städtebaulich aufgewertet werden. Rund 59 Gebäude mit 216 Wohn- und 68 Gewerbeeinheiten sollten instandgesetzt oder modernisiert werden. Die Fassung von 1994 war Grundlage weiterer Fortschreibungen des Erneuerungskonzeptes, die nach § 136 BauGB während der Durchführung erarbeitet wurden.

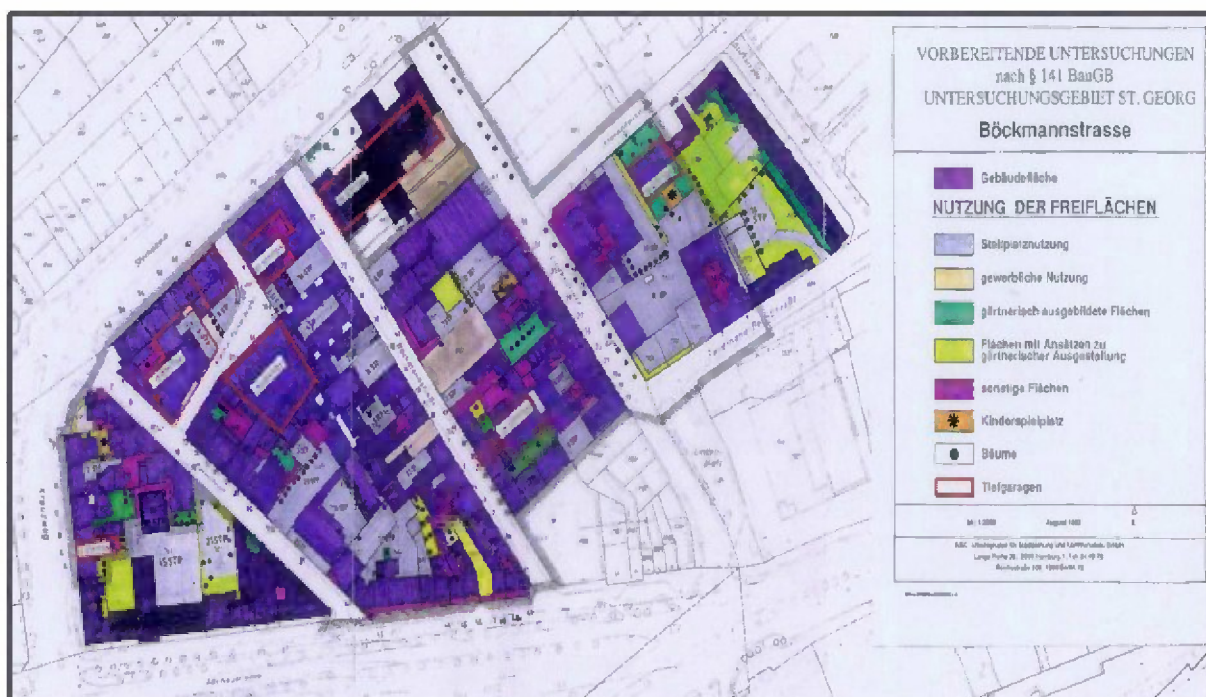


Abbildung: Entwurf zum Erneuerungskonzept, Stand 1993

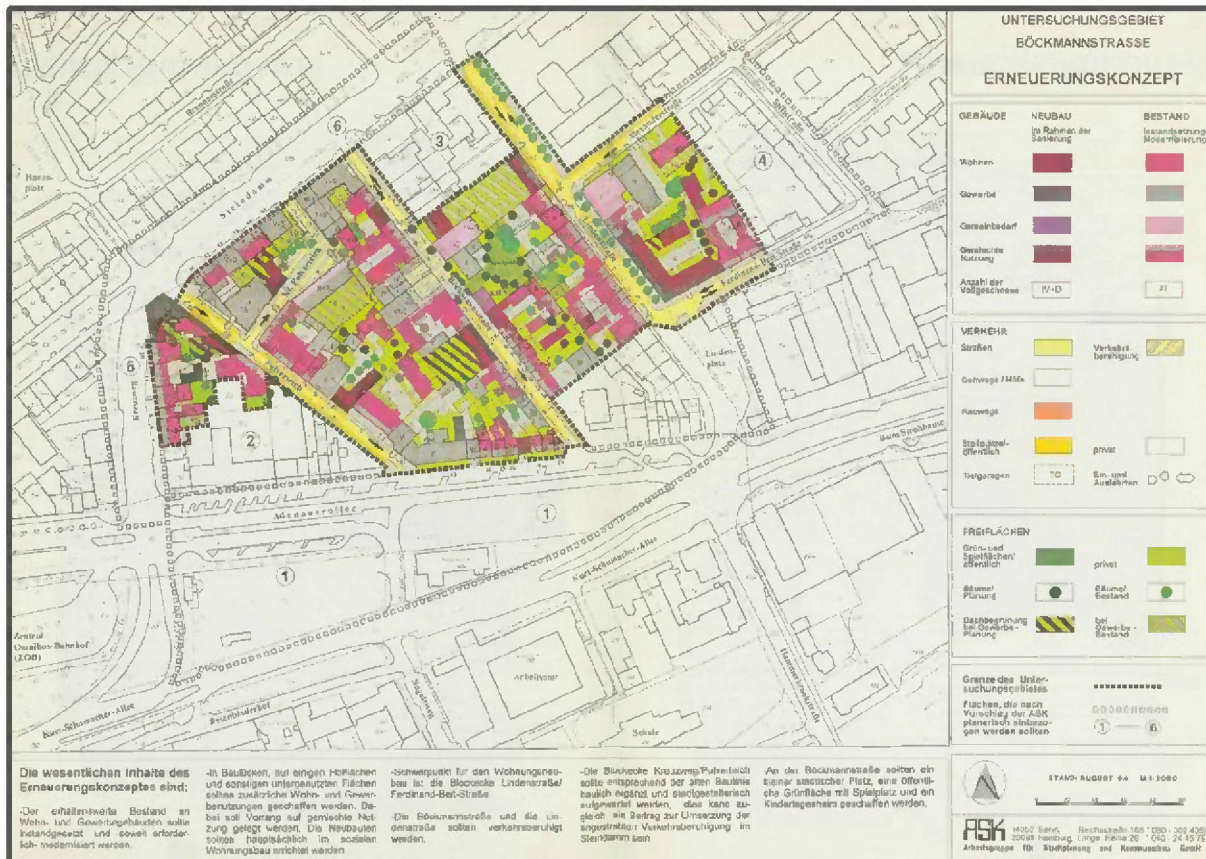


Abbildung: Erneuerungskonzept Böckmannstraße, Stand 1997

Das Sanierungskonzept ergab Diskussionsbedarf in sieben Planungsbereichen und wurde bis 1997 ausführlich erörtert. Das Erneuerungskonzept wurde dann folgendermaßen beschlossen:

1. Böckmannstraße 45: Öffentliche Grünfläche
2. Pulvertich 17-21: Erhalt als Wohngebäude mit begrüntem Garagendach
3. 3. Ecke Lindenstraße / Ferdinand-Beit-Straße: Ausweisung einer Blockrandbebauung mit Hofbegrünung
4. Kreuzweg/Steindamm: Rücknahme der Baugrenze und Anpassung der Bebauung
5. Böckmannstraße 16/18: Ausweisung einer Sonderfläche zum innerstädtischen Platz
6. Kleiner Pulvertich: Platzausweisung mit Verkehrsberuhigung
7. Pulvertich 27: Schließung des Blockrandes mit Hofbegrünung



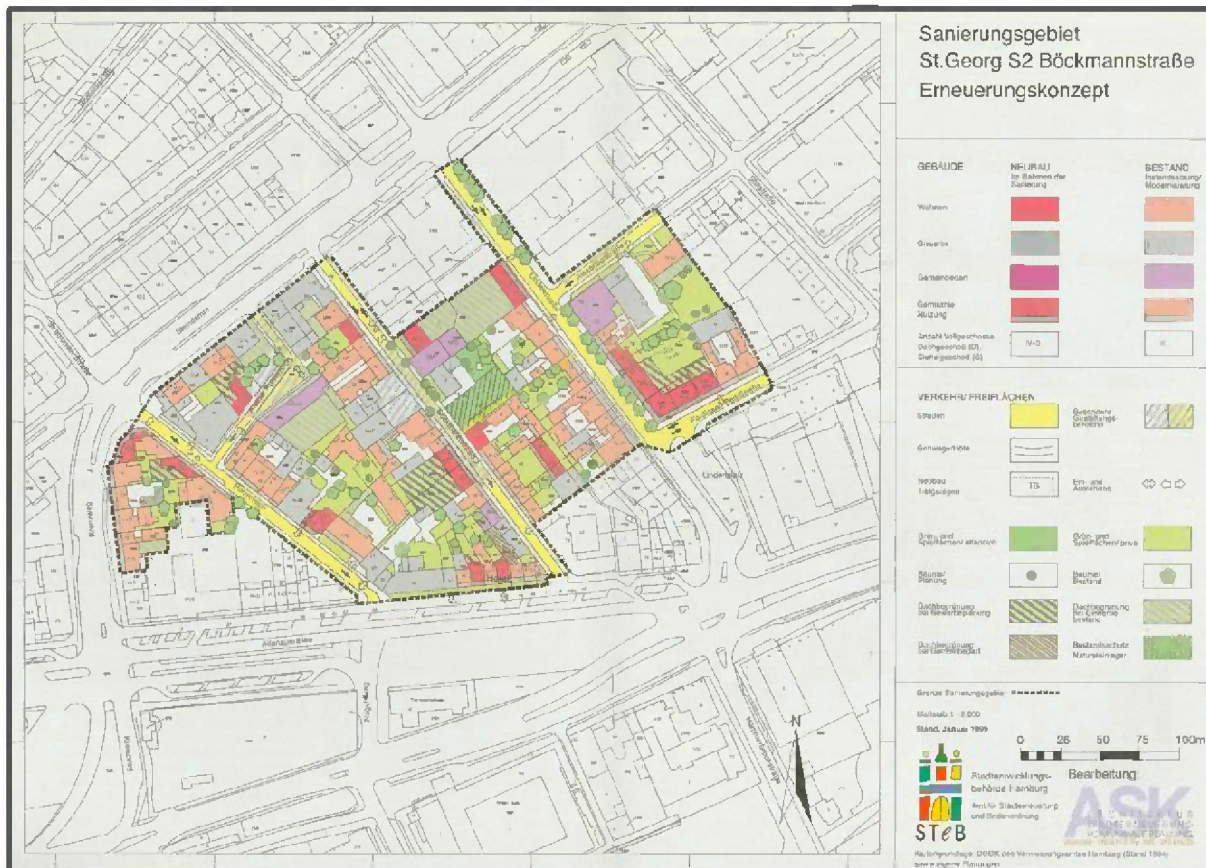


Abbildung: Erneuerungskonzept Böckmannstraße, Stand 1999

### Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße Fassung Januar 1999

Die neue Fassung des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße hat gegenüber dem Entwurf von 1997 folgende Änderungen:

- Blockrandschließung auf dem Eckgrundstück Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße (Siemensparkplatz) und Hofbegrünung
- Erhaltung des Saals der Guttempler Adenauerallee 47
- Anpassung der Bebauung für Pulverteich 2
- Neuordnung der Bebauung Pulverteich 27
- Hofbebauung Böckmannstraße 51-54
- Öffentlicher Park auf dem Grundstück Böckmannstraße 45 (ohne KiTa/Spielplatz)

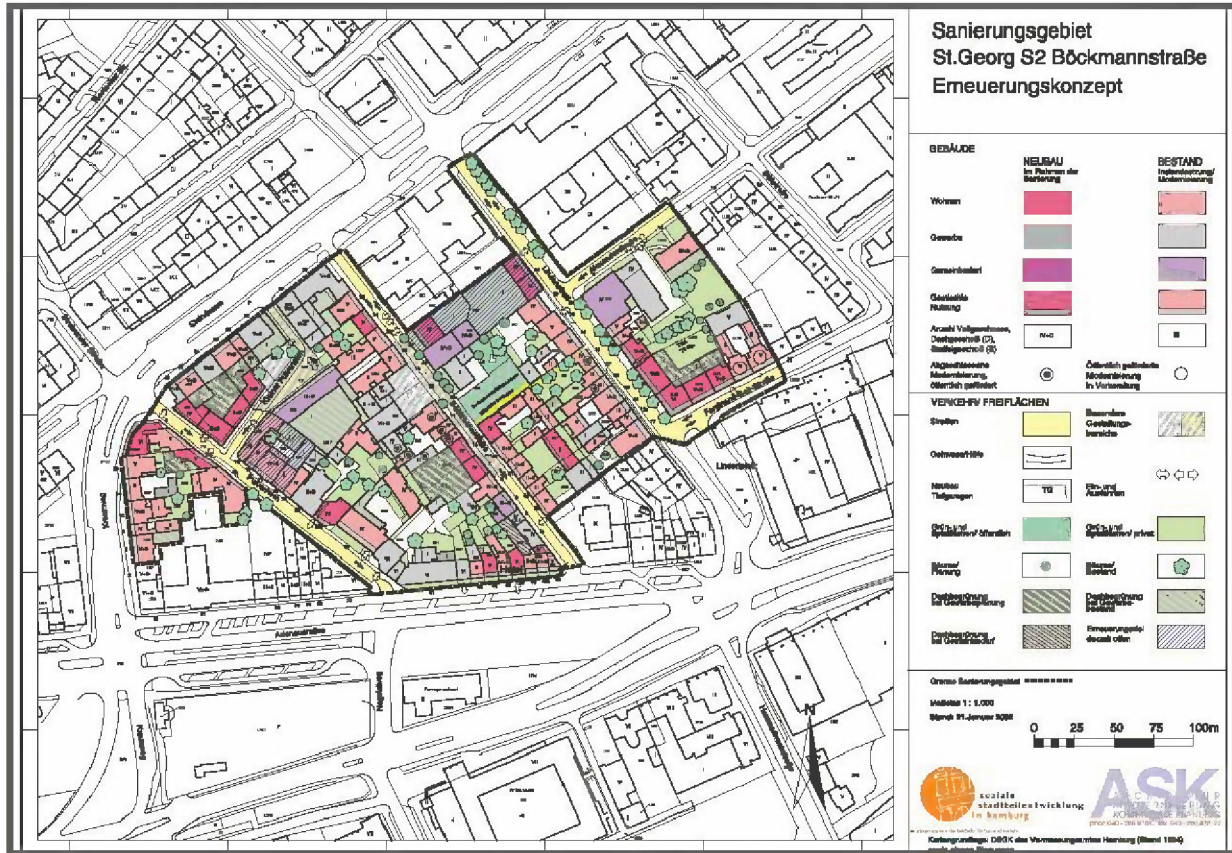


Abbildung: Erneuerungskonzept Böckmannstraße, Stand 2002

Im Jahr 2002 folgten Fortschreibungen des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße für die Grundstücke

- Steindamm 54/58: rückwärtige Wohnbebauung am Kleinen Pulverteich
- Pulverteich 21-13: Erneuerungsziel offen
- Schließung der Baulücke Böckmannstraße 1

In dieser Fassung wurde für die Bebauung des Grundstücks Steindamm 54 mit dem geschlossenen Kino eine Alternative mit Wohnungsbau entwickelt, in die das gegenüberliegende, leer stehende Gewerbegebäude unter Umständen einbezogen werden sollte.



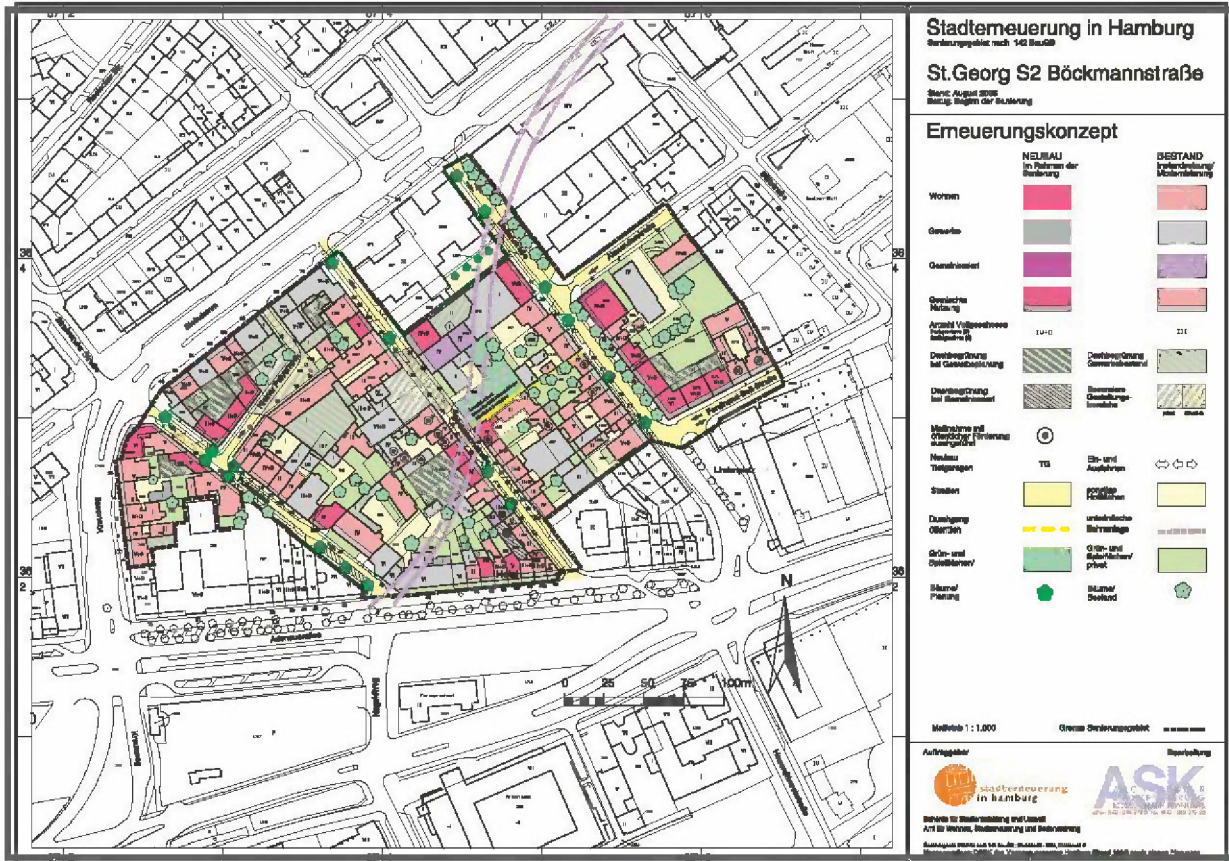


Abbildung: Erneuerungskonzept Böckmannstraße, Stand 2004

Teilfortschreibungen des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße erfolgten November 2004:

- Alexanderstraße 2: Umwandlung in Wohnungsbau
- möglicher Erhalt der Garage Böckmannstraße 51-53
- Hofbebauung Steindamm 70



Abbildung: Erneuerungskonzept Böckmannstraße, Stand 2008

Teilfortschreibungen des Erneuerungskonzepts für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße im Dezember 2007:

- Bebauung Lindenstraße 14-8/ Ferdinand-Beit-Straße 1-3

Teilfortschreibungen des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 im März 2008:

- Neue Verkehrsführung Böckmannstraße/Adenauerallee
- Erhalt des Savoy-Kinos Steindamm 54
- Erhalt Adenauerallee 48
- Umbau Lindenplatz



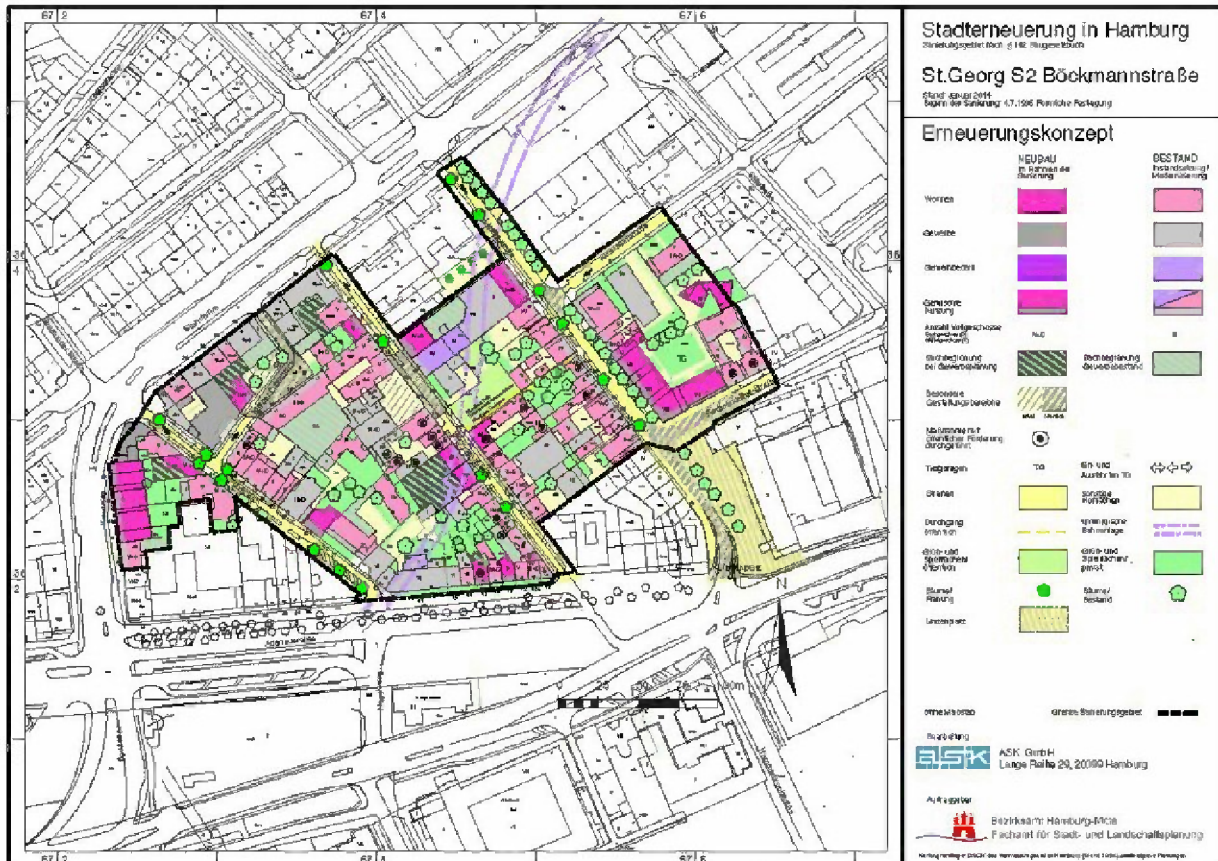


Abbildung: Erneuerungskonzept Böckmannstraße, Stand Januar 2014

Endfassung des Erneuerungskonzepts für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße 2014 mit Teilfortschreibung:

- Bebauung Kreuzweg/Pulverteich/Steinkreuzquartier
- sowie Planungsänderung Adenauerallee 52-58
- und ergänzende Bebauung Pulverteich 20-22

### 3.4.2 Verkehrsplanung

1991 wurden von dem Büro Plankontor an 6 Stellen im Untersuchungsgebiet Verkehrszählungen durchgeführt. Dies waren

1. Pulverteich zwischen Steindamm und Kleinem Pulverteich
2. Böckmannstraße nördlicher Straßenabschnitt
3. Knoten Lindenstraße/Steindamm/Danziger Straße
4. Knoten Lindenstraße/Alexanderstraße
5. Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße
6. Lindenplatz/Adenauerallee/Kurt-Schumacher-Allee/Hammerbrookstraße/Beim Strohhause

Probleme wurden ermittelt durch den hohen Anteil an LKW-Verkehr in der Böckmannstraße und den abendliche Parkplatzsuchverkehr. In der Lindenstraße wurde zu schnell gefahren. Das Kopfsteinpflaster führte zur Lärmbelästigung. Die Zählung des ruhenden Verkehrs hatte ergeben, dass die Plätze abends für die Anwohner ausreichend, tagsüber aber über 100% - 162% belegt waren. Zur Lösung wurden mehrere Varianten vorgeschlagen, die im Wesentlichen die Herausnahme des Durchgangs-Kfz-Verkehrs aus der Lindenstraße und eine Geschwindigkeitsreduzierung bzw. Tempo 30 im Gebiet verfolgten sowie die Verbesserung der Situation für den nichtmotorisierten und den ruhenden Verkehr. Die Reduzierung und Einengung der Einmündung Lindenstraße und ein Rückbau der Adenauerallee sollten den Freiflächenanteil im Gebiet erhöhen.

Um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern, wurde 2000 im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde eine Befragung durch wfw nord consult durchgeführt. Die Verkehrssituation insbesondere beim Durchgangsverkehr, Lieferverkehr und der Beleuchtung sollte beurteilt werden. Es wurde Veränderungsbedarf festgestellt wie der Mangel an Aufenthaltsflächen, zu schmale Gehwege in der Böckmannstraße und im Pulverteich, Verkehrslärm und mangelnde Querungsmöglichkeiten in der Lindenstraße. Parkende Fahrzeuge belegten die Gehwege, versperrten Zufahrten und behinderten den Lieferverkehr.

Es wurde ein Verkehrskonzept entwickelt, dass für die drei Querverbindungen zwischen Adenauerallee und Steindamm eine deutliche Trennung von Gehweg, Zufahrt und Parkstand vorsah, um Nutzungskonflikte zu vermeiden (vgl. Kapitel A 7.4).

### 3.4.3 Bebauungspläne

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen galt im Gebiet verschiedenes Planungsrecht. Insbesondere der Baustufenplan St. Georg von 1955, der Bebauungsplan St. Georg 4 von 1963 und Durchführungsplan D 51 B von 1961, die einen Großteil des Untersuchungsgebiets umfassten, setzten überwiegend Geschäftsgebiete fest und standen den Sanierungszielen entgegen. Für diese Bereiche wurde parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen ein Planverfahren für den Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 durch den Aufstellungsbeschluss M 5/93 vom 7. Mai 1993 (Amtlicher Anzeiger S. 985) eingeleitet.

Der Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 wurde nach intensiver Bürgerbeteiligung am 2. September 2004 festgestellt. Er setzt zwischen Pulverteich und Lindenstraße



„Besonderes Wohngebiet“ in geschlossener Bauweise fest und schützt das Wohnen. Darüber hinaus besteht das Ziel, durch Denkmalschutz einzelne Gebäude und durch die Ausweisung von Erhaltungsbereichen das historische Stadtbild langfristig zu erhalten (vgl. Kapitel 3.4.4). Auch in den als Kerngebiet ausgewiesenen Bereichen am Kreuzweg und Steindamm wurde durch eine Begrenzung der Geschosshöhen an der vorhandenen Massstäblichkeit festgehalten.

Die Bebauungspläne St. Georg 16 (Lindenbazar) vom 22. Oktober 1973 und St. Georg 17 (Lindenstraße / Alexanderstraße) vom 7. Oktober 1975 bestanden schon vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und wurden in ihren förmlich festgelegten Bereichen nicht durch den Bebauungsplan St. Georg 35 ersetzt. Der Bebauungsplan St. Georg 17, der einen kleinen Teilbereich des Sanierungsgebiets zwischen Alexanderstraße und Ferdinand-Beit-Straße umfasst, wurde im Laufe des Sanierungsverfahrens jedoch mehrfach überplant: Der Bebauungsplan St. Georg 34 (Adenauerallee) wurde am 5. Dezember 1995 und der für die östlich angrenzende Zentrale von Siemens und das Berliner Tor Center erarbeitete Bebauungsplan St. Georg 38 am 19. Januar 2001 festgestellt. Mit dem am 21.01.2007 festgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Georg 44 wurde das im Sanierungsgebiet liegende Eckgrundstück Ferdinand-Beit-Straße/Lindenallee überplant und die MK-Ausweisung in Wohnen geändert.

Derzeit gelten im Sanierungsgebiet vier Bebauungspläne: St. Georg 16, 17, 35 und 44. Die an das Gebiet angrenzenden Bebauungspläne St. Georg 34 und 38 betreffen das Sanierungsverfahren mittelbar. Der Bebauungsplan St. Georg 34 beeinflusst das Gebiet durch den Umfang der Bebauung und die Verkehrsführung in der Lindenstraße und der Böckmannstraße und im Bereich des Bebauungsplans St. Georg 38 liegt mit dem Lindenplatz eine der wenigen Freiflächen im Gebiet, die 2008 fertiggestellt wurde.

### **3.4.4 Städtebauliche Erhaltungsbereiche und Denkmalschutz**

Drei Gebäudeensembles - Adenauerallee/Pulverteich, Lindenstraße/Südseite und die Wohngebäude in der Böckmannstraße an der Süd- und Nordseite - wurden unter städtebaulichen Denkmalschutz gestellt und im Bebauungsplan St. Georg 35 als städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen. Das kleinteilige, vorstädtische Gefüge sollte bewahrt werden. Das Gebiet zwischen Steindamm und Adenauerallee bildet kein geschlossenes Ensemble, sondern dokumentiert die zeitliche Spannweite der baulichen Entwicklung von der spätklassizistischen bis zur Gründerzeit. Die geschützten Bereiche dokumentieren anschaulich die Entwicklung des Gebietes und haben geschichtlichen und städtebaulichen Wert.

#### *Städtebauliche Erhaltungsbereiche*

Im städtebaulichen Erhaltungsbereich müssen bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen sowie der Abbruch und Neubau von baulichen Anlagen beantragt werden und hinsichtlich der Veränderung des Stadtbildes und der geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung geprüft werden. Die ursprünglich von der Adenauerallee ausgehende schmale Parzellenstruktur und das Straßennetz mit einer vorstädtischen Bebauung in Teilen der Ostseite der Böckmannstraße und vom Pulverteich gegenüber städtischen Wohn- und Geschäftshäusern auf den Westseiten der Straßen ist noch vielfach vorhanden wie auch Wohn- und Gewerbehöfe im Blockinneren. Hier wurden städtebauliche Erhaltungsbereiche festgesetzt, in denen Fassaden und Dachgeschosszonen so zu gestalten sind, dass in ihrer vertikalen Gliederung der Maßstab der historischen

Bebauung gewahrt und zugleich die historische Grundstücksbreiten erkennbar bleiben. Diese Festlegungen gelten für den Block 114/29 Kreuzweg/Pulverteich, ergänzen den Denkmalschutz in dem Block 114/31 Kleiner Pulverteich/Pulverteich/Böckmannstraße/Adenauerallee im besonderen Wohnbereich und den Block 114/32 zwischen Böckmannstraße und Lindenstraße im Wohngebiet.

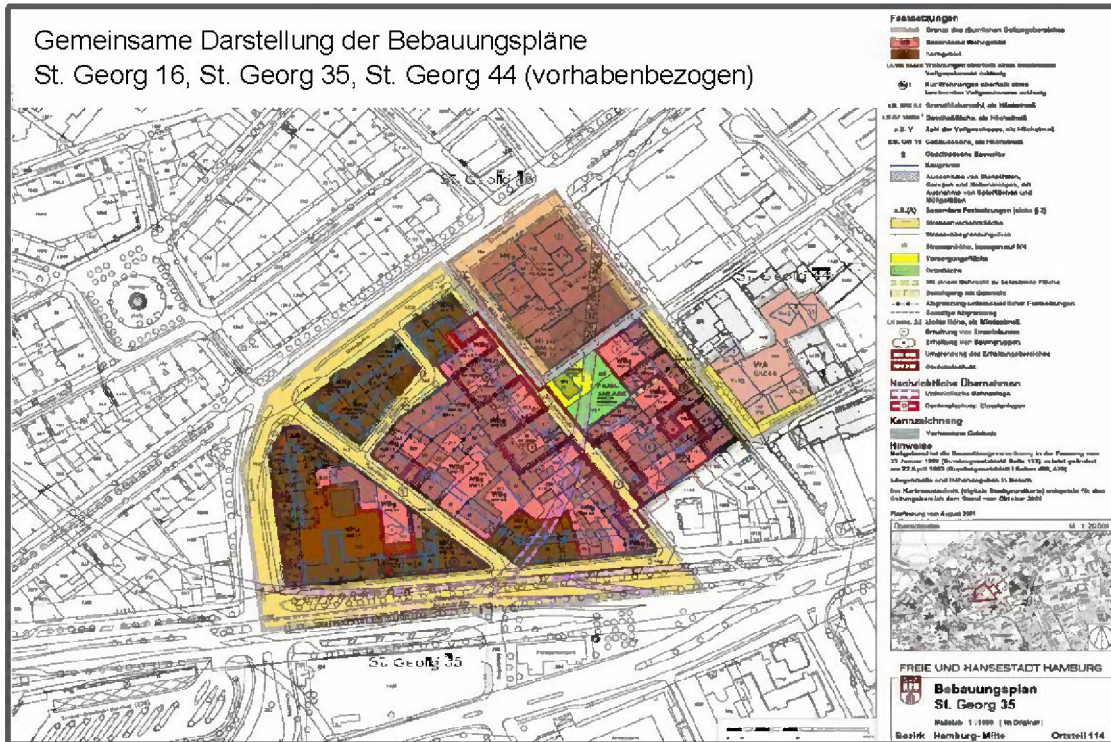


Abbildung: Gemeinsame Darstellung der Bebauungspläne

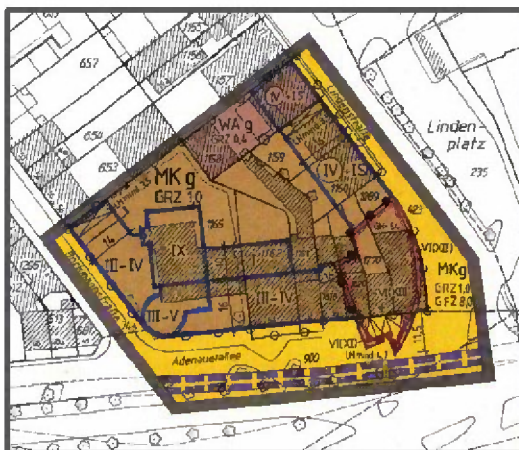


Abbildung: B-Plan St. Georg 34



Abbildung: B-Plan St. Georg 17 und 38

### 3.4.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Direkt am Steindamm gelegen, befand sich im Sanierungsgebiet zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung bereits Rotlicht. Um die Nutzungsvielfalt des Quartiers zu erhalten und zu stärken, sollte ein kleinteiliges, wohnungsnahes Einzelhandelsangebot erhalten werden. Für den Erhalt der Wohnfunktion war es notwendig, die von Vergnügungsstätten ausgehenden Beeinträchtigungen auszuschließen. Sie würden den Zielen der Stadterneuerungsmaßnahmen zuwiderlaufen. Im Bebauungsplan St. Georg 35



werden Vergnügungsstätten daher in festgesetzten Kern- und Wohngebieten ausgeschlossen. Unter Vergnügungsstätten fallen z.B. nachgewiesene Bordelle verbunden mit Animierbetrieben. Im Untersuchungsgebiet wurden 1992 circa ein Dutzend diesem Milieu zuzurechnende Betriebe vermutet.

#### **4. Politische Gremien und Öffentlichkeitsarbeit**

##### **4.1 Politische Gremien**

Die Vorbereitenden Untersuchungen und der Beschluss zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wurden in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert. Der Senat hat am 4. Juli 1995 die Senatsdrucksache beschlossen. ASK hat am 16.02.2006 im Ausschuss Wohnen und Soziales der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte Bericht erstattet.

Es gab gemeinsame Sitzungen des Sanierungsbeirates

- am 30.03.1999 und am 24.06.2002 mit dem Unterausschuss St. Georg
- am 8.11.2004 mit dem WS-Ausschuss
- und am 9.12.2008 mit dem Stadtteilbeirat St. Georg-Mitte.

Eine regelmäßige Teilnahme und Berichterstattung erfolgte im Unterausschuss/Arbeitskreis St. Georg „Stadtteilbeirat“.

Der Sanierungsbeirat „Böckmannstraße“ hatte Empfehlungsrecht an die Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, das über den Stadtplanungsausschuss und den Kerngebietsausschuss Mitte bzw. den Ausschuss für Wohnen und soziale Stadtentwicklung ausgeübt wurde.

2009 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße in das Verfahren der Integrierten Stadtteilentwicklung St. Georg-Mitte überführt. Der monatlich tagende Stadtteilbeirat übernahm die Funktion der Bürgerbeteiligung und damit des Bindegliedes zur Politik. Über den Stadtteilbeirat St. Georg-Mitte wurden 16 Empfehlungen an den Ausschuss für Wohnen und Stadtteilentwicklung gerichtet, die das Sanierungsgebiet unmittelbar betrafen.

Seit Jahresbeginn 2015 befindet sich das Quartier St. Georg-Mitte in der Verstetigung. Die Fortführung der Beiratsarbeit mit Anbindung an den Ausschuss für Wohnen und Stadtteilentwicklung der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte wurde durch die Bezirksversammlung am 20.11.2014 (Drs. 21.0422.1) beschlossen. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln des Quartiersfonds. Für die Aufgaben der Geschäftsstelle hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte die Lawaetz-Stiftung beauftragt.

## 4.2 Stadtteilbüro

Von 1993 - 2008 erfolgte die Einrichtung und Besetzung eines Stadtteilbüros mit wöchentlichen Beratungsstunden. Bereits während der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für das zukünftige Sanierungsgebiet ab dem 01.02.1992 ein Stadtteilbüro in der Lindenstraße 29 eingerichtet. Seit dem 02.06.1993 wurden dort wöchentlich mittwochs von 16-18 Uhr Sprechzeiten angeboten. Für die Mieter der Modernisierungsprojekte war es eine wichtige Anlaufstelle. Insbesondere während der Modernisierung der beiden großen Gebäudeensembles entstand großer Beratungsbedarf.

Mitnutzungen von Gruppen wie der Geschichtswerkstatt, dem Einwohnerverein und Kreisen von Migrantinnen wurden angefragt. Der Verein Stadtteilhaus St. Georg e.V. richtete dort 1995 eine Kinderbücherei „Lindwurm“ ein und nutzte das Stadtteilbüro bis zur Zwischenunterbringung des Büros in der Böckmannstraße 1999. Im August 1997 veranstaltete „Arbeit und Leben“ dort einen Bildungsurlaub. Ab 1997 übernahm eine Mieterin aus dem Haus die Reinigung der Räume Lindenstraße 29, so dass es

in besonderen Fällen eine ständige Ansprechperson vor Ort gab.

Am 21.11.1999 musste das Stadtteilbüro zur Zwischenunterbringung in das Gebäude Böckmannstraße 47 umziehen, weil das Gebäude Lindenstraße 29 modernisiert wurde. Dieser neue Standort wurde wegen seiner zentralen Lage sehr gut angenommen. Auch in diesem Stadtteilbüro Böckmannstraße fanden zusätzliche Nutzungen wie z.B. eine Ausstellung mit Aquarellen statt. Am 26. Januar 2001 zog das Stadtteilbüro in die Lindenstraße 29 zurück.

Die Büroausstattung und der weniger zentrale Standort am Rande des Gebietes waren zunächst ungünstiger, jedoch konnte das Stadtteilbüro sich so direkt an der dringend notwendigen Entwicklung der Lindenstraße beteiligen.

|             | Montag         | Dienstag        | Mittwoch                     | Donnerstag   | Freitag         | Samstag        | Sonntag        |
|-------------|----------------|-----------------|------------------------------|--|-----------------|----------------|----------------|
| 08-09:30Uhr |                |                 |                              |  |                 |                |                |
| 09-10:30Uhr |                |                 |                              | 8.30-13.30 Uhr<br>Sanierungs-<br>arbeitskreis<br>(Behörden-<br>abstimmung) |                 |                |                |
| 10-11:30Uhr |                |                 |                              |  |                 |                |                |
| 11-12:30Uhr |                |                 |                              |  |                 |                |                |
| 12-13:30Uhr | 9.30-17.00 Uhr | 9.30-8.00 Uhr   | 9.30-16.00 Uhr               |  | 9.30-10.00 Uhr  | 9.30-21.30 Uhr | 9.30-21.30 Uhr |
| 13-14:30Uhr |                |                 |                              |  |                 |                |                |
| 14-15:30Uhr |                |                 |                              |  |                 |                |                |
| 15-16:30Uhr |                |                 |                              |  |                 |                |                |
| 16-17:30Uhr |                |                 | 16-18.00 Uhr<br>Sprechstunde |  |                 |                |                |
| 17-18:30Uhr |                |                 |                              | 17-18.30 Uhr   |                 |                |                |
| 18-19:30Uhr | 17.30-20 Uhr   |                 |                              |  |                 |                |                |
| 19-20:30Uhr |                |                 |                              |  |                 |                |                |
| 20-21:30Uhr | 20-21.30 Uhr   | 18.30-21.30 Uhr | 18.30-21.30 Uhr              | 18.30-21.30 Uhr  | 18.00-21.30 Uhr |                |                |
| 21-22:30Uhr |                |                 |                              |  |                 |                |                |

**Regelmäßige Termine im Stadtteilbüro Lindenstraße 29**

- Beratung der AKE für Sanierungsarbeiten, mittwochs 16 bis 18 Uhr  
Kontakt: [REDACTED]
- Sanierungsarbeitskreis (SAK) Böckmannstraße, alle drei Wochen  
Behördenabstimmung, mittwochs 8.30 bis 13.30 Uhr, Böckmannstraße 47  
Kontakt: [REDACTED]
- Sprachkurs Spanisch, montags 20-21.30 Uhr, dienstags 18.30-20 Uhr und 20-21.30 Uhr  
Kontakt: [REDACTED]
- Sprachkurs Französisch, mittwochs 19.30-21.00 Uhr, donnerstags 19.30-20.00 Uhr, freitags z. Zt. nicht statt  
Kontakt: [REDACTED]
- Geschichtswerkstatt Hamburg/Wolgograd Ost-West-Trikstere.V., donnerstags 17.30-19.00 Uhr  
Kontakt: [REDACTED]
- ARI e.V. Deutschkurse für Einwanderer, T. 637 899 60, montags 17.30 Uhr, mittwochs 18-21.30 Uhr, donnerstags 18.30-21.30 Uhr, freitags 18-21.30 Uhr, samstags 10-12.30 Uhr  
Kontakt: [REDACTED]
- Integrations- und Kulturzentrum "Lira" e.V., montags 9.30-17.00 Uhr, dienstags 9.30-8.00 Uhr, mittwochs 9.30-13.00 Uhr, freitags 9.30-18.00 Uhr, samstags und sonntags geöffnet  
Kontakt: [REDACTED]

Abbildung: Regelmäßige Termine im Stadtteilbüro



Gemeinsam mit der AG Lindenstraße wurden Aktionen zur Belebung der Straße mitgetragen. Nach der Ausstattung mit neuen Möbeln und der Renovierung diente das Stadtteilbüro auch Besuchergruppen. Durch eine Informationstafel über dem Eingang wurden in den letzten Jahren auch Interessierte von außerhalb angezogen: Projektentwickler, Touristen, Studenten, Gewerbetreibende und Wohnungssuchende.

Während der Umbauphase ihres Gebäudes ab April 2002 nutzten Gruppen der Guttempler das Stadtteilbüro zwei Abende in der Woche. Darüber hinaus wurde das Stadtteilbüro für - im Rahmen des Verfügungsfonds geförderte - Angebote genutzt. Insbesondere die niedrigschwelligen Sprachkurse für Einsteiger waren gefragt. Nebenstehender Wochenplan zeigt, dass es Bedarf für dieses Raumangebot gab. Neben den Sprachkursen suchen Einwanderer immer wieder Möglichkeiten, sich zu treffen. Zuletzt war es der Verein Lira e.V., der russischen Einwanderern Hilfestellung leistete.

Ausstellungen über die Entwicklung des Gebietes informierten in den Räumen. Im Schaufenster und in einem Schaukasten wurden seit 1996 die aktuellen Planungen angezeigt. Die aus dem Verfügungsfonds finanzierte Ausstellung „Heimat“ fand viel Zuspruch bei den Besuchern. Neben der Beratung für Sanierungsbetroffene tagten dort in den letzten Jahren regelmäßig die Sanierungsarbeitskreise und bei Bedarf fanden Abstimmungsgespräche mit Investoren, Entwicklern und Sanierungsbetroffenen statt.

Ab 2009 übernahm das Vor-Ort-Büro des Bezirksamtes Hamburg-Mitte am Hansaplatz, Zimmerpforte 8, die Funktion der Anlaufstelle. Auch die Nutzergruppen aus dem Stadtteil fanden hier weiterhin Räumlichkeiten für ihre Kurse, Treffen, Arbeitsgruppen etc. Durch die tägliche Besetzung des Vorort-Büros konnte das Angebot verbessert werden, verlor dadurch aber etwas den unmittelbaren räumlichen Bezug zum Sanierungsgebiet.

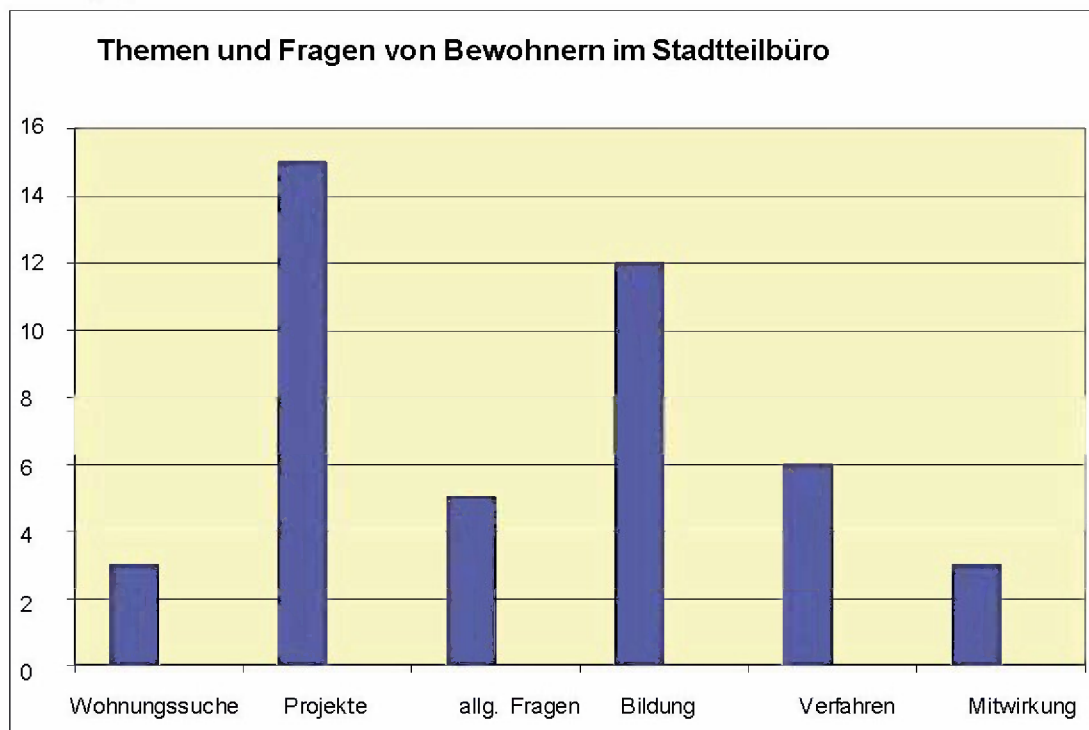


Abbildung: Themen und Fragen von Bewohnern im Stadtteilbüro

### 4.3 Sanierungsbeirat

Das Sanierungsverfahren St. Georg S2 Böckmannstraße wurde über den gesamten Zeitraum von einem Sanierungsbeirat begleitet. Der Beirat wurde vom Stadtplanungsausschuss eingesetzt. Die konstituierende Sitzung fand am 13.08.1996 statt. 1997 fanden zwei Klausurtagungen des Beirates zum Erneuerungskonzept statt. Ein Verkehrskonzept und Leitziele der Sanierung wurden verabschiedet. Der Verfügungsfonds wurde 1999 eingerichtet und in den folgenden Jahren die Anträge auf Förderung von Projekten im Sanierungsbeirat behandelt.



Abbildung: Zusammensetzung des Sanierungsbeirates 1996-2001

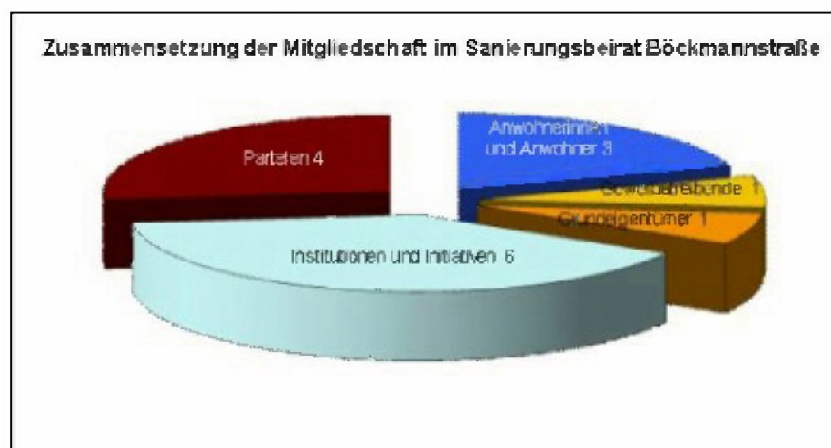


Abbildung: Zusammensetzung des Sanierungsbeirates ab 2001

Die Zusammensetzung der Mitgliedschaft im Beirat änderte sich. Zunächst hatte der Beirat 32 Mitglieder. Das linke Diagramm zeigt die Zusammensetzung bis zum 16.07.2001 (48. Sitzung des Beirates). Die rechte Darstellung zeigt die Angleichung der Anzahl und Zusammensetzung der Mitglieder an andere Sanierungsbeiräte im Bezirk Mitte auf 15 Mitglieder durch den Stadtplanungsausschuss.

Die Moderation und Geschäftsführung lag beim Sanierungsträger ASK. Die Sitzungsleitung hatte in den ersten Jahren [REDACTED] und ab der 64. Sitzung [REDACTED]. Für die Sitzungen wurden Verfahrensregelungen verabredet. Kandidaten für die verschiedenen Interessensgruppen und ihre Vertreter bzw. Vertreterinnen wurden vom Beirat mit einfacher Mehrheit gewählt und vom Stadtplanungs- bzw. WS-Ausschuss bestätigt. Beschlussfähigkeit war hergestellt, wenn mindestens ein Drittel aller stimmberechtigten Mitglieder anwesend war. Der Sanierungsbeirat tagte öffentlich. Anträge werden zweimal abgestimmt, einmal als Stimmungsbild von allen Anwesenden und dann von den stimmberechtigten Mitgliedern des Sanierungsbeirates.



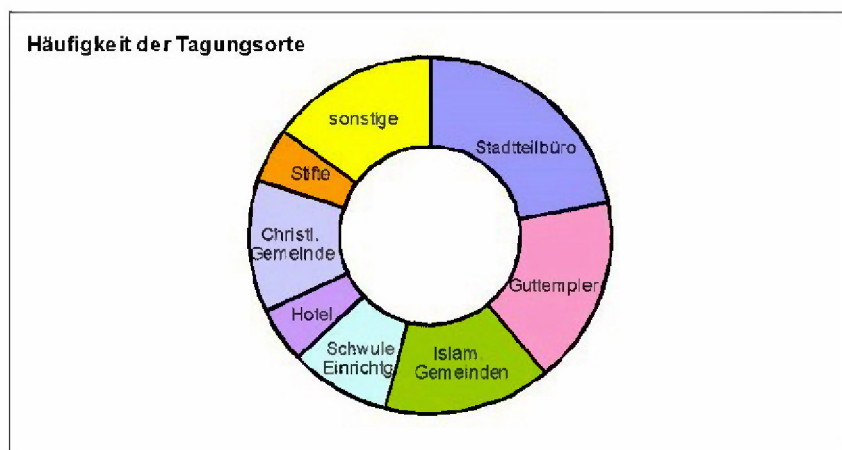


Abbildung: Häufigkeit der Tagungsorte

Der Sanierungsbeirat tagte in 12 Jahren 100 Mal, zunächst im monatlichen Turnus und dann alle zwei Monate. Dabei wurden 72 Empfehlungen für den Unterausschuss St. Georg des Kerngebietsausschusses bzw. später für den Ausschuss für Wohnen und soziale Stadtentwicklung formuliert und beschlossen. Die Anträge wurden mehrheitlich durch politische Beschlusslagen bestätigt. Durch die regelmäßige Teilnahme von Ausschussmitgliedern an den Beiratssitzungen bestand eine enge Verbindung zur gewählten Volksvertretung. Außerdem fanden gemeinsame Sitzungen mit dem Stadtteilbeirat (30.03.1999, 24.06.2002, 9.12.2008) und dem Ausschuss für Wohnen und soziale Stadtentwicklung am 18.11.2004 statt.

Die Tagungen fanden an 25 verschiedenen Orten im Stadtteil statt, was dazu beitrug, große Teile des Gebietes einzubeziehen. Stadtteilrundgänge der Beiratsmitglieder wurden am 10.09.1996, 23.09.2002, 29.09.2003 und am 9.08.2004 durchgeführt.

Der Sanierungsbeirat hat sich in seiner 12-jährigen, kontinuierlichen Tätigkeit nicht nur Anerkennung und Respekt im Stadtteil verschafft, sondern das Sanierungsgebiet als eigenständiges Quartier, als St. Georgs Süden, ins Stadtteilbewusstsein zurückgebracht. Dabei gelang dem Beirat der Spagat, sehr unterschiedliche Gruppen - von den Schwulen bis zu den islamischen Gemeinden - an einen Tisch zu bringen, als Vertreter ihrer verschiedenen Verbände im Beirat. Besonders positiv ist hier die regelmäßige Teilnahme der Zentral-Moschee zu verzeichnen.

Die nachstehende Grafik zeigt ein für das kleine Gebiet reges Interesse am Sanierungsverfahren, das auch in den letzten Jahren nicht nachließ, sondern sich stabilisierte. Der starke Besuch der 50. (Jubiläums-) Sitzung 2001 erneuerte die Aufmerksamkeit im Stadtteil. Neben der Teilnahme an den Sitzungen informierten sich viele durch das Protokoll über den Fortgang der Sanierung. Es gab zum Verfahrensende einen Email-Verteiler von 215 Adressen für Einzelpersonen und Multiplikatoren und circa 20 Postadressen.

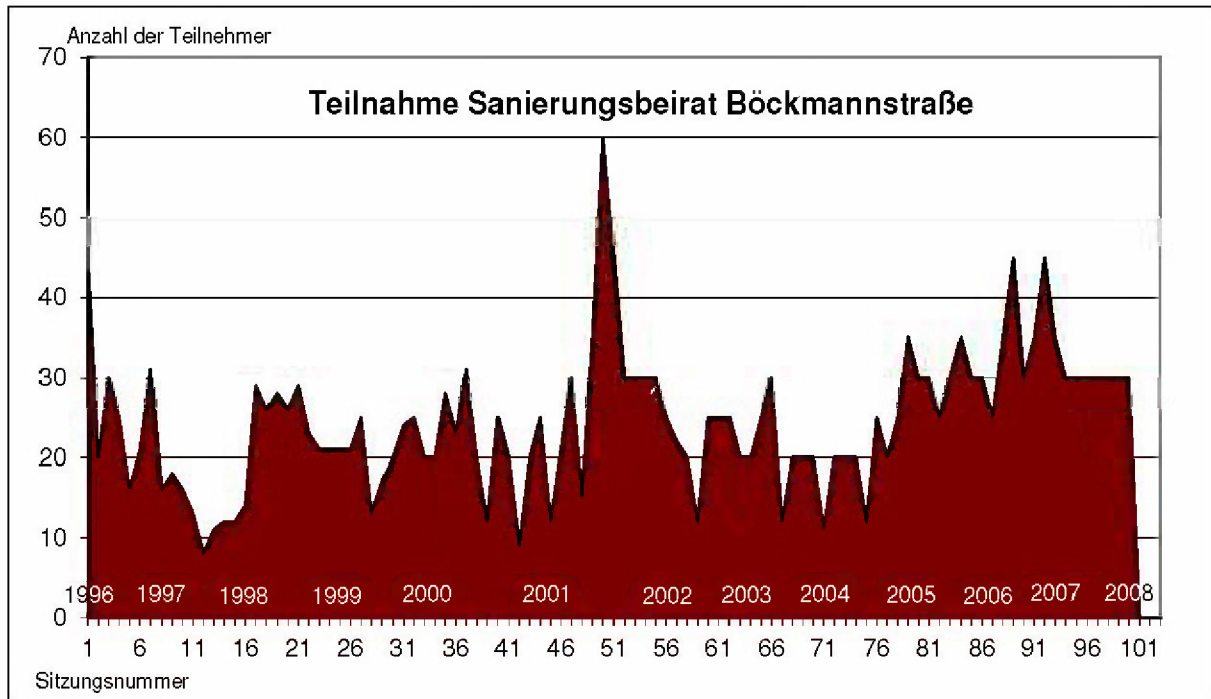


Abbildung: Teilnahme am Sanierungsbeirat Böckmannstraße

Die wichtigsten Themen waren die regelmäßige Berichterstattung über Planungen und Baumaßnahmen, Berichte aus dem Gebiet und die Vergabe der Gelder aus dem Verfügungsfonds. Ab 2000 beeinflussten Leerstand und Bauvorhaben in der Umgebung das Sanierungsgebiet zunehmend und wurden ebenfalls thematisiert. Entwickler nutzten den Beirat, um die Experten vor Ort zu befragen.

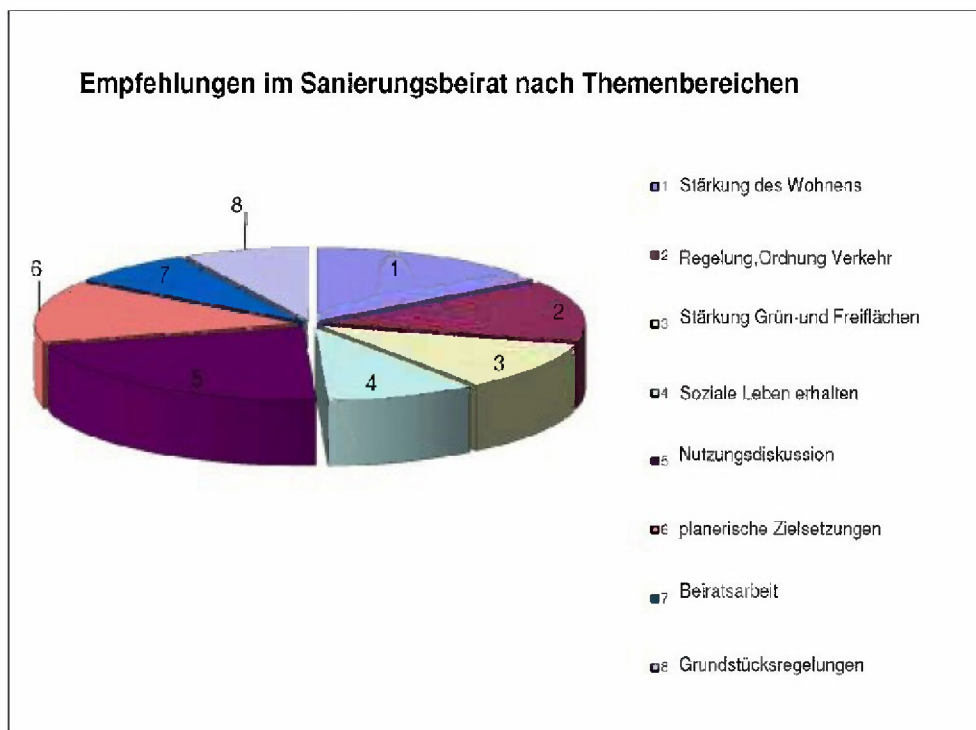


Abbildung: Empfehlungen im Sanierungsbeirat nach Themenbereichen



Der für das Fördergebiet St. Georg-Mitte (Soziale Stadt) eingerichtete Stadtteilbeirat St. Georg-Mitte hat die Arbeit des Sanierungsbeirates 2009 aufgenommen und bis Ende 2014 weitergeführt. Die Fortführung der Arbeit des Stadtteilbeirats St. Georg-Mitte in der Verstetigung mit 6 Sitzungen in 2015 und der Einrichtung eines Verfügungsfonds in Höhe von 4.000 EUR wurde durch die Bezirksversammlung am 20.11.2014 (Drs. 21.0422.1 und 21.0423.1) beschlossen. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln des Quartiersfonds. Für die Aufgaben der Geschäftsstelle hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte die Lawaetz-Stiftung beauftragt.

#### 4.4 Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds wurde seit 1999 bereitgestellt. Für das Sanierungsgebiet Böckmannstraße standen jährlich 8.000 EUR zur Verfügung, um kleinere, in sich geschlossene Maßnahmen unbürokratisch zu fördern. Diese Maßnahmen sollten der Aktivierung und Beteiligung von Bewohnern dienen, Eigenverantwortung und die Selbsthilfe fördern, nachbarschaftliche Kontakte stärken, die Stadtteilkultur beleben, Begegnungen ermöglichen und lokale Beschäftigung fördern und stabilisieren. Finanziert werden konnten Vergütungen von kleineren Aufträgen, kleine Beiträge zur direkten Unterstützung von Aktivitäten Einzelner und Gruppen, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen, Anschaffungen und Sachkosten und kleinere Investitionen. Die Mittel aus dem Verfügungsfonds konnte jeder, der ein entsprechendes Projekt plante, beantragen, der Sanierungsbeirat entschied über die Vergabe der Mittel. Alle Anträge wurden von den Teilnehmern sehr engagiert diskutiert und viele, zum Teil sehr kritische Fragen zum Stadtteilbezug oder zur Eigenleistung gestellt.

Von 1999 bis 2008 wurden 51 Anträge über insgesamt 63.723,41 EUR bewilligt und ausgezahlt. Zur näheren Erläuterung der Grafik werden nachstehend die Zuordnungen und die Zahl der Anträge aufgeführt.

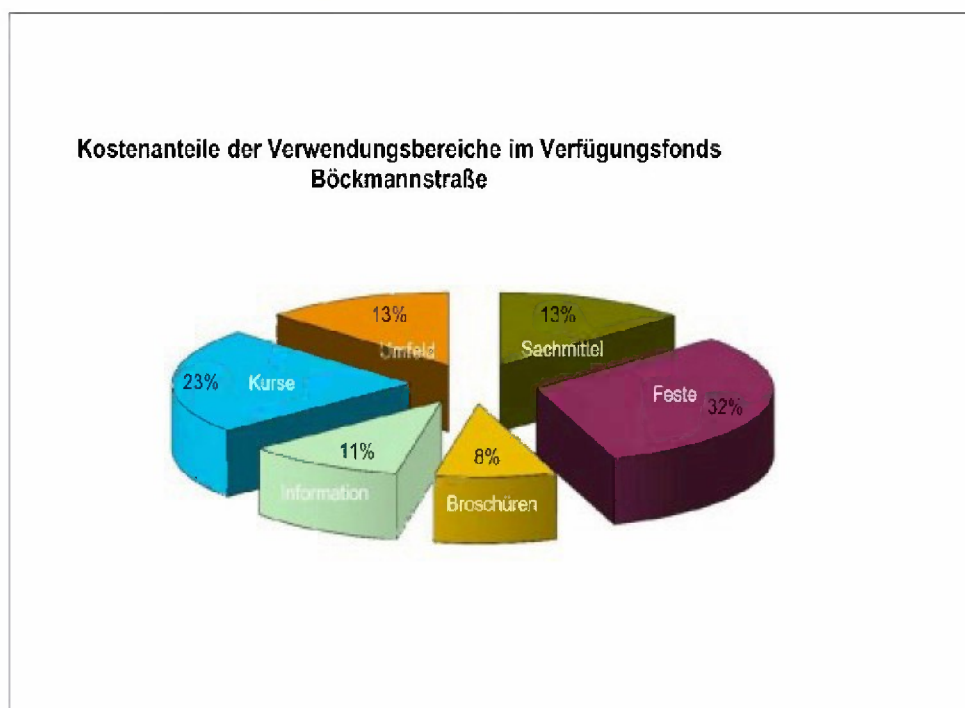
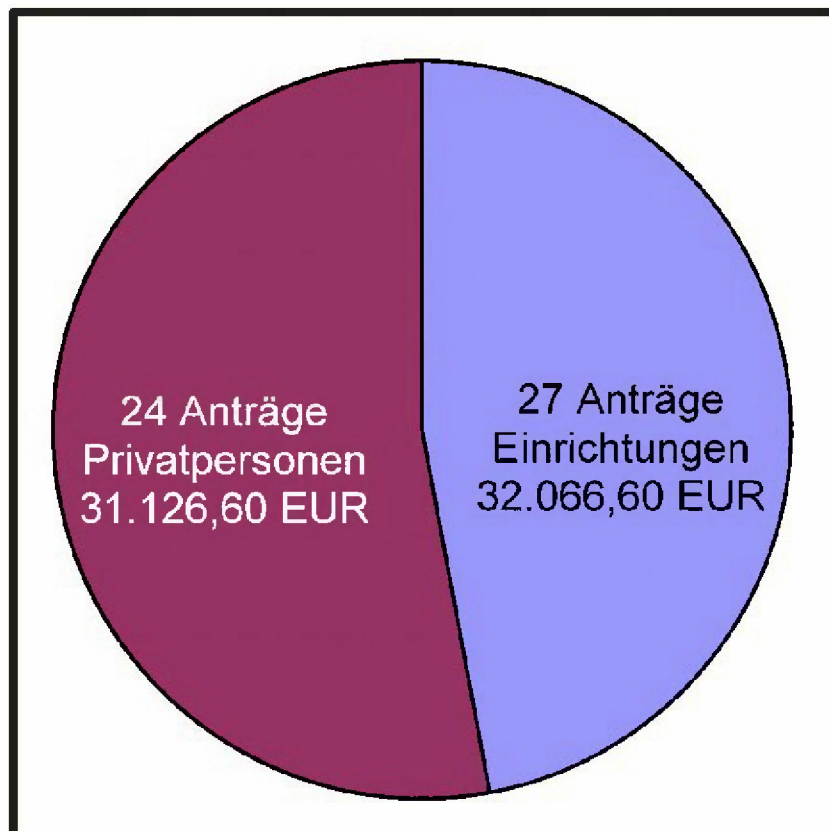


Abbildung: Kostenanteile der Förderung im Verfügungsfonds

|               | Anzahl<br>der Anträge | %    | Summe<br>der Ausgaben | %    | Durchschnittliche<br>Antragssummen |
|---------------|-----------------------|------|-----------------------|------|------------------------------------|
| Sachmittel    | 6                     | 11%  | 8.334,77              | 13%  | 1.389,13                           |
| Feste         | 14                    | 27%  | 19.925,50             | 32%  | 1.423,25                           |
| Broschüren    | 6                     | 11%  | 5.235,07              | 8%   | 872,51                             |
| Informationen | 9                     | 18%  | 6.862,24              | 11%  | 762,47                             |
| Kurse         | 10                    | 22%  | 14.693,26             | 23%  | 1.469,33                           |
| Wohnumfeld    | 6                     | 11%  | 8.142,57              | 13%  | 1.357,10                           |
|               | 51                    | 100% | 63.193,41             | 100% |                                    |

*Tabelle: Anträge an den Verfügungsfonds*

24 Anträge gingen auf Initiative von Privatpersonen zurück und 27 Anträge waren eingebettet in die Aktivitäten von Einrichtungen und Initiativen.



*Abbildung: Verteilung der Antragssteller*



#### 4.5 Broschüren / Informationsblätter

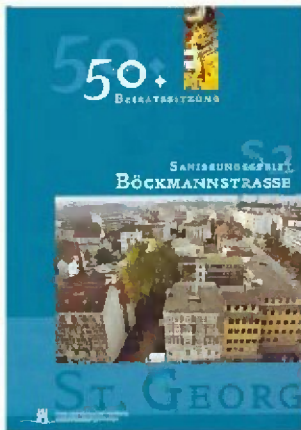
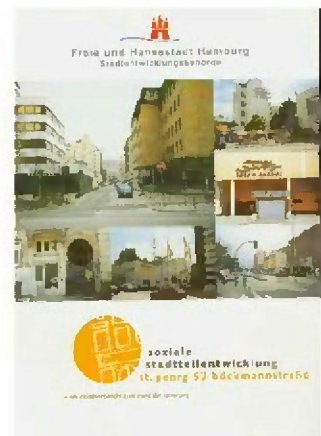
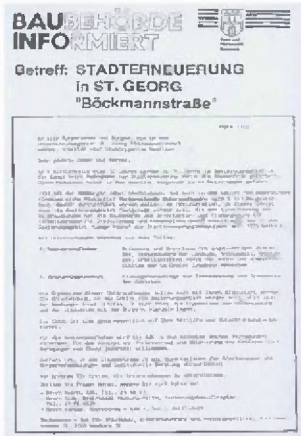
Die Bürger wurden während des gesamten Sanierungsverfahrens durch Informationsblätter und Broschüren über den aktuellen Stand und das weitere Vorgehen informiert. Im Folgenden werden die wesentlichen Broschüren und Informationsblätter aufgelistet.

- 1992 wurden die Bürger des Untersuchungsgebietes durch die Baubehörde über die Vorbereitenden Untersuchungen informiert. April: Information der Baubehörde über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

1995 wurden in einer 1. Broschüre die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und der Stand des Erneuerungskonzeptes vorgestellt.

- Merkblatt der FHH für Grundeigentümer
- 1999 wurde in einem Zwischenbericht der Stand der Maßnahmen vorgestellt. 2. Broschüre zum Stand der Sanierung
- 2001 Einweihung der Modernisierung des Ensembles Böckmannstraße 11-14
- 2001 wurde nach 50 Sitzungen die Arbeit des Sanierungsbeirates gewürdigt
- 2002 wurde die Berichterstattung über die Maßnahmen durch ein Quartiers-Info, das „Lindenblatt“, übernommen, zunächst mit einer vollständigen Übersetzung ins Türkische. Info 1: Titel gesucht
- 2003 hatte das Lindenblatt die Verkehrssituation und die Vorstellung von Projekten zum Thema. Info 2 : Lindenblatt
- 2005 gab es im Lindenblatt - Extra bereits eine Zwischenbilanz des Verfahrens.
- 2006 rechtzeitig zum Straßenfest in der Lindenstraße zeichnete sich in der Berichterstattung ein positiver Trend für das Gebiet ab: Lindenblatt 4
- 2007 gab es mit den „Visionen“ eine Anwohnersicht der Dinge
- 2008 erschien das Lindenblatt im offiziellen Behörden-Format und konnte viele neue Entwicklungen vorstellen.

Auf der folgenden Seite sind die Titelblätter einer Auswahl der Broschüren und Informationsblätter dargestellt.





## 4.6 Öffentliche Erörterungen

### *Öffentliche Veranstaltung 27. März 1995*

An der Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet St. Georg Böckmannstraße im Saal der Guttempler nahmen circa 60-70 Besucher teil. Der Leiter des damaligen Amtes für Stadterneuerung und Bodenordnung stellte das Verfahren vor. Die ASK erläuterte die Untersuchungsergebnisse. Die Diskussion wurde überlagert von dem Bebauungsplan St. Georg 34 (Hochhaus am Lindenplatz).

### *Vorstellung des ersten Entwurfs zum Straßenverkehrskonzept*

Am 2. Mai 2000 wurde das Verkehrskonzept im Rautenbergssaal des Heinrich-Sengelmann-Hauses vorgestellt. Der Gutachter wfw nord consult hatte zuvor eine Fragebogenaktion mit allen Haushalten und Gewerbetreibenden durchgeführt und die Ergebnisse in ein Konzept gefasst.

### *50. Sitzung des Sanierungsbeirates*

Zur 50. Sitzung des Sanierungsbeirates wurde in einer gut besuchten, öffentlichen Veranstaltung am 5.11.2001 auf die besondere Leistung dieses Beirates hingewiesen. Er hatte in einem Gebiet mit kaum zu übertreffenden Gegensätzen die Begegnung von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Religionszugehörigkeit und Lebensweise geschaffen.

### *Einweihung der öffentlich geförderten Modernisierung Böckmannstraße 11-14*

Mit der Einweihung dieses Ensembles wurde der erfolgreiche Abschluss der Baumaßnahmen in diesen gemischt genutzten Gebäuden geschaffen. Neben 21 Wohnungen konnten Handwerksbetriebe, Einzelhandel, Dienstleister und eine Gastronomie zurückziehen. Gleichzeitig konnten die Eigentumsverhältnisse neu geregelt werden und es wurde eine engagierte Verwalterin gefunden, so dass die Nachhaltigkeit dieser Modernisierung gewährt ist.

## **AK Pulverteich**

Bereits 1999 hatten sich Anwohner zusammengefunden, um die Entwicklung im Pulverteich zu besprechen. Die Mischung aus Wohnen und Gewerbe sollte erhalten werden. Angebote für Schwule hatten hier seit langem eine Nische gefunden.

Nach der öffentlichen Vorstellung des ersten Entwurfes zum Straßenverkehrskonzept im Jahr 2000 wurde im Pulverteich mit der Umgestaltung begonnen. Zur Vorbereitung der Umsetzung fand am 16.07.2001 das erste Treffen der Arbeitsgruppe Pulverteich statt. Es nahmen sechs Anwohner und Gewerbetreibende teil. Am 20.08.2002 wurde das Umgestaltungskonzept diskutiert. Für die Wahl der Beleuchtung wurde ein gut besuchter Folgetermin am 26.08.2002 mit der „Öffentlichen Beleuchtung“ organisiert und man einigte sich auf einen Beleuchtungstyp. Ein weiteres abschließendes Treffen mit acht Teilnehmern fand am 2.10.2002 statt. Baubeginn war der 10.10.2002. Die Anlieger wurden am 30.09.2002 durch Flyer informiert. Im Frühjahr 2003 wurden die Bauarbeiten abgeschlossen.

## **AK Böckmannstraße**

Die nächsten Straßenbaumaßnahmen folgten in der Böckmannstraße. Auch hier wurden die Umbaumaßnahmen mit den Anliegern besprochen. Alle Anwohner, Grundeigentümer und Gewerbetreibende wurden zu einem ersten Planungsgespräch am 01.09.2003 eingeladen, an dem 25 Interessierte teilnahmen. Themen waren der Stellplatzdruck, Lieferverkehr und die Prüfung einer Mischverkehrsfläche für die ganze Straße. Bei drei Betrieben wurde auf die Außengastronomie Rücksicht genommen. Nach der Prüfung wurde die Mischfläche auf den Bereich Böckmannstraße 40 beschränkt. Um die Bauzeit zu begrenzen, sollte erst im Frühjahr 2004 begonnen werden. Mit dem ansässigen Marmorbetrieb wurde über ein Angebot für Natursteinquader als Gestaltungselement in der Mischfläche verhandelt, ein Bildhauer legte ein Alternativkonzept vor. Das Tiefbauamt entschied sich nach intensiver Beratung für eine Aufpflasterung ohne Stellplätze mit Natursteinquadern. Der Baubeginn war im September 2004 und wurde allen Haushalten bekannt gegeben. Im September 2005 wurde die Pflasterfläche verfugt und auf besonderem Wunsch der Anlieger im November erneut verfugt.

## **AG Lindenstraße**

Die dritte Straßenbaumaßnahme wurde in der Lindenstraße durchgeführt. Hier gab es bereits seit November 1999 eine Arbeitsgruppe Lindenstraße der Gewerbetreibenden, um den Standort zu stärken. Themen in der Gruppe waren unter anderem die Verkehrssituation, die Geschwindigkeit und die Lärmbelastung durch Kopfsteinpflaster. Eine Lösung wurde in der Einbeziehung der Mündungsbereiche Steindamm und Adenauerallee in die Planung gesehen. Die Diskussionsergebnisse flossen in die Befragung des Verkehrsgutachters im Jahr 2000 ein.

Besonders am Lindenbazar entstanden immer wieder Probleme durch den Verkehr, der sich in der Lindenstraße an der Zufahrt staute. Der Betreiber sagte zu, den Verkehrsfluss auf seinem Parkplatz über Mikrofon und Ordner besser zu regeln. Als sich 2003 die Situation nicht gebessert hatte und weitere Beschwerden kamen, wurde ein Termin zur gemeinsamen Suche nach Lösungen organisiert. Kurzfristig sollten Ausweichparkplätze gesucht werden, langfristig wurde eine Lösung in der Umbauplanung gesehen.

Am 14.02.2005 fand mit 12 Interessierten ein erstes Treffen der Gewerbetreibenden zur Verkehrssituation statt. Die Umbauplanung vom Fachamt Management des öffentlichen Raumes wurde vorgestellt und auf die gelungenen Beispiele Böckmannstraße und Pulverteich verwiesen. Am 22.08.2005 fand eine öffentliche Veranstaltung zur Umgestaltung der Lindenstraße im Bereich des Sanierungsgebietes statt. 28 Interessierte folgten der Einladung. Themen waren wieder die Lärm-, Verkehrs- und Geschwindigkeitsreduzierung sowie der Erhalt der Lindenbäume. Im September 2005 wurden die Anlieger auf den Beginn der Umbaumaßnahmen hingewiesen. Im April des folgenden Jahres wurde die Baumaßnahme im nördlichen Abschnitt der Lindenstraße abgeschlossen. Für die Gewerbetreibenden entstand während der Umbauzeit eine Durststrecke, weil die Kunden wegblieben. Mit einem Straßenfest am 25.08.2006 zur Einweihung wurde die Lindenstraße wieder belebt. Die AG Lindenstraße beteiligte sich aktiv an der Vorbereitung.



Am 13.07.2006 fand ein zweites öffentliches Planungsgespräch zur Umgestaltung der südlichen Lindenstraße und des Lindenplatzes statt. So sehr die Umbaumaßnahmen in der AG Lindenstraße begrüßt wurden, parallel beklagten Einzelne die Situation in der Lindenstraße und befürchteten eine Dominanz der Einwanderer. Aber auch hier fluktuieren die Ladenvermietungen. Am 31. 10.2007 fand beim Quartiersmanager eine Versammlung zur Situation in der Lindenstraße statt. Auf der Veranstaltung mit 21 Teilnehmern wurden ausführlich eine Bestandsaufnahme und Vorstellungen zur Standortentwicklung diskutiert. Auf einem weiteren Treffen am 31.01.2008 mit 14 Teilnehmern wurde sich darauf geeinigt, sich an einem gemeinsamen Konzept zu orientieren, das eine studentische Gruppe entwickeln sollte. Der Sanierungsträger formulierte die Aufgabenstellung für das Standortkonzept und führte ein Gespräch mit der Gruppe. Auftraggeber waren das Bezirksamt - Mitte gemeinsam mit der Wirtschaftsbehörde. Einen Rücklauf gab es nicht, weder von Einzelgesprächen noch von einem Standortkonzept der studentischen Gruppe.

Parallel verfolgten die Beteiligten der AG die diskutierten Ziele. Inzwischen wurde der Siemens-Parkplatz mit Wohnungen bebaut, der Lindenplatz umgestaltet und am 6.11.2008 auf Einladung der Siemens- AG eingeweiht. Am 3.10.2008 organisierte dort der Einwohnerverein ein Stadtteilst.

Die Baumaßnahmen an der Fahrbahn der Lindenstraße im Bereich des Lindenplatzes waren zunächst wegen des erwarteten Neubauvorhabens „Hansecube“ (vgl. Kapitel A 5.6) im Bereich des südlich an das Sanierungsgebiet angrenzenden Bebauungsplans St. Georg 34 zurückgestellt worden, folgten aber 2010. Die negative Wirkung der offenen Baustelle an der Adenauerallee am östlichen Eingangsbereich zur Lindenstraße mit den dort befindlichen Läden im Erdgeschoss wurde als Bremse für die geschäftliche Entwicklung des Einzelhandels empfunden



Abbildung: Parkplatz Lindenbasar nach der Umgestaltung

Am anderen Ende der Geschäftsstraße baute der Lindenbazar die entwickelte Alternativlösung für die Nutzung und Erschließung ihres Grundstückes, nachdem der dort geplante Wohnungsbau nicht realisiert werden konnte. Die Einzelhandelsfläche wurde auf das zulässige Maß verkleinert und erhielt einen großzügigen Eingangsbereich. Vor dem Lindenbazar wurde ein neuer Parkplatz gebaut und eine zeitgemäße Müllentsorgung eingerichtet. Auch diese Lösung trug zur Stabilisierung der Lindenstraße, vor allem zur Verbesserung der Verkehrssituation bei.



Abbildung: Flyer der Geschäfte in der Lindenstraße von 2010

Im Rahmen der Quartiersentwicklung St. Georg-Mitte konnte auf die Struktur der IG (Interessensgemeinschaft) Lindenstraße zurückgegriffen werden, um 2010 die Lindenstraße in der Reihe „Vielfältiges St. Georg“ durch Beschäftigung + Bildung e.V. vorzustellen.

Von den 15 am Flyer beteiligten Geschäften sind existieren heute noch 13 und das Angebot hat sich stabilisiert. Die zusätzlichen Ladenflächen, die in dem Neubauprojekt Lindenstraße 8 (ehem. Siemensparkplatz) geschaffen wurden, ergänzen das Angebot weiterhin.

Der Erfolg des Sanierungsverfahrens spiegelt sich auch darin wieder, dass eine Anwohnerinitiative 2013 die Verkehrsberuhigung in der Straße verteidigte als die Verkehrsbelastung aufgrund einer Baustelle und im Zusammenhang mit der Schließung der Straße Berliner Tor zunahm. Aktuell wird an Maßnahmen zur Verbesserung der Situation und zur Reduzierung der Verkehrsbelastung in der Lindenstraße gearbeitet.



Abbildung: Diskussion der Planung im Stadtteilbüro



## AK Kleiner Pulverteich

Am 30.10.2000 wurde eine gut besuchte Versammlung zur Umgestaltung des Kleinen Pulverteich organisiert. Themen waren das Stellplatzproblem besonders an jedem Freitag und die Möglichkeit eines Cafés auf der Freifläche. Eine Begehung wurde verabredet, zu einem gemeinsamen Konzept kam es nicht. Das nächste Planungsgespräch folgte erst am 01.07.2002, es sollte konkrete Eckdaten für eine Planung bringen. Alle Anlieger verfolgten dabei ihre Einzelinteressen, begrüßten aber eine am Erneuerungskonzept orientierte Platzgestaltung. Ein Folgetermin am 30.10.2002 wurde verabredet. Es nahmen wieder 10 Interessierte teil. Die Stellplatzproblematik sollte vorrangig gelöst und Vorschläge dazu geprüft werden. Ein Eigentümer stellte 2003 seine Vision des Platzes vor. Konkrete Maßnahmen konnten nicht erreicht werden. 2008 hatte sich die Situation bei einigen Anliegern verbessert, so dass die Umgestaltung des Straßenraums immer dringlicher und realistischer wurde. Der Vorschlag einer Gemeinschaftsstraße wurde entwickelt. Ein runder Tisch sollte einberufen werden. Zur Vorbereitung wurden Einzelgespräche mit den Anliegern geführt. Die Realisierung hing im Wesentlichen von den beiden Haupteigentümern ab, die nicht bedingungslos kooperieren.

Das Projekt wurde in das Integrierte Entwicklungskonzept St. Georg-Mitte übernommen, konnte aufgrund ungeklärter Nutzungsverhältnisse in anliegenden Gebäuden bis heute jedoch nicht realisiert werden (vgl. Kapitel A 5.4). Aktuell befindet sich eine Bebauung und Gestaltung der privaten Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen Steindamm 58 bis 62 in der konkreten Planung. Eine Baugenehmigung wurde im August 2014 erteilt.



Abbildung: Moscheebesucher am Freitag

#### 4.7 Sonstige Veranstaltungen im Gebiet

Neben öffentlichen Erörterungen und Stadtteilstesten gab es noch weitere Veranstaltungen, welche im Folgenden aufgelistet werden.

- 1990 bis 1.04.1990 Sanierungsbeirat St. Georg S1 Lange Reihe, abgelöst durch den Arbeitskreis St. Georg und den Unterausschuss des Kerngebietsausschusses
- 1992 März: Zwischenbericht Vorbereitende Untersuchungen in den „Blätter aus St. Georg“, Vorstellung im Unterausschuss St. Georg
- 1993 24.02.1993 Bürgerversammlung zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen
- 1995 27.03.1995 Öffentliche Veranstaltung zu den Vorbereitenden Untersuchungen
- 1995 26.06.1995 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes St. Georg S2 Böckmannstraße
- 1996 13.08.1996 Konstituierende Sitzung Sanierungsbeirat Böckmannstraße
- 1999 Stadtteilstest im Pulverteich
- 2000 2.05.2000 Informationsveranstaltung Straßenverkehrskonzept
- 2000 Schwulen- und Straßenfest Pulverteich
- 2001 Hoffest Böckmannstraße 11-14
- 2001 50. Beiratssitzung mit Faltblatt
- 2001 Straßenfest Böckmannstraße
- 2006 Fest in der Lindenstraße
- 2008 Fest zur Revitalisierung der Lindenstraße
- 2008 Straßenfest in der Alexanderstraße
- 2008 Ferdinand feiert
- 2008 Einweihung des Lindenplatzes



Abbildungen: Lindenstraßenfest 2006



## 5. Räumliche Schwerpunkte im Sanierungsverfahren

Das Gebiet wird räumlich durch die drei Hauptquerachsen Lindenstraße, Böckmannstraße und Pulverteich strukturiert. Die Straßen verfügen über keine Querverbindungen und werden durch die das Gebiet begrenzenden Hauptverkehrsachsen Steindamm, Adenauerallee sowie Kreuzweg verbunden.



Abbildung: Blick über St. Georg

### 5.1 Lindenstraße

Die Lindenstraße führt vom mittleren Steindamm zur Adenauerallee und nimmt für diese beiden Bereiche eine räumliche Verbindungsfunktion ein. Nordöstlich angrenzend befindet sich das Stiftviertel und entlang des Steindamms mitarbeiterstarke Niederlassungen großer Konzerne. Damit ist das Gebiet Lindenstraße eingebettet in Standorte für Büro- und Dienstleistungsbetriebe, hinzu kommt am Steindamm eine Mischung aus Einzelhandelsgeschäften. Durch Abbrüche in den 70er Jahren blieb nur noch ein Abschnitt auf der Südseite durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägt. Die Lindenstraße hatte aufgrund der Verkehrsbelastung, der Baulücken, der Angebotswechsel im Einzelhandel kaum noch eine eigene Identität. Durch das Neubauvorhaben Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße, die Wiederbelebung der ersten Kirche Christi Wissenschaftler sowie private und öffentliche Modernisierungen hat sich das Bild gewandelt. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Neubaus sind heute mit einem E-Bike Geschäft, einer Schneiderei und einer Physiotherapie voll belegt.

Lediglich rund 1/3 der Wohnungen in der Lindenstraße und Umgebung blieben bis zum Ende des Sanierungsverfahrens ohne Maßnahme. Die Lindenstraße ist inzwischen ein begehrter Wohnstandort wie u.a. der Verkauf von Eigentumswohnungen in der Lindenstraße 31 und Alexanderstraße 2 gezeigt hat. Der Wandel zeichnete sich bereits 2006 nach dem Straßenumbau und der Verkehrsberuhigung durch Einführung von Tempo

30 in der Lindenstraße ab. 2013 setzten sich die Anwohner der Lindenstraße gegen eine Zunahme des Verkehrs in ihrer inzwischen ruhigen Straße ein.

Die Käufer des ehemaligen Siemens-Parkplatzes beauftragten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer Grundstücksausweisung für Wohnen, der Ende 2007 festgestellt wurde. Baubeginn war Anfang 2008 und seit 2010 ergänzen im gesamten Komplex einschließlich Alexanderstraße 80 Wohnungen das Angebot. Den Flair erhält die Lindenstraßen aber weiterhin aus dem Altbaubestand.

Die Entscheidung der Siemens AG, am Lindenplatz in ihrem 1955 erbauten und unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäude zu bleiben, unterstützte die Entwicklung in der Lindenstraße. Der mit hochwertigem Granit neugestaltete Lindenplatz ist als öffentliche Freifläche für Anwohner und Beschäftigte im Sanierungsgebiet ein Anziehungspunkt geworden.

Eine sehr aktive Interessengemeinschaft Lindenstraße verfolgt aufmerksam die wirtschaftliche Entwicklung in der Straße, spricht mit Investoren und organisiert Werbeaktionen.



*Abbildung: Neubau Lindenstraße / Ecke Ferdinand-Beit-Straße*



## 5.2 Böckmannstraße

In der Böckmannstraße hat sich die traditionell vorhandene Mischung von Wohnen mit Gewerbe am ausgeprägtesten erhalten. Im Erdgeschoss der Wohn- und Geschäftshäuser befindet sich Einzelhandel. Die Druckerei, der Steinmetzbetrieb und der Lindenbasar waren relativ mitarbeiterstarke Betriebe. Die Druckerei verließ den Standort aus Platzgründen 2011, der Steinmetzbetrieb ebenfalls aus Platzgründen 2014. In den Gewerbehöfen Böckmannstraße 11-18 findet man z.T. in Lofts kleinere Firmen. Auch das Wohnen ist hier nachgefragt. Der vorhandene Wohnungsbestand von 122 Wohnungen wurde weitgehend modernisiert und ergänzt.

Weiterer Wohnungsneubau wurde in der Böckmannstraße 24 (10 zusätzliche Wohnungen) und 54 (Hofbebauung, 3 Wohneinheiten) realisiert und es gab Pläne für ein sogenanntes „Böckmannquartier 51-55“ (ca. 20 zusätzliche Wohnungen). Davon realisiert wurde bisher 2010 das Gebäude im Hof der ehemaligen Druckerei Böckmannstraße 55. Es wurde für eine Erweiterung des Herrenbekleidungsgeschäftes [REDACTED] umgebaut sowie um 1,5 Geschosse mit Büro-Lofts aufgestockt. Es entstanden sechs Eigentumswohnungen. Außerdem wurde die kleine Baulücke Böckmannstraße 1 geschlossen.

Eine Bebauung der durch die Tischlerei und den Steinmetzbetrieb gewerblich genutzten Grundstücke Böckmannstraße 7 und 10 mit einem 5-geschossigen Wohngebäude mit 21 Wohnungen befindet sich in der konkreten Planung, die eingeschossigen Bestandsgebäude wurden bereits abgebrochen.



*Abbildung: Die Gewerbegebäude Böckmannstraße 7-10 wurden 2014 für den geplanten Neubau von 21 Wohnungen abgebrochen*



Abbildung: Böckmannstraße 48-50



Abbildung: Böckmannstraße 55 Hofgebäude



Zu der Nutzungsmischung in der Erdgeschosszone kam nach dem Straßenumbau im Jahr 2004 Außengastronomie hinzu. Auch in einem Hinterhof befindet sich ein Terrassencafé. Eine Sonderverkehrsfläche vor dem Moscheegebäude lädt ebenfalls zum Verweilen ein. Die Böckmannstraße hat einen vergleichsweise hohen LKW-Anteil von 15%. Der Verkehr hat sich nach dem Umbau als Tempo 30-Zone beruhigt. Ergänzend zur belebten Straße finden die Anwohner Ruhe in den schönen begrünten Hinterhöfen. Bei einer Gebäudehöhe von drei Geschossen sind diese an der Ostseite der Böckmannstraße darüber hinaus auch sehr sonnig.

Eine notwendige Ergänzung der Aufenthaltsqualität bleibt die Realisierung einer Grünfläche als öffentliche Freifläche auf dem Natursteinlager des Steinmetzbetriebes in der Böckmannstraße 45. Dieses Ziel wurde aufgrund des Bestandsschutzes für den Betrieb im Laufe des Sanierungsverfahrens nicht realisiert, ist aber nach Aufgabe des Standortes durch den Betrieb realistisch geworden und als Projekt in das Quartiersentwicklungskonzept St. Georg - Mitte aufgenommen worden. Seit 2012 war der Betrieb auf der Suche nach einem Ersatzstandort mit Erweiterungsmöglichkeiten. 2014 ergab sich eine Möglichkeit, so dass die Flächen an der Böckmannstraße frei geworden sind. Zu diesem späten Zeitpunkt im Verfahren war eine Förderung der Umsetzung der im Erneuerungskonzept vorgesehenen Grünfläche mit Mitteln der Integrierten Stadtteilentwicklung jedoch nicht mehr möglich. Dennoch ist das Grundstück in das Verwaltungsvermögen Stadtgrün übergegangen. Im Bezirksamt wird durch die Fachämter Management des öffentlichen Raumes und Stadt- und Landschaftsplanung in Zusammenarbeit mit einer Stiftung und einem Verein derzeit ein Konzept für ein Urban Gardening-Projekt auf der Fläche entwickelt.

Die Böckmannstraße bildet den Mittelpunkt des erhaltenen Altbauquartiers und in ihrer Kleinteiligkeit einen Kontrast zu den großen Bürogebäuden und Konzernen am Steindamm und an der Adenauerallee. Die durch die Nutzungsmischung entstandene Lebendigkeit blieb erhalten und bietet Rast- und Entspannungsmöglichkeiten sowie Rückzugsraum für Besucher. Neben der großen Nachfrage für Wohnen wurde das Angebot für kleines Gewerbe erhalten.



*Abbildung: Erhaltenswerte Häuser am Pulverteich*

### 5.3 Pulverteich

Der Pulverteich ist eine ruhige Seitenstraße zwischen Adenauerallee und Steindamm. Sie ist traditionell ein Treffpunkt für Homosexuelle. Von 1973 bis 2002 war dort das Revuetheater Pulverfass ansässig. In den Jahren 1996 bis 1998 erwarb ein Eigentümer, der an mehrere Einrichtungen der schwulen Szene vermietete, die Gebäude Pulverteich 13 bis 23. Dort befand sich zur Zeit des Verfahrens die Diskothek PIT und Toms Saloon sowie seit 1997 der Beratungs- und Infoladen Hein + Fiete in Pulverteich 21 und eine Schwulen-Bibliothek in Pulverteich 13. Das ehemals dem Rotlicht zuzurechnende Hotel Königshof in Pulverteich 18 erhielt 1999 einen neuen Betreiber, der ein „Hotel für Schwule“ einrichtete. Das Hotel wurde 2010 von der Novum-Gruppe, die in St. Georg zahlreiche kleine Hotels übernommen hat, weitergeführt.

Ende 2009 wurde das Relax - ein Bar- und Bordellbetrieb im Pulverteich 25b - geschlossen und abgebrochen. Der Betrieb siedelte sich allerdings außerhalb des Sanierungsgebietes an der Adenauerallee wieder an. Die Baulücke Pulverteich 27 wurde für den Neubau von 20 frei finanzierten Mietwohnungen geschlossen. Die 15 Altbauwohnungen in Hofbereich Pulverteich 25 b und c wurden modernisiert und der Hof umgestaltet und begrünt. Die Bebauung der unmittelbar an das Sanierungsgebiet angrenzenden Baulücke Pulverteich 20-22 schloss sich 2013 an. Hier entstanden 20 freifinanzierte Mietwohnungen. Das Gebäude Pulverteich 8 soll umgebaut und mit 3 Wohnungen aufgestockt werden (laufendes Baugenehmigungsverfahren). Das unbebaute städtische Grundstück Pulverteich 12 soll im Ergebnis einer öffentlichen Ausschreibung mit einem öffentlich-geförderten Wohn- und Betreuungsprojekt für Menschen mit Behinderung mit 10 Wohneinheiten und Gewerbeflächen bebaut werden.

Angebote und Nutzungen, die dem Rotlicht zuzurechnen sind, erhalten im Sanierungsgebiet keine Genehmigung. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan St. Georg 35 wurde dies noch einmal bestätigt. Alle Hotels in dieser Straße sind nicht mehr dem Rotlichtmilieu zuzuordnen. Seit dem Straßenumbau 2003 entwickelt der Pulverteich sich zu einem nachgefragten Wohnstandort, auch auf den Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebietes.



Abbildung: Pulvereich 25 b, c



#### 5.4 Steindamm / Kleiner Pulverteich

Die südliche Straßenseite des Steindamms zwischen Böckmannstraße und Kreuzweg liegt im Sanierungsgebiet. Der Steindamm wird in diesem Abschnitt ergänzt durch eine Nebenfahrbahn zur Hauptstrecke. Die Verkehrsflächen des Steindamms sind nicht Bestandteil des Erneuerungskonzeptes. Der Bebauungsplan St. Georg 35 gestattet zwischen den Einmündungen Pulverteich und Kleinem Pulverteich entsprechend einem lärmtechnischen Gutachten von 1997 Wohnen über dem III. Obergeschoss. Im Erneuerungskonzept sind hier drei Wohn- und Geschäftsgebäude und fünf Geschäftshäuser erfasst, von denen zwei als Hotel genutzt werden. Im Steindamm entstand durch die Umwandlung von Büroflächen ein weiteres Hotel. Hier war mit einer Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes eine Erweiterung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten erreicht worden. Außerdem wurde hier einer Busvorfahrt zugestimmt. Die drei Hotels am Steindamm einschließlich des ehemaligen ebenfalls umgewandelten Bürogebäudes Kleiner Pulverteich 9 werden von der Novum Hotelgruppe geführt.

Alle Grundstücke bis auf eines haben im Verlauf des Sanierungsverfahrens ihren Eigentümer gewechselt und gehören bis auf drei Gebäude einem Eigentümer. Mit der neuen Hotelnutzung konnte ein weiterer Schritt zur Wiederbelebung des Steindamms als Einzelhandels- und Hotelstandort erreicht werden. Der Mehrheitseigentümer in diesem Abschnitt des Steindamms ist mit seiner Vermietungssituation zufrieden und der Steindamm gibt ein buntes Bild ab. Aktuell verfolgt die IG Steindamm das Ziel eines Business Improvement Districts (BID), um den Steindamm als Geschäftsstraße aufzuwerten und das Image zu verbessern.

Besonders hervorzuheben ist die zunächst vorübergehende Wiederinbetriebnahme des Savoy-Kinos von 2008-2011 durch das kommunale Kino Metropolis, dessen Ersatzneubau zu dieser Zeit in der Dammtorstraße erstellt wurde. Mit dieser Nutzung konnte der Standort als Kinostandort das Kino-Publikum wieder angesprochen und vielfach um das migrantische Spektrum ergänzt werden. Nach Ablauf der Zwischennutzung hat sich der Kinobetreiber Flebbe dazu entschlossen, das Savoy als Kino für Original- und Live-Übertragungen wieder zu öffnen. Der historische Filmpalast eröffnete im Juni 2013 wieder.



Abbildung: Metropolis kommunales Kino

Für die insbesondere im rückwärtigen Bereich sanierungsbedürftigen Gebäude Steindamm 58 bis 62 sowie die zu diesen Grundstücken gehörenden privaten Freiflächen am Kleinen Pulverteich ist aktuell eine Entwicklung geplant: Die bestehenden Gebäude sollen modernisiert und die Dachgeschosse ausgebaut werden. Für die rückwärtigen Grundstücksteile ist ein Neubau mit anteilig öffentlich-geförderten Studierendenwohnungen (insg. 11 WE), gewerbliche Anbauten im Erdgeschoss und eine Gestaltung der verbleibenden Freiflächen geplant. Die Umgestaltung der öffentlichen Flächen des Kleinen Pulverteich wurde zwar im Fördergebiet St. Georg-Mitte weiter verfolgt, war allerdings von der Nachnutzung des Kinos und der Umsiedlung der Al-Nour-Moschee abhängig und konnte bis zum Ende der Gebietslaufzeit nicht realisiert werden.

## 5.5 Kreuzweg

Über die Bebauung am Kreuzweg hat es intensive Diskussionen mit vielen Ansätzen und 14 Neubauvarianten während des Sanierungsverfahrens gegeben. Bis auf das städtische Grundstück an der Ecke zum Pulverteich gehören alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke des Kreuzweges einem Eigentümer. Die Gebäude Kreuzweg 12-20 waren bereits zu Beginn der Sanierung in seinem Eigentum, Kreuzweg 4-8 hat er noch dazu erworben, mit der Absicht alle Grundstücke gemeinsam neu zu bebauen. Dies entspricht nicht dem Erneuerungskonzept von 1996 und dem Bebauungsplan St. Georg 35 von 2001. Im Bebauungsplan St. Georg 35 liegen diese Gebäude im städtebaulichen Erhaltungsbereich. Eine lärmtechnische Untersuchung zu dem B-Plan ergab eine hohe Belastung für die Gebäude Kreuzweg/Pulverteich und führte zu der Ausweisung, hier Wohnnutzung erst ab dem III. Obergeschoss zu genehmigen.

Der Zustand der Gebäude hatte sich im Laufe des Verfahrens erheblich verschlechtert. Der Eigentümer hat 2006 eine Mängelanalyse der Bestandgebäude vorgelegt, anhand der nachgewiesen wurde, dass die Gebäude nicht wirtschaftlich zu erhalten bzw. zu modernisieren sind. Nach eineinhalb Jahrzehnten Stillstand und schwierigen Verhältnissen auf den Baugrundstücken ist es vor Abschluss der Städtebaulichen Sanierung unter Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung gelungen, die städtebauliche Neuordnung im Kontext der Gebietsentwicklung zu erreichen. Alle Wohnungen sind ausschließlich Mietwohnungen, davon ein Drittel der BGF öffentlich gefördert (1. Förderweg). Es sind 13 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 41 frei finanzierte Mietwohnungen entstanden. Im Rahmen des Neubaus wurden in der Mehrzahl Ein-Zimmer-Appartements mit 20 bis 45 qm realisiert, deren Zuschnitt sich an Geringverdiener z. B. aus dem studentischen Bereich richtet. Die Mietpreisbindung für die öffentlich geförderten Wohnungen beträgt für 15 Jahre. In den Erdgeschosszonen sind kleinteilige Gewerbeflächen entstanden, an der Ecke Steindamm/ Pulverteich wurde ein Boardinghouse mit 66 Zimmern realisiert. Aufgrund des Zuschnitts des Baugrundstückes und der Lage ist dort kein Wohnen möglich. Das Modernisierungsvorhaben Kreuzweg 4-6 umfasst den Abriss des Dachgeschosses und das Ersetzen durch ein Vollgeschoss sowie die Aufstockung mit einem Staffelgeschoss. Mit zwei zusätzlichen Mietwohnungen vor. Die Bestandswohnungen und zwei Bestandsgewerbereinheiten im Erdgeschoss werden saniert.





Abbildung: Neubauvorhaben „Steinkreuzquartier“

## 5.6 Adenauerallee

Der im Sanierungsgebiet liegende Teilbereich der Adenauerallee liegt im städtebaulichen Erhaltungsbereich und wurde bisher durch einen Neubau vervollständigt. Für die noch verbliebende Baulücke wurde die Baugenehmigung für einen 6-geschossigen Neubau mit 5 Wohneinheiten erteilt und mit der Umsetzung soll zeitnah begonnen werden.

Dieser Bereich grenzt an die seit 2008 brachliegende Baugrube des ehemaligen Projekt „Hansecube“ an. Da dort der Neubau und die Vermarktung als Bürogebäude nicht zustande kam, wurde das Ziel vom Eigentümer nicht mehr verfolgt und 2012 eine neue Planung mit 45% Wohnen für ca. 120 Einheiten verfolgt (davon 30% öffentlich-gefördert). Nach einem entsprechenden positiven Bauvorbescheid befindet sich das Vorhaben aktuell im Baugenehmigungsverfahren. Die Bebauung der jahrelang offenen Baugrube am Rande des Gebietes wird die Entwicklung des Wohnquartiers Böckmannstraße nach Abschluss des Sanierungsverfahrens weiter stärken.

## 6. Ordnungsmaßnahmen

### 6.1 Grundstücksverkehr

Zur Zeit der Vorbereitenden Untersuchungen 1992 befanden sich im Sanierungsgebiet 70 Grundstücke und 80 Flurstücke. Im Laufe des Verfahrens fanden 76 Verkäufe von 45 Grundstücken statt. Durch die Erfassung von Baulücken und Grundstücksteilung stieg die Anzahl der Grundstücke. Dass über die Hälfte der Grundstücke ihren Eigentümer zum Teil mehrfach wechselten, zeigt die Dynamik. Ein Eigentümer besitzt 10 Grundstücke hauptsächlich am Steindamm und Kreuzweg, ein zweiter hat im Pulverteich 5 Grundstücke erworben, ein weiteres großes Projekt ist das Neubauvorhaben Lindenstraße / Ferdinand-Beit-Straße. Alle weiteren Grundstücke befinden sich gestreut im Einzeleigentum.

Eigentümerwechsel

#### **Lindenstraße und Umgebung**

Lindenstraße 41  
Lindenstraße 31  
Lindenstraße 27  
Lindenstraße 19/19a  
Lindenstraße 8-14  
Lindenstraße 16  
Lindenstraße 18  
Ferdinand-Beit-Straße 7/9  
Alexanderstraße 2  
Alexanderstraße 12

#### **Böckmannstraße**

Böckmannstraße 1  
Böckmannstraße 7  
Böckmannstraße 10  
Böckmannstraße 11-14

Böckmannstraße 15  
Böckmannstraße 18  
Böckmannstraße 24  
Böckmannstraße 26/27  
Böckmannstraße 39  
Böckmannstraße 48-50  
Böckmannstraße 51/53  
Böckmannstraße 54  
Böckmannstraße 55

#### **Pulverteich/Kreuzweg**

Kleiner Pulverteich 9  
Kleiner Pulverteich 15a  
Kleiner Pulverteich 17-21  
Pulverteich 8  
Pulverteich 13-23  
Pulverteich 16/18

Pulverteich 25, bc, 27  
Kreuzweg 4-6  
Kreuzweg 8  
Kreuzweg 18/20

#### **Steindamm**

Steindamm 50/52  
Steindamm 54  
Steindamm 60  
Steindamm 62  
Steindamm 68  
Steindamm 70

#### **Adenauerallee**

Adenauerallee 49  
Adenauerallee 48a  
Adenauerallee 46/47

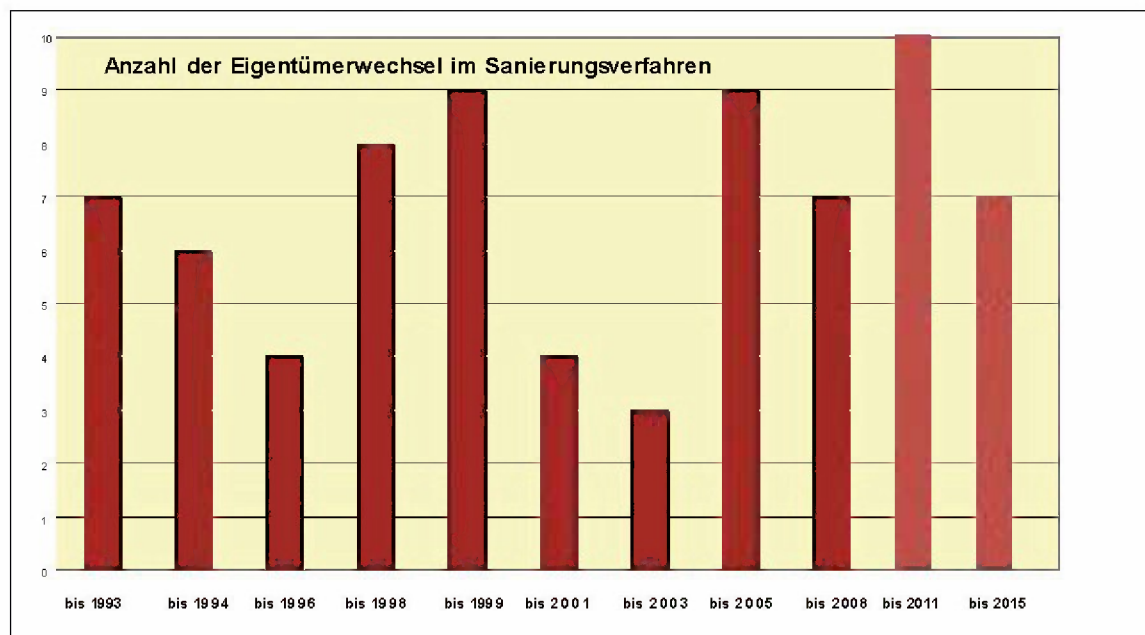


Abbildung: Eigentümerwechsel im Sanierungsverfahren (ohne Teileigentum)



## Grundstückswechsel im Zeitraum 1992 bis 2008



Abbildung: Grundstücke, die im Zeitraum 1992-2008 den Eigentümer gewechselt haben

## Chronologie der Grundstücksverkäufe

**bis 1993**

Lindenstraße 19 A  
 Böckmannstraße 26/27  
 Kleiner Pulverteich 15 A  
 Böckmannstraße 24  
 Kleiner Pulverteich 17-23  
 Steindamm 50/52  
 Steindamm 70  
 Adenauerallee 48 A

**bis 1994**

Lindenstraße 18  
 Böckmannstraße 10  
 Böckmannstraße 26/27  
 Pulverteich 8  
 Kreuzweg 8  
 Steindamm 58

**bis 1996**

Pulverteich 13  
 Pulverteich 15  
 Pulverteich 25 B, C, 27  
 Adenauerallee 46/47

**bis 1998**

Kleiner Pulverteich 17-23  
 Pulverteich 8  
 Pulverteich 15  
 Pulverteich 21  
 Pulverteich 23  
 Steindamm 50/52  
 Steindamm 60  
 Adenauerallee 49

**bis 1999**

Lindenstraße 41  
 Lindenstraße 16  
 Böckmannstraße 1  
 Böckmannstraße 11-14  
 Böckmannstraße 41  
 Böckmannstraße 53  
 Pulverteich 13  
 Kreuzweg 4-6  
 Kreuzweg 18

**bis 2001**

Ferdinand-Beit-Straße 7/9  
 Kleiner Pulverteich 15 A  
 Böckmannstraße 24  
 Steindamm 50/52  
 Steindamm 62

**bis 2003**

Böckmannstraße 18  
 Böckmannstraße 48-50  
 Steindamm 52/54

**bis 2005**

Lindenstraße 31  
 Lindenstraße 27  
 Alexanderstraße 2  
 Kleiner Pulverteich 9  
 Kleiner Pulverteich 15 A  
 Böckmannstraße 24  
 Steindamm 68  
 Steindamm 70  
 Adenauerallee 48 A

**bis 2008**

Lindenstraße 8-14  
 Lindenstraße 18  
 Lindenstraße 19 A  
 Alexanderstraße 12  
 Böckmannstraße 15  
 Böckmannstraße 26/27  
 Böckmannstraße 54  
 Kleiner Pulverteich 15A  
 Böckmannstraße 24  
 Alexanderstraße 2

**bis 31.05.2015**

Böckmannstraße 54  
 Böckmannstraße 26/27  
 Pulverteich 16, 18  
 Böckmannstraße 51-53  
 Pulverteich 25 B, C  
 Adenauerallee 46  
 Böckmannstraße 24  
 Pulverteich 8  
 Böckmannstraße 18  
 Böckmannstraße 7  
 Böckmannstraße 10  
 Alexanderstraße 2  
 Lindenstraße 31

## 6.2 Vorzeitige Entlassungen

Folgende Grundstücke wurden gemäß § 163 Absatz 1 Baugesetzbuch vorzeitig aus der Sanierung entlassen:

Böckmannstraße 5

Pulverteich 25

Steindamm 50/52

Ferdinant-Beit-Straße 7/9

Pulverteich 25B, C

Kreuzweg 4, 6

Pulverteich 8

## 6.3 Bodenordnung und städtische Grundstücke

Der Umbau des ehemaligen Kirchengebäudes Alexanderstraße 2 ergab eine geringfügige Überbauung des Gehweges. Der neue Grundeigentümer hat dieses Teilstück von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben.

Die nachstehende Abbildung zeigt, dass in der Lindenstraße die privaten Grundflächen an der Südwestseite in den Gehweg hineinragen. Die Nutzung als öffentlicher Gehweg wird fortgesetzt und in den Umbau der Lindenstraße einbezogen.

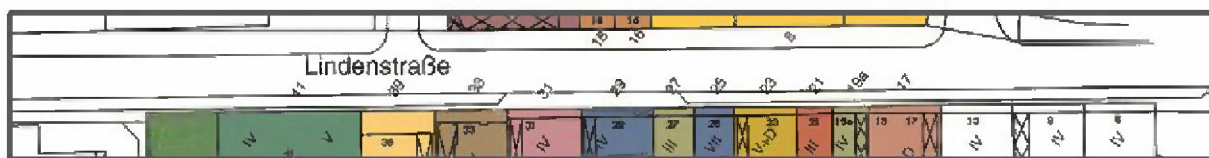


Abbildung: Bodenordnerische Maßnahmen in der Lindenstraße

Weitere bodenordnerische Maßnahmen wurden nicht durchgeführt.



Abbildung: Ehemaliges städtisches Grundstück Kreuzweg / Ecke Pulverteich, 2014 bebaut mit einem Boardinghouse durch einen privaten Investor



## **6.4 Sozialplan**

### **6.4.1 Umsetzung / Betreuung von Betroffenen**

Im Sanierungsgebiet wurden 81 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln modernisiert und sieben Wohnungen abgebrochen bzw. aufgelöst. Die betroffenen Mieter wurden in der Regel auf Grundlage der Regelungen des Hamburger Sozialplans während des gesamten Verfahrens durch den Sanierungsträger betreut.

Im Sinne behutsamer Stadterneuerung wurden die Mieter über bevorstehende Maßnahmen möglichst frühzeitig informiert. Auf Mieterversammlungen und in vielen Einzelgesprächen, sowohl im Stadtteilbüro wie auch in den Wohnungen der Mieter, wurde um die erforderliche Zustimmung zu den Modernisierungsmaßnahmen geworben und die Einzelheiten des Umzuges und der Entschädigungen geklärt.

Alte oder behinderte Menschen wurden besonders aufmerksam und sorgfältig betreut. Das Bedürfnis alter Menschen nach verlässlichen und geordneten Lebensumständen fand besondere Beachtung. So übernahm in Einzelfällen der Sanierungsträger die Planung und Koordination der notwendigen Umzüge. Es wurde versucht, möglichst wenig in die Lebensumstände der Mieter einzugreifen, um ihnen die Möglichkeit zu erhalten, das gewohnte Leben im Stadtteil trotz des notwendigen Wohnungswechsels weiterzuführen.

Bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum wurde regelhaft versucht, die Bedürfnisse der Mieter nach Größe und Ausstattungsstandard der Ersatzwohnung zu befriedigen; viele Mieter wollten gerne im Quartier bleiben, andere wollten wegziehen und dabei schon länger bestehende Umzugswünsche befriedigen, manche Mieter wünschten eigene Wohnungen für die erwachsenen Kinder. Soziale Verpflichtungen und örtliche Bindungen der Mieter wurden respektiert. Im Rahmen des Möglichen wurde auf diese Wünsche der betroffenen Mieter eingegangen. Vor der Sanierung vorhandene Überbelegungen wurden, teils durch größere Wohnungen, teils durch Haushaltstrennungen, aufgehoben.

Durch die Entschädigungsregelungen des Sozialplans und die intensive Betreuung konnte erreicht werden, dass der Unmut über die Beeinträchtigungen durch die Sanierung sich in engen Grenzen hielt und die Modernisierungsmaßnahmen selber nur in äußerst seltenen Fällen behinderte. Die vermittelnde Rolle des Sanierungsträgers bei der Regulierung von Konflikten war oft schwierig, hat aber zur erfolgreichen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im hohen Maße beigetragen.

| Straße                | Nr. | Jahr | Anzahl WE | Sozialplanfälle | Verbleib/zurück | PLZ 20099 | PLZ 2xxxx | weiter weg |
|-----------------------|-----|------|-----------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|------------|
| Lindenstraße          | 25  | 1999 | 12        | 9               | 3               | 3         | 3         |            |
| Lindenstraße          | 29  | 2000 | 8         | 6               | 3               | 1         | 2         |            |
| Böckmannstraße        | 11  | 2000 | 3         | 2               |                 | 2         |           |            |
|                       | 13  |      | 3         | 2               | 1               |           |           | 1          |
|                       | 14  | 2001 | 10        | 10              | 7               |           | 1         | 2          |
|                       | 13  | A    | 3         | 1               |                 |           |           | 1          |
|                       | 14  | A    | 7         | 8               | 4               | 3         |           | 1          |
| Ferdinand-Beit-Straße | 7   | 2002 | 9         | 9               | 3               | 1         | 4         | 1          |
|                       | 7   | A    |           |                 |                 |           |           |            |
|                       | 9   |      | 10        | 11              | 7               |           | 4         |            |
| Böckmannstraße        | 47  | A    | 2003      | 7               | 3               | 3         |           |            |
|                       | 47  | B    |           | 8               | 3               |           | 2         | 1          |
| Böckmannstraße        | 3   | 2003 | 1         | 1               |                 |           | 1         |            |
| Böckmannstraße        | 48  | 2004 | 3         |                 |                 |           |           |            |
| Alexanderstraße       | 2   | 2004 | 1         | 1               |                 | 1         |           |            |
| Zusammen              | 15  |      | 85        | 66              | 31              | 13        | 16        | 6          |
| in Prozent            |     |      |           |                 | 47%             | 20%       | 24%       | 9%         |

Tabelle: Sozialplanhilfen für Mieter bei Modernisierung

Die oben stehende Tabelle zeigt das durch die Modernisierung ausgelöste Umzugs geschehen.

47% der betroffenen Mieter blieben im Haus bzw. zogen zurück, weitere 20% zogen innerhalb St. Georgs um (Postleitzahl 20099), weitere 24% blieben in Hamburg (Postleitzahl 2xxxx); d.h. insgesamt 67% der Mieter blieben in St. Georg.

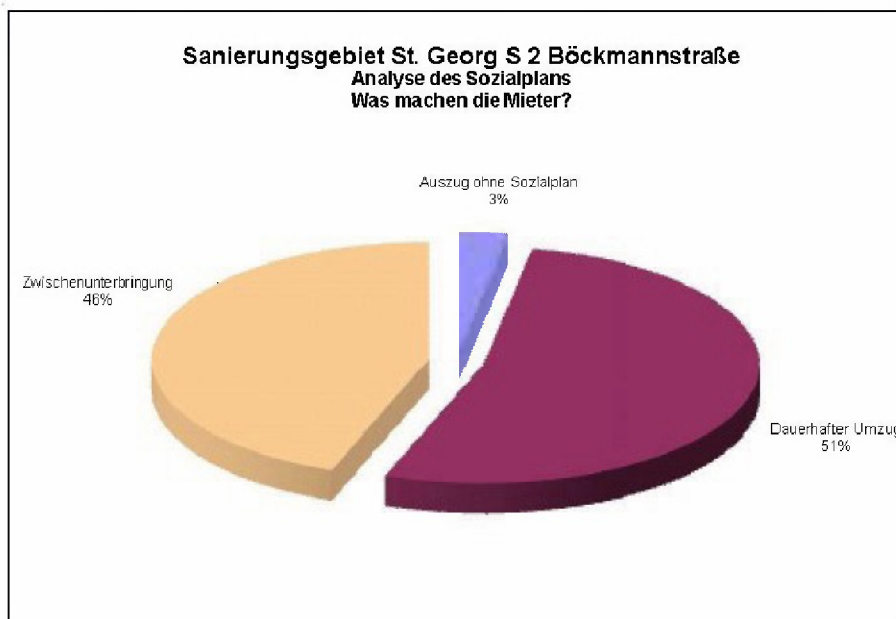


Abbildung: Analyse des Sozialplans - Was machen die Mieter?



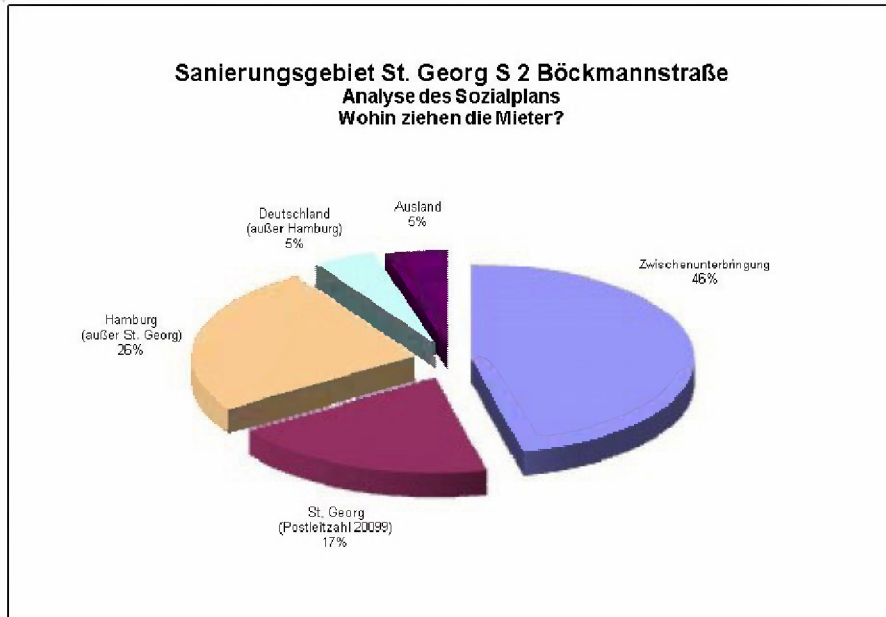


Abbildung: Analyse des Sozialplans: Wohin ziehen die Mieter?

Berücksichtigt man alle betroffenen Mieter, ergibt sich, dass 65% in St. Georg wohnen bleiben, weitere 26% innerhalb Hamburgs umziehen und 9% Hamburg verlassen.

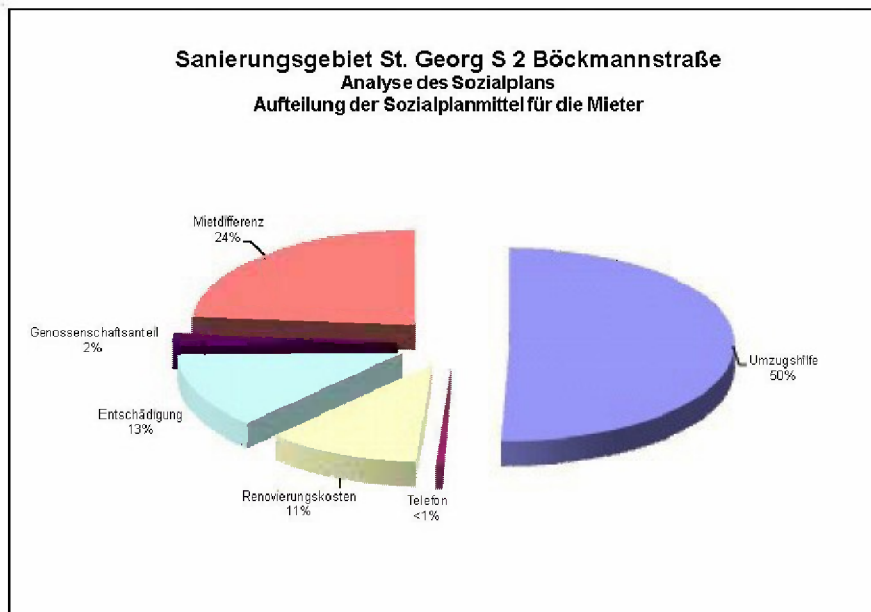


Abbildung: Analyse des Sozialplans: Aufteilung der Sozialplanmittel für die Mieter

Insgesamt hat die Stadt Hamburg im Sanierungsverfahren an 66 betroffene Mietparteien Sozialplanhilfen ausgezahlt. Die Grafik oben zeigt die Verteilung der Gelder. Erwartungsgemäß nimmt die eigentliche Umzugshilfe den größten Anteil ein, gefolgt von den Zahlungen von Mietdifferenz und den Entschädigungen für Mietereinbauten.



Abbildung: Böckmannstraße 14



Abbildung: Hof Böckmannstraße 48-50



Abbildung: Bewohnerinnen Ferdinand-Beit- Str. 7-9 erläutern die Ausstellung zu ihrem Haus



Abbildung: begrünter Hof vor den Seniorenwohnungen Böckmannstraße 47



## 6.4.2 Betreuung von Betrieben

Der Erhalt der stadtteilprägenden Mischung aus Wohnen und Gewerbe und die Sicherung der ansässigen Betriebe, wohnungsnahen Arbeitsplätze und die Versorgung der Bewohner ist – soweit wohnverträglich - Sanierungsziel. Im Laufe des Sanierungsverfahrens wurden folgende Betriebe betreut und Gewerbeeinheiten mit 17 Betrieben mit rund 1850 Quadratmeter Gewerbefläche mit öffentlichen Mitteln saniert:

### *Pulverteich 12*

Das eingeschossige Gebäude, in dem das Revuetheater Pulverfass und Crazy Boys untergebracht waren, sollte im Erneuerungskonzept durch eine fünfgeschossige Bebauung ersetzt werden. Eigentümerin des Grundstücks ist die FHH, Verwalterin die SPRIAG. Dem Pächter wurde das Grundstück zur Schließung der Baulücke anhand gegeben, dieser entschied sich 2002 für einen anderen Standort. Die Begründung ist neben der Finanzierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

### *Pulverteich 13*

Die ehemals von einem Kulturverein genutzten Räume Pulverteich 13 wurden 2002 von der Ateliergemeinschaft Elektrohaus angemietet. Das Konzept sah die Vermietung von Gastateliers, eigene Werkräume und einen Veranstaltungsraum im Erdgeschoss vor. Da das Gebäude sanierungsbedürftig war, wurde im Sanierungsverfahren eine Modernisierung mit Projektförderung vorgeschlagen. Die Betreiber lehnten dies ab und vereinbarten mit dem Eigentümer einzelne, von der Kulturbehörde geförderte Reparaturen.

### *Pulverteich 18*

Das vormals zeitweise als Asylunterkunft, zeitweise als Bordell genutzte Hotel Königshof wurde 1998 von einem neuen Träger in ein gehobenes Hotel für Szene-Publikum umgewandelt. Dies wurde im Sanierungsverfahren unterstützt. 2010 wurde das Hotel wiederum von einem Hotelier in St. Georg übernommen, der bereits mehrere kleine Hotels im Stadtteil St. Georg renoviert und ohne Rotlichtnutzung vermarktet hat. *Pulverteich*

### *23*

Die Bäckerei [REDACTED], die auf dem Grundstück Pulverteich 2 in einem Container afghanisches Brot verkaufte, musste das städtische Grundstück räumen. Als Ersatz wurde ihr der Laden Pulverteich 23 angeboten. Dort errichtete der Betreiber einen traditionellen Backofen und konnte sich mit dem Verkauf von frisch gebackenem Brot etablieren. Im Hintergebäude war zunächst ein Weinhandel, dann das Lager eines Malerbetriebes. Derzeit nutzt die Bäckerei auch diese Räume.

### *Steindamm 54*

Das 1957 erbaute und 1997 noch einmal renovierte Kino Savoy wurde 1998 wegen ausbleibender Besucher vom damaligen Pächter, dem Ufa-Konzern, geschlossen. und ein Abbruch zugunsten von Wohnungsneubau in Betracht gezogen. Nach dem Verkauf des Objektes wurden verschiedene Nutzungen erprobt. Umbaupläne ließen sich durch den neuen Eigentümer nicht realisieren. Der Erhalt bzw. die Wiederinbetriebnahme des Kinos wurde im Sanierungsverfahren weiterhin als Option verfolgt, so dass von 2008 bis 2011 das noch erhaltene Kino als Zwischennutzung für das kommunale Kino Metropolis genutzt und wieder eröffnet werden konnten. Auf diese Weise war das Savoy als Kinostandort wiederbelebt worden. Nach Auszug des Metropolis in sein erneuertes Domizil entschloss sich der Kinounternehmer [REDACTED] das

Savoy zu übernehmen, den historischen Saal für Originalfilme und Live-Übertragungen zu erhalten und die Ausstattung hochwertig zu ergänzen. Damit wurde das Sanierungsgebiet und der Stadtteil St. Georg durch eine wichtige kulturelle Nutzung ergänzt.

#### *Steindamm 68 und 54*

Die Übernahme des leerstehenden Hotels Savoy und der ehemaligen Obdachlosen-Unterkunft im Hotel Barbarella durch die Betreiber der Novum-Hotels in St. Georg wurde unterstützt und hatte eine positive Auswirkung auf das Umfeld. Die kleineren Hotels wurden in das Angebot größerer Häuser aufgenommen

#### *Steindamm 70*

Durch den Wegzug einer Behörde aus dem Gebäude Steindamm 70 im Jahr 2004 suchte der neue Eigentümer nach Mietern. Aufgrund des Leerstandes an Büroräumen sah er 2006 in der Umwandlung in eine Hotelnutzung eine Chance. Dieses Vorhaben wurde durch Beratung des Eigentümers, seiner potenziellen Mietinteressenten sowie der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes im Sanierungsverfahren unterstützt. Ein städtebaulicher Vertrag sollte die Ziele der Sanierung absichern. Als dieser nicht zustande kam, vermietete der Eigentümer an islamische Gemeinden zur Zwischennutzung. Das Ziel der Hotelnutzung bleibt erhalten. Im Rahmen der Sanierung wurde die Zu- und Abfahrt geklärt. 2009 einigte sich der Eigentümer mit dem Betreiber der Novum-Hotels. Gemeinsam wurden die Gebäude Steindamm 70, 68 und Kleiner Pulverteich 9 zu einem Hotel mit 169 Zimmern umgebaut.

#### *Böckmannstraße 3*

Der Guttempler-Orden hat mit Hilfe der Projektförderung im Sanierungsgebiet in der Böckmannstraße 3-4 das Gebäude modernisiert und sein Angebot ausgebaut. Es gibt dort Beratungsangebote für Suchtkranke, Gruppen- und Seminarräume, einen Veranstaltungsraum und das gut gehende Café Kaffeewelt. Durch die Umbaumaßnahmen im Rahmen der Sanierung konnte der Betreiber seine Aktivitäten am Ort bündeln und ausweiten.

#### *Böckmannstraße 7*

Die Tischlerei [REDACTED] hat 2003 den Betrieb in den Gebäuden Böckmannstraße 7 eingestellt. Der Betrieb hatte Bestandsschutz. Das Erneuerungskonzept sieht für die Grundstücke Böckmannstraße 7/10 die Baulückenschließung vor. Aufgrund der Untertunnelung durch die U-Bahn sind die Gebäude nur als Brückenbauwerk im Zusammenhang zu bebauen. Da das Grundstück Böckmannstraße 10 bis 2014 nicht zur Verfügung stand, war die Realisierung des Neubaus lange Zeit nicht möglich. Der Eigentümer vermietete das Betriebsgebäude an einen Geschäftsmann für ein orientalisches Café. Dieser Zwischennutzung wurde im Sanierungsverfahren zugestimmt, nachdem deutlich gemacht wurde, dass die Nutzung bis zur Möglichkeit der Realisierung eines gemeinsamen Neubaus mit dem Nachbargrundstück befristet ist. Dieses von der Firma Marmor [REDACTED] genutzte Grundstück wurde 2014 frei, da der Betrieb verlagert wurde. Ende 2013 wurden beide Grundstücke an einen Investor verkauft und eine Baugenehmigung für ein 5-geschossiges Wohngebäude erteilt.

#### *Böckmannstraße 10*

Das Erneuerungskonzept sieht die Verlagerung des Steinmetz-Betriebes Marmor [REDACTED] in der Böckmannstraße 10 mit der dazu gehörenden Lagerfläche Böckmannstraße 45 vor. Der Betrieb hat Bestandsschutz und wollte lange Zeit am Standort bleiben. Mit dem Betrieb wurde bis zur tatsächlichen Verlagerung des Steinlagers auf dem Gelände



über dem U-Bahntunnel eine Beschränkung des Lagergewichtes, eine wohnverträgliche Abfallentsorgung und die Einhausung der Arbeitsbereiche vereinbart. 2013 hatte der Betrieb einen geeigneten Ersatzstandort gefunden.

#### *Böckmannstraße 11-14*

Der Wohn- und Gewerbehof umfasst 21 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten, von denen ein Teil als Loft genutzt wird bzw. die Gewerbetreibenden ebenfalls im Haus wohnen. In die öffentliche Förderung einbezogen wurde die Drechsler Werkstatt im Souterrain des Hofgebäudes. Durch die öffentliche Förderung gelang es, das Gebäudeensemble mit einem attraktiven Raumangebot für kleines Gewerbe zu erhalten. 2014 hat Marmor [REDACTED] dort seine Büroräume abgeben. Für eine Kita waren die Räume wegen des fehlenden notwendigen 2. Treppenhauses nicht geeignet.

#### *Böckmannstraße 15/18*

Der Papiergroßhandel [REDACTED] hat Bestandsschutz in dem Gewerbegebäude Böckmannstraße 18. Das Objekt wurde 2013 verkauft. Der neue Eigentümer hat bisher keine Neubauabsichten. Für den benachbarten Gewerbebau Böckmannstraße 15 wurde eine Umwandlung in Wohnen zugunsten des Erhalts der Gewerbenutzung abgelehnt. Wohnungsbau entsprechend dem Bebauungsplan ist für beide Grundstücke alternativ nur zur bestehenden Bebauung möglich.

#### *Böckmannstraße 55*

Gegen Ende der Sanierung stellte die Druckerei [REDACTED] fest, dass der Standort in der Böckmannstraße nicht zu halten ist. Für die neuen Druckmaschinen reicht der Platz nicht aus und eine Verlagerung ist geplant. Mit dem Betrieb wurde die weitere Nutzung des Grundstücks und eine mögliche Erweiterung zur Realisierung einer rückwärtigen Wohnbebauung besprochen. Unter dem Titel „Böckmannquartier“ wurde das Projekt Ende 2008 im Sanierungsbeirat vorgestellt. Realisiert wurde zunächst die Umwandlung des rückwärtigen Werkstattgebäudes für Einzelhandel und gewerbliches Wohnen.

#### *Ferdinand-Beit-Straße 7*

Im Wohn- und Gewerbekomplex Ferdinand-Beit-Straße 7/9 befinden sich im Vorderhaus 19 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten und im Hofgebäude 15 Gewerbeeinheiten und 7 Wohnungen. Die Modernisierung des Vorderhauses wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert, wodurch sich für den Eigentümer die finanzielle Basis ergab, auch die Hofgebäude zu modernisieren und somit die gemischt genutzte Anlage zu erhalten und die Gewerbebrache in Lofts umzuwandeln. Die Gewerbeeinheiten im Vorderhaus blieben erhalten. Der Umbau des Restaurants wurde mit öffentlichen Mitteln durch die Finanzbehörde unterstützt. Die Gewerbeeinheiten in den Hofgebäuden wurden weitgehend neu vermietet.

#### *Lindenstraße 18/ 19*

In den Gebäuden Lindenstraße 18 und 19 befanden sich im Erdgeschoss Kulturvereine. Die Nutzung war in der Lindenstraße nicht integriert. Eine Beteiligung an der Entwicklung der Lindenstraße konnte nicht erreicht werden. Ein Kulturladen wurde geschlossen. Nachdem beide Grundstücke verkauft wurden, beendete der neue Eigentümer ebenfalls das zweite Mietverhältnis. In Lindenstraße 18 zog eine Bäckerei und in Lindenstraße 19 ein Frisör ein.

### *Lindenstraße 21*

Mit dem Bekleidungsgeschäft Lindenstraße 21 zog höherwertiger Einzelhandel in die Lindenstraße, blieb aber zunächst ein Einzelfall. Um auf die Lindenstraße als Geschäftsstraße hinzuweisen und den Einzelhandel zu unterstützen, wurde nach Abschluss des ersten Bauabschnittes zum Umbau der Lindenstraße ein Straßenfest organisiert. Weiterhin wurde die Revitalisierung der Lindenstraße in Gesprächsrunden für Grundeigentümer und Gewerbetreibende angeschoben. Ein im Rahmen einer studentischen Arbeit erstelltes Standortprofil sollte weitere Hilfestellungen geben. Auf das Bekleidungsgeschäft folgte 2013 ein Restaurant mit einem hochwertigen Mittagsangebot. Im Hofgebäude ist mit der Kulturloft ein Kulturangebot bewusst in den aufstrebenden Stadtteil eingezogen.

### *Lindenstraße 41*

Die ehemalige Kfz-Werkstatt der Mercedes-Benz AG wurde 1997 vom Bündnis islamischer Gemeinden (BIG) erworben. In den Werkhallen wurde ein türkischer Lebensmittelmarkt inklusive Nonfood-Bereich eingerichtet. Der Markt erhielt zunächst nur eine befristete Nutzungsgenehmigung, da die Umsetzung des Projektes die Realisierung der im Erneuerungskonzept vorgesehenen Blockrandschließung einschloss. Zur Absicherung der Baumaßnahme wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der FHH geschlossen und der Wohnungsbau sollte eine öffentliche Förderung erhalten. Der BIG gelang es nicht, innerhalb der vereinbarten Frist eine Finanzierung für das Gewerbe zu erhalten, so dass das Projekt aufgegeben und der Vertrag gelöst wurde. Mit Beendigung der Sanierungsmaßnahmen wurde mit dem Lindenbazar der Rückbau auf die zulässige Marktgröße sowie die Neuordnung der Stellplätze und Müllentsorgung vereinbart. Die Baumaßnahme konnte 2009 umgesetzt werden.



*Abbildung: Lindenbazar*



### 6.4.3 Zahlung von Mietausfall

Mit Erklärung der Förderungswürdigkeit einer Modernisierung oder eines Abbruchs erwarben Grundeigentümer die im Sozialplan der FHH geregelten Ansprüche auf Mietzinsausfall. Das Verfahren hierfür erforderte eine sehr eingehende Regelung über die entstehenden Mietausfälle. Es gibt folgende Fälle, in denen Mietausfall gezahlt werden kann:

- Freihalten vor Modernisierung
- Freihalten vor Zwischenunterbringung von modernisierungsbetroffenen Mietern
- Erstattung des Mietzinses während der Modernisierung
- Freihalten vor Abbruch

Entsprechende Mietausfallvereinbarungen für die genannten Fälle wurden mit privaten Eigentümern, der SAGA und anderen Wohnungsbauträgern abgeschlossen. Für folgende Gebäude wurde Mietausfall gezahlt:

| Straße                | Nr. |   | Grund          | von  | bis  |
|-----------------------|-----|---|----------------|------|------|
| Lindenstraße          | 25  |   | Modernisierung | 1997 | 2000 |
| Böckmannstraße        | 11  |   | Modernisierung | 1997 | 2001 |
|                       | 13  |   | Modernisierung | 1997 | 2001 |
|                       | 13  | A | Modernisierung | 1997 | 2001 |
|                       | 14  |   | Modernisierung | 1997 | 2001 |
|                       | 14  | A | Modernisierung | 1997 | 2001 |
| Lindenstraße          | 31  |   | Freihaltung    | 1998 | 1998 |
| Lindenstraße          | 29  |   | Modernisierung | 1999 | 2000 |
| Böckmannstraße        | 47  | A | Modernisierung | 1999 | 2003 |
|                       | 47  | B | Modernisierung | 1999 | 2003 |
| Lange Reihe           | 70  |   | Freihaltung    | 2000 | 2000 |
| Ferdinand-Beit-Straße | 7   |   | Modernisierung | 2001 | 2003 |
|                       | 7   | A | Modernisierung | 2001 | 2003 |
|                       | 9   |   | Modernisierung | 2001 | 2003 |
| Anzahl Gebäude        | 14  |   |                |      |      |

Tabelle: Gebäude, für die Mietausfall gezahlt wurde

## 6.5 Abbruchmaßnahmen

Für die Freimachung des Grundstückes Adenauerallee 45 und Folgemaßnahmen wurden im Jahr 2000 98.984,90 DM (50.610,18 EUR) als Ordnungsmaßnahme von der Freien und Hansestadt Hamburg übernommen.

Die weitgehend geringfügigen Abbrüche wurden von den Eigentümern bzw. Bauträgern übernommen. Der Abbruch Pulverteich 12 erfolgte durch die SPRIAG.

| Grundstück         |               | Jahr       | WE |              | GE |
|--------------------|---------------|------------|----|--------------|----|
| Lindenstraße 8     | Gebäude 1     | 1995       |    |              | 1  |
| Adenauerallee 48 A | Gebäude 2     | 1998       |    |              | 1  |
| Adenauerallee 45   | Gebäude 1+2   | 2000       | 1  | Gästewohnung | 1  |
| Pulverteich 12     |               | 2002 /2003 |    |              | 2  |
| Pulverteich 2      |               | 2003       |    |              | 2  |
| Böckmannstraße 50  | Nebengebäude  | 2004       |    |              |    |
| Alexanderstraße 2  | Teilabbruch   | 2006       | 1  | Hausmeister  |    |
| Pulverteich 2      | Backcontainer | 2006       |    |              | 1  |
| Kreuzweg 8-20      | 6 Gebäude     | 2014       | 14 |              | 7  |
| gesamt             |               |            | 16 |              | 15 |

*Tabelle: Abbruchmaßnahmen*

## 6.6 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsmaßnahmen im eigentlichen Sinne als Neubau von Straßen fielen im Sanierungsgebiet nicht an.

## 6.7 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Gebäudes der Guttempler wurde für die Zwischenunterbringung des Betriebes Umzugshilfe in Höhe von 1.963,36 EUR gezahlt.

Weitere Ordnungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.



## 7. Baumaßnahmen

### 7.1 Tabellarische Übersicht Wohnungsbaumaßnahmen

| Wohnungsbaumaßnahmen         |                |           |           |           |            |         |           |            |
|------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
| Adresse                      | Modernisierung |           | Neubau    |           | Umwandlung | Jahr    | Wohnungen |            |
|                              | öffentlich     | privat    | öffentl.  | privat    |            |         | Verlust   | zusätzlich |
| <b>Lindenstraße</b>          |                |           |           |           |            |         |           |            |
| Lindenstraße 8-10            |                |           |           | 26        |            | 2009    |           | 26         |
| Lindenstraße 15/17           |                | 1         |           |           |            | 2014    |           | 1          |
| Lindenstraße 16              |                | 2         |           |           |            | 2005    |           |            |
| Lindenstraße 18              |                |           |           | 2         |            | 2007    |           | 2          |
| Lindenstraße 19a             |                | 4         |           |           | 4          | 2008    |           | 4          |
| Lindenstraße 25              | 12             |           |           |           |            | 1999    |           |            |
| Lindenstraße 27              |                | 3         |           |           |            | 2005    |           |            |
| Lindenstraße 29              | 8              |           |           |           |            | 2000    |           |            |
| Lindenstraße 31              |                | 8         |           | 2         |            | 2005    |           | 2          |
| Lindenstraße 31a             |                | 3         |           |           | 3          | 2005    |           | 3          |
| <i>gesamt</i>                | <i>20</i>      | <i>21</i> |           | <i>30</i> | <i>7</i>   |         |           | <i>38</i>  |
| <b>Alexanderstraße</b>       |                |           |           |           |            |         |           |            |
| Alexanderstraße 2            |                | 12        |           | 6         | 12         | 2006    | -1        | 17         |
| Alexanderstraße 12           |                |           |           | 16        |            | 2009    |           | 16         |
| <i>gesamt</i>                |                | <i>12</i> |           | <i>22</i> | <i>12</i>  |         |           | <i>33</i>  |
| <b>Ferdinand-Beit-Straße</b> |                |           |           |           |            |         |           |            |
| Ferdinand-Beit-Str. 1-3      |                |           |           | 39        |            | 2009    |           | 39         |
| Ferdinand-Beit-Str. 7-9      | 19             | 7         |           |           |            | 2006    |           |            |
| <i>gesamt</i>                | <i>19</i>      | <i>7</i>  |           | <i>39</i> |            |         |           | <i>39</i>  |
| <b>Böckmannstraße</b>        |                |           |           |           |            |         |           |            |
| Böckmannstraße 3-4           | 1              |           |           |           |            | 2003    |           | 1          |
| Böckmannstraße 7-10          |                |           |           | 21        |            | geplant |           | 21         |
| Böckmannstraße 11-14         | 21             |           |           |           |            | 2002    |           |            |
| Böckmannstraße 19-22         |                | 40        |           |           |            | 2002    |           |            |
| Böckmannstraße 24            |                |           |           | 10        |            | 2014    |           | 10         |
| Böckmannstraße 26            |                |           |           | 2         |            | geplant |           | 2          |
| Böckmannstraße 47            |                |           | 10        |           |            | 1999    |           | 10         |
| Böckmannstraße 47a           | 12             |           |           |           |            | 2003    | -4        | -4         |
| Böckmannstraße 48-50         | 2              | 7         |           |           | 3          | 2004    |           | 3          |
| Böckmannstraße 53            | 5              |           |           |           | 5          | 2003    |           | 5          |
| Böckmannstraße 54            |                |           |           | 3         |            | 2014    |           | 3          |
| Böckmannstraße 56            |                | 3         |           |           | 3          | 2004    |           |            |
| <i>gesamt</i>                | <i>41</i>      | <i>50</i> | <i>10</i> | <i>36</i> | <i>11</i>  |         |           | <i>51</i>  |
| <b>Pulverteich</b>           |                |           |           |           |            |         |           |            |
| Pulverteich 8                |                |           |           | 3         |            | geplant |           | 3          |
| Pulverteich 12               |                |           | 10        |           |            | geplant |           | 10         |
| Pulverteich 13               | 1              |           |           |           | 1          | 2008    |           | 1          |
| Pulverteich 15               |                |           |           | 2         |            | 2002    |           | 2          |
| Pulverteich 23               |                | 2         |           |           |            | 1999    |           |            |
| Pulverteich 25b,c / 27       |                | 15        |           | 16        |            | 2013    |           | 16         |
| Pulverteich 37               |                |           |           | 8         |            | 2002    |           | 8          |
| <i>gesamt</i>                | <i>1</i>       | <i>17</i> | <i>10</i> | <i>29</i> | <i>1</i>   |         |           | <i>40</i>  |

|                         |           |            |           |            |           |         |            |            |
|-------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|---------|------------|------------|
| Adenauerallee           |           |            |           |            |           |         |            |            |
| Adenauerallee 45        |           |            | 3         | 1          |           | 2001    | -1         | 3          |
| Adenauerallee 46        |           | 5          |           |            |           | 2001    |            |            |
| Adenauerallee 47        |           |            |           | 5          |           | geplant |            | 5          |
| Adenauerallee 48        |           |            | 3         |            |           | 2009    |            | 3          |
| <b>gesamt</b>           |           | <b>5</b>   | <b>6</b>  | <b>6</b>   |           |         |            | <b>11</b>  |
| Kleiner Pulverteich     |           |            |           |            |           |         |            |            |
| Kleiner Pulverteich 13  |           | 1          |           |            |           | 2012    |            | 1          |
| Kleiner Pulverteich 15a |           | 7          |           |            |           | 2009    |            |            |
| <b>gesamt</b>           |           | <b>8</b>   |           |            |           |         |            | <b>1</b>   |
| Kreuzweg                |           |            |           |            |           |         |            |            |
| Kreuzweg 4, 6           |           | 14         |           | 2          |           | geplant |            | 2          |
| Kreuzweg 8-20           |           |            | 13        | 41         |           | 2014    | -14        | 40         |
| <b>gesamt</b>           |           | <b>14</b>  | <b>13</b> | <b>43</b>  |           |         |            | <b>42</b>  |
| Steindamm               |           |            |           |            |           |         |            |            |
| Steindamm 50/52         |           | 5          |           | 1          |           | 1995    |            | 1          |
| Steindamm 58-60         |           | 12         | 9         | 5          |           | geplant |            | 14         |
| <b>gesamt</b>           |           | <b>17</b>  | <b>9</b>  | <b>6</b>   |           |         |            | <b>15</b>  |
| <b>gesamt</b>           | <b>81</b> | <b>151</b> | <b>48</b> | <b>211</b> | <b>31</b> |         | <b>-20</b> | <b>270</b> |

*Tabelle: Übersicht der Wohnungsbaumaßnahmen einschließlich der aktuell geplanten Baumaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde (Stand 31.05.2015)*

Von den 412 zu Beginn der Sanierung bestehenden Wohnungen sind 81 öffentlich-gefördert und 151 mit privaten Mitteln modernisiert worden (insgesamt 232 Wohnungen). Durch Neubauten und Ausbauten sind seit Beginn der Sanierung 213 zusätzliche Wohnungen entstanden. Für weitere 57 neue Wohnungen liegt eine Baugenehmigung vor bzw. ist ein Bauantrag gestellt, sodass sich die Zahl der Wohnungen im Sanierungsgebiet auf insgesamt 682 Wohnungen um ca. 66 Prozent des ursprünglichen Bestandes erhöhen wird.

## 7.2 Übersicht zu den Baumaßnahmen

### 7.2.1 Neubau von Wohnungen

#### *Lindenstraße 14, Ferdinand-Beit-Straße 1-3*

Eigentümerin des Grundstückes war die Siemens Real Estate Nord, eine Tochterfirma der Siemens AG. Sie hat das bis 2005 als Parkplatz genutzte Grundstück verkauft. Im Sanierungskonzept ist für das Grundstück Wohnen vorgesehen. Es galt aber noch der alte Bebauungsplan St. Georg 17, der für einen Teil des Grundstückes Kerngebiet auswies. Die Umsetzung des Erneuerungskonzeptes mit überwiegend Wohnnutzung auf diesem Grundstück erforderte einen neuen Bebauungsplan. Die FACTA Grundstücks-Entwicklungsgesellschaft bot die Grundstücke für die Siemens Real Estate mit dem Hinweis auf eine kommende Ausweisung für Wohnungsbau an. Die Stadtplanungsabteilung wies vorab auf die Ausnutzungsmöglichkeiten bei Wohnungsbau hin. Grundstücke für Wohnungsbau waren in St. Georg gefragt. Der Grundstückspreis wurde aufgrund der vorangegangenen Kerngebietsausweisung hoch angesetzt. Siemens entschied sich für die Bietergemeinschaft [REDACTED]/WPH. Der Investor strebte gegenüber



dem Erneuerungskonzept eine höhere Bebauungsdichte an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan St. Georg 44 wurde von der Bietergemeinschaft [REDACTED] WPH, die den Bauträger KOS Grundstücksgesellschaft Lindenplatz GmbH und Co. KG gründeten, beauftragt.

Der Baukörper nimmt entsprechend dem Erneuerungskonzept die historische Randbebauung mit Gewerbe im Erdgeschoss und ihre Parzellierung auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan St. Georg 44 ermöglicht eine GRZ von 0,6 und eine Gebäudehöhe von V bzw. VI Geschossen plus II Staffelgeschosse. Im Erneuerungskonzept waren es V Geschosse plus Dach sowie VI Geschossen im Eckgebäude. Auf die vom Investor zunächst vorgesehene Überbauung im Innenhof wurde dann verzichtet. Zusätzlich wurde über das Erneuerungskonzept hinaus eine Bebauung des rückwärtigen Grundstückes Alexanderstraße 12 mit zwei Einzelgebäuden vorgeschlagen.

Die Grundstücke wurden getrennt und ließen sich unabhängig voneinander bebauen. Eine entsprechende Teilfortschreibung des Erneuerungskonzeptes wurde dem Sanierungsbeirat vorgestellt. Der Wohnungsbau wurde in dem Beteiligungsgremium bis auf das achtgeschossige Eckgebäude begrüßt. Die Planungsbüros KBNK für die Ferdinand-Beit-Straße 1/3 und Spengler Wiescholek für die Lindenstraße 8/14 stellten ihre Entwürfe im Sanierungsbeirat vor. Ein Durchführungsvertrag sichert die Sanierungsziele.



In der Lindenstraße wurde die Ausweisung der Staffelgeschosse über dem V. Geschoss abgewandelt in Dachaufbauten im Wechsel mit Dachterrassen als Zitat einer gewachsenen Dachlandschaft. Die Bebauung in der Ferdinand-Beit-Straße bildet eine Einheit mit dem achtgeschossigen Eckgebäude, mit dem Unterschied, dass das Nachbarhaus in der Ferdinand-Beit-Straße durch das Staffelgeschoss ab dem VI. Obergeschoss einen Rücksprung hat.



Die Wohnungen werden vom Hof über einen Durchgang von der Ferdinand-Beit-Straße erschlossen. Im Erdgeschoss werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche für Einzelhandel angeboten. Es entstanden 65 Mietwohnungen mit 2-5 Zimmern, die das Angebot in der Lindenstraße wieder vervollständigten.

Das Grundstück des ehemaligen Siemens-Parkplatzes wurde für den Wohnungsbau geteilt. Der hintere Bereich wird von der Alexanderstraße erschlossen und hier gesondert behandelt.

Abbildungen: Neubau in der Lindenstraße

Baubeginn war Anfang 2008, Grundsteinlegung im September 2008. Die KOS verkaufte zeitgleich das Grundstück Lindenstraße / Ferdinand-Beit-Straße an die Wohnbau GmbH, Bonn. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wurde erteilt. Dabei sicherte der Durchführungsvertrag die Einhaltung der Sanierungsziele. Es erfolgt mit Blick auf die Kaufpreisprüfung der nach Sanierung zu erhebenden Ausgleichbeträge mit der Unsicherheit, dass die Höhe noch nicht ermittelt ist.

Die Eigentümerin des Grundstückes, die Siemens Real Estate Nord, entschloss sich 2007 zum Verkauf des ehemaligen Siemens-Parkplatzes Lindenstraße / Ferdinand-Beit-Straße (siehe vorheriges Kapitel). Der hintere Bereich dieses Parkplatzes wurde getrennt entwickelt. Das Erneuerungskonzept sah hier zunächst keine Bebauung vor. Die Fläche sollte angesichts der knappen Freiflächen im Sanierungsgebiet begrünt bzw. als Spiel- und Freizeitfläche angeboten werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Georg 44 wird dieses Grundstück und ein rückwärtiger Teilbereich des Grundstückes Alexanderstraße 16 mit zwei Solitärgebäuden ausgewiesen. Das Flurstück 1633 des ehemaligen Parkplatzes wurde aufgeteilt in die Flurstücke 2254 und 2253. Der kleinere, rückwärtige Bereich musste, um den Wohnungsbau realisieren zu können, erweitert werden. Dazu wurde das Grundstück Alexanderstraße 16 in die Flurstücke 2252 und 2251 aufgeteilt und das Flurstück 2251 in den Bebauungsplan einbezogen. Die Erschließung erfolgt über die Alexanderstraße 12. Das Erneuerungskonzept wurde zugunsten des Wohnungsbaus fortgeschrieben.



Die KOS-Grundstücksgesellschaft Lindenplatz GmbH und Co., Käufer des Siemens Grundstückes, entwickelte auch dieses Projekt und verkaufte anschließend an die Hansa Baugenossenschaft e.G., der auch das Vorderhaus auf dem Flurstück 1632 gehört. Es wurden 16 Mietwohnungen gebaut. Baubeginn war gemeinsam mit den Gebäuden an der Lindenstraße / Ferdinand-Beit-Straße Anfang 2008. Die Gebäude sind VI und III + Staffelgeschoss hoch und haben ein gemeinsames Treppenhaus.

Abbildung: Innenhofbebauung Alexanderstraße



### *Alexanderstraße 2*

Das ehemalige Kirchengebäude der 1. Kirche Christi Wissenschaftler wurde in Wohnungen umgebaut. Die Ausweisung des Grundstückes wurde von Gemeinbedarf in Wohnen geändert. Die Gemeinde behielt das Erdgeschoss als Gemeindesaal, das 1.-3. Obergeschoss wurde in 12 Wohnungen umgebaut und in zwei Staffelgeschossen wurden weitere sechs neue Wohnungen gebaut. Um eine ausreichende Belichtung zu erhalten, wurde die Grundfläche des Altbaus verkleinert. Auf die Arkaden an der Lindenstraße wurde verzichtet. Zunächst war ein Abbruch des Gebäudes und Neubau geplant, hier fand man keine Finanzierung. Der Erhalt des 1955 erbauten Gebäudes geht auf einen Projektentwickler zurück, der im Verkauf von Eigentumswohnungen mit Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet eine Chance sah. Die Nachfrage hat dies bestätigt, auch ohne Freiflächen- und Stellplatznachweis

### *Böckmannstraße 47*

Frühzeitig war man sich mit der Stiftung Hieronymus Vogeler Gotteswohnungen im Sanierungsverfahren einig, dass die Baulücke Böckmannstraße 47 geschlossen und die Hinterhäuser modernisiert werden sollten. Zu klären war für den Neubau die Übernahme unrentierlicher Kosten durch die Überbauung der U-Bahntrasse. Im Juli 1999 wurden 10 Seniorenwohnungen überwiegend mit 1-2 Zimmern im öffentlich geförderten Wohnungsbau fertiggestellt. 2000 wurde hier für ein Jahr das Stadtteilbüro untergebracht.

### *Adenauerallee 45*

Der Eigentümer, der Guttempler-Orden, entschied sich 1997 dazu, das zweigeschossige Gebäude abzureißen und neu zu bauen. Im Dezember 2001 wurden dort drei Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten fertiggestellt. 2009 wurde das Dachgeschoss aus- und umgebaut.

### *Adenauerallee 46/47*

Für die Bebauung der bestehenden Baulücke Adenauerallee 47 wurde eine Baugenehmigung für einen 6-geschossigen Neubau mit 5 Wohnungen erteilt. Mit der Umsetzung soll zeitnah begonnen werden.

### *Adenauerallee 48*

Im Jahr 2003 ließ der Guttempler-Orden eine Modernisierungsuntersuchung für das Haus Adenauerallee 48 durchführen. Die Kosten überstiegen die geförderten Modernisierungskosten, so dass der Eigentümer sich 2006 für Abbruch und Neubau entschied. Da das Gebäude im Erhaltungsbereich liegt, wurde ein Erhalt des Gebäudes gefordert. Man einigte sich auf einen Wiederaufbau mit Wiederherstellung der alten Fassade. Die Modernisierung erfolgte 2011. Böckmannstraße 3. In dem Geschäftsgebäude der Guttempler wurde eine Dachwohnung mit öffentlichen Mittel gefördert.

### *Dachausbauten*

Private Dachausbauten wurden in der Lindenstraße 18, 31, am Steindamm 50/52 sowie im Pulverteich 15 und 37 durchgeführt. Aktuell in Planung ist ein Ausbau der Dachgeschosse in der Böckmannstraße 26, im Pulverteich 8, im Kreuzweg 4-6 und im Steindamm 58-60 (Baugenehmigungen erteilt bzw. laufende Verfahren).

### *Pulverteich 27*

Das Grundstück Pulverteich 25 b, c und 27 mit einer Nutzung als sogenanntes ‚Edelbordell‘, mit den Wohngebäuden im Hof als ‚Modellwohnungen‘, einer Bar zur Anbahn-



nung und einem Pool im Keller stand 2008 zum Verkauf. Die Eigentümerin war in Zahlungsschwierigkeiten geraten und eine Zwangsversteigerung eingeleitet worden. Es gab zwar Kaufinteressenten aus dem Milieu, die sich mit dem Ankauf um den Erhalt der Bar und der Nutzung bemühten, aber durch den Ausschluss von Rotlicht im Bebauungsplan St. Georg 35 („Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig“) konnte die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Verkauf verweigert und stattdessen die Modernisierung der 18 Bestandswohnungen, der Abbruch des Gewerbegebäudes und die Schließung der Baulücke am Pulverteich gefordert werden. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und ein Vorbescheidsverfahren nach § 63 Hamburgische Bauordnung für das Grundstück unterstützten dieses Vorgehen. Die erforderlichen Genehmigungen wurden erst erteilt, als ein seriöser Investor 2010 gefunden war. Die Bordellnutzung fand außerhalb des Sanierungsgebietes einen neuen Standort, und es wurde ein Konzept entwickelt, das den Abbruch des Hofgebäudes vorsah.

In der Baulücke am Pulverteich entstand ein Neubau. Die Wohngebäude im Hof Pulverteich 25b,c wurden modernisiert.



Die Sanierungsziele Blockschließung, Abriss, Relax-Gebäude, Begrünung des Innenhofs und Stärkung des Wohnens wurden erreicht. Dafür wurden Abweichungen vom Bebauungsplan wie das Abholzen von Bäumen für die Tiefgarage, die Über- bzw. Unterschreitung von Baugrenzen aus funktionalen und gestalterischen Gründen und die Überschreitung der Geschossigkeit um eins auf fünf Geschosse gewährt. Das neue Mehrfamilienhaus am Pulverteich 27 hat 16 Mietwohnungen sowie eine barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 970 m<sup>2</sup> Wohnfläche und entsprechende Tiefgaragenplätze.

Abbildung: Neubau Pulverteich 27

*Steinkreuzquartier Neubau Kreuzweg 8-24*

Seit 1992 gab es eine Reihe von Investoren und Projektentwickler mit Bebauungsvorschlägen für die Grundstücke am Kreuzweg. Gemeinsam mit einer Projektentwicklungsgesellschaft wurde 2011 das städtische Grundstück Kreuzweg 24 erworben und eine Bebauung entwickelt. Nachdem die Zusammenarbeit von dem Grundeigentümer wieder beendet wurde, hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit einem städtebaulichen Vertrag die Fortführung des nun realisierungsfähigen Projektes gesichert. Es ist bis 2014 Mietwohnungsbau mit insgesamt 54 Wohnungen, davon 13 öffentlich gefördert im 1. Förderweg, entstanden. Im Kopfbau wurde ein Boardinghaus mit 66 Zimmern errichtet. Die Tiefgarage mit Zufahrt vom Kreuzweg hat 69 Plätze. 13 Gewerbeeinheiten befinden sich in den unteren Geschossen

*Böckmannstraße 24*

Die Baulücke Böckmannstraße 24 wurde 2014 mit einem Wohnungsneubau mit 10 Eigentumswohnungen und Tiefgarage geschlossen.

*Böckmannstraße 54*

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil in der Böckmannstraße 54 wurde 2014 ein Neubau mit 3 Wohneinheiten errichtet.

*Böckmannstraße 7-10*

Auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen ist nach der Verlagerung des Steinmetzbetriebes seit 2014 eine Bebauung der beiden Grundstücke möglich. Aufgrund des unter dem Grundstück verlaufenden U-Bahntunnels können die Grundstücke aufgrund der erforderlichen Gründung nur im Zusammenhang bebaut werden. Ein Investor hat beide Grundstücke im Herbst 2013 mit dem Ziel erworben, die bestehenden eingeschossigen Gebäude abzurechen und einen Wohnungsneubau mit 21 Wohneinheiten zu errichten.

*Pulverteich 12*

Das unbebaute städtische Grundstück Pulverteich 12 soll im Ergebnis einer öffentlichen Ausschreibung mit einem öffentlich-geförderten Wohn- und Betreuungsprojekt für Menschen mit Behinderung mit 10 Wohneinheiten und Gewerbeflächen an einen privaten Investor vergeben und anschließend bebaut werden.

*Steindamm 58-62 / Kleiner Pulverteich*

Auf den unbebauten, rückwärtigen Grundstücksbereichen Steindamm 58 und 60 soll ein 3-geschossiger Neubau mit Staffelgeschoss entstehen. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde 2014 erteilt. Im 1. und 2. Obergeschoss sollen insgesamt 9 öffentlich-geförderte Wohnungen und im Staffelgeschoss 2 freifinanzierte Mietwohnungen entstehen. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Voraussetzung für die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung ist u.a. die Gestaltung der privaten Freiflächen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil Steindamm 62.



## 7.2.2 Modernisierung von Wohnungen

### *Lindenstraße 25 und Lindenstraße 29*

Die beiden Gebäude der SAGA in der Lindenstraße 25 und 29 wurden 1999 und 2000 als erste Projekte im Sanierungsgebiet modernisiert. Die Modernisierung war dringend notwendig, die Pläne lagen bereits seit 1993 vor. Mit dem Förderprogramm im Sanierungsverfahren konnte die Umsetzung erreicht werden. Zuvor wurden die ehemaligen städtischen Gebäude Lindenstraße 25 und 29 1997 als Teil eines Gesamtpaketes an die SAGA verkauft.

Die seit längerem vorbereitete Modernisierung des Hauses Lindenstraße 25 musste mit den Mietern neu abgestimmt werden. Von den 12 Wohnungen standen drei leer. Im Juni 1997 erhielt die SAGA die Förderungswürdigkeit ausgesprochen. Anfang 1999 wurden die Häuser wieder bezogen. Von den Mietern kehrten zwei nach der Modernisierung zurück. Der gründerzeitliche Altbau wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wieder hergestellt und zählt zu den Schmuckstücken der Lindenstraße. Das Reisebüro im Erdgeschoss des Gebäudes ist seit langem in der Lindenstraße ansässig und ist eine stabile Größe in der Lindenstraße.

Anschließend wurde das Gebäude Lindenstraße 29 modernisiert. Die SAGA erhielt Mitte 1998 die Förderungswürdigkeit zugesprochen. Auch hier standen bereits zwei Wohnungen leer. Erhebliche Grundrissveränderungen in den Wohnungen durch die Verlagerung des Treppenhauses führten zu dauerhaften Umzügen von drei Mietern, drei andere kehrten zurück. Leider wurden nicht alle gründerzeitlichen Details bei der Renovierung der Fassade wieder aufgegriffen. Im Souterrain dieses Gebäudes war das Stadtteilbüro untergebracht. Eine Nutzung der Hofdurchfahrt in dem Gebäude für einen Durchgang von der Lindenstraße zur Böckmannstraße wurde nicht umgesetzt. Inzwischen werden die Freiflächen von mehreren Anwohnern als Garten genutzt.

Nach einer langen Vorbereitungszeit bilden beide Projekte den Auftakt zur Stabilisierung der Lindenstraße.

### *Alexanderstraße 2*

Das ehemalige Kirchengebäude war für die Gemeinde der 1. Kirche Christi Wissenschaftler aufgrund der hohen Nebenkosten nicht mehr tragbar. Für einen Neubau auf dem kleinen Grundstück fand man keine Finanzierung, so dass für das 1959 erbaute Gebäude eine neue Lösung gefunden wurde. Durch einen Teilrückbau erhielt man ausreichend belichtete Flächen für den Einbau von Wohnungen. In dem ehemaligen Kirchensaal wurden drei Geschosse mit 12 Wohnungen eingezogen. Die moderne Fassadengestaltung blieb erhalten. Die Fensterbänder wurden unterteilt und die Arkade an der Lindenstraße geschlossen. Es wurden Eigentumswohnungen gebildet, die sehr nachgefragt waren (s.a. Kapitel Neubau).

### *Ferdinand-Beit-Straße 7/9 - Haus Wilhelm Ohl*

Der stark instandsetzungsbedürftige Gebäudekomplex wurde am 1.03.2001 von einem Investor erworben, der bereit war, die Gebäude zu modernisieren. Das damals weitgehend leerstehende Gewerbegebäude und die Terrassenhäuser mit sieben Wohnungen wurden freifinanziert, die Vorderhäuser mit öffentlicher Förderung modernisiert. Den 21 Mietern wurden im September 2001 die Pläne vorgestellt und eine Bauzeit von 14 Wochen pro Aufgang angekündigt. Unter anderem erhielt der Komplex ein eigenes Block-

heizkraftwerk. Der Eigentümer begann mit der Renovierung der Hinterhäuser und stellte sie im September 2002 fertig. Im Frühjahr folgten die Vorderhäuser, zunächst Ferdinand-Beit-Straße 9 und dann Nr. 7. Im September 2002 wurde festgestellt, dass der Bauzeiten- und Finanzierungsplan nicht eingehalten werden konnte. Der geplante Fertigstellungstermin 21.06.2002 war bereits überschritten und der Bau erst zu einem Drittel fertig. Die Zwischenunterbringung der Mieter musste verlängert werden. Die Finanzbehörde begrenzte die Leistungen auf den 30.06.2003.

Einzelne Fertigstellungen zogen sich bis Mitte 2003 hin. Von den 21 Mietern zogen zehn zurück. Die Gebäude wechselten aufgrund einer Zwangsversteigerung am 2.02.2006 den Eigentümer, die Bindungen für die Vermietung blieben erhalten. Trotz der Schwierigkeiten konnte wichtiger Wohnraum erhalten, langfristig gesichert und das Gewerbe wieder belebt werden.

#### *Böckmannstraße 11-14*

Der Gebäudekomplex Böckmannstraße 11-14 war instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Die Eigentümerin wollte zunächst nur einen Teil der Gebäude erhalten. Ein Modernisierungsgutachten empfahl, alle Gebäude zu erhalten. Daraufhin stellte die Eigentümerin einen entsprechenden Modernisierungsantrag und erhielt 1996 die Förderungswürdigkeit. Mit den gewerblichen Mietern wurden Klärungsgespräche zur Einbindung in die Modernisierungsmaßnahme geführt. Themen waren die Wohnnutzung in einem der Gewerbegebäude, Stellplatz-, Schallschutz- und sicherheitstechnische Anforderungen. Die Wohnungsmieter reagierten zurückhaltend und vermissten konkrete Informationen. Ende 1998 wechselte die Eigentümergemeinschaft das Planungsbüro. Nach Fertigstellung der Modernisierungspläne wurde im September 1999 die Baustelle für 11a, 13a und 11 eingerichtet. Fünf Mietparteien waren bereits ausgezogen. Konflikte wurden nun in enger Kooperation mit dem Architekten und der Eigentümerin gelöst. 2001 wurde das Modernisierungsvorhaben mit einem Hoffest offiziell eingeweiht. 21 Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln modernisiert. Die anfängliche Unsicherheit der Mieter konnte behoben werden und von den 24 Mietern zogen 12 zurück.

#### *Böckmannstraße 19-22*

Mieter beschwerten sich 2000 über die Situation in den Häusern Böckmannstraße 19-22. Durchfeuchtung, Leerstand, Schimmelbefall, Gefährdung der Standsicherheit und mangelhafte Instandhaltung wurden festgestellt. Die Hausverwaltung wurde angesprochen und die Bauprüfabteilung informiert. Gegenüber dem Sanierungsträger gab die Hausverwaltung keine Auskunft. Von den 40 Wohnungen waren 24 unbewohnt. Die Gebäude wurden vom Amt für Denkmalschutz auf eine Unterschutzstellung überprüft. 2002 kündigte die Hausverwaltung den Mietern Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Wasserleitungen, die Elektro-Steigeleitung und eine Gegensprechanlage sollten erneuert werden. Die Maßnahmen wurden mit dem Amt für Denkmalschutz und dem Bezirksamt abgestimmt.

#### *Böckmannstraße 47 A*

Die rückwärtigen Terrassenhäuser aus dem Jahr 1891 waren in sehr schlechtem Zustand und die Modernisierung schon seit 1992 vorgeschlagen. Von den 16 Wohnungen in den Terrassenhäusern Böckmannstraße 47a und standen bereits acht leer. Die sehr kleinen Wohnungen wurden überwiegend von Senioren bewohnt. Die Wohnung im Erdgeschoss des Vorderhauses wurde 2000 als Stadtteilbüro genutzt. Die Stiftung Hieronymus Vogeler Gotteswohnungen erhielt Unterstützung durch die Hanseatische Baugenossenschaft bei der Durchführung einer öffentlich geförderten Modernisierung.



Ende Februar 2002 wurde die Förderungswürdigkeit erklärt. Bei den Baumaßnahmen wurde auf den Niedrigenergiestandard verzichtet und es wurden vom Standard des Sozialen Wohnungsbaus abweichende Wohnungsgrundrisse akzeptiert. Balkone wurden ergänzt, die vorhandenen erneuert und die Balkongitter aufgearbeitet. Die Jugendstilfassade blieb erhalten. Die 16 Wohnungen wurden, um die Grundrisse zu ergänzen, zu 12 Wohnungen zusammengelegt. Eine Schwammsanierung musste durchgeführt werden. Im Frühjahr 2003 wurde das Modernisierungsvorhaben abgeschlossen. Drei der Mieter zogen zurück, einige in das neu gebaute Vorderhaus.

#### *Böckmannstraße 48-50*

Eine Bauherrengemeinschaft erwarb 2002 die Gebäude Böckmannstraße 48-50 in der Zwangsversteigerung. Das Vorderhaus und die Hinterhäuser standen seit mehreren Jahren leer. Die wirtschaftliche Betreuung des schwulen Wohnprojekts übernahm Stattbau. Einer Aufstockung der hinteren Gebäude wurde zugestimmt. Die Modernisierung des Gebäudes wurde im September 2003 begonnen und im Sommer 2004 abgeschlossen und ist ein positiver Farbfleck in der Böckmannstraße.

In den Projekten Böckmannstraße 3-4, Georg-Asmussen-Haus und Pulverteich 13, Elektrohaus wurde jeweils eine Wohnung ausgebaut. Das Georg-Asmussen-Haus erhielt eine Gesamt-Projektförderung. Im Elektrohaus wurden neue Fenster gefördert.

#### *Böckmannstraße 53*

Das zweigeschossige, vorher von einem türkischen Kulturladen genutzte Gebäude wurde von der gemeinnützigen Einrichtung „Die Fähre“ für betreutes Wohnen angemietet. Dazu wurde das Gebäude umgebaut und das Dach ausgebaut, so dass insgesamt fünf Appartements entstanden. Die kleinen Appartements passten nicht in das Modernisierungsprogramm. Die Einrichtung erhielt aber eine Förderung der unrentierlichen Kosten.

#### *Böckmannstraße 56*

Der Eigentümer wandelte nicht mehr gebrauchte, ungeeignete Gewerberäume im Vorderhaus in drei Wohnungen um. Die Druckerei suchte alternative Produktionsräume und wandelte 2011 auch die verbliebenen Gewerberäume in sechs Wohnungen um.

#### *Lindenstraße 31, 31 A*

2005 begann der private Eigentümer mit der Modernisierung von Lindenstraße 31 und 31a und teilte die Gebäude in Eigentumswohnungen auf. Das Vorderhaus stand bis auf eine Wohnung weitgehend leer und wurde neu belegt. Die Hofgebäude wurden in Wohnen umgewandelt und ebenfalls verkauft. Im Dach des Vordergebäudes wurden zwei hochwertige Maisonettewohnungen eingebaut. Der Einstieg der privaten Investoren weist auf eine Zunahme der Wohnqualität in der Lindenstraße hin. Der Verkauf der Wohnungen war in kurzer Zeit abgeschlossen.

#### *Lindenstraße 18/19*

Ein dänischer Investor kaufte 2007 die Häuser Lindenstraße 18 und 19. Mit diesem Grundeigentümerwechsel verbesserte sich die Situation dort. Das Dach der Lindenstraße 18 wurde ausgebaut. Im Erdgeschoss wurde eine Bäckerei eingerichtet. Bereits vor dem II. Weltkrieg gab es hier eine Bäckerei, nun ist es aber ein afghanisches Angebot. Auch in das Erdgeschoss von Lindenstraße 19 zog wieder ein Handwerk, ein Frisör, ein. Die Fassade des Gebäudes erhielt den historischen Anstrich. Das Hofgebäude wurde in Wohnen umgewandelt und hochwertig ausgebaut.

### *Pulverteich 25 b, c*

Im Zusammenhang mit dem Abbruch des Gewerbegebäudes Relax und der Blockrandschließung wurden auch die Wohngebäude Pulverteich 25 b und c im Jahr 2010 modernisiert. Ehemals 18 hauptsächliche Modelwohnungen wurden jetzt zu 15 Wohneinheiten zusammengelegt und einer regulären Wohnnutzung zugeführt.

### *Adenauerallee 46/47*

Die Eigentümerin erwarb das ehemals zum Rotlicht zählende Gebäude 1996, bevor es in die Zwangsversteigerung kam. Sie beabsichtigte, in dem stark renovierungsbedürftigen Gebäude Adenauerallee 46 ein Hotel einzurichten und renovierte das Jugendstilgebäude hochwertig. Ein städtebaulicher Vertrag gewährte ihr vorübergehend eine Büronutzung des im Erneuerungskonzept für Wohnen vorgesehenen Gebäudes. Aus wirtschaftlichen Gründen verzögerten sich der Neubau Adenauerallee 47 und die Umnutzung des Altbaus in Wohnen. Ziel der Eigentümerin ist die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes als Jugendstil-Replik auf das vorhandene.

### *Kreuzweg 4-6*

Das Gebäude Kreuzweg 4-6 wird im Zusammenhang mit dem Steinkreuzquartier aktuell modernisiert. Die zeitnahe Realisierung nach Baugenehmigung wurde in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Geplant ist das Dachgeschoss abzubauen, durch ein Vollgeschoss zu ersetzen und mit einem Staffelgeschoss aufzustocken. Die vorhandenen 14 Wohnungen wurden modernisiert, dabei entstehen zwei weitere Wohnungen. Eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde ebenfalls saniert. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll auf Antrag der Anwohner nicht vergrößert werden und wurde an den Kreuzweg verlegt.

### *Steindamm 58-62*

Die Gebäude Steindamm 58-62, die insbesondere rückwärtig einen Sanierungsbedarf aufweisen, sollen voraussichtlich im Zusammenhang mit der Neubebauung am Kleinen Pulverteich modernisiert und die Dachgeschosse teilweise ausgebaut werden.

## **7.2.3 Neubau und Modernisierung von Gewerberaum**

Im Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 sind der Block 114/29 von Pulverteich 12 bis Kreuzweg 6, der Block 114/30 und im Block 114/31 Steindamm 70 bis Kleiner Pulverteich 9 und im Block 113/32 Böckmannstraße 40 und Lindenstraße 41 als Kerngebiet ausgewiesen. Teilweise ist Wohnen erst oberhalb des II. bzw. III. Stockwerkes zulässig. Die Überbauung der Grundstücke wurde im Sinne der Wohnverträglichkeit eingeschränkt.

Im Laufe des Sanierungsverfahrens wurden 23 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von rund 3.500qm neu geschaffen, davon 3 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von rund 200qm öffentlich gefördert. Darüber hinaus wurden 88 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 17.880qm modernisiert und instandgesetzt, davon 23 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 3.375qm öffentlich gefördert.

### *Gewerbehof Ferdinand-Beit-Straße 7/9*

Durch die Modernisierung der Wohnungen Ferdinand-Beit-Straße 7/9 mit öffentlichen Mitteln wurden finanzielle Kapazitäten für den Erhalt und die Modernisierung der rückwärtigen Gewerbehöfe frei. Das Gebäude stand weitgehend leer und wurde neu belegt. Die Werkstätten im Erdgeschoss blieben zunächst erhalten. In den Etagen dar-



über zogen u.a. ein Architektur- und ein Ingenieurbüro, ein Fotostudio, eine Werbeagentur, ein Sportstudio etc. ein.

#### *Böckmannstraße 11-14*

In der Böckmannstraße 11-14 waren die sechs Gewerbeeinheiten in die Modernisierung eingeschlossen. Hier befinden sich weiterhin das Restaurant La Famiglia, ein Copy-Shop, eine Filmproduktion, eine Immobilienfirma, eine Verwaltung und zwei Kreativfirmen. Beide Bauvorhaben wirkten sich positiv auf die Entwicklung des Gebietes aus und sind gut vermietet.

#### *Neubauvorhaben Lindenstraße 8/10, Lindenplatz, Ferdinand-Beit-Straße*

Bei dem Neubauvorhaben Lindenstraße 8/10 und Ferdinand-Beit-Straße wurde das Sanierungsziel, Gewerbeflächen im Erdgeschoss vorzuhalten, eingehalten und es wurden rund 1000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche geschaffen.

#### *Böckmannstraße 3/4*

Das Gewerbegebäude, Böckmannstraße 3/4 wurde zur gewerblichen Nutzung mit einer Wohnung in Selbsthilfe umgebaut. Die Guttempler als Eigentümer entschieden sich für eine Grundmodernisierung in der Böckmannstraße 3/4 unter Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung.

#### *Steinkreuzquartier, Kleiner Pulverteich*

Am Kreuzweg konnte die gewerbliche Nutzung durch die Neubebauung des Steinkreuzquartiers mit 13 Gewerbeeinheiten gestärkt werden. Für den Kleinen Pulverteich ist durch die geplante Neugestaltung des privaten Platzbereiches und der Belegung durch Gewerbeflächen im Erdgeschoss ebenfalls mit einer Verbesserung der bis heute problematischen Situation zu rechnen.

| Gewerbeflächenentwicklung    |                               |           |              |          |          |            |      |
|------------------------------|-------------------------------|-----------|--------------|----------|----------|------------|------|
| Adresse                      | Modernisierung/Instandsetzung |           |              | Neubau   |          |            | Jahr |
|                              | öffentlich                    | privat    | Fläche qm    | öffentl. | privat   | Fläche qm  |      |
| <b>Lindenstraße/-platz</b>   |                               |           |              |          |          |            |      |
| Lindenplatz 1                |                               |           |              |          | 3        | 500        |      |
| Lindenstraße 8-10            |                               |           |              |          | 3        | 420        | 2008 |
| Lindenstraße 15/17           |                               | 2         | 160          |          |          |            | 2015 |
| Lindenstraße 16              |                               | 1         | 50           |          |          |            | 2005 |
| Lindenstraße 18              |                               | 1         | 70           |          |          |            | 2007 |
| Lindenstraße 19              |                               | 2         | 65           |          |          |            | 2007 |
| Lindenstraße 21              |                               | 2         | 185          |          |          |            | 2009 |
| Lindenstraße 23              |                               | 4         |              |          |          |            |      |
| Lindenstraße 25              | 1                             |           | 60           |          |          |            | 1999 |
| Lindenstraße 27              |                               | 2         | 70           |          |          |            | 2001 |
| Lindenstraße 29              | 1                             |           | 70           |          |          |            | 1999 |
| Lindenstraße 41              | 1                             |           | 1.200        |          |          |            | 2009 |
| <b>gesamt</b>                | <b>3</b>                      | <b>14</b> | <b>1.930</b> |          | <b>6</b> | <b>920</b> |      |
| <b>Ferdinand-Beit-Straße</b> |                               |           |              |          |          |            |      |
| Ferdinand-Beit-Str. 7-9      | 10                            |           | 870          |          |          |            | 2003 |
| <b>gesamt</b>                | <b>10</b>                     |           | <b>870</b>   |          |          |            |      |
| <b>Böckmannstraße</b>        |                               |           |              |          |          |            |      |
| Böckmannstraße 1             |                               |           |              |          | 1        | 30         | 2013 |
| Böckmannstraße 3-4           | 4                             |           | 675          |          |          |            | 2002 |

|                            |           |           |               |          |           |              |      |
|----------------------------|-----------|-----------|---------------|----------|-----------|--------------|------|
| Böckmannstraße 11-14       | 6         |           | 500           |          |           |              | 1999 |
| Böckmannstraße 15          |           | 5         | 1.750         |          |           |              | 2007 |
| Böckmannstraße 24          |           |           |               |          |           | 60           | 2015 |
| Böckmannstraße 40          |           | 4         |               |          |           |              |      |
| Böckmannstraße 43          |           | 1         |               |          |           |              |      |
| Böckmannstraße 56          |           | 1         | 250           |          |           |              | 2011 |
| <b>gesamt</b>              | <b>10</b> | <b>11</b> | <b>3.175</b>  |          | <b>1</b>  | <b>90</b>    |      |
| <b>Pulverteich</b>         |           |           |               |          |           |              |      |
| Pulverteich 16-18          |           | 3         | 500           |          |           |              | 1998 |
| Pulverteich 23             |           | 2         | 85            |          |           |              | 2005 |
| <b>gesamt</b>              |           | <b>5</b>  | <b>585</b>    |          |           |              |      |
| <b>Adenauerallee</b>       |           |           |               |          |           |              |      |
| Adenauerallee 45           |           |           |               | 3        |           | 200          | 1999 |
| Adenauerallee 46           |           | 3         | 680           |          |           |              | 1999 |
| <b>gesamt</b>              |           | <b>3</b>  | <b>680</b>    | <b>3</b> |           | <b>200</b>   |      |
| <b>Kleiner Pulverteich</b> |           |           |               |          |           |              |      |
| Kleiner Pulverteich 9      |           | 1         | 1.400         |          |           |              | 2009 |
| <b>gesamt</b>              |           | <b>1</b>  | <b>1.400</b>  |          |           |              |      |
| <b>Kreuzweg</b>            |           |           |               |          |           |              |      |
| Kreuzweg 4-6               |           | 1         | 40            |          |           |              | 2015 |
| Kreuzweg 8-20              |           |           |               |          | 13        | 2.320        | 2015 |
| <b>gesamt</b>              |           | <b>1</b>  | <b>40</b>     |          | <b>13</b> | <b>2.320</b> |      |
| <b>Steindamm</b>           |           |           |               |          |           |              |      |
| Steindamm 48               |           | 5         | 280           |          |           |              |      |
| Steindamm 50               |           | 3         | 450           |          |           |              | 2014 |
| Steindamm 54               |           | 3         | 2.700         |          |           |              | 2013 |
| Steindamm 58               |           | 3         | 900           |          |           |              | 2015 |
| Steindamm 60               |           | 1         | 450           |          |           |              | 2015 |
| Steindamm 62               |           | 9         | 1.200         |          |           |              | 2015 |
| Steindamm 68               |           | 2         | 720           |          |           |              | 2009 |
| Steindamm 70               |           | 4         | 2.500         |          |           |              | 2009 |
| <b>gesamt</b>              |           | <b>30</b> | <b>9.200</b>  |          |           |              |      |
| <b>gesamt</b>              | <b>23</b> | <b>65</b> | <b>17.880</b> | <b>3</b> | <b>20</b> | <b>3.530</b> |      |

Tabelle: Übersicht über die Entwicklung der Gewerbeflächen (Stand 31.05.2015)

## 7.2.4 Soziale Infrastruktur und kulturelle Einrichtungen

Das relativ kleine Sanierungsgebiet hat keine öffentlichen Angebote der sozialen Infrastruktur, sondern ist durch die Angebote in St. Georg versorgt (vgl. Nachsorge und Verstetigungskonzept St. Georg-Mitte). So bietet beispielsweise die benachbarte Amalie-Sieveking-Stiftung ambulante Seniorenbetreuung an. Eine Tagespflege wurde im Rahmen des Fördergebiets St. Georg-Mitte öffentlich gefördert. Dennoch gibt es Einrichtungen zur sozialen Infrastruktur mit überörtlichem Charakter im Gebiet.

### *Böckmannstraße 3/4 Guttempler*

Die Guttempler haben ihr Angebot zur Suchtberatung in der Böckmannstraße konzentriert und ausgeweitet und sind daher mit ihrem Seminarangebot und den Veran-



staltungen eine Bereicherung für den Stadtteil. Insbesondere mit dem Café Kaffeewelt ist es gelungen, eine gut besuchte Anlaufstelle im Stadtteil einzurichten, die sowohl Besucher mit migrantischem Hintergrund, Geschäftsleute und Angestellte aus der Umgebung als auch Teilnehmer der Guttemplerangebote anspricht. Das Gebäude wurde mit öffentlicher Förderung und einem großen Selbsthilfeanteil hochwertig modernisiert und wird gerne für Seminare und Workshops angemietet. Die gemischte Nutzung und professionelle Geschäftsführung der Einrichtung verhindert eine Stigmatisierung der Beratungsangebote.

### *1. Kirche Christi Wissenschaftler*

Die Gemeinde der 1. Kirche Christi Wissenschaftler ist eine Freikirche, die 1959 das Gebäude Alexanderstraße 2 als Gemeindesaal erworben hat. Durch die Einbeziehung in das Sanierungsverfahren öffnete die Gemeinde sich dem Stadtteil und bietet im Erdgeschoss des Gebäudes einen öffentlichen Lesesaal an. Ihren Kirchensaal verlegten sie nach dem Umbau ebenfalls ins Erdgeschoss. Die oberen Geschosse wurden in Wohnen umgewandelt.

### *Moscheen*

Im Sanierungsgebiet gibt es zwei Moscheen. Das Bündnis islamischer Gemeinden in der Böckmannstraße 40 und der Islamisch-Albanische Kulturverein im Kleinen Pulverteich 17-21 sind Eigentümer der Grundstücke mit den Gebäuden. Zeitweilig hatten weitere 10 islamische Kulturvereine Räume im Sanierungsgebiet als Gebetssaal gemietet. Diese kleineren Gemeinden entstammten verschiedenen Herkunftsländern. Heute befinden sich neben den beiden größeren Moschee-Standorten noch zwei bis drei kleine islamische Vereine in Mietobjekten. Aufgrund der zentralen Lage des Sanierungsgebietes spielen die islamischen Gemeinden an diesem Standort für die muslimischen Einwanderer eine wichtige Rolle. Im Sanierungsverfahren wurde mit den größeren Gemeinden zusammengearbeitet. Ziel war es, anstatt der provisorischen Zwischenunterbringungen von Gebetssälen für kleine Vereine, das Angebot auf größere, angemessene Gebetssäle zu konzentrieren. Außerdem wurde eine Verlagerung von einzelnen Moscheen angestrebt, da durch die Konzentration insbesondere ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und in der Folge Konflikte mit der Wohnnutzung befürchtet wurden.

### *Hein & Fiete*

1997 ist die Beratungseinrichtung und der schwule Infoladen Hein & Fiete in Pulverteich 21 eingezogen. Die Einrichtung existiert seit 1990 und wendet sich mit Aids-Aufklärung an schwule und bisexuelle Männer. Neben einer lebendigen Projektarbeit wurde regelmäßig im Pulverteich ein Straßenfest organisiert und am Sanierungsbeirat teilgenommen.

### *Die Fähre, Betreutes Wohnen*

Der gemeinnützige Verein „Die Fähre“ unterhält neben betreuten Wohnungen für Menschen mit psychischen Erkrankungen auch ambulante Hilfsangebote und eine Beratungsstelle in der Böckmannstraße. In dem Haus Böckmannstraße 53 wurden fünf Übergangswohnungen eingerichtet für Menschen, die in der Hausgemeinschaft lernen, den Alltag wieder zu bewältigen, dabei aber selbstständig in den Appartements leben. Die Einrichtung wird öffentlich gefördert.

### *Kulturverein St. Georg*

Der Kulturverein St. Georg zog 2007 in das leerstehende Pastorat der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Borgfeld in der Alexanderstraße 16. Für den Umzug und Ausbau erhielt der gemeinnützige Verein eine Projektförderung. Die Ergänzung

des kulturellen Angebotes wurde im Sanierungsbeirat begrüßt und unterstützt. Das Projekt liegt knapp außerhalb des Sanierungsgebietes, nahm aber regelmäßig an den Beiratssitzungen teil, unterstützte die Straßenfeste und stellte sich mit seinem Angebot auf die Nachbarschaft und die Senioren in den umliegenden Stiften ein.

#### *Elektrohaus*

Es war schwierig, für das seit 1993 leerstehende ehemalige Werkstattgebäude eine Nutzung zu finden. Im Erneuerungskonzept war eine gemischte Nutzung mit Wohnen vorgesehen. 2002 mietete eine Künstlergruppe das Gebäude als Lagerfläche an und richtete einzelne Ateliers, einen Veranstaltungsraum und eine Wohnung ein. Die einzelnen Ateliers wurden befristet an junge Künstler weiter vermietet. Das Projekt machte sich als Elektrohaus einen Namen in Hamburg. An dem Gebäude wurden nur erforderliche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, eine Projektförderung der Modernisierung wurde von den Nutzern abgelehnt.

#### *Metropolis, kommunales Kino - Savoy*

Das 1998 geschlossene Savoy-Kino am Steindamm 54 wurde nach mehreren Zwischennutzungen durch den Kino-Betreiber Flebbe erhalten und modernisiert. Der historische Filmpalast eröffnete im Juni 2013 wieder (vgl. Kapitel A 6.4.2). Das langfristige Ziel einer kulturellen Nutzung an diesem Standort konnte somit erreicht werden.

#### *Sprachinstitut „Integration durch Bildung“*

Im Kleinen Pulverteich 9, in unmittelbarer Nähe zu den Moscheen, befand sich die Sprachschule „Integration durch Bildung“. Neben Deutschkursen wurden hier die vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge geförderten Integrationskurse angeboten. In Deutsch, Englisch, Französisch, Türkisch und Arabisch wurden die SpätaussiedlerInnen und AusländerInnen angesprochen. Die Schule war etwas provisorisch in ehemaligen Büroräumen untergebracht. Inzwischen wurde das Gebäude gemeinsam mit dem Gebäude Steindamm 70 in ein Hotel umgewandelt.

#### *Leben mit Behinderung Elternverein e.V.*

Das unbebaute städtische Grundstück Pulverteich 12 wurde öffentlich ausgeschrieben mit dem Ziel eines öffentlich-geförderten integrativen Wohn- und Gewerbekonzepts für den Standort. Der Verein Leben mit Behinderung hat den Zuschlag erhalten, die Kaufverhandlungen laufen aktuell.

### **7.2.5 Wohnumfeldverbesserung**

#### *Gartengestaltung, Hinterhof Böckmannstraße 47*

Im Anschluss an die Modernisierung der Terrassenhäuser Böckmannstraße 47a und b und den Neubau an der Böckmannstraße wurde der Hof mit den Hauszugängen zu den Terrassenhäusern neu gestaltet. Die ruhig und sonnig gelegene Anlage mit Parkbänken bietet den Senioren einen wohnungsnahen, geschützten Außenraum.

#### *Gartengestaltung Böckmannstraße 48-50*

Das Wohnprojekt, das in das Objekt eingezogen ist, hat die Gartenfläche durch den Abbruch eines Nebengebäudes erweitert. Zum Garten orientierte Terrassen und eine liebevoll angelegte Grünanlage bilden hier einen erholsamen Rückzugsraum für die Bewohner



### *Gartengestaltung Böckmannstraße 3/4*

Die Beratungseinrichtung der Guttempler hat im Hof Böckmannstraße 3/4 einen Garten mit Teich und Sitzmöglichkeiten angelegt. Er soll im Wesentlichen für die Seminarteilnehmer zugänglich sein, um ihnen in den Pausen und Ruhezeiten Erholungsmöglichkeiten zu bieten.

Ergänzend zu diesen gelungenen Gärten war in der Böckmannstraße 54-55 eine Hinterhofbebauung mit Begrünung geplant und in der Adenauerallee soll die Gartennutzung durch ein begrüntes Dach auf dem Saal Adenauerallee 48 ergänzt werden. Auch die Freiflächengestaltung des Neubauvorhabens Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße gehört dazu.

Im Zusammenhang mit aktuellen Neubauvorhaben wie in der Böckmannstraße 7-10 oder am Kleinen Pulverteich werden die privaten Freiflächen neu gestaltet und somit das Wohnumfeld für die Bewohner verbessert.



*Abbildung: Innenhofgestaltung Böckmannstraße 11-14*

### **7.3 Öffentliche Grün- und Freiflächen**

Aufgrund der wenigen wohnungsnahen Freiflächen im Sanierungsgebiet kommt dem Lindenplatz eine besondere Bedeutung als Freifläche für die Anwohner zu. Früher überwiegend Verkehrsfläche, bietet der neue Platz urbane Qualität. Um Alternativen zum Stellplatz zu entwickeln, wurde ein beschränkter Wettbewerb zur Platzgestaltung durchgeführt. Das Büro Breimann und Bruun erhielt den Zuschlag. Die Planung bezieht die südliche Lindenstraße in die Platzgestaltung ein. Die Einmündung in die Lindenstraße wird eingeeengt und ermöglicht einen großzügigeren Eingangsbereich für den Hauptanlieger die Firma Siemens. Gelbe Granitplatten, eine sparsame Möblierung und Bepflanzung mit Buchsbaumhecken geben der kleinen Fläche Großzügigkeit. Die Kos-



ten von 1,5 Mio Euro wurden zu einem Drittel von den privaten Anliegern übernommen. Der erste Bauabschnitt wurde von April 2008 bis November 2008 fertiggestellt, am 3. Oktober 2008 von den Anwohnern in Betrieb genommen und am 12. November 2008 mit dem Ersten Bürgermeister eingeweiht. Der zweite Bauabschnitt war nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Lindenstraße, Ferdinand-Beit-Straße und Adenauerallee geplant. Durch die Verzögerung der Bebauung des Grundstückes Adenauerallee 50-58 wurde der Straßenraum 2010 vorab hergestellt. Die große Baugrube am Lindenplatz bzw. Eingangsbereich der Lindenstraße beeinträchtigt nach wie vor die Platzsituation. Geschwindigkeiten über Tempo 30 auf dem Kopfsteinpflaster führen zur Lärmbelastung und der Durchgangsverkehr wählt bei Baustellen die Lindenstraße als Ausweichstrecke.



*Abbildung: Lindenplatz nach der Umgestaltung*

Die im Erneuerungskonzept vorgesehene Umgestaltung des Kleinen Pulverteich sowie die Realisierung des öffentlichen Parks auf dem städtischen Grundstück Böckmannstraße 45, konnte aufgrund der Nutzung durch den Steinmetzbetrieb, der erst 2014 an einen neuen Standort verlagert werden konnte, nicht im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden (vgl. Kapitel A 5.4). Während eine Umgestaltung der öffentlichen Flächen im Kleinen Pulverteich nicht absehbar ist, wird für das Grundstück Böckmannstraße 45 derzeit ein Konzept für ein Urban-Gardening-Projekt gemeinsam vom Bezirksamt, einer Stiftung und einem Verein erarbeitet. Das Grundstück ist bereits in das Verwaltungsvermögen Stadtgrün überführt worden.

Außerhalb des Sanierungsgebiets befindet sich die Umgestaltung des 2. Teils des nordöstlich gelegenen Lohmühlengrünzugs als ein Schlüsselprojekt des Fördergebiets St. Georg-Mitte aktuell in mehreren Bauabschnitten in der Umsetzung.

## 7.4 Erschließung

Das Erneuerungskonzept sah eine Verbesserung des Wohnumfeldes vor. Die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen sollte durch eine Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung des Fußgänger- und Radfahrerraumes angehoben werden. Die Querverbindungen zwischen den großen Straßenzügen prägen das Gebiet und haben unterschiedliche Charaktere. Ihr Umbau hatte entscheidenden Einfluss auf die Veränderung des Gebietes. Zum neu entwickelten Verkehrskonzept, das von wfw nord consult entwickelt wurde, wurden die Anwohner im Jahr 2000 per Fragebogen zweisprachig befragt. Von den 121 Rückmeldungen (20%) kam 1/3 aus der Lindenstraße. Die Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt.

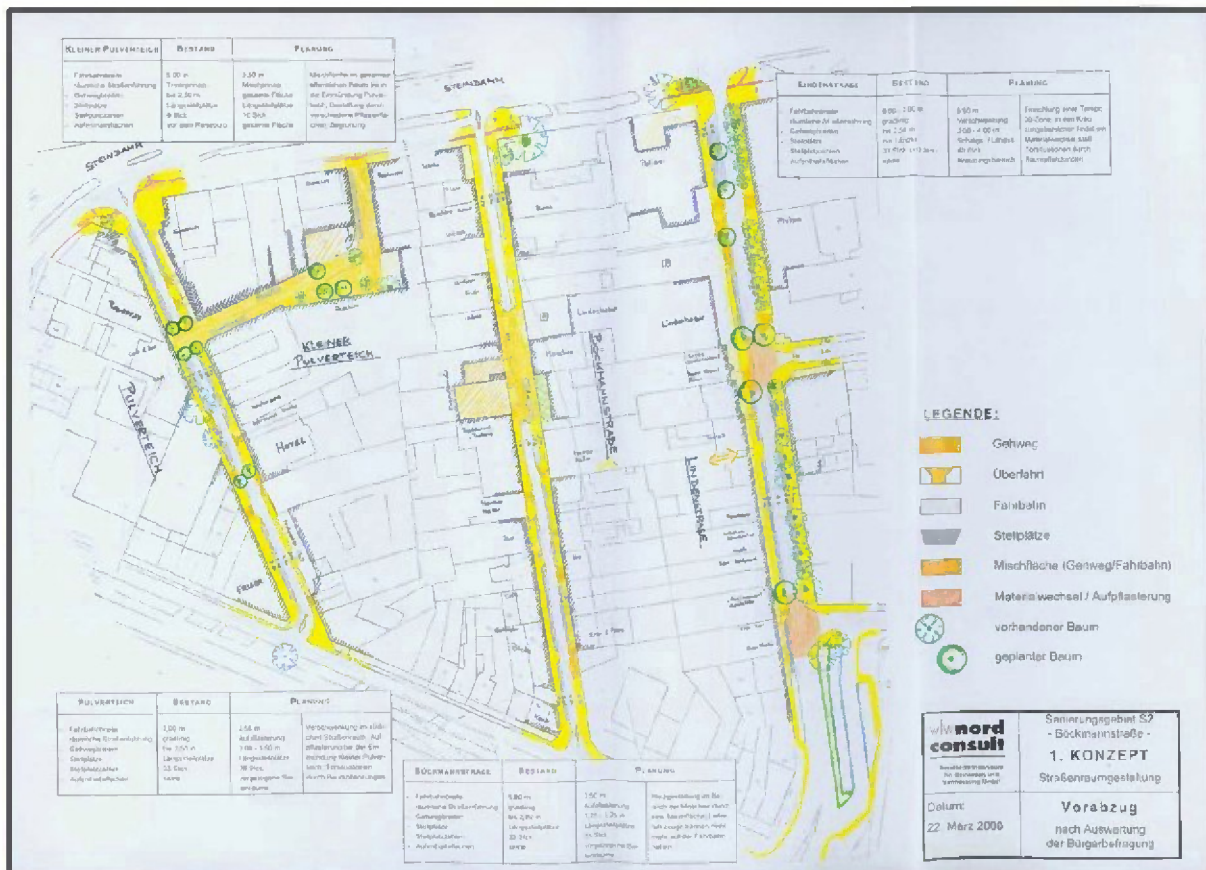


Abbildung: Erschließungskonzept, Stand 2000

Das Konzept umfasst die Straßen Pulverteich, Kleiner Pulverteich, Böckmannstraße und Lindenstraße. Besondere Gestaltungsschwerpunkte sollten teilweise private Flächen in der Böckmannstraße und im Kleinen Pulverteich sein, die als Plätze den Straßenzug öffnen sollten, wobei die Planung für den Kleinen Pulverteich von der Entwicklung der anliegenden Nutzungen abhängig gemacht wurde. Mit der Gestaltung für den Lindenplatz konnte dies in der Lindenstraße erreicht werden.

Der Umbau erfolgte straßenweise in drei Bauabschnitten. Begonnen wurde mit dem Pulverteich. Vor den Ausführungsplanungen fanden Arbeitsgruppen mit den Anliegern zur konkreten Ausgestaltung statt.



### 7.4.1 Umgestaltung Pulverteich

Der Pulverteich ist eine Einbahnstraße mit Tempo 30 km/h und hatte eine prognostizierte Verkehrsbelastung für 2010 von 1.500 KfZ/Tag. Die Fahrbahnbreite wurde durch den Umbau auf 3,50 m eingengt und die Gehwegbreite auf mindestens 1,50 m festgelegt. Die Anzahl der Stellplätze reduzierten sich leicht von 34 auf 31. Der Pulverteich wurde von Oktober 2002 bis März 2003 umgebaut. In der Arbeitsgruppe mit den Anliegern (siehe Kapitel 4.6) wurde insbesondere Wert auf die Auswahl der Beleuchtung gelegt und schließlich die hochwertig gestaltete Kofferleuchte Hellux gegenüber der sonst im öffentlichen Raum genutzten Beleuchtung bevorzugt.

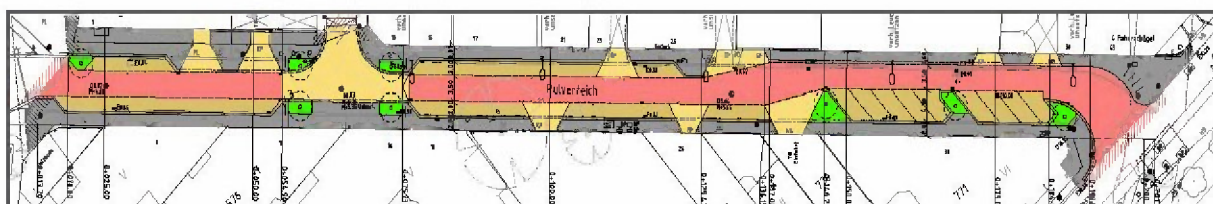


Abbildung: Umgestaltung Pulverteich

### 7.4.2 Umgestaltung Böckmannstraße

Die Böckmannstraße ist eine Einbahnstraße mit Tempo 30 km/h. Die Verkehrsbelastung betrug gleichbleibend 1000 KFZ/Tag mit einem hohen LKW-Anteil von 15%. Die Fahrbahn wurde in der Planung auf 3,50 m eingengt. Der Gehweg erhielt eine Breite von 2m, teilweise 4 m, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Seither beleben drei Anbieter von Außengastronomie das Straßenbild. Vor der Moschee wurde das Separationsprinzip aufgehoben und eine Mischfläche mit einheitlichem Pflaster angelegt. Eine Ausweitung des Platzes auf die privaten Flächen gelang nicht. Die Anzahl der Stellplätze reduzierte sich auch hier geringfügig von 34 auf 31. Themen der Arbeitsgruppe mit den Anliegern waren die Probleme durch temporären Stellplatzdruck, Lieferverkehr sowie die Ausgestaltung der Mischfläche.

Der Umbau fand von September 2004 bis September 2005 statt. Bei der Pflasterfläche vor Böckmannstraße 40 wurde auf Anregung der Moscheebesucher die Verfugung nachgebessert.

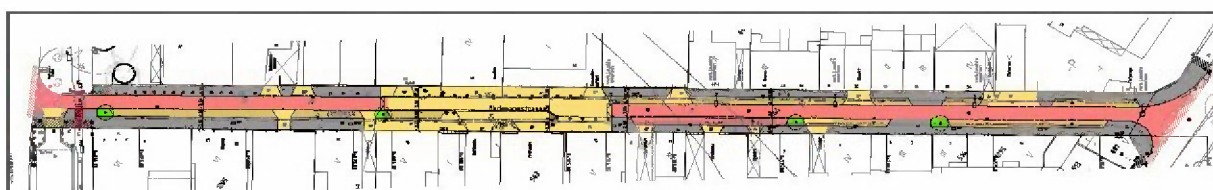


Abbildung: Umgestaltung Böckmannstraße

### 7.4.3 Umgestaltung Lindenstraße

Die Lindenstraße ist als Tempo 30-Zone eingerichtet worden. Die Verkehrsbelastung wurde für 2010 auf 6.000 KFZ/Tag geschätzt, wovon ca. die Hälfte Durchgangsverkehr ist. Das Kopfsteinpflaster der Fahrbahn wurde bis auf die Kreuzungsbereiche ersetzt und die Fahrbahn auf 6 m eingengt. Die Gehwegbreite beträgt im öffentlichen Grund überwiegend 2 m. Der 1,70 m breite private Streifen vor Lindenstraße 6 bis 41 ist in die Umgestaltung einbezogen worden, so dass der Gehweg bis zu 3,70 m breit geworden ist. Vor Lindenstraße 29 wurde der Gehweg als Querungshilfe an der Fahrbahn abgesenkt. Die Zufahrt zum Lindenbasar wurde berücksichtigt und auf die Einengung der Fahrbahn vor der Polizei verzichtet. Im Jahr 2008 wurde vom Büro Schmeck erneut eine Verkehrszählung durchgeführt, um die Belastung durch die An- und Abfahrten festzustellen mit dem Ergebnis, dass sich die Verkehrsbelastung auf 4.300 KFZ/Tag deutlich verringert hat. Die Lindenbäume an der Nordostseite wurden erhalten und auf der gegenüberliegenden Seite durch vier Lindenbäume ergänzt. Der Umbau fand von September 2005 bis April 2006 statt. Der erste Bauabschnitt wurde im Sommer 2006 mit einem Straßenfest eingeweiht.



Abbildung: Umgestaltung Lindenstraße

### 7.4.4 Neuanlage Lindenplatz

Der Lindenplatz wurde innerhalb des Sanierungsverfahrens umgestaltet (siehe Kapitel 7.3). Im zweiten Bauabschnitt der Lindenstraße wurden die Gestaltungselemente des Lindenplatzes übernommen, damit setzt er sich optisch vom ersten Bauabschnitt der Lindenstraße ab. Die Fahrbahn wird über den Platz geführt. Diese Baumaßnahme folgt nach Fertigstellung der Hochbauprojekte.



Abbildungen: Umgestaltung Lindenplatz



## 7.5 Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Bauherren

### 7.5.1 Sanierungsarbeitskreis

Als wichtiges Instrument zur Steuerung des Verfahrens wurde der Sanierungsarbeitskreis (SAK) eingerichtet. Die erste Sitzung fand bereits am 13.01.1991 statt. Vor dem Hintergrund, dass Stadterneuerung eine Querschnittsaufgabe ist, bei der die Mitwirkung der Fachbehörden, bezirklichen Dienststellen und des Sanierungsträgers konstruktiv und ergebnisorientiert organisiert werden muss, sollte durch den Arbeitskreis ein regelmäßiger Informationsaustausch und die Abstimmung konkreter Entscheidungsprozesse gewährleistet werden. Ab dem 01.07.2006 ist die Durchführung der Sanierung von der zuvor zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt auf das Bezirksamt Hamburg - Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung übertragen worden.

Weitere ständige Vertreter im SAK waren die Finanzbehörde, Liegenschaftsverwaltung, heute Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, die Behörde für Wirtschaft und Arbeit, sowie das bezirkliche Fachamt Management des öffentlichen Raumes. Über das Protokoll unterrichtet und bei Bedarf anwesend waren die Kulturbehörde, die Finanzbehörde, die Liegenschaftsverwaltung und das Fachamt Bauprüfung.



Abbildung: Diskussion im Sanierungsarbeitskreis

Die Sitzungen des Sanierungsarbeitskreises fanden seit 1994 regelmäßig statt. Zwischen 1991 und 1993 hatte es ca. sechs Sitzungen nach Bedarf gegeben. Ab 1996 fanden die Sitzungen monatlich statt. Die Leitung der Sitzungen lag bei der steuernden Behörde. Die Geschäftsführung, Zusammenstellung der Tagesordnung und zeitweilig Protokollführung wurde vom Sanierungsträger unterstützt. Ab 2006 wurde regelmäßig vom Sanierungsträger Protokoll geführt.

Städtebauliche Fragen, Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes, Grün- und Verkehrsplanung zählten zu den ständigen Themen. Ferner setzten sich die Mitglieder mit allgemeinen Sozialplanfragen, Modernisierungen, Neubauten und Umsetzungsverfahren von Bewohnern und Betrieben auseinander. Der Sanierungsarbeitskreis St. Georg S2 Böckmannstraße beendete am 26.11.2008 nach insgesamt circa 150 Sitzungen seine offizielle Tätigkeit.

## Teil B Ergebnisse der Bilanzierung

### Ziele der Sanierung

Aufbauend auf den in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen im Gebiet wurden in der Festlegungsdrucksache vom 27.06.1995 ein ‚oberster Leitgedanke für die Sanierung‘ sowie einzelne Sanierungsziele definiert. Zur Umsetzung dieser Ziele wurden konkrete Erneuerungsmaßnahmen benannt (vgl. Kapitel A 3.2). Parallel wurde ein Erneuerungskonzept für das Gebiet erarbeitet, 1997 beschlossen und im Laufe der Sanierung mehrfach fortgeschrieben. Es stellt die baulich-räumlichen Ziele für die einzelnen Grundstücke als auch für das städtebaulich und funktional zusammengehörige Gebiet dar (vgl. Kapitel A 3.3.1). Diese Zielstruktur bildet die Grundlage für die in den folgenden Kapiteln B 1 und B 2 dargestellte Abschlussbilanzierung.

### *Fortentwicklung der Sanierungsziele*

Im Hinblick auf die Fortentwicklung der Sanierungsziele hat es – abgesehen von Teilfortschreibungen für einzelne Grundstücke im Gebiet (s.o.) – trotz des insgesamt 20-jährigen Verfahrens – keine grundlegenden Veränderungen gegeben.

Festzustellen ist jedoch, dass sich mit fortschreitender Sanierung die Prioritäten innerhalb der Sanierungsziele verändert haben: Die Steigerung der Attraktivität des Gebiets als innerstädtischer Wohnstandort durch die Behebung von Missständen und die Sanierung und Modernisierung der Gebäudesubstanz im Rahmen der Sanierung in Verbindung mit einem insgesamt angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg mit stark steigenden Miet- und Kaufpreisen, hat zunehmend den Schutz der Bewohner vor Verdrängung und die Herstellung und den Erhalt von günstigen Wohnungen in den Fokus der Stadtteilentwicklung gerückt (vgl. insb. Bezirksliches Wohnungsbauprogramm, Vertrag für Hamburg, Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg). Öffentliche Anreize für private Investitionen in das Gebiet wurden immer weniger erforderlich und zuletzt sind auch Grundstücke in die Entwicklung gegangen, für die lange Zeit die Sanierungsziele nicht erreicht werden konnten (z.B. Böckmannstraße 7-10, Steindamm 48-62/Kleiner Pulverteich, Steinkreuzquartier). Bei diesen Vorhaben hat sich bis zuletzt die große Bedeutung des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 BauGB zur Steuerung von Einzelbauvorhaben gezeigt.

### *Gebietsbezogenes Leitziel der Sanierung*

Bezugnehmend auf die in der Festlegungsdrucksache dargestellten Sanierungsziele ist für die Bilanzierung des Sanierungsverfahrens durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung folgendes gebietsbezogenes Leitziel abgeleitet worden:

- *Langfristiger Erhalt und die Erneuerung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort durch die Beseitigung bzw. Reduzierung der festgestellten städtebaulichen Missstände.*

Die festgestellten städtebaulichen Missstände entsprechend den rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff BauGB und sind in Kapitel A 3.1 dargestellt. Für rund 59 Gebäude mit 216 Wohnungen und 68 Gewerbebetrieben wurde ein Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf erkannt. Aufgrund der wenigen städtischen Flächen im Gebiet ist zudem bereits zu Beginn der Sanierung deutlich geworden, dass eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität z.B. durch öffentliche Grünflächen nicht ausschließlich im Sanierungsge-



biet selbst erreicht werden kann, sondern auch geeignete Flächen aus den benachbarten Bereichen für diese Zwecke in Anspruch genommen werden müssen. Die Sanierung sollte innerhalb von 10 Jahren abgeschlossen werden.

#### *Sanierungsziele in den relevanten Handlungsfeldern*

Neben dem gebietsbezogenen Leitziel sind für die Bilanzierung folgende relevante RISE-Handlungsfelder abgeleitet worden, denen die weiteren Sanierungsziele im Einzelnen in Kapitel B 2 zugeordnet werden:

- Städtebauliche Strukturen
- Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft
- Wohnumfeld und öffentlicher Raum
- Lokale Ökonomie
- Umwelt und Verkehr
- Soziales, Seniorenarbeit, Inklusion
- Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften, Vernetzung  
Integration von Menschen mit Migrationshintergrund

In Kapitel B 2.3 wird die Zielerreichung des Gebietsmanagements bilanziert.

#### *Schlüsselprojekte*

Von maßgeblicher Bedeutung für den Sanierungserfolg und dessen langfristige Sicherung sind insbesondere folgende Vorhaben und Projekte:

- Umsetzung des Erschließungskonzepts in der Lindenstraße, Böckmannstraße und Pulverteich
- Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 einschließlich Städtebaulichen Erhaltungsbereichen und Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Neubebauung Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße (vorhabenbezogener Bebauungsplan St. Georg 44) sowie Neubebauung ‚Steinkreuzquartier‘
- Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg

Darüber hinaus wurden erste große Modernisierungsvorhaben im Gebiet mit öffentlichen Fördermitteln umgesetzt und haben somit dazu beigetragen haben, private Maßnahmen im erheblichen Umfang ohne öffentliche Förderung anzustoßen. Die grundstückbezogenen Entwicklungen sind ausführlich im Anhang dargestellt.

#### **Hinweise zur Methodik**

Die dargestellten Sanierungsziele bilden die Grundlage, das Sanierungsverfahren einer Erfolgskontrolle in Anlehnung an die Selbstevaluation gemäß ‚RISE-Leitfaden für die Praxis‘ zu unterziehen, deren Ergebnis in der Abschlussbilanzierung wiedergegeben ist. Dabei steht die Frage im Vordergrund, ob die zu Beginn der Sanierung erkannten Problemlagen (städtebauliche Missstände) behoben werden konnten (Kapitel B 1) und inwieweit die öffentlichen und privaten Erneuerungsmaßnahmen zur Erreichung der definierten Sanierungsziele in den relevanten RISE-Handlungsfeldern beigetragen haben (Kapitel B 2). Auf dieser Basis wird ein Fazit zur Zielerreichung insgesamt und Schlussfolgerungen für die Verstetigung gezogen (Kapitel B 3).

Für die Abschlussbilanzierung im Hinblick auf die Problemlagen im Gebiet werden insbesondere die Darstellungen in Berichtsteil A zu den beschriebenen Verhältnisse und Strukturen zu Beginn und am Ende der Sanierung sowie die aktuellen Ergebnisse des Sozialmonitorings und die Ergebnisse der ‚Repräsentativerhebung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung für St. Georg‘ (Teilraum 2) vom September 2011 herangezogen.

## 1. Abschlussbilanzierung in Bezug auf Problemlagen des Gebiets

### 1.1 Sozialstruktur

Die Sozialstruktur war zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen geprägt von besonders benachteiligten Bevölkerungsgruppen wie Erwerbslose und Sozialhilfeempfänger, Bewohner mit niedrigem Einkommen, Menschen mit Migrationshintergrund und Asylsuchende. Das Gebiet galt innerhalb Hamburgs als „Armutinsel“. Hinzu kam eine starke Frequentierung von Junkies im Gebiet einschließlich Drogenhandel und offener und verdeckter Prostitution. Insgesamt war durch die vielfältigen Problemlagen im Gebiet die Funktionsfähigkeit als Wohnstandort gefährdet.

Mit Blick auf die Ergebnisse des Sozialmonitorings 2014 werden folgende Entwicklungstendenzen des Gebietes im Vergleich zur Sozialstruktur zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1991 deutlich, soweit der teilweise abweichende räumliche Bezug der Datengrundlagen zu beiden Zeitpunkten diesen Vergleich erlaubt:<sup>4</sup>

Die Einwohnerzahl des Gebiets hat sich von rd. 1.800 auf rd. 1.000 im Jahr 2013 verringert. Dies ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass die zu Verfahrensbeginn im Gebiet befindlichen sechs Wohnunterkünfte für Flüchtlinge mittlerweile nicht mehr bestehen. Zudem sind die Bewohner der jüngst fertiggestellten Neubauten statistisch noch nicht erfasst (z.B. ‚Steinkreuzquartier‘). Ebenso spiegeln sich hier der allgemein gestiegene Wohnflächenverbrauch sowie veränderte Haushaltsstrukturen: Lag der Anteil von Ein-Personen-Haushalten zu Beginn bei etwa 50 % und damit im damaligen Hamburger Durchschnitt, so ist dieser Wert im Gebiet bis 2013 auf 75 % und damit deutlich über den Hamburger Durchschnitt von 54 % (2013) angestiegen. Der hohe Anteil ist auch auf die unterdurchschnittlichen Wohnungsgrößen im Gebiet von 66qm zurückzuführen. Deutliche Veränderungen haben sich im Altersaufbau der Bevölkerung ergeben: So hat sich der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen von rd. 21 % zu Beginn auf rd. 8 % im Jahr 2013 verringert und liegt jetzt deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt von 16 % (2013). Parallel hat sich der Anteil älterer Menschen im Gebiet bis heute von rd. 7 % auf rd. 17 % erhöht und damit dem Hamburger Durchschnitt von rd. 19 % (2013) angenähert. Ein Großteil der Bevölkerung ist somit – wie typisch für innerstädtische Gebiete – im mittleren Alter zwischen 30 und 60 Jahre.

Der zu Beginn hohe Bevölkerungsanteil von rd. 59 % nicht-deutscher Staatsangehöriger (gegenüber rd. 13% im damaligen Hamburger Durchschnitt) ist bis 2013 auf rd. 48 % zurückgegangen. Er liegt aber weiterhin deutlich über dem Hamburger Durchschnitt von rd. 14 % (2013). Anders als in der Gesamtbevölkerung des Gebietes ist in der Gruppe nicht-deutscher Staatsangehöriger allerdings der überdurchschnittlich hohe Anteil von Kindern und Jugendlichen weitgehend erhalten geblieben: Er ist von rd. 28 % zu Beginn bis heute nur leicht auf rd. 24 % abgesunken und liegt weiterhin über dem Hamburger Durchschnitt von rd. 9 % (2013). Eine deutliche Steigerung ist beim Anteil älterer Menschen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit zu verzeichnen, der von anfangs rd. 2 % auf mittlerweile rd. 21 % (2013) und damit über den Hamburger Vergleichswert von rd. 7 % (2013) angestiegen ist.

Der Anteil an SGB-II-Empfängern und Empfängerinnen hat sich bei rd. 11 % stabilisiert und liegt damit nur noch leicht über dem Hamburger Durchschnitt von 10 % (2013).

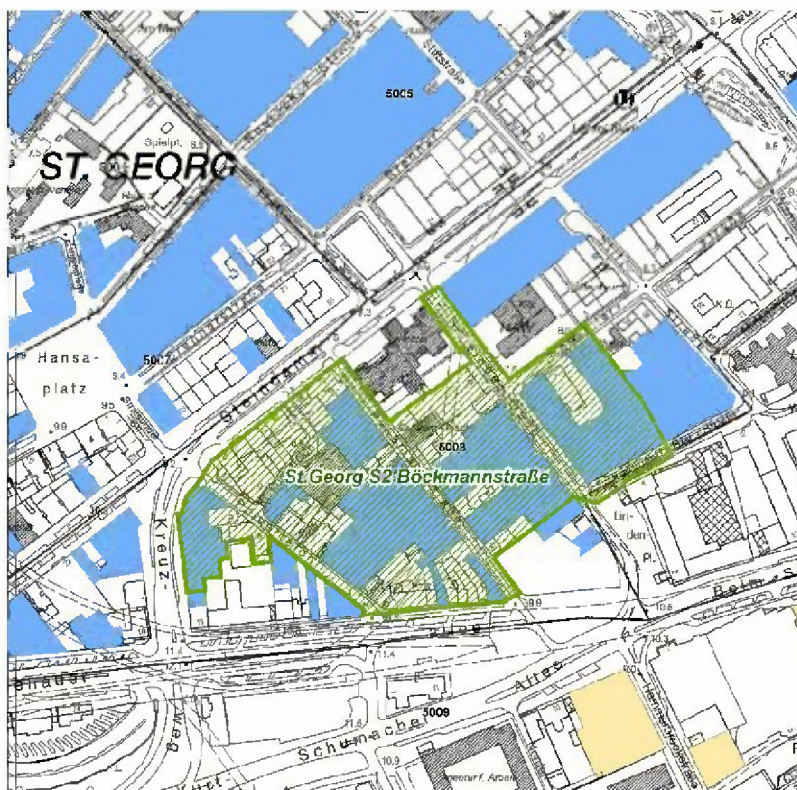
---

<sup>4</sup> Unterschiedliche statistische Erfassungsmethoden und Bezugsrahmen.



Weiterhin überdurchschnittlich ist mit rd. 33 % der Anteil nicht erwerbsfähiger Hilfebedürftiger bei den unter 15jährigen (gegenüber rd. 21 % im Hamburger Durchschnitt 2013) sowie mit rd. 24 % der Anteil von Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherung im Alter bei den über 64jährigen (gegenüber rd. 7 % im Hamburger Durchschnitt 2013).

Insgesamt hat sich der Gesamtindex des Sozialmonitorings für das Gebiet (Stat. Gebiet 5008) in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich verbessert und weist 2014 einen mittleren Status- und einen stabilen Dynamikindex aus (siehe Abbildung). 2010 war das Gebiet noch mit einem „niedrigen“ Status gekennzeichnet, ab 2011 zeigte der Statusindex „mittel“. Nach dem aktuellen Sozialmonitoring-Bericht 2014 weicht der Index immer noch etwas in Richtung „niedriger Status“ vom gesamtstädtischen Mittel ab, dabei spielt der überdurchschnittlich hohe Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter eine wesentliche Rolle. Der kontinuierliche Anstieg dieses Indikators beeinflusst auch den Dynamikindex, der sich insgesamt als „stabil“ präsentiert. Ohne den Indikator „Grundsicherung im Alter“ wäre vermutlich eine stärkere positive Dynamik erkennbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Statistische Gebiet 5008 auch das nordöstlich an das Sanierungsgebiet angrenzende sogenannte ‚Stiftsviertel‘ einschließt, in dem viele ältere Menschen mit geringem Einkommen leben.



| Stadtteil* | Stat. Gebiet* | Bev.  | Bev. |      |      |      |      |      |       | Status-summe | Dynamikindex |       |       |      |       |      | Dynamik-summe |
|------------|---------------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|--------------|--------------|-------|-------|------|-------|------|---------------|
|            |               |       | S1   | S2   | S3   | S4   | S5   | S6   | S7    |              | D1           | D2    | D3    | D4   | D5    | D6   |               |
| St. Georg  | 005 008       | 1.859 | 1,28 | 0,04 | 0,19 | 0,28 | 0,87 | 2,46 | -0,37 | 4,75         | -0,71        | -0,57 | -0,48 | 0,03 | -0,20 | 1,97 | -0,36         |

Abbildung: Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung – Gesamtindex 2014  
 Statistisches Gebiet 5008 mit Geltungsbereich des Sanierungsgebiets  
 Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Das Stabilisierungsziel ist insoweit erreicht. Hinsichtlich der vorhandenen Bevölkerungsstruktur ist dabei zu differenzieren: Zwar konnte durch öffentlich geförderte Instandsetzung, Modernisierung und Neubau ein Wohnungsangebot für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen gesichert werden. Die Aufwertung und gesteigerte Attraktivität des Quartiers haben insgesamt jedoch auch dazu geführt, dass sonstige Wohn- und Gewerbeflächen zunehmend von sozial bessergestellten Bevölkerungsgruppen nachgefragt wurden, so dass die heutige Sozialstruktur von der ursprünglichen zum Teil deutlich abweicht. Der nach wie vor bestehende Aufwertungs- und Verdrängungsdruck war Anlass für den Beschluss der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg (vgl. Kapitel B 2.2.2).

Die zu diesem Anlass in 2011 durchgeführten ‚Vorbereitenden Untersuchungen zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung in St. Georg‘ (F+B, September 2011) hatten im Rahmen einer repräsentativen Haushaltsbefragung bereits die differenzierte Sozialstruktur im Teilraum 2, der weitestgehend dem Statistischen Gebiet 5008 entspricht, umfassend dargestellt:

Demnach zeigen sich hinsichtlich der Bildungsabschlüsse und des Einkommens große Unterschiede im Gebiet: Insbesondere der Anteil von Personen, die einen Volks- oder Hauptschulabschluss als höchsten Abschluss haben, ist mit 19% besonders hoch. Auf der anderen Seite haben 35% der Bewohner die (Fach-)Hochschulreife und sogar 43% der Bewohner ein abgeschlossenes Studium erreicht. Der Anteil der Haushalte die über ein Nettohaushaltseinkommen von weniger als 2.000 Euro verfügen, ist mit 43% vergleichsweise hoch und zeigt, dass im Gebiet nach wie vor viele einkommensschwache Haushalte leben. Der mit 92% hohe Anteil der Haushalte, die zur Miete wohnt (ggü. 8% in Eigentumswohnungen), verdeutlicht darüber hinaus das Verdrängungspotenzial im Gebiet, das den Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg begründet.

## **1.2 Städtebauliche Strukturen**

Bestimmend für die städtebauliche Situation des Gebiets ist die innerstädtische Lage zwischen den mehrspurigen Verkehrsstrassen Adenauerallee/Kurt-Schumacher-Allee und Steindamm/Kreuzweg sowie die enge Nachbarschaft zu mehreren Bürohäusern, durch die das Gebiet vom übrigen St. Georg bis heute isoliert wird. Im Laufe der Sanierung konnte zwar die räumliche Situation im Stadtgefüge nicht geändert werden, durch eine aktive Bürgerbeteiligung und die Aufwertung des Gebiets insgesamt konnte die Isolation jedoch insgesamt gemildert werden.

Die städtebauliche Struktur wurde und wird bis heute durch eine heterogene Bausubstanz mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Baualterklassen auf einem gründerzeitlichen Stadtgrundriss geprägt. Das Gebiet weist noch im nennenswerten Umfang schützenswerte Altbausubstanz auf, die zu Beginn der Sanierung aufgrund von baulichen Mängeln als gefährdet und defizitär ausgestattet eingeschätzt wurde, inzwischen jedoch überwiegend instandgesetzt und modernisiert werden konnte.

Neben dicht bebauten Grundstücken gab es zu Beginn der Sanierung noch eine Vielzahl von unbebauten und untergenutzten Grundstücken. Die zahlreichen Baulücken und größeren unbebauten Flächen beeinträchtigten das Stadtbild und die städtebauliche Struktur. Kleinteilige Grundstücke sowie die vielfältigen Problemlagen des Gebiets insgesamt erschwerten eine Entwicklung dieser Grundstücke, die sich damals wie heu-



te fast ausschließlich in privatem Einzeleigentum befanden. Insgesamt wies das Gebiet einen hohen Versiegelungsgrad und wenige öffentliche Freiräume auf.

Im Rahmen der Sanierung konnten die bestehenden Baulücken weitestgehend geschlossen und die größeren unbebauten Flächen, insb. im Bereich Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße, bebaut werden bzw. befinden sich aktuell in der Entwicklung (vgl. Kapitel B 2.2.1). Diese Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, dass die prägende gründerzeitliche Struktur mit geschlossener Blockrandbebauung weitestgehend wieder hergestellt werden konnte. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die aktuell geplanten Maßnahmen umgesetzt werden, darunter auch die Entwicklung der an das Gebiet unmittelbar angrenzenden Fläche Adenauerallee 52-58, die sich bis heute nachteilig auf das Stadtbild in diesem Bereich auswirkt und einen städtebaulichen Missstand darstellt.

### 1.3 Funktionale Strukturen

Auch im Hinblick auf die funktionalen Strukturen war und ist das Sanierungsgebiet Böckmannstraße sehr heterogen und weist als innerstädtisches Quartier eine vielseitige Nutzungsmischung auf, die durch Wohnen, Hotels und Beherbergungsbetriebe, migran-tische Ökonomie und islamische Kulturvereine und Moscheen geprägt wird.

Zu Beginn der Sanierung wurde im Hinblick auf das Wohnen und Arbeiten im Gebiet noch aufgrund der zunehmenden Anzahl der Betriebe aus dem Rotlichtmilieu eine Funktionsschwäche festgestellt und eine Verdrängung des Wohnens, der Nahversorgung und des kleinteiligen Gewerbes und der damit verbundenen Arbeitsplätze befürchtet. Es gab rund ein Dutzend dem Rotlichtmilieu zuzuordnenden Betriebe, u.a. in der Adenauerallee 45a, 46 und 48a, in der Lindenstraße 19a, im Pulverteich 13, 17 und 18 sowie Steindamm 58 und 68. Heute lässt sich feststellen, dass das Rotlichtmilieu weitestgehend zurückgedrängt wurde. Lediglich im Pulverteich – bereits vor der Sanierung eine Nische für Treffpunkte von Homosexuellen – befinden sich nach wie vor entsprechende Clubangebote sowie auch am Steindamm. Dies spiegelt sich jedoch nicht im Straßenbild wieder.



Abbildungen: Umwandlung eines Clubs in eine afghanische Bäckerei im Pulverteich

Sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerblichen Nutzungen wurden durch Modernisierungen und Nachverdichtungen stabilisiert und gestärkt. Mit der Herstellung von 213 zusätzlichen Wohnungen konnte bis Mitte 2015 die Wohnnutzung gegenüber anderen Nutzungen deutlich gestärkt werden. Die Anzahl der Wohnungen wird sich nach Fertigstellung aktueller Bauvorhaben um rund 66% gegenüber der Situation zu Beginn des Sanierungsverfahrens erhöhen (vgl. Kapitel A 7.2.1 und B 2.2.2).

Auch die Gewerbeflächen im Gebiet konnten durch Instandsetzungen und Modernisierungen von rund 17.880qm (88 Einheiten) erhalten und durch Neubauten um zusätzlich rund 3.500qm (23 Einheiten) ergänzt werden. Die Anzahl der Betriebe hat sich leicht auf 155 erhöht. Dies ist auf Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe mit migrantischem Hintergrund zurückzuführen, die sich besonders am Steindamm und am Kreuzweg auf Flächen angesiedelt haben, die durch Schließung des bis dahin angestammten Einzelhandels und Handwerks frei gewordenen waren. Diese traditionellen Handwerksbetriebe gibt es, abgesehen von Angeboten des täglichen Bedarfs, nicht mehr. Insgesamt haben im Laufe des Sanierungsverfahrens rund zwei Drittel der zu Beginn der Sanierung erfassten Betriebe ihr Geschäft oder ihren Standort im Gebiet aufgegeben, auf deren Flächen sich anschließend neue Betriebe angesiedelt haben. Die im Sanierungsverfahren betreuten Betriebe sind im Kapitel 6.4.2 einzeln aufgeführt. In der Lindenstraße 25/29, Pulverteich 23,18 und Böckmannstraße 3/4 konnte das Gewerbe erhalten und langfristig gesichert werden. Große Bürogebäude in der näheren Umgebung am Steindamm 63, sowie 94-106 und Adenauerallee 52 standen lange Zeit leer. Im Laufe der Sanierung zeichnete sich ab, dass es eine größere Nachfrage für Wohnungen als für Büroflächen gab. Beim Angebot von kleineren Gewerbeflächen konnte Leerstand weitgehend vermieden werden.

Es hat sich eine Nutzungsmischung mit einem erweiterten Angebot ergeben. Das Erzielen kurzfristiger Gewinne aus hohen Mieten bei geringen Investitionen erhöht aber das Risiko für die einzelnen Unternehmer, so dass die gegenwärtige Situation als Übergang zu bewerten ist. Aufgabe wird es bleiben eine instabile, einseitige Ausrichtung zu vermeiden. Für eine stabile Nutzungsmischung muss das gegenwärtige Angebot erweitert werden. Die Beschäftigten in den Bürogebäuden bieten dafür ein Potenzial.



Abbildung: Nutzungsmischung in der Lindenstraße



Hinsichtlich weiterer städtischer Funktionen – insbesondere Frei- und Grünflächen und öffentliche Infrastruktur – ist das Gebiet durch die Angebote im Stadtteil St. Georg versorgt (vgl. Nachsorge- und Verstärkungskonzept St. Georg Mitte, LAP-Beschluss am 16.12.2013). Im Gebiet selbst finden sich nur wenige öffentliche Freiflächen und soziale Einrichtungen. Die Nahversorgung ist u.a. durch einen Lidl-Markt, den an das Gebiet angrenzenden Real-Markt sowie zahlreiche kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs grundsätzlich gedeckt (z.B. Bäcker, Frisör).

#### *Konzentration Islamischer Kulturvereine und Moscheen*

Das Sanierungsgebiet ist besonders wegen der Dichte der migrantischen Ökonomie und islamischer Kulturvereine und Moscheen weit über seine Grenzen bekannt und übernimmt damit gesamtstädtische Funktionen: Das ehemalige Hammonia-Bad in der Böckmannstraße 40 gehört seit 1982 dem Bündnis Islamischer Gemeinden, welcher dort eine Moschee ansiedelte. Zwei Minarette wurden 1992 errichtet. 1997 erwarb das Bündnis die benachbarte Werkstatt von Mercedes Benz dazu und richtete dort einen Einzelhandel ein, für den 2003 die ebenerdige Garage Böckmannstraße 51a Kundenstellplatz angemietet wurde.



*Abbildung: Centrum Moschee*

Seit 2002 nutzen die Jugendorganisationen des Bündnis Islamischer Gemeinden (BIG) auch das Gebäude Böckmannstraße 5. 1994 erwarb der Islamisch Albanische Kulturverein das Gebäude Kleiner Pulverteich 17-21 und richtete dort 1997 eine Moschee ein. Die Al-Nour-Moschee war dort bereits seit 1993 provisorisch in der Tiefgarage untergebracht. Eine kleine pakistanische und eine indonesische Moschee haben hier Räume angemietet. Ein weiterer arabisch-deutscher Kulturverein war seit 1988 im Hofgebäude Kreuzweg 14 ansässig. Die Al-Nour-Moschee konnte 2013 die entwidmete Kaparnaumkirche in Horn erwerben und zu einem muslimischen Gebetsraum umbauen. Gleichwohl wird die Tiefgarage bis heute als Moschee genutzt.

Seit 2005 ist das Komitee für Völkerverständigung mit einem Gebetsraum in Böckmannstraße 51 vertreten und plant aktuell eine Erweiterung durch die Nutzung der rückwärtigen Garage (laufendes Verfahren). Drei Moscheen fanden nach dem Abbruch der Gebäude in der Adenauerallee befristet Räume in Steindamm 70. Ein weiterer Ge-

betsraum befand sich am Steindamm 62. Die Aufteilung in kleine Gemeinden wurde mit der Sprache und dem Herkunftsland begründet. Für die kleineren ethnischen Gemeinschaften war die zentrale Lage ein bedeutender Faktor.

Die Vielzahl der kleineren Vereine zu Beginn der Sanierung (12 Vereine mit ca. 3000 Mitgliedern) hat sich zum Ende der Sanierung halbiert. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass sie oftmals nur als Zwischennutzer Flächen mieten konnten. So wurden die Grundstücke Kreuzweg 14, Steindamm 70 und Adenauerallee 52 inzwischen für Neubauvorhaben abgebrochen bzw. umgenutzt. Die meisten hatten den Standort aufgrund der zentralen Lage und des orientalischen Einzelhandelsangebotes bewusst ausgesucht und nahmen aus diesen Gründen häufig auch eine provisorische Unterbringung und das Umfeld in Kauf.

Die hohe Zahl der Besucher insbesondere an Freitagen und Feiertagen mit einem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen führt zu Nutzungskonflikten mit dem Wohnen, die bis heute nur teilweise gelöst werden konnten.

#### **1.4 Ökonomische Strukturen**

Trotz der Stärkung der Wohnnutzung durch zahlreiche Neubauten bleibt das Gebiet ein bedeutender Gewerbestandort. Die Zahl der Betriebe ist im Laufe des Sanierungsverfahrens von 141 auf 155 gestiegen. Die steigende Anzahl von Betrieben im Sanierungsgebiet ist insbesondere mit einer steigenden Anzahl von Betrieben mit Inhabern mit Migrationshintergrund einhergegangen, die z.T. als Zwischennutzer am Steindamm und Kreuzweg Gewerbeflächen mieten konnten.

Die Gewerbeflächen für Ladennutzung und Gastronomie haben sich von ca. 7.800 qm vor der Sanierung auf 11.338 qm am Ende der Sanierung erhöht. Die Zahl der im Gebiet Beschäftigten übersteigt auch heute noch die Zahl der Bewohner.

Neben den vielfältigen Betrieben mit migrantischem Hintergrund, überwiegend auf den kleineren Einzelhandelsflächen und Flächen der ehemaligen Handwerksbetriebe, befinden sich mehrere Hotels im Gebiet. Zudem gibt es zahlreiche gewerblich genutzte Gebäude und Gewerbehöfe wie Ferdinand-Beit-Straße 7/9 (Hofbebauung), Böckmannstraße 11-14 oder Pulverteich 13.

Die Mischung von Wohnen und Gewerbe, soweit es wohnverträglich ist, ist Sanierungsziel. Der störende Steinmetzbetrieb in der Böckmannstraße konnte 2014 verlagert werden. Beim Siemensparkplatz, Lindenstraße 8, dem Lager Steindamm 54, dem Pavillon Pulverteich 2 und dem Natursteinlager Böckmannstraße 43 wurde eine höherwertige Nutzung angestrebt. Die Garage Kleiner Pulverteich 17 sollte ihrer eigentlichen Nutzung als Garage wieder zugeführt werden. Das Gebäude Steindamm 70 wurde in eine Hotelnutzung und die Gemeinbedarfsfläche Alexanderstraße 2 in Wohnen umgewandelt. Das Theater Pulverfass zog aus dem Pulverteich 12 weg und wurde abgebrochen.



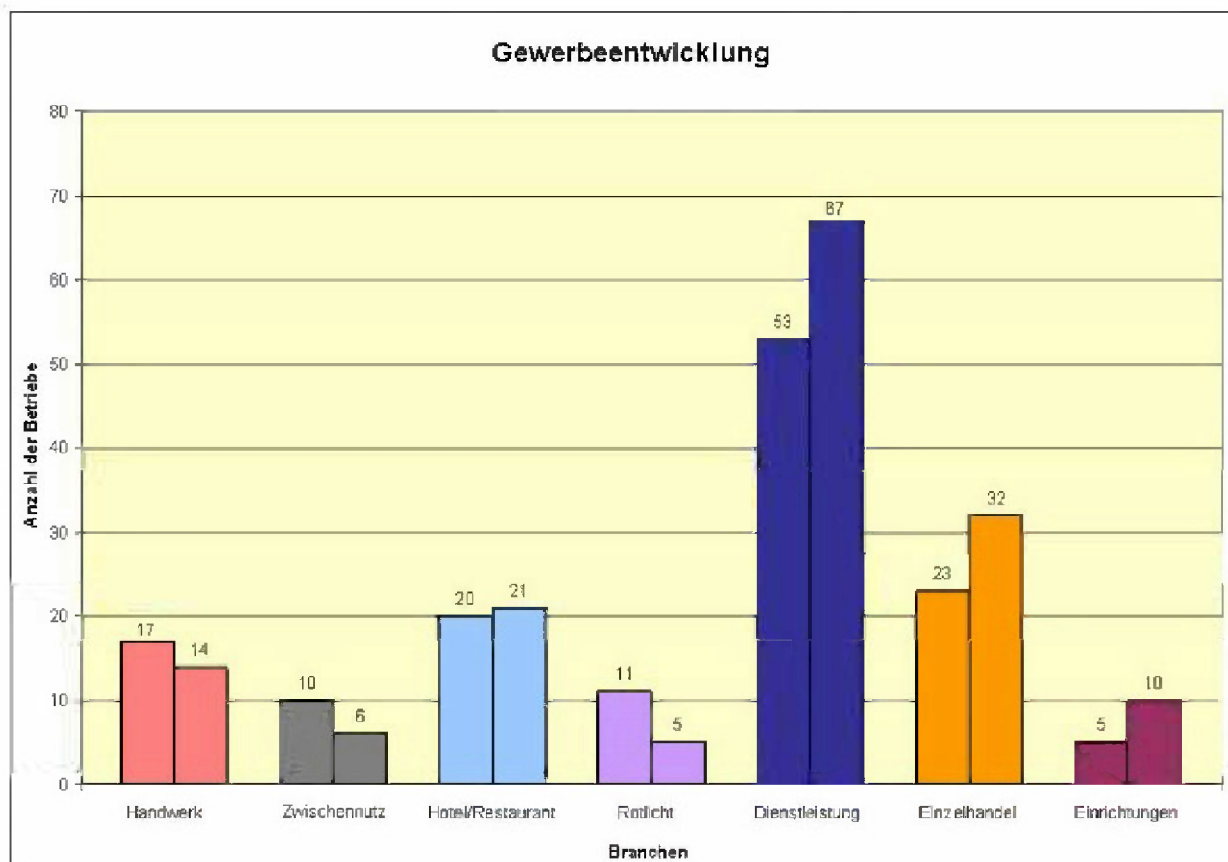
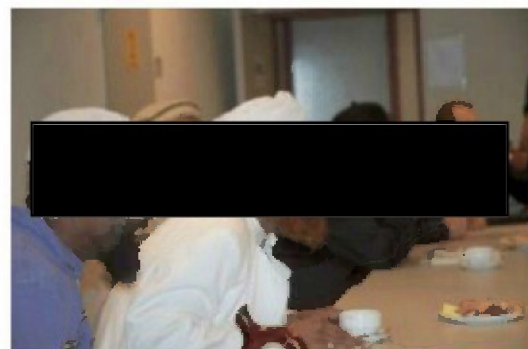


Abbildung: Gewerbeentwicklung

### 1.5 Akteursstrukturen

Die Beteiligung und das Engagement in St. Georg insgesamt hat eine lange Tradition und ist dementsprechend gut ausgebildet. Viele Bewohner und andere Gruppen haben sich in Organisationen zusammengeschlossen. Hervorzuheben sind der Bürgerverein St. Georg von 1880 e.V. und der Einwohnerverein von 1987 e.V., der auch Träger der Geschichtswerkstatt ist. Die Mehrzahl der sozialen Einrichtungen ist in der Sozialen und Pädagogischen Initiative (SOPI) zusammengeschlossen, in der den Stadtteil betreffende soziale Themen diskutiert und mögliche gemeinsame Handlungsbedarfe formuliert werden. Dieser Zusammenschluss hat sich in vielen Fragen als konstruktives Element der Stadtteilentwicklung erwiesen.



Abbildungen: Sanierungsbeirat 4.Juni 2007

Im Sanierungsgebiet selbst hat insbesondere die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsverfahren mit dem regelmäßig tagenden Sanierungsbeirat (seit 2009 Stadtteilbeirat St. Georg-Mitte) dazu beigetragen, Vertreter der unterschiedlichen Akteursgruppen im Gebiet regelmäßig zusammenzuführen und zu vernetzen. Positiv hervorzuheben ist dabei z.B. die regelmäßige Teilnahme der Centrums-Moschee an den Sitzungen des Sanierungsbeirats.

Neben der Interessensgemeinschaft (IG) Lindenstraße, die sich erfolgreich für eine Stärkung der Straße als Gewerbestandort eingesetzt hat, verfolgt die IG Steindamm aktuell einen Business Improvement Distrikt (BID) zur Aufwertung und Imageverbesserung des Steindamms als Geschäftsstraße.

Die Struktur der Grundeigentümer ist nach wie vor durch eine Vielzahl an Einzeleigentümern geprägt, die häufig gewechselt haben. Städtische Grundstücke gibt es mit Ausnahme der Freifläche Böckmannstraße 45 kaum bzw. wurden im Laufe des Sanierungsverfahrens veräußert (Kreuzweg 24, Pulverteich 12).

## **2. Abschlussbilanzierung in Bezug auf den erfolgten Gebiets-Entwicklungsprozess**

### **2.1 Bilanzierung des Zielerreichungsgrades des gebietsbezogenen Leitziel**

Bezugnehmend auf die in der Festlegungsdrucksache dargestellten Sanierungsziele ist für die Bilanzierung des Sanierungsverfahrens durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung folgendes gebietsbezogenes Leitziel abgeleitet worden:

*Langfristiger Erhalt und die Erneuerung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort durch die Beseitigung bzw. Reduzierung der festgestellten städtebaulichen Missstände.*

Dieser „Oberste Leitgedanke für die Durchführung der Sanierung“ leitet sich aus der in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Funktions- und Substanzschwäche ab, die das Gebiet insgesamt als Wohn- und Gewerbestandort gefährdet hat und gemäß § 136 Absatz 3 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch rechtliche Anwendungsvoraussetzung für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet war (vgl. Festlegungsdrucksache Nr. 95/0830 vom 27.06.1995).

Als wesentliche städtebauliche Missstände wurden die isolierte Lage des Gebiets, eine gefährdete Bausubstanz, eine mangelhafte Wohnungsausstattung, Leerstand von Gewerbeflächen, die Ausdehnung des Rotlichtmilieus, ein Mangel an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grün- und Freiflächen sowie eine hohe Verkehrsbelastung erkannt. Die städtebaulichen Missstände konnten – wie in Kapitel B 1 dargestellt – überwiegend beseitigt bzw. erheblich reduziert werden, sodass die Sanierungsmaßnahme insgesamt mit Umsetzung der aktuell geplanten Projekte (insbesondere Bauvorhaben Kleiner Pulverteich, Böckmannstraße 7-10, Pulverteich 12 und Grünfläche Böckmannstraße 45) als überwiegend abgeschlossen bewertet werden kann.

Zum Sanierungserfolg beigetragen haben maßgeblich Investitionen der privaten Grundeigentümer in ihre Bestände. Dabei hat das Sanierungsverfahren mit den zur Verfügung stehenden umfangreichen Förderprogrammen insb. zur Modernisierung von



Wohngebäuden unter Anwendung des Hamburger Sozialplans, einem intensiven Gebietsmanagement und Investitionen in die öffentlichen Straßenräume in hohem Maße dazu beigetragen, die negative Entwicklung zu stoppen und den Erhalt und die Erneuerung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort durch private Investitionen anzustoßen, obwohl die Ausgangslage aufgrund weniger städtischer Flächen und Wohnungsbestände insgesamt schwierig war.

Die zu Beginn der Sanierung angestoßenen und durchgeführten öffentlichen Maßnahmen haben wichtige Voraussetzungen und Impulse für private Investitionen zum Abbau der Missstände auf privaten Grundstücken geschaffen, die überwiegend in der zweiten Hälfte des Sanierungsverfahrens umgesetzt wurden.

Erste größere private Modernisierungsmaßnahmen im Gebiet wurden Anfang der 2000er Jahre mit öffentlichen Fördermitteln umgesetzt (z.B. Lindenstraße 25, 29, Böckmannstraße 11-14) und haben dazu beigetragen, eine private Investitionsdynamik auch ohne öffentliche Förderung auszulösen. Die Neubautätigkeit hat erst spät im Verfahren an Dynamik gewonnen. Wichtiges Projekt und Anstoß für weitere Neubauvorhaben war die Neubebauung der Freifläche Ferdinand-Beit-Straße/Lindenstraße im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans St. Georg 44 (Fertigstellung 2009). Viele weitere Neubauvorhaben wurden erst in den letzten Jahren umgesetzt (z.B. Steinkreuzquartier) oder befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung (z.B. Böckmannstraße 7-10). Den zu Beginn des Sanierungsverfahrens avisierten 216 Wohnungen mit Substanz- und Ausstattungsmängeln stehen 206 tatsächlich modernisierte und instandgesetzte Wohnungen gegenüber (davon 39% öffentlich gefördert); für weitere 26 Wohnungen sind aktuell Maßnahmen geplant. Durch bereits realisierte und aktuell geplante Neubauvorhaben erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten um rund 66% (270 Wohneinheiten, davon 19% öffentlich gefördert) gegenüber der Situation zu Beginn des Sanierungsverfahrens. Auch die Gewerbeflächen konnten erhalten und durch Neubauten ergänzt werden. Insgesamt wurden rund 3.500 m<sup>2</sup> Laden- und Gastronomiefläche, verteilt auf 23 Gewerbeeinheiten, neu geschaffen (davon 13% öffentlich-gefördert). Mit insgesamt 88 modernisierten und instandgesetzten Gewerbeeinheiten (davon 26% öffentlich gefördert) wurde die Anzahl der zu Beginn der Sanierung avisierten 68 Gewerbeeinheiten sogar übertroffen. Dies ist insbesondere auf die hohe Fluktuation im Gewerbebestand zurückzuführen (vgl. Kapitel B 1.3).

Für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Sanierung waren das Erneuerungskonzept und der Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 von zentraler Bedeutung. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan hat zusammen mit der Aufwertung des Gebiets insgesamt maßgeblich dazu beigetragen, das Rotlichtmilieu aus dem Gebiet zurückzudrängen und die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe zu stabilisieren und zu stärken.

## 2.2 Bilanzierung der Umsetzungsergebnisse der einzelnen Sanierungsziele bezogen auf die relevanten Handlungsfelder

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Zielerreichung der Sanierungsziele in den relevanten Handlungsfeldern sowie die Bilanzierung des Gebietsmanagements:

| HF  | Sanierungsziel / Handlungsfeldziel   | Zielerreichung |   |   |   |
|---|--|----------------|---|---|---|
|   |  | ++             | + | 0 | - |
| B 2.2.1 Städtebauliche Strukturen                         | Erhalt und behutsame Ergänzung der städtebaulichen Ensembles, Bewahrung der gebietstypischen Baustruktur   | X              |   |   |   |
|   | Erhalt der stadtteilprägenden Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung  | X              |   |   |   |
| B 2.2.2 Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt, Wohnungswirtschaft | Langfristiger Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes durch Instandsetzungen und behutsame Modernisierungen   |                | X |   |   |
|   | Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Dachgeschossausbau und Anbauten im Bestand  | X              |   |   |   |
|   | Stabilisierung der Bewohnerstruktur und Verhinderung von Verdrängungsprozessen durch Erhalt und Ausbau preiswerten Mietwohnungsbestandes                                       |                | X |   |   |
| B 2.2.3 Wohnumfeld und öffentlicher Raum                  | Verbesserung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung ökologischer Belange, Bereitstellung von wohnungsnahen Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten                           |                |   | X |   |
|   | Erhöhung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Straßenräumen für Besucher und im Gebiet arbeitenden Menschen   |                | X |   |   |
| B 2.2.4 Lokale Ökonomie                                   | Sicherung der Existenz der ansässigen Betriebe, der wohnungsnahen Arbeitsplätze und der Versorgung der Bewohner  |                | X |   |   |
|   | Schaffung neuer Gewerbeflächen   | X              |   |   |   |
| B 2.2.5 Umwelt und Verkehr                                | Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung des Verkehrsraumes für Fußgänger und Radfahrer (z.B. auch Abbau bestehender bzw. Verhinderung neuer Barrieren für Behinderte) |                | X |   |   |
|   | Reduzierung der Bodenversiegelung und Steigerung des Grünvolumens u.a. durch Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen  |                |   | X |   |



|  |   |                         |  |   |  |
|--|---|-------------------------|--|---|--|
| B 2.2.6<br>Soziales, Seniorenarbeit, Inklusion                       | Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur durch Ergänzung sozialer Einrichtungen<br><br><i>Anmerkung:<br/>Aufgrund der Gebietsgröße und Eigentümerstruktur konnten keine Maßnahmen im Gebiet realisiert werden. Das Gebiet ist jedoch über die Angebote im Stadtteil St. Georg in hohem Maße versorgt.</i>            | Keine Bewertung möglich |  |   |  |
| B 2.2.7 Beteiligung, Aktivierung, Lokale Partnerschaften, Vernetzung | Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden (§ 137 BauGB) | X                       |  |   |  |
| B 2.2.8 Integration von Menschen mit Migrationshintergrund           | Interessenausgleich zwischen den Sanierungszielen und der im Gebiet vorhandenen multikulturellen Infrastruktur (insb. religiöse Infrastruktur) und Vermeidung der Ausweitung der religiösen Nutzungsform  |                         |  | X |  |

|                         |   |   |   |   |  |
|-------------------------|---|---|---|---|--|
| B.2.3 Gebietsmanagement | Eignung des Programmsegments ‚Städtebauliche Sanierung‘           | X |   |   |  |
|                         | Verfahrens- und Prozesssteuerung, Einsatz eines Sanierungsträgers |   | X |   |  |
|                         | Umsetzung der Sanierung innerhalb von 10 Jahren                   |   |   | X |  |

**++ in hohem Maße      + überwiegend      0 teilweise      - in geringem Maße**  
**HF RISE-Handlungsfeld**

### 2.2.1 Städtebauliche Strukturen

Das Handlungsfeld ‚Städtebaulichen Strukturen‘ umfasst zum einen die Baustruktur und stadtgestalterische Aspekte, zum anderen die Funktionen im Quartier. Für beide Bereiche wurden Sanierungsziele formuliert, die in hohem Maße erreicht werden konnten. Die in ihrer Substanz zu Beginn der Sanierung gefährdete Bausubstanz konnte in hohem Maße instandgesetzt, modernisiert und ergänzt und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit des Quartiers hergestellt werden.

| HF                                   | Sanierungsziele<br>Maßnahmen zur Zielerreichung   | Zielerreichung |   |   |   |
|--------------------------------------|---|----------------|---|---|---|
|                                      |   | ++             | + | 0 | - |
| B 2.2.1<br>Städtebauliche Strukturen | <b>Erhalt und behutsame Ergänzung der städtebaulichen Ensembles, Bewahrung der Gebietstypischen Baustruktur</b><br>- Erhaltung der Bebauung, Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an 41 Gebäuden durch privater Grundeigentümer<br>- Schließung 11 von 13 Baulücken<br>- Schlüsselprojekt Ferdinand-Beit-Straße / Lindenstraße<br>- Erneuerungskonzept, Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 mit Erhaltungsbereichen, Denkmalschutzgesetz<br>- Öffentliche Förderung von Modernisierung von 10 Bestandsgebäuden und 6 Neubauvorhaben | X              |   |   |   |
|                                      | <b>Erhalt der stadtteilprägenden Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung</b><br>- Herstellung 270 zusätzlicher Wohnungen und ca. 3.500qm (23 GE) zusätzlicher Laden- und Gastronomiefläche durch private Grundeigentümer<br>- Betreuung von 17 Betrieben / Gewerbestandorten<br>- Bebauungsplan St. Georg 35 mit Ausschluss von Vergnügungstätten   | X              |   |   |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße  
 HF RISE-Handlungsfeld

### ***Erhalt und behutsame Ergänzung der städtebaulichen Ensembles, Bewahrung der Gebietstypischen Baustruktur***

Die bestehende Bebauung reichte zu Beginn der Sanierung von zweigeschossigen historischen Vorstadthäusern und gründerzeitlichen Wohnhäusern über Wiederaufbauten aus den 1950er bis zu Bürogebäuden aus den 1970er Jahren und war somit sehr heterogen. Insgesamt weist das Gebiet durch eine Straßenrandbebauung mit kleinteiligen Grundstücken und einer Bebauung der Blockinnenbereiche eine hohe Dichte auf, wengleich zahlreiche Baulücken und größere unbebaute Flächen das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigten. Ziel der Sanierung war einerseits die Erhaltung der Vielfalt und Kleinteiligkeit der Baustruktur, andererseits sollten Baulücken und unbebaute Flächen behutsam durch Neubauten ergänzt werden. Die Zielsetzungen wurden im Erneuerungskonzept konkretisiert, das weitestgehend einen Erhalt der bestehenden Bausubstanz und die Schließung der Blockrandbereiche vorsieht.

Das Sanierungsziel konnte in hohem Maße erreicht werden. Die diesbezüglich in der Feststellungsdrucksache genannten Erneuerungsmaßnahmen konnten weitestgehend umgesetzt werden und wurden durch weitere Baumaßnahmen ergänzt:

- Bis auf wenige Ausnahmen wurde die gemäß Erneuerungskonzept schützenswerte Bebauung erhalten. An 41 Gebäuden im Gebiet wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt bzw. ist eine Durchführung aktuell geplant. Hinzu kommen genehmigungsfreie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nicht erfasst wurden. Lediglich die Bebauung am Kreuzweg 8-20 konnte nicht erhalten werden, für die Neubebauung wurde jedoch eine hochwertige und kleinteilige Fassade im Neubau in Verhandlungen mit dem Grundeigentümer vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durchgesetzt.



- Die zu Beginn der Sanierung bestehenden Baulücken Kreuzweg/Steindamm, Pulverteich 27, Adenauerallee 45, Böckmannstraße 1, 24 und 47 sowie Pulverteich 27 wurden durch private Investitionen (ohne öffentliche Fördergelder) bebaut. Für die bestehenden Baulücken Adenauerallee 47, Böckmannstraße 7-10 und Pulverteich 12 und Kleiner Pulverteich (rückwärtig Steindamm 58-60) gibt es aktuelle Planungen für eine Bebauung. Lediglich die Baulücken Böckmannstraße 39 und Lindenallee 41 (Aufstockung Lindenbazar) wurden nicht realisiert. Direkt angrenzend an das Gebiet wurde 2013 die Baulücke Pulverteich 20-22 geschlossen.
- Die größere von Siemens lange als Parkplatz genutzte Fläche Ferdinand-Beit-Straße 1-3, Lindenstraße 14 wurde mit einer Blockrandbebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans St. Georg 44 geschlossen. Die Planung für die an das Sanierungsgebiet angrenzende größere Fläche Adenauerallee 52-58 (‚Patrizia-Bauvorhaben‘) wurde noch nicht realisiert (positiver Bauvorbescheid, laufendes Baugenehmigungsverfahren).

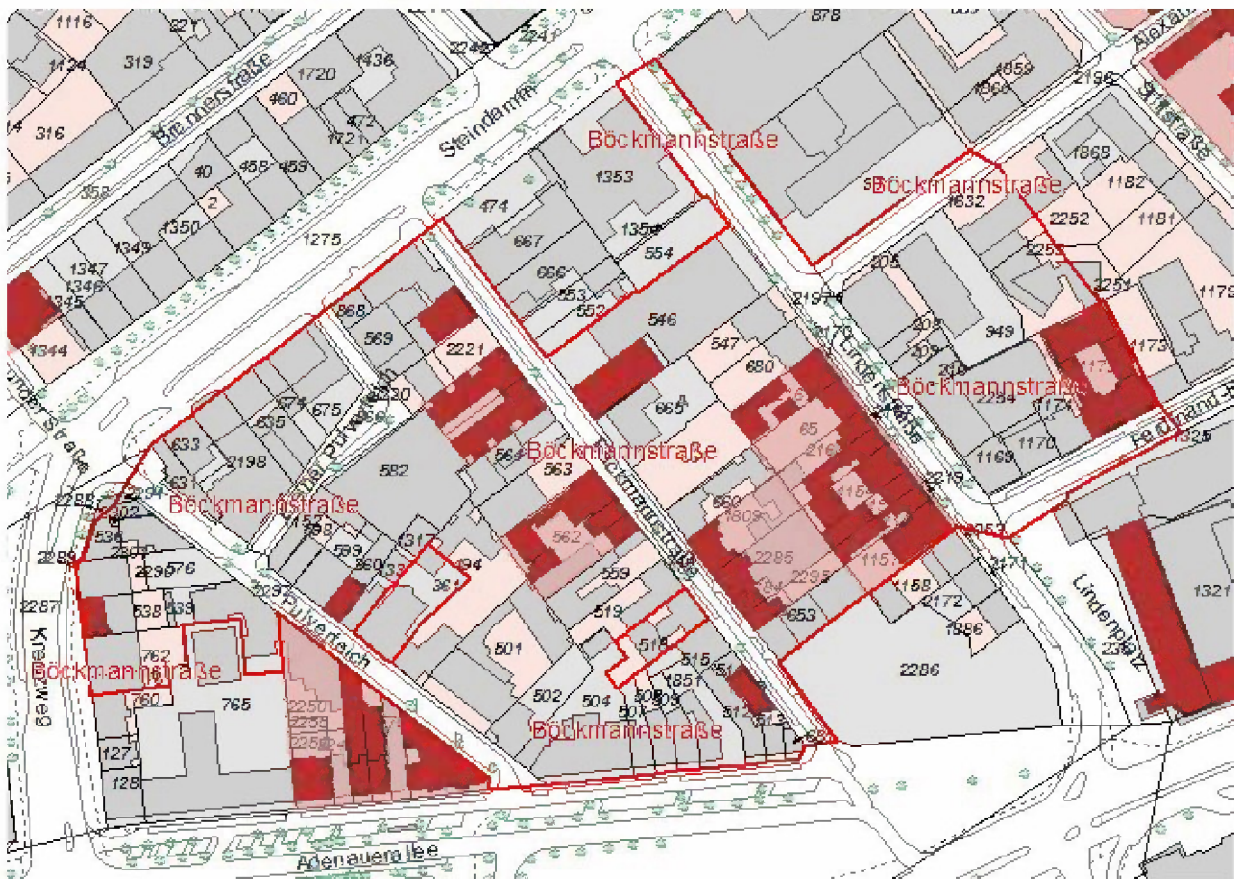
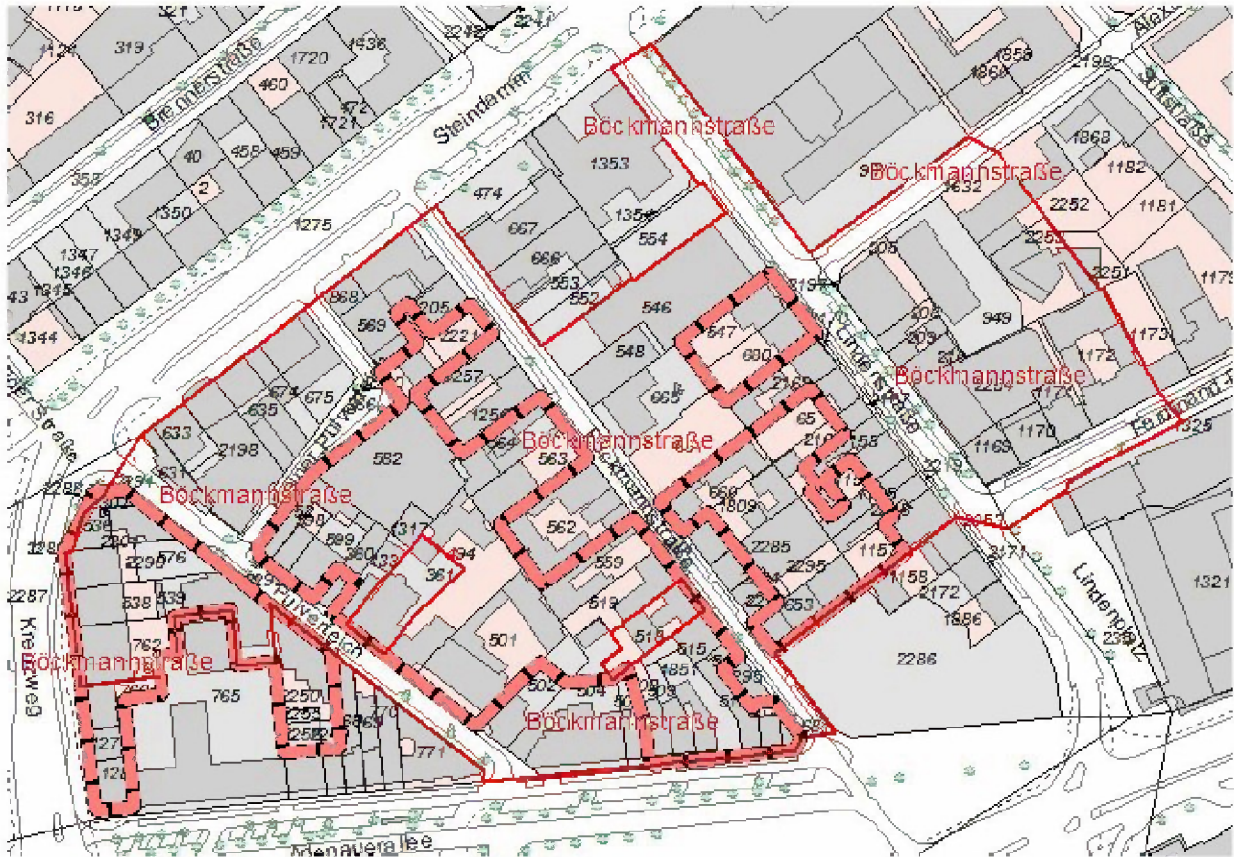
Der hohe Grad der Zielerreichung ist vor allem auf Investitionen der privaten Grundeigentümer in bestehende Gebäude und Neubauten zurückzuführen. Diese wurden durch öffentliche Maßnahmen angestoßen und begleitet:

- Der Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 bildet im Wesentlichen die Bestandsituation und die Sanierungsziele im Gebiet bauplanungsrechtlich ab. Hinzu kommen im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauBG, durch die der Abbruch und Änderungen an den bestehenden Gebäuden einer besonderen Genehmigung bedürfen und auch Neubauten sich an der bestehenden Bebauung stadtgestalterischen orientieren müssen (siehe Abbildung). Darüber hinaus stehen viele Gebäude insb. im Bereich Böckmannstraße und Lindenstraße unter Denkmalschutz (siehe Abbildung). Diese Maßnahmen haben insbesondere eine präventive Wirkung, um Abbrüchen und ungewollten baulichen Veränderungen entgegenzuwirken und sichern die Sanierungsziele langfristig ab.
- Ein wesentliches Instrument zur Steuerung der Sanierung besteht in Anreizen für private Investitionen durch die Bereitstellung von umfassenden Fördermitteln in Verbindung mit einer organisatorischen Unterstützung bei der Umsetzung von Maßnahmen durch das Gebietsmanagement (insb. Sozialplan): Öffentliche Mittel wurden bei 10 bestehenden Wohn- und Gewebegebäuden und 6 Neubauvorhaben in Anspruch genommen.

Die tabellarische Übersicht über die Wohnungsbaumaßnahmen (vgl. Kapitel A 7.1) und Gewerbeflächenentwicklung (vgl. Kapitel A 7.2.3) zeigt, dass die intensive Modernisierungs- und der Neubautätigkeit im Gebiet nicht unmittelbar nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in 1995 begann, sondern erst am Anfang der 2000er Jahre einsetzte. Erste große Modernisierungsvorhaben im Gebiet wurden mit öffentlichen Fördermitteln umgesetzt (z.B. Lindenstraße 25, 29, Böckmannstraße 11-14) und haben somit dazu beigetragen haben, private Maßnahmen im erheblichen Umfang ohne öffentliche Förderung anzustoßen.

Seit einigen Jahren bedarf es grundsätzlich keiner Anreize mehr für private Investitionen in das Gebiet. Im Gegenteil bedarf es zunehmend einer Steuerung, um übermäßige, ungewollte bauliche Aufwertungsprozesse im Sinne der sozialen Sanierungsziele zu steuern (vgl. Kapitel B 2.2.2).





Abbildungen: Städtebauliche Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB (oben) und denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles (unten)



### ***Erhalt der stadtteilprägenden Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung***

Zu Beginn der Sanierung war die Funktionsfähigkeit des Quartiers als Wohn- und Gewerbestandort insbesondere aufgrund eines sich ausdehnenden Rotlichtmilieus gefährdet. Zum Ende der Sanierung lässt sich feststellen, dass sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung im Quartier deutlich gestärkt wurde und Betriebe des Rotlichtmilieus weitestgehend zurückgedrängt wurden. Zwar hat sich die Anzahl der zu Beginn der Sanierung stadtteilprägenden Handwerksbetriebe und des bis dahin angestammten Einzelhandels bis heute verringert, während sich die Anzahl von Betrieben mit Inhabern mit Migrationshintergrund erhöht hat. Dennoch hat sich das Quartier als Wohn- und Gewerbestandort in den letzten Jahren insgesamt stabilisiert, sodass das Sanierungsziel in hohem Maße erreicht wurde.

Hierzu haben folgende private und öffentliche Erneuerungsmaßnahmen maßgeblich beigetragen:

- Durch die zuvor beschriebenen (teilweise im Rahmen der Sanierung öffentlich geförderten) Erneuerungsmaßnahmen privater Grundeigentümer im Gebiet mit 213 zusätzlichen und weiteren 57 geplanten Wohnungen und zusätzlichen ca. 3.500qm Gewerbeflächen für Gastronomie und Ladennutzung (23 zusätzliche Gewerbeeinheiten) und einer Erhöhung der Anzahl der Betriebe von 141 auf 155 wurde sowohl die Wohnnutzung, als auch die Gewerbenutzung im Gebiet maßgeblich gestärkt.
- Durch die Betreuung von 17 Betrieben und Gewerbestandorten im Rahmen der Sanierung und die Verlagerung und die (teilweise öffentlich-geförderte) Modernisierung von Bestandwohnungen und Gewerbeflächen (u.a. Gewerbehöfe Ferdinand-Beit-Straße 7/9 und Böckmannstraße 11-14) konnte das Ziel der Erhaltung der Mischnutzung in hohem Maße erreicht werden. Die Verlagerung störender Gewerbe hat dazu beigetragen, Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu verringern.
- Die Festsetzungen von Kerngebieten (MK) und Besonderen Wohngebieten (WB) im Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 sichern die bestehende Nutzungsmischung zudem seit der Feststellung am 02.09.2004 planungsrechtlich langfristig ab und können bei Nutzerwechsel Konflikte durch störendes Gewerbe in den Wohngebieten verhindern.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan St. Georg 35 hat maßgeblich dazu beigetragen, den Zugang von Betrieben des Rotlichtmilieus im Sanierungsgebiet zu begrenzen.

Zur Stabilisierung des Quartiers als Wohn- und Gewerbestandort hat die Sanierungsmaßnahme insgesamt insofern beigetragen, als die Kunden und Anbieter auf das veränderte Umfeld und die rechtlichen Rahmenbedingungen insgesamt reagiert und private Grundeigentümer ihre Vermietungspraxis hinsichtlich der Gewerbeflächen geändert haben.

### **2.2.2 Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt, Wohnungswirtschaft**

Das Erreichen der Zielsetzungen im Handlungsfeld Wohnen ist mit besonderen Herausforderungen an das Sanierungsverfahren und Gebietsmanagement verbunden, da die Ziele den üblichen Mechanismen des Wohnungsmarktes grundsätzlich entgegenstehen: So sollen einerseits Bewohnerstrukturen stabilisiert werden, keine Bewohner verdrängt werden und die Mieten günstig bleiben, andererseits sollen Wohnungen jedoch durch private Investitionen modernisiert und das Gebiet insgesamt aufgewertet werden.

Um diese Ziele in Einklang miteinander zu bringen, steht mit der öffentlichen Förderung für die Modernisierung von Wohngebäuden im Bestand im Zusammenhang mit dem Hamburger Sozialplan ein umfassendes Instrumentarium als Anreiz und Angebot für private Grundeigentümer in Sanierungsgebieten zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund, dass kaum Grundstücke im Eigentum der Stadt Hamburg und städtischen Unternehmen sind und damit insgesamt geringe direkte Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes bestehen, ist die Zielerreichung – auch durch die hohe Anzahl an zusätzlich geschaffenen Wohnungen – in diesem Handlungsfeld insgesamt als hoch zu bewerten.

| HF  | Sanierungsziele<br>Maßnahmen zur Zielerreichung   | Zielerreichung |   |   |   |
|---|---|----------------|---|---|---|
|   |   | ++             | + | 0 | - |
| B 2.2.2 Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt, Wohnungswirtschaft | <b>Langfristiger Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes durch Instandsetzungen und behutsame Modernisierungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitestgehender Erhalt der Wohngebäude</li> <li>- Sanierung von 232 Wohnungen durch private Grundeigentümer, davon 81 öffentlich gefördert</li> <li>- Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg, Städtebauliche Erhaltungsbereiche</li> </ul>   |                | X |   |   |
|   | <b>Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Dachgeschossausbau und Anbauten im Bestand</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung von 270 zusätzlichen Wohnungen durch private Grundeigentümer</li> <li>- Schlüsselprojekte Ferdinand-Beit-Straße/ Lindenstraße, Steinkreuzquartier</li> <li>- Erneuerungskonzept, Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35, vorhabenbezogener Bebauungsplan St. Georg 44</li> <li>- Bezirksliches Wohnungsbauprogramm, Vertrag für Hamburg</li> </ul>  | X              |   |   |   |
|   | <b>Stabilisierung der Bewohnerstruktur und Verhinderung von Verdrängungsprozessen durch Erhalt und Ausbau preiswerten Mietwohnungsbestandes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentlich geförderte Modernisierung von 81 Wohnungen, Anwendung Hamburger Sozialplan</li> <li>- Öffentlich geförderter Wohnungsneubau von 48 Wohnungen, Bezirksliches Wohnungsbauprogramm, Vertrag für Hamburg</li> <li>- Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg</li> <li>- Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze, Mietpreisbegrenzungsverordnung</li> </ul> |                | X |   |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße  
HF RISE-Handlungsfeld

### **Langfristiger Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes durch Instandsetzungen und behutsame Modernisierungen**

Die bestehenden Wohngebäude im Gebiet konnten weitestgehend erhalten werden. Lediglich die Bebauung am Kreuzweg wurde durch einen Neubau ersetzt (s.u). In der 2011 vorgelegten Repräsentativerhebung für die Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg wurde für den Teilraum 2, der das Sanierungsgebiet Böckmannstraße sowie angrenzende Bereiche umfasst, der Zustand der Wohngebäude insgesamt als gut bewertet: 24% der Gebäude machten einen sehr gepflegten, 53% einen normalen, 20% einen



mäßigen und nur 3% einen ungepflegten Eindruck. Insgesamt konnte das Sanierungsziel damit überwiegend erreicht werden.

Folgende Maßnahmen haben zur Zielerreichung maßgeblich beigetragen:

- 206 der zu Beginn der Sanierung 412 vorhandenen Wohnungen wurden im Rahmen der Sanierung durch Maßnahmen der privaten Grundeigentümer instandgesetzt und modernisiert, davon 81 öffentlich gefördert. Für weitere 26 Wohnungen sind Modernisierungsmaßnahmen aktuell geplant (vgl. Kapitel A 7.2.2). Nicht erfasst sind dabei genehmigungsfreie Instandsetzungen und Modernisierungen. Wie in Kapitel B 2.2.1 dargestellt, haben öffentlich-geförderte Maßnahmen dazu beigetragen, private Investitionen ohne öffentliche Förderungen an den Wohngebäuden im Sanierungsgebiet zu initiieren.
- Zum langfristigen Erhalt des Wohnungsbestandes tragen maßgeblich die städtebaulichen Erhaltungsbereich und die 2012 in Kraft getretene Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg bei, die an den Abbruch und die Umnutzung von Wohngebäuden sowie an umfangreiche bauliche Eingriffe in den Wohnungsbestand hohe Anforderungen stellen.

### ***Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Dachgeschossausbau und Anbauten im Bestand***

Durch Nachverdichtungen im Bestand und die Bebauung freier und untergenutzter Grundstücke konnte – wie in Kapitel A 7.1 und 7.2 beschrieben – der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet erheblich erhöht und das Sanierungsziel somit in hohem Maße erreicht werden:

- Die Zahl der Wohnungen wurde durch Bauvorhaben privater Grundeigentümer im Gebiet von 412 zu Beginn der Sanierung um 213 neue Wohnungen auf 625 in 2015 stark erhöht. Weitere 57 Wohnungen sollen zeitnah realisiert werden. Als Schlüsselprojekte ist die Neubebauung Ferdinand-Beit-Straße 1-3 / Lindenstraße 14 sowie das Steinkreuzquartier zu nennen, die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Georg 44 bzw. über einen Städtebaulichen Vertrag maßgeblich durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte gesteuert wurden.
- Weitere öffentliche Maßnahmen zur Förderung von Wohnungsneubau im Rahmen der Sanierung ist das Erneuerungskonzept sowie der Bebauungsplan St. Georg 35, in denen die Neubaupotenziale dargestellt und langfristig gesichert sind.
- Die öffentliche Förderung von Neubauten erfolgt unabhängig der Ausweisung als Sanierungsgebiet. Die Anzahl der öffentlich-geförderten Neubauwohnungen fällt mit 48 Wohnungen verhältnismäßig niedrig aus und konnte erst am Ende des Sanierungsverfahrens im Kontext des bezirklichen Wohnungsbauprogramms und des ‚Vertrags für Hamburg‘ umgesetzt werden bzw. befindet sich aktuell in der Planung (vgl. Bauvorhaben Steinkreuzquartier, Kleiner Pulverteich/Steindamm 58-60, Pulverteich 12).

Insgesamt hat die Neubautätigkeit erst am Ende der 2000er Jahre an Dynamik gewonnen. Das Sanierungsverfahren mit der Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität des Gebiets insgesamt hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die Schaffung von Wohnraum keiner besonderen Förderung mehr bedarf und zuletzt auch schwierig zu bebauende Grundstücke in die Entwicklung gegangen sind.

### ***Stabilisierung der Bewohnerstruktur und Verhinderung von Verdrängungsprozessen durch Erhalt und Ausbau preiswerten Mietwohnungsbestandes***

Das zu Beginn der Sanierung als ‚Armutinsel‘ bezeichnete Gebiet mit zahlreichen sozialen Konflikten hat sich insbesondere in den letzten Jahren stabilisiert. Dennoch ist der Anteil an Haushalten mit einem geringen Einkommen nach wie vor sehr hoch (vgl. Kapitel B. 1.1). Maßgebliche Instrumente der Sanierung für die Zielerreichung im Hinblick auf die Sicherung günstigen Wohnraums und den Schutz der bestehenden Bewohner ist die Modernisierung und der Neubau von Wohnungen unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der Anwendung des Sozialplans für sanierungsbetroffene Mieter.

Aufgrund der geringen unmittelbaren Einflussnahme auf die Inanspruchnahme der Fördermittel durch die privaten Grundeigentümer wird das Ziel als überwiegend erreicht bewertet:

- 81 von 412 bestehenden Wohnungen wurden durch private Grundeigentümer unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel mit entsprechender Mietpreis- und Belegungsbindung modernisiert.
- 48 von 270 Wohnungen wurden öffentlich gefördert mit Mietpreis- und Belegungsbindungen neu errichtet bzw. sollen dies zeitnah.
- Für insgesamt 15 Gebäude mit 85 Wohnungen sind Sozialplanhilfen für 66 Mieter zur Anwendung gekommen. In 14 Gebäuden wurden Eigentümern Mietausfälle für die Modernisierung oder die Freihaltung von Wohnungen gezahlt.
- 2012 wurde die Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg i.V. mit der Hamburgischen Umwandlungsverordnung erlassen mit dem Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. An bestehenden Wohngebäuden können Luxusmodernisierungen, Abbruch, Umnutzung und die Umwandlung in Eigentumswohnungen verhindert werden.
- Auf gesamtstädtischer Ebene wurden die Verordnung zur Absenkung der Kapazitätsgrenze (2013) und die Mietpreisbegrenzungsverordnung (2015) auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches durch den Senat erlassen.

Das Ergebnisse des Sozialmonitorings und die alle 5 Jahre durchzuführende Evaluation der Umwandlungsverordnung werden zeigen, ob die Maßnahmen und Instrumente geeignet sind, langfristig die angestammte Bevölkerung vor Verdrängung auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens zu schützen.

### **2.2.3 Wohnumfeld und öffentlicher Raum**

Die Möglichkeiten im Sanierungsgebiet, die Ziele in dem Handlungsfeld ‚Wohnumfeld und öffentlicher Raum‘ zu erreichen waren von Beginn an begrenzt und die Ausgangslage als schwierig anzusehen: So gibt es im Quartier mit Ausnahme der Straßenräume kaum öffentliche Grundstücke und Freiflächen, die zur Erreichung der Ziele und zur Beseitigung der diesbezüglichen Mängel im Quartier hätten entwickelt werden können. Während Wohnumfeldverbesserungen im privaten Bereich nur teilweise realisiert wurden, konnten die Gestaltungspotenziale im öffentlichen Raum überwiegend genutzt werden, wenngleich auch hier wichtige Projekte nicht umgesetzt werden konnten.



| HF  | Sanierungsziele<br>Maßnahmen zur Zielerreichung   | Zielerreichung |   |   |   |
|---|---|----------------|---|---|---|
|   |   | ++             | + | 0 | - |
| B 2.2.3 Wohnumfeld<br>und öffentlicher Raum | <b>Verbesserung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung ökologischer Belange, Bereitstellung von wohnungsnahen Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnumfeldverbesserungen (Gartengestaltung) bei 5 Bestandsgebäuden sowie bei Neubauvorhaben</li> <li>- Umsetzung Lohmühlengrünzug in mehreren Bauabschnitten (außerhalb des Gebiets, Schlüsselprojekt Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte)</li> <li>- Umsetzung Urban-Gardening-Projekt auf städtischer Freifläche Böckmannstraße 45 geplant</li> </ul> |                |   | X |   |
|   | <b>Erhöhung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Straßenräumen für Besucher und im Gebiet arbeitenden Menschen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung Erschließungskonzept Pulverteich, Böckmannstraße und Lindenstraße</li> <li>- Umgestaltung Lindenplatz</li> <li>- Gestaltung der privaten Freiflächen Kleiner Pulverteich (rückwärtig Steindamm 62) in reduziertem Umfang geplant</li> </ul>  |                | X |   |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße  
 HF RISE-Handlungsfeld

### **Verbesserung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung ökologischer Belange, Bereitstellung von wohnungsnahen Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten**

Das Sanierungsgebiet war zu Beginn des Verfahrens geprägt durch eine dichte Bebauung von Grundstücken auf der einen und freien und untergenutzten Grundstücken auf der anderen Seite. Es wies einen hohen Grad an versiegelten Flächen auf. Während die freien Grundstücke zum Ende der Sanierung weitestgehend bebaut sind bzw. eine Bebauung konkret in Planung ist, wurden die dicht bebauten Grundstücke nur begrenzt für Wohnumfeldverbesserungen durch das Anlegen von Gärten und Kinderspielflächen entwickelt. Öffentliche Grünflächen und Kinderspielflächen gab es im Gebiet nicht. Die schwierige Ausgangslage war bereits zu Beginn der Sanierung bekannt, sodass öffentliche Maßnahmen ggf. auch außerhalb des Sanierungsgebiets umgesetzt werden sollten.

Wohnumfeldverbesserungen durch die Gestaltung von privaten Gärten durch die Grundstückseigentümer haben in der Böckmannstraße 3-4, 47, 48-50, 54-55 und in der Adenauerallee 48 stattgefunden (vgl. Kapitel A 7.2.5). Hinzu kommt die Gestaltung der privaten Freiflächen im Zusammenhang mit Neubauvorhaben (u.a. Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße, Steinkreuzquartier). Auch beim geplanten Neubau Böckmannstraße 7-10 ist eine Gestaltung der privaten Freiflächen geplant. Auf einem Großteil der Grundstücke hingegen hat keine Gestaltung und Begrünung mit entsprechender Entsiegelung und Herstellung von Kinderspielmöglichkeiten stattgefunden.

Dieses Defizit konnte bislang nicht durch die Schaffung von wohnungsnahen Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten auf öffentlichem Grund ausgeglichen werden: Erst zum Ende der Sanierung konnte mit der Umgestaltung des an das Sanierungsgebiet angrenzenden Lohmühlengrünzugs als Schlüsselprojekt des Entwicklungsquartiers St. Georg-Mitte begonnen werden. Die einzige geplante öffentliche Grünfläche im Sanierungsgebiet in der Böckmannstraße 45 ist erst 2014 durch die Verlagerung des lange

dort ansässigen Steinmetzbetriebes frei geworden – zu spät für eine Entwicklung im Rahmen der Sanierung. Das aktuell erarbeitete Konzept für ein Urban-Gardening-Projekt soll jedoch zeitnah wohnungsnahe Freiflächen für die Bewohner bieten.

Das Sanierungsziel konnte somit bislang nur teilweise im Rahmen der Förderlaufzeit erreicht werden, mit der noch folgenden Realisierung der o.g. Projekte sind jedoch positive Effekte auf die Gebietsentwicklung zu erwarten.

### ***Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Besucher und im Gebiet arbeitenden Menschen in öffentlichen Straßenräumen***

Neben den wohnungsnahen Freiflächen für die Bewohner sollten auch die öffentlichen Straßenräume aufgewertet werden. Als konkrete Erneuerungsmaßnahmen wurden in der Festlegungsdrucksache konkret die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Kleinen Pulverteich und vor der Centrums-Moschee genannt. Im Erneuerungskonzept wurden die Ziele weiter konkretisiert und um weitere Gestaltungsbereiche ergänzt (insb. Lindenplatz). Darüber hinaus sind die Ziele und Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Straßenräumen eng mit denen im Handlungsfeld ‚Umwelt und Verkehr‘ hinsichtlich der Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer verschränkt (vgl. Kapitel B 2.2.5).

Durch folgende Maßnahmen konnte das Ziel überwiegend erreicht werden:

- Im Jahr 2000 wurde durch das Büro wfw nord consult ein Erschließungskonzept entwickelt und von 2003 bis 2006 in drei Bauabschnitten im Pulverteich, der Böckmannstraße und der Lindenstraße umgesetzt (vgl. Kapitel A 7.4). Neben Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Tempo 30, Einengung Fahrbahnen, Reduzierung Stellplätze) wurde die Attraktivität und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht (u.a. Erhöhung von Gehwegbreiten, Beleuchtung, Baumpflanzung, Querungshilfen).
- Der öffentliche Bereich vor der Centrums-Moschee in der Böckmannstraße konnte gestaltet werden, eine Einbeziehung der privaten Freiflächen vor dem Gebäude Böckmannstraße 15-18 hingegen gelang nicht.
- Der Lindenplatz wurde in Kooperation mit privaten Anliegern von einer Verkehrsfläche zu einem öffentlichen Platz umgenutzt und hochwertig gestaltet.
- Für den Kleinen Pulverteich sah das Konzept ebenfalls die Umsetzung der Sanierungsziele durch eine Gestaltung des Platzes unter Einbeziehung der privaten Freiflächen vor, die jedoch abhängig von der Entwicklung der angrenzenden Nutzungen gemacht wurde und bis Ende der Sanierung nicht umgesetzt werden konnte. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am Kleinen Pulverteich (rückwärtig Steindamm 58-62) sollen die privaten Freiflächen in reduziertem Umfang gestaltet werden.
- Die öffentlichen Straßenräume am Kreuzweg, Steindamm und in der Adenauerallee waren nicht Bestandteil des Erschließungskonzeptes. Am Kreuzweg wurde der öffentliche Straßenraum im Zuge der Realisierung des Steinkreuzquartiers erneuert. Im Steindamm ist eine Aufwertung der Straßenräume im Rahmen des geplanten BID möglich.

Insgesamt haben die Maßnahmen vor dem Hintergrund der schwierigen Ausgangslage im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden öffentlichen Freiflächen zu einer erheblichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität geführt, wenngleich die Ziele nicht für alle Bereiche erreicht werden konnten. Der Erfolg zeigt sich u.a. auch in der Außengastro- nomie, die sich inzwischen im Gebiet etabliert hat.



## 2.2.4 Lokale Ökonomie

Das Handlungsfeld ‚Lokale Ökonomie‘ konkretisiert die im Zusammenhang mit dem Erhalt des Quartiers als Wohn- und Gewerbestandort formulierten Ziele zur Nutzungsmischung. Neben dem Erhalt der ansässigen Betriebe, der wohnungsnahen Arbeitsplätze und der Versorgung der Bewohner sollte die gewerbliche Nutzung auch durch die Schaffung neuer Gewerbeflächen gestärkt werden.

| HF                      | Sanierungsziele<br>Maßnahmen zur Zielerreichung   | Zielerreichung |   |   |   |
|-------------------------|---|----------------|---|---|---|
|                         |   | ++             | + | 0 | - |
| B 2.2.4 Lokale Ökonomie | <b>Sicherung der Existenz der ansässigen Betriebe, der wohnungsnahen Arbeitsplätze und der Versorgung der Bewohner</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betreuung von 17 Betrieben / Gewerbestandorten</li> <li>- Sanierung von 88 Gewerbeeinheiten (GE) durch private Eigentümer (davon 23 GE öffentlich gefördert)</li> <li>- Bebauungsplan St. Georg 35 mit Ausschluss von Vergnügungsstätten und MK-Festsetzungen</li> <li>- IG Lindenstraße, IG Steindamm (BID)</li> </ul> |                | X |   |   |
|                         | <b>Schaffung neuer Gewerbeflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von 23 zusätzlichen Gewerbeeinheiten mit rd. 3.500qm zusätzlicher Laden- und Gastronomiefläche durch private Eigentümer (davon 3 GE öffentlich gefördert)</li> </ul>   | X              |   |   |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße

HF RISE-Handlungsfeld

### **Sicherung der Existenz der ansässigen Betriebe, der wohnungsnahen Arbeitsplätze und der Versorgung der Bewohner**

Zum Ende des Sanierungsverfahrens zeigt sich, dass die zu Beginn der Sanierung noch vorhandenen Handwerksbetriebe und der deutsche Einzelhandel zwar weitestgehend durch Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote mit migrantischem Hintergrund ersetzt wurden – die Sicherung der Existenz der ansässigen Betriebe also nur teilweise erreicht werden konnte – die Anzahl der Beschäftigten aber immer noch über der Anzahl der Bewohner liegt, sich die Anzahl der Betriebe im Gebiet von 141 auf 155 erhöht hat und die Nahversorgung der Bewohner grundsätzlich gesichert ist. Zudem gibt es kaum Leerstand von Gewerbeflächen im Gebiet. Somit wurde das Sanierungsziel insgesamt überwiegend erreicht.

Die Möglichkeiten, auf die gewerblichen Entwicklungen im Rahmen der Sanierung direkten Einfluss zu nehmen, sind hingegen begrenzt:

- Im Laufe des Sanierungsverfahrens wurden insgesamt 17 Betriebe bzw. Gewerbeobjekte mit mehreren Betrieben mit dem Ziel betreut, Standorte zu sichern oder im Hinblick auf Nutzungskonflikte mit dem Wohnen zu verlagern (z.B. Steinmetzbetrieb Böckmannstraße 10). In diesem Zusammenhang wurde auch die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden (z.B. Steindamm 70) und das Zurückdrängen von Betrieben des Rotlichtmilieus (z.B. Pulverteich 18) im Rahmen der Sanierung aktiv unterstützt.
- Neben der Betreuung von Betrieben trägt das Angebot an attraktiven und günstigen Gewerbeflächen durch Erhalt und Modernisierung durch private Grundeigentümer maßgeblich zur Zielerreichung bei (vgl. Kapitel B 2.2.1). Den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfassten 68 Gewerbeeinheiten mit Sanierungsbedarf

stehen 88 tatsächlich instandgesetzte und modernisierte Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 17.880qm gegenüber (davon 23 öffentlich geförderte Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 3.375qm). Diese, das ursprüngliche Sanierungsziel übertreffende Anzahl ist insbesondere auf die relativ hohe Fluktuation der Gewerbebetriebe in den bestehenden Flächen zurückzuführen, in deren Zusammenhang Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Wichtige Einzelprojekte sind die öffentlich geförderte Modernisierung des Gewerbehofes Ferdinand-Beit-Straße 7/9 (10 Betriebe mit 870qm) und des Gewerbes in der Böckmannstraße 3-4 (4 Betriebe mit 675qm) sowie die freifinanzierte Modernisierung des Gewerbehofes Böckmannstraße 11-14 mit einer kleinteiligen Gewerbestruktur.

- Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sanierungsbebauungsplan 35 sind kaum noch Betriebe des Rotlichtmilieus, die zu Beginn der Sanierung das bestehende Gewerbe beeinträchtigt und zurückgedrängt haben, im Gebiet vorhanden.
- Angesichts der z.T. als stagnierend beschriebenen Umsatzsituation der Gewerbetreibenden in der Lindenstraße sind einzelne Gewerbetreibende und Ladeninhaber initiativ geworden und haben sich zu einem gemeinsamen Werbeauftritt entschlossen. Es gibt nur gelegentlich im Rahmen natürlicher Fluktuation Leerstand gewerblicher Flächen in der Lindenstraße. In einigen Läden hat das Angebot bereits gewechselt.
- Aktuell verfolgt die IG Steindamm das Ziel eines Business Improvement Districts (BID), um den Steindamm als Geschäftsstraße aufzuwerten.

Das Sanierungsverfahren mit der Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität des Gebiets insgesamt hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich das Quartier als Gewerbestandort und Einzelhandelsstandort – insbesondere für migrantische Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote – etabliert hat und die Nahversorgung der Gebietsbevölkerung grundsätzlich gesichert ist.

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass der öffentliche Einfluss auf die Entwicklung des Gewerbes begrenzt ist und maßgeblich durch Markkräfte bestimmt wird. Für eine stabile Nutzungsmischung wäre eine Erweiterung des bestehenden (gewerblichen) Nutzungsangebots wünschenswert. Potenzial hierfür bietet zukünftig die geplante Aufwertung des Steindamms als Geschäftsstraße als BID.

### ***Schaffung neuer Gewerbeflächen***

Im Zusammenhang mit der hohen Neubautätigkeit der privaten Grundeigentümer im Gebiet konnte das Angebot der Gewerbeflächen für Laden- und Gastronomiefläche von ca. 7.800qm um gut 3.500qm, verteilt auf 23 Gewerbeeinheiten, auf 11.338qm erhöht werden. In der Adenauerallee 45 wurden rd. 200qm Gewerbefläche mit 3 Einheiten öffentlich gefördert im Neubau realisiert. Das Sanierungsziel wurde somit in hohem Maße erreicht (vgl. im Einzelnen Kapitel A 7.2.3).

## **2.2.5 Umwelt und Verkehr**

Die Sanierungsziele im Handlungsfeld ‚Umwelt und Verkehr‘ decken sich in großen Teilen mit denen des Handlungsfeldes Wohnumfeld und öffentlicher Raum und werden im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, die Reduzierung des Durchgangsverkehrs sowie ökologische Belange konkretisiert. Während im Hinblick auf die Verkehrssituation deutliche Verbesserungen erreicht werden konnten, konnten die gesetzten Ziele im Bereich Umwelt nur in Teilen realisiert werden.



| HF                         | Sanierungsziele<br>Maßnahmen zur Zielerreichung   | Zielerreichung |   |   |   |
|----------------------------|---|----------------|---|---|---|
|                            |   | ++             | + | 0 | - |
| B 2.2.5 Umwelt und Verkehr | <b>Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung des Verkehrsraumes für Fußgänger und Radfahrer (z.B. auch Abbau bestehender bzw. Verhinderung neuer Barrieren für Behinderte)</b><br>- Umsetzung Erschließungskonzept Pulverteich, Böckmannstraße und Lindenstraße<br>- Verkehrsberuhigung (Einengung Fahrbahn, Tempo 30, Reduzierung der Stellplätze)<br>- Querungsmöglichkeit für Fußgänger, Verbreiterung Gehwege, Beleuchtung<br>- Gestaltung der Fläche vor Centrums-Moschee |                | X |   |   |
|                            | <b>Reduzierung der Bodenversiegelung und Steigerung des Grünvolumens u.a. durch Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen</b><br>- Baumpflanzungen im öffentlichen Raum<br>- Urban-Gardening-Projekt Böckmannstraße 45 in Planung<br>- Gründachförderung der IFB   |                |   | X |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße  
 HF RISE-Handlungsfeld

### ***Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung des Verkehrsraumes für Fußgänger und Radfahrer (z.B. auch Abbau bestehender bzw. Verhinderung neuer Barrieren für Behinderte)***

Im Rahmen der Umsetzung des Erschließungskonzepts von 2003 bis 2006 (vgl. Kapitel A 7.4.1) wurden zur Zielerreichung folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Einengung der Fahrbahnen Pulverteich und Böckmannstraße (Einbahnstraße) auf 3,5m und Lindenstraße auf 6m, Einrichtung einer Tempo 30-Zone.
- Reduzierung der öffentlichen Stellplätze von 240 auf 203 und der privaten Stellplätze von 603 auf 459.
- Verbreiterung der Fußwege, Schaffung einer barrierefreien Querungsmöglichkeiten in der Lindenstraße, Verbesserung der Beleuchtung
- Besondere Gestaltung der Fläche vor der Centrums-Moschee in der Böckmannstraße

Nicht umgesetzt werden konnten die Planungen im Bereich Kleiner Pulverteich. Aufgrund der hohen Dichte und Nutzungsvielfalt sowie aufgrund der Lage zwischen den großen Verkehrsstrassen ist das Gebiet trotz der o.g. Maßnahmen und einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Lindenstraße von 6.000 auf 4.300 Fahrzeuge pro Tag weiterhin erheblich von Verkehrsbelastungen beeinträchtigt.

### ***Reduzierung der Bodenversiegelung und Steigerung des Grünvolumens u.a. durch Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen***

Die Möglichkeiten, den hohen Grad der Versiegelung im Gebiet im Rahmen der Sanierung zu reduzieren und das Grünvolumen zu erhöhen, waren aufgrund der fehlenden öffentlichen Grundstücke beschränkt und maßgeblich von entsprechenden Maßnahmen privater Grundeigentümer abhängig. Das Ziel konnte insgesamt nur teilweise erreicht werden:

- Die einzige städtische Fläche in der Böckmannstraße 45, die für eine Entsiegelung und die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche zur Verfügung stand, ist erst 2014 durch die Verlagerung des Steinmetzbetriebes frei geworden. In welchem Umfang bei einer Umsetzung der aktuellen Planungen für ein Urban-Gardening-Projekt eine Entsiegelung der Fläche und eine Steigerung des Grünvolumens (z.B. durch Baumpflanzungen) erreicht werden kann, ist gegenwärtig noch nicht abzusehen.
- Das Grünvolumen im öffentlichen Straßenraum konnte im Rahmen der Umsetzung des Erschließungskonzepts durch Baumpflanzungen erhöht werden: In der Lindenstraße wurde die Anzahl der Bäume von 26 auf 32 und im Pulverteich / Kleinen Pulverteich von 5 auf 13 erhöht. In der Böckmannstraße wurden 4 neue Bäume gepflanzt.
- Entsiegelungen haben vor allem im Rahmen von Wohnumfeldverbesserungen durch private Eigentümer in einem insgesamt geringen Umfang stattgefunden (vgl. Kapitel A 7.2.5).
- Dachbegrünungen haben vereinzelt bei Neubauvorhaben stattgefunden (z.B. Lindenstraße/Ferdinand-Beit-Straße), Fassadenbegrünungen wurden nicht realisiert.

Für eine Reduzierung der Bodenversiegelung und die Begrünung von Dächern bestehen im Rahmen der Verstetigung Potenziale für eine laufende Verbesserung der Situation im Gebiet durch die Steuerung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und die seit Januar 2015 bestehende Gründachförderung der IFB Hamburg.

## 2.2.6 Soziales, Seniorenarbeit, Inklusion

### Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur durch Ergänzung sozialer Einrichtungen

| HF  | Sanierungsziele<br>Maßnahmen zur Zielerreichung  | Zielerreichung          |   |   |   |
|---|--|-------------------------|---|---|---|
|   |  | ++                      | + | 0 | - |
| B 2.2.6<br>Soziales, Senioren-<br>arbeit, Inklusion | Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur durch Ergänzung sozialer Einrichtungen<br><br><i>Anmerkung:<br/>Aufgrund der Gebietsgröße und Eigentümerstruktur konnten keine Maßnahmen im Gebiet realisiert werden. Das Gebiet ist jedoch über die Angebote im Stadtteil St. Georg in hohem Maße versorgt.</i> | Keine Bewertung möglich |   |   |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße  
HF RISE-Handlungsfeld

Im Sanierungsgebiet gibt es eine Vielzahl sozialer Einrichtungen mit überörtlichem Charakter (vgl. Kapitel A 7.2.4), jedoch keine *öffentlichen* Angebote der sozialen Infrastruktur (z.B. Schulen, KiTas etc.). Gleichwohl ist das Gebiet durch die Angebote im Stadtteil St. Georg in hohem Maße versorgt (vgl. Kapitel B 1.6 und 1.7 Nachsorge- und Verstetigungskonzept für das Fördergebiet St. Georg-Mitte, LAP-Beschluss am 16.12.2013). Darüber hinaus wird absehbar eine Verbesserung erreicht durch das im Zuge der RISE-Gebietsentwicklung St. Georg-Mitte in Realisierung befindliche Neubauvorhaben „Integrations- und Familienzentrums St. Georg (IFZ)“ am Standort des abgängigen Hauses der Jugend im Kirchenweg 20.



Zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets wurde zu Beginn der Sanierung zwar das Ziel der Einrichtung eines Kindertagesheimes mit Kinderspielplatz auf dem städtischen Grundstück Böckmannstraße 45 verfolgt, bereits im Erneuerungskonzept 1999 wurde dieses Ziel jedoch zugunsten einer Nutzung ausschließlich als öffentlicher Park aufgegeben. Insofern ist eine Bilanzierung dieses Ziel mit Blick auf die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebiets nicht möglich.

### 2.2.7 Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften, Vernetzung

**Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden (§ 137 BauGB)**

| HF  | Sanierungsziele<br>Maßnahmen zur Zielerreichung  | Zielerreichung |   |   |   |
|---|--|----------------|---|---|---|
|   |  | ++             | + | 0 | - |
| B 2.2.7 Beteiligung, Aktivierung, Vernetzung, | <p>Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden (§ 137 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtteilbüro (seit 2009 Vor-Ort-Büro am Hansaplatz)</li> <li>- Sanierungsbeirat, seit 2009 Stadtteilbeirat St. Georg und themenbezogene Arbeitskreise/-gruppen</li> <li>- Verfügungsfonds</li> <li>- Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul> | X              |   |   |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße  
HF RISE-Handlungsfeld

In der Festlegungsdrucksache wurden zwar keine konkreten Ziele zur Bürgerbeteiligung und Aktivierung von Bürgern definiert, gleichwohl ist das Handlungsfeld fester Bestandteil der Integrierten Stadtteilentwicklung. Ziel ist eine möglichst umfassende Beteiligung aller Bürger an dem Erneuerungsprozess sowie die Förderung der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten. Die (frühzeitige) Beteiligung der Bürger ist zudem in den gesetzlichen Grundlagen zur Sanierung im Baugesetzbuch verankert (§ 137 BauGB).

Die Beteiligung der Bürger im Sanierungsverfahren erfolgte mit großem Aufwand und war in hohem Maße erfolgreich.

- Bereits 3 Jahre vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets wurde 1992 ein Stadtteilbüro in der Lindenstraße mit festen Sprechzeiten und als Anlaufstelle für Sanierungsbetroffene und Interessierte eingerichtet. Das Stadtteilbüro befand sich bis 2008 im Sanierungsgebiet. Im Zusammenhang mit dem Fördergebiet St. Georg-Mitte übernahm 2009 das Vor-Ort-Büro am Hansaplatz die Funktion der Anlaufstelle.
- 1996 fand die konstituierende Sitzung des Sanierungsbeirats statt, der das Sanierungsverfahren bis Ende 2008 über 12 Jahre mit 100 öffentlichen Sitzungen begleitet hat. Der Beirat setzte sich aus verschiedenen Gruppen zusammen und stellte

somit eine breite Beteiligung der sehr unterschiedlichen Akteure im Quartier sicher (u.a. islamische Gemeinden, Akteure aus der Schwulenszene, Mieter, Grundeigentümer, Vereine und Institutionen, politische Fraktionen, öffentliche Verwaltung). Über das Empfehlungsrecht an die Bezirksversammlung bzw. deren zuständigen politischen Ausschuss hat der Sanierungsbeirat einen maßgeblichen Beitrag zum Sanierungsverfahren und zur politischen Entscheidungsfindung geleistet (vgl. Kapitel A 4.3). 2009 hat der für das Fördergebiet St. Georg-Mitte (Soziale Stadt) eingesetzte Stadteilrat St. Georg-Mitte die Arbeit des Sanierungsbeirates weitergeführt. Seit 2015 wird auch nach Ablauf dieses Förderprogramms die Arbeit des Stadteilrats ausschließlich aus bezirklichen Mitteln fortgeführt (vgl. Kapitel B 5).

- In vier Arbeitskreisen/-gruppen wurde das Erschließungskonzept für die den Pulverteich, die Böckmannstraße, die Lindenstraße und den Kleinen Pulverteich diskutiert und Hinweise in die Planungen aufgenommen.
- Der Sanierungsbeirat konnte zudem seit 1999 über einen Verfügungsfonds kleinere Projekte fördern, die sich positive auf die Entwicklung des Stadtteils auswirkten, wie z.B. Stadtteilstern, Broschüren, Kurse oder kleinere Maßnahmen im Wohnumfeld (vgl. Kapitel A 4.4). Bis 2008 wurden 51 Projekte mit insgesamt 63.723,41 Euro gefördert.
- Ein wesentlicher Bestandteil der Bürgerbeteiligung war die über die Arbeit des Sanierungsbeirates hinausgehende Öffentlichkeitsarbeit mit der Erstellung von Broschüren und Informationsblättern, öffentlichen Erörterungen und verschiedenen Veranstaltungen im Gebiet.

Nach der Zusammenführung der Bürgerbeteiligung mit dem Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte 2009 bedurfte es besonderer Anstrengungen, die Anwohner östlich des Steindammes einzubeziehen. Es musste das Vertrauen hergestellt werden, so dass die noch nicht gelösten Probleme auch hier bearbeitet werden können. Der gesamte Stadtteil St. Georg musste für die Situation am Steindamm und östlich davon interessiert werden, um das noch junge Vertrauen der Anwohner in die Aufwertung und den Erhalt des Stadtteils, das in den letzten Jahren deutlich spürbar wurde, zu erhalten.

### **2.2.8 Integration von Menschen mit Migrationshintergrund**

Angesichts des hohen Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund, der Konzentration von Moscheen und islamischen Kulturvereinen sowie einer dominierenden migran-tischen Ökonomie, ist deren Integration von großer Bedeutung für den Sanierungserfolg insgesamt, auch wenn es nicht ausdrücklich als Ziel in der Festlegungsdrucksache benannt wird. Zwar konnte eine Einbindung wesentlicher Akteure in das Sanierungsverfahren erreicht werden, Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Konzentration von Moscheen im Wohngebiet konnten jedoch bis zum Ende der Sanierung nur teilweise gelöst werden.



| HF   | Sanierungsziele<br>Maßnahmen zur Zielerreichung   | Zielerreichung |   |   |   |
|--|---|----------------|---|---|---|
|  |   | ++             | + | 0 | - |
| B 2.2.8 Integration von Menschen mit Migrationshintergrund | <p>Interessenausgleich zwischen den Sanierungszielen und der im Gebiet vorhandenen multikulturellen Infrastruktur (insb. religiöse Infrastruktur) und Vermeidung der Ausweitung der religiösen Nutzungsform.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ankauf und Umnutzung der Kapernaumkirche in Horn durch die Al-Nour-Moschee</li> <li>- Halbierung der Anzahl der islamischen Kulturvereine im Gebiet</li> <li>- Gestaltung des Bereichs vor der Centrum Moschee in der Böckmannstraße</li> </ul> |                |   | X |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße  
 HF RISE-Handlungsfeld

### ***Interessenausgleich zwischen den Sanierungszielen und der im Gebiet vorhandenen multikulturellen Infrastruktur (insb. religiöse Infrastruktur)***

In den Leitzielen für das Sanierungsgebiet wurde 1997 gefordert, „die im Gebiet vorhandene multikulturelle Infrastruktur insbes. die religiöse Infrastruktur in einen Interessenausgleich mit den anderen Sanierungszielen zu bringen... Eine Ausweitung der religiösen Nutzungsform soll eher vermieden werden“.

Die Konzentration von islamischen Kulturvereinen und Moscheen im Gebiet (12 Vereine mit ca. 3000 Mitgliedern) in wenig geeigneten Räumen hat insbesondere an Freitagen und Feiertagen durch die hohe Zahl der Besucher und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung geführt, obwohl die Vertreter der Moscheen die Autofahrer auf vorhandene Parkmöglichkeiten in der Umgebung hingewiesen haben. Die Vielzahl der kleineren Vereine zu Beginn der Sanierung sollte auf wenige größere, zentrale Standorte in geeigneten Räumlichkeiten zusammengeführt werden.

Vor diesem Hintergrund kann die Halbierung der Anzahl islamischer Kulturvereine im Gebiet zum Ende der Gebietslaufzeit als Erfolg bewertet werden. Sie waren oftmals nur Zwischenmieter der Flächen, die inzwischen teilweise für Neubauvorhaben abgebrochen oder umgenutzt wurden (z.B. Kreuzweg 14, Steindamm 70 und Adenauerallee 52). Darüber hinaus wurden mit allen Moscheevereinen Gespräche über die Situation im Sanierungsgebiet und mögliche Alternativen geführt. Als besonderer Erfolg ist der Ankauf und der aktuelle Umbau der Kapernaumkirche in Horn durch die Al-Nour-Moschee zu bewerten, die seit 1993 die Räumlichkeiten in einer Tiefgarage im Kleinen Pulverteich nutzt und regelmäßig an den Sitzungen des Sanierungsbeirats teilgenommen hat. Sie wurde aktiv in der Suche nach neuen Räumen unterstützt, und kaufte Anfang 2013 die Kapernaumkirche in Horn, die seit 2002 entwidmet ist. Die Kirche wurde zu einem muslimischen Gebetsraum umgebaut.

Im Sanierungsgebiet konnte der öffentliche Straßenraum vor der Centrums-Moschee umgestaltet werden, um Konflikte mit dem Straßenverkehr zu reduzieren.

Der aktuell verfolgte Umbau eines Garagengebäudes in der Böckmannstraße 51-53 ohne Genehmigung zu einem großen Gebetsraum (laufendes Verfahren) zeigt jedoch, dass es weiterhin einer Steuerung und eines gesamtstädtischen Ansatzes zur Schaffung geeigneter Standorte für Moscheen in Hamburg bedarf, um die weiterhin beste-

henden Nutzungskonflikte im Sanierungsgebiet Böckmannstraße und an anderen Standorten in der Stadt zu lösen.

### 2.3 Bilanzierung zur Zielerreichung des Gebietsmanagements

Mit der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Böckmannstraße wurde 1991 die Entscheidung über die Behebung der städtebaulichen Missstände im Programmsegment ‚Städtebauliche Sanierung‘ auf Grundlage der §§ 136 ff BauGB getroffen. Die Durchführung der Sanierung erfolgte bis 2006 durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und ist am 01.07.2006 auf das Bezirksamt Hamburg-Mitte übertragen worden. Als Sanierungsträgerin wurde die ASK GmbH bis Ende 2008 eingesetzt. Gemäß Festlegungsdrucksache vom 27.06.1995 sollte die Sanierung in einem Zeitraum von 10 Jahren abgeschlossen werden.

| Bilanzierung des Gebietsmanagements   | Zielerreichung |   |   |   |
|---|----------------|---|---|---|
|   | ++             | + | 0 | - |
| Eignung des Programmsegments ‚Städtebauliche Sanierung‘, Verschränkung mit Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte (Soziale Stadt) | X              |   |   |   |
| Verfahrens- und Prozesssteuerung, Einsatz eines Sanierungsträgers   |                | X |   |   |
| Umsetzung der Sanierung innerhalb von 10 Jahren   |                |   | X |   |

++ in hohem Maße    + überwiegend    0 teilweise    - in geringem Maße

#### **Eignung des Programmsegments Städtebauliche Sanierung**

Die ‚Städtebauliche Sanierung‘ nach §§ 136 BauGB in Verbindung mit dem Sozialplan nach § 180 BauGB hat sich in hohem Maße als geeignetes Instrument zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände erwiesen: Aufgrund der Eigentümerstruktur mit überwiegend privaten Eigentümern war die mit der Sanierung verbundene intensive Verfahrens- und Prozesssteuerung, Investitionen in den öffentlichen Raum und attraktive und umfassende Förderprogramme zu Beginn der Sanierung geeignet, um den Verfall des Quartiers zu stoppen und private Investitionen anzustoßen.

#### **Verschränkung mit Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte (Soziale Stadt)**

Positiv war die Einrichtung des Quartiersentwicklungsverfahrens St. Georg-Mitte (Programmsegment Soziale Stadt), in dem das Sanierungsgebiet liegt. In das Quartiersentwicklungskonzept St. Georg-Mitte waren eine Reihe das Sanierungsgebiet betreffende Projektvorschläge aufgenommen worden. In der folgenden Tabelle sind die Einzelprojekte mit dem aktuellen Stand der Umsetzung dargestellt:

| Projekt  | Stand der Umsetzung |            |       |
|--|---------------------|------------|-------|
|  | umgesetzt           | in Planung | offen |
| Nachnutzung Savoy-Kino / Metropolis - Kino                                 | X                   |            |       |
| IG Lindenstraße, Stärkung des Standortes Lindenstraße für Gewerbetreibende | X                   |            |       |
| Runder Tisch Pulverteich/ Kleiner Pulverteich                              |                     |            | X     |



|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Gestaltung einer wohnungsnahen Freifläche in der Böckmannstraße 45      |   | X |   |
| Gestaltung der Freifläche Adenauerallee / Böckmannstraße / Lindenstraße |   |   | X |
| Umgestaltung Blockinnenbereich Alexanderstraße / Stiftstraße            |   |   | X |
| Umgestaltung des Kleinen Pulverteiches                                  |   |   | X |
| Bebauung Kreuzweg Ecke Pulverteich                                      | X |   |   |

Seit Anfang 2015 befindet sich das Entwicklungsquartier St. Georg-Mitte in der Versteigerung (vgl. Nachsorge- und Versteigerungskonzept St. Georg-Mitte, LAP-Beschluss vom 16.12.2013, Kapitel B 3).

### **Verfahrens- und Prozesssteuerung, Einsatz eines Sanierungsträgers**

Für die Steuerung des Sanierungsverfahrens war der von 1991 bis 2008 tagende Sanierungsarbeitskreis, in dem ressortübergreifend aktuelle Fragen zur Sanierung erörtert und wichtige Entscheidungen im Verfahren vorbereitet wurden, von zentraler Bedeutung.

Durch den Übergang der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auf das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in 2006 konnten die zu diesem Zeitpunkt zunehmenden Bauvorhaben mit den weiteren zuständigen bezirklichen Dienststellen (insbesondere Fachamt Bauprüfung) in enger Zusammenarbeit erfolgreich gesteuert werden.

Die Sanierungsträgerin hat die Durchführung der Sanierung bis Ende 2008 gemäß den in Kapitel A 2.4 näher beschriebenen Aufgaben wirksam unterstützt. Die Sanierungsträgerin wurde zudem als Gebietsentwicklerin für das Fördergebiet St. Georg-Mitte bis Ende 2014 eingesetzt.

### **Durchführung der Sanierung innerhalb von 10 Jahren**

Das Ziel, die Sanierung innerhalb von 10 Jahren abzuschließen, konnte nicht erreicht werden. Insbesondere aufgrund der Vielzahl privater Grundeigentümer war eine unmittelbare Einflussnahme auf Investitionszeitpunkte im Bestand nicht möglich. Erst durch öffentliche Maßnahmen wie die Umsetzung des Erschließungskonzepts und den Einsatz von Fördermitteln konnte eine private Investitionsdynamik erzeugt werden, die ab Anfang der 2000er Jahre zunächst durch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand verstärkt einsetzte. Die Neubautätigkeit begann sogar erst ab Ende der 2000er Jahre im größeren Umfang (z.B. Ferdinand-Beit-Straße/Lindenstraße, Alexanderstraße 12, Pulverteich 27, Steinkreuzquartier) und für die Erreichung der Sanierungsziele wichtige Einzelprojekte befinden sich aktuell noch in der Entwicklung (z.B. Kleiner Pulverteich/Steindamm, Böckmannstraße 7-10, Pulverteich 12, Adenauerallee 47). Aufgrund der zunehmenden Attraktivität des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort war die Sanierung zur Steuerung und Durchsetzung insbesondere wohnungspolitischer Zielsetzungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte bis Ende 2015 von großer Bedeutung. So wurden 32 der insgesamt 48 öffentlich geförderten Neubauwohnungen in Genehmigungsverfahren seit 2013 gesichert. Die Fortführung des Verfahrens über den in der Festlegungsdrucksache angenommenen Zeitpunkt hinaus ist vor diesem Hintergrund gerechtfertigt und für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme insgesamt erforderlich gewesen.

### 3. Schlussfolgerungen zur Zielerreichung und zur Sicherung der Sanierungserfolge

#### 3.1 Fazit zur Erreichung des gebietsbezogenen Leitziels

Die Entwicklung im Sanierungsgebiet St. Georg S 2 Böckmannstraße ist nach den zwanzig Jahren des Sanierungsverfahrens insgesamt mit Blick auf die Zielerreichung des Gebietsbezogenen Leitziels und der relevanten Handlungsfeldziele positiv zu beurteilen (s. Kapitel B 2). Das Gebiet hat sich als Wohn- und Gewerbestandort stabilisiert. Vor allem die Umbaumaßnahmen der Straßenräume des Pulverteiches, der Böckmannstraße und der Lindenstraße einschließlich der Neugestaltung des Lindenplatzes konnten nachhaltig wichtige Entwicklungsimpulse für das Gebiet setzen. Hinzu kommt eine Vielzahl an Investitionen im Wohnungsneubau und in die Bestandsgebäude durch private Grundeigentümer entsprechend den Zielsetzungen des Erneuerungskonzeptes, die durch öffentliche Förderungen im Rahmen der Sanierung angestoßen wurden.

Auch durch Projekte und Entwicklungen in der unmittelbaren Umgebung des Sanierungsgebiets (teils im Rahmen des Fördergebiets St. Georg-Mitte) haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Gebiet insgesamt günstig entwickelt. Die Umgestaltung des Lindenplatzes, der Neubau des Arcotel-Hotels ‚Rubin‘ am Steindamm, die Eröffnung des Lidl-Marktes (Mai 2007) Lindenstraße/Ecke Steindamm sowie die sich aktuell in der Umsetzung befindende Umgestaltung des Lohmühlengrünzugs sind Projekte, von denen teils schon jetzt, teils aber auch erst mittelfristig eine weitere Attraktivitätssteigerung auch für das Sanierungsgebiet ausgehen werden.

Mit dem Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35, der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg und der verstetigten Bürgerbeteiligung des Stadtteilbeirats St. Georg-Mitte sind die Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung der Sanierungserfolge geschaffen, sodass eine Aufhebung des Sanierungsgebiets zum Jahresende 2015 nunmehr erfolgen kann.

Das Sanierungsgebiet befindet sich als Teil des Fördergebiets St. Georg-Mitte (Soziale Stadt) bereits in der Verstetigung, eine Nachsorge ist nicht erforderlich. In dem Nachsorge- und Verstetigungskonzept St. Georg-Mitte (LAP-Beschluss vom 16.12.2013) wurden die Ziele für die Verstetigung dargestellt. Verbliebende gebietsbezogene Leitziele für das ehemalige Fördergebiet St. Georg-Mitte, einschließlich des Sanierungsgebiets St. Georg S2 Böckmannstraße sind demnach:

- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion
- Absicherung und Stärkung der geschaffenen Freiraum- und Standortqualitäten
- Anpassung und bedarfsgerechte Ausgestaltung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Stabilisierung der Vernetzung und des sich etablierenden Beteiligungsengagement
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Stadtteils durch gezielte Projekte und Maßnahmen

#### 3.2 Fazit zur Zielerreichung in den Handlungsfeldern

Insbesondere in den für die Erreichung des Leitziels der Sanierung prioritär zu betrachtenden Handlungsfeldern ‚*Städtebauliche Strukturen*‘ und ‚*Wohnen, Modernisierung, lokaler Wohnungsmarkt, Wohnungswirtschaft*‘ konnten die Sanierungsziele insgesamt



in hohem Maße erreicht werden. In den ebenfalls prioritären Handlungsfeldern ‚*Wohnumfeld und öffentlicher Raum*‘ und ‚*Lokale Ökonomie und Gewerbe*‘ konnten die Sanierungsziele überwiegend erreicht werden.

Neben der erforderlichen langfristigen Sicherung der Sanierungserfolge in der Verstetigung gibt es auch weiterhin offene Ziele und Maßnahmen in den relevanten Handlungsfeldern im Sanierungsgebiet:

### **Städtebauliche Struktur**

Die städtebaulichen Zielsetzungen konnten durch die Modernisierung von bestehenden Gebäuden und zahlreichen Neubauvorhaben in hohem Maße erreicht werden. Für die meisten der aktuell noch unbebauten Grundstücke liegen aktuelle Planungen vor, die bis zur Aufhebung der Sanierung zum Jahresende 2015 und in der anschließenden Verstetigung einer Steuerung insbesondere durch die Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte bedürfen:

- ‚Patrizia-Bauvorhaben‘ an der Adenauerallee 52-58 zwischen Lindenstraße und Böckmannstraße (außerhalb des Gebiets, in Planung)
- Bebauung und Modernisierung rückwärtiger Bereich Steindamm 58-62, einschließlich Gestaltung des privaten Platzbereiches (in Planung)
- Bebauung Böckmannstraße 7-10 (in Planung)
- Bebauung Pulverteich 12 (Konzeptausschreibung der FHH beendet, in Planung)
- Bebauung Adenauerallee 47 (in Planung)

Neben der Umsetzung der o.g. Projekte sind in der Verstetigung die erreichten Sanierungsziele zu sichern:

- Sicherung der prägenden städtebaulichen Gestalt durch Instandhaltung der schützenswerten Gebäudesubstanz
- Sicherung der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe mit dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung der Bewohner und des Ausschlusses störender Nutzungen in den Wohngebieten.

Mit dem Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 wurde schon während des Verfahrens die Grundlage geschaffen, diese städtebaulichen Sanierungsziele langfristig zu sichern:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden weitestgehend die gründerzeitliche Stadtstruktur ab, lassen aber gleichzeitig eine behutsame Nachverdichtung insbesondere durch die Schließung der Baulücken und Aufstockungen / Dachgeschossausbauten zu.
- Durch städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird die erhaltenswerte städtebauliche Gestalt des Gebiets langfristig geschützt.
- Durch die Festsetzung von Kerngebieten (MK) und Besonderen Wohngebieten (WB) wird die Nutzungsmischung gesichert. In den Wohngebieten ist nicht störendes Gewerbe (z.B. Nahversorgungsfunktionen) weiterhin zulässig.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ermöglicht, eine erneute Ausdehnung des Rotlichtmilieus zu unterbinden.

### **Wohnen, Modernisierung, lokaler Wohnungsmarkt, Wohnungswirtschaft**

Mit der zunehmenden Attraktivität des Sanierungsgebietes hat die Nachfrage nach Wohnraum deutlich zugenommen. Besonders in der Lindenstraße ist dies von einigen Investoren früh erkannt worden. Ehemalige Gewerbeflächen wurden in Wohnungen umgenutzt (Grundstücke Lindenstraße 9, Alexanderstraße 2 und Lindenstraße 31a),

Wohnungen wurden modernisiert (Lindenstraße 31) oder neu gebaut (Lindenstraße 8 - 14). Am Ende des Sanierungsverfahrens wurde (teilweise hochwertiger) Wohnungsneubau auch in der Böckmannstraße (Nr. 24, 7-10) und im Pulverteich (Nr. 20-22, 27) realisiert bzw. befindet sich aktuell in Planung. Insgesamt wurden 270 neue Wohnungen im Gebiet geschaffen bzw. sind aktuell in Planung. Für die Gebäude Kleiner Pulverteich 17-21 und Steindamm 58-60 besteht noch ein Modernisierungsbedarf, wobei für letztere konkrete Planungen vorliegen.

Die Stärkung und Sicherung der Wohnfunktion im Gebiet ist weiterhin erforderlich und soll durch folgende Ziele und Maßnahmen erreicht werden:

- Beratung von und Hinweise an Eigentümer
- Verstetigung Nachverdichtung Wohnen (vgl. insb. Neubauprojekte)
- Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vor Verdrängung

Aufgrund der steigenden Attraktivität des Gebiets kommt der Sicherung und Herstellung günstigen Wohnraums (u.a. bei den o.g. Bauvorhaben) eine wachsende Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang erfolgte bereits 2012 der Erlass der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte, die konsequent im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in den jeweiligen Genehmigungsverfahren vollzogen wird. Gesteuert werden können Luxusmodernisierungen von Wohnungen, die über einen allgemein üblichen Standard hinausgehen und die Umwandlung von bestehenden Miet- in Eigentumswohnungen. Zudem hat die Stadt ein allgemeines Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen. Bauliche Aufwertungen von Wohnungen, die über den im Rahmen der Sanierung weitestgehend erreichten zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen, können durch das Instrument gesteuert und nachteilige Auswirkungen auf Mieter gemindert werden. Instandsetzungen sowie moderate und energetische Modernisierung werden durch die Verordnung weiterhin ermöglicht.

Darüber hinaus verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, wie im bezirklichen Wohnungsbauprogramm (2012 ff) und im ‚Vertrag für Hamburg‘ verankert, insbesondere im Zuge von Wohnungsbauvorhaben grundsätzlich die stadtplanerische und wohnungspolitische Zielsetzung, Angebote für unterschiedliche Wohnungsteilmärkte auch im Sanierungsgebiet Böckmannstraße zu unterstützen.

### ***Wohnumfeld und öffentlicher Raum***

Die Umgestaltung der Straßenräume und die Schaffung des Lindenplatzes haben zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gebiet geführt, lediglich die Planung für den Kleinen Pulverteich konnte nicht umgesetzt werden.

Eine Verbesserung des Wohnumfeldes konnte auf den privaten Grundstücken nur teilweise erreicht werden. Die einzige städtische Fläche in der Böckmannstraße 45, für die das Ziel der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche im Gebiet verfolgt werden konnte, ist erst zum Ende der Sanierung frei geworden und konnte nicht mehr mit Fördermitteln aus dem Sanierungsverfahren und/oder dem Fördergebiet St. Georg-Mitte umgesetzt werden. Dennoch wird für diese Fläche aktuell eine Entwicklung mit einem Urban-Gardening-Projekt mit Unterstützung einer Stiftung und eines Vereins durch die Fachämter Stadt- und Landschaftsplanung und Management des öffentlichen Raumes verfolgt. Neben der Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35, konnte die Fläche jüngst in das Verwaltungsvermögen Stadtgrün übertragen werden, sodass die Nutzung als Park langfristig gesichert ist.



Aufgrund der wenigen öffentlichen Flächen im Gebiet ist der Bedarf an öffentlichen Räumen und wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen darüber hinaus im Umfeld zu realisieren.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Freiraums in seiner Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion ergeben sich somit folgende Ziele für die Verstetigung:

- Wohnumfeldverbesserungen auf privaten Grundstücken (z.B. im Kontext von Bauvorhaben und Modernisierungen) unter Berücksichtigung ökologischer Belange (Entsiegelung, Begrünung), Bereitstellung von Freiflächen und Kinderspielflächen auf privaten Grundstücken (laufende Aufgabe)
- Öffentlicher Park Böckmannstraße 45 (Urban-Gardening-Projekt, in Planung)
- Umgestaltung Lohmühlengrünzug (außerhalb des Gebiets, Schlüsselprojekt Fördergebiet St. Georg-Mitte, aktuelle Umsetzung in mehreren Bauabschnitten)
- Umgestaltung öffentlicher Raum Kleiner Pulverteich (offen)

### ***Lokale Ökonomie und Gewerbe***

Zwar konnten die ansässigen Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe in großen Teilen nicht gehalten werden, mit einer Vielzahl neuer migrantischer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie zahlreichen Hotels hat sich das Gebiet jedoch als Gewerbestandort mit einer über die Gebietsgrenzen hinausgehenden Bedeutung etabliert und stabilisiert. Die Anzahl der Betriebe und Gewerbeflächen ist gestiegen und die Probleme durch Leerstand und Betriebe des Rotlichtmilieus konnten durch die Aufwertung des Gebiets und den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sanierungsbebauungsplan gelöst werden.

In der Verstetigung soll die lokale Wirtschaft durch folgende Maßnahmen weiter gefördert werden:

- Gewährleistung der künftigen Ansprache bzw. des Austausches der Grundeigentümer
- Beratungsangebote für Gewerbetreibende, insbesondere für migrantische Unternehmer
- Unterstützung der Gewerbeentwicklung in räumlichen Schwerpunkten

Die Entwicklung des Steindamms als wichtiger Wirtschaftsstandort war ein räumliches Entwicklungsziel im Fördergebiet St. Georg-Mitte. Auf Basis eines Gutachtens der ehemaligen Sanierungsträgerin ASK verfolgt die IG Steindamm aktuell einen Business Improvement Distrikt (BID), um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Erdgeschosszonen im Steindamm zu beleben.

### ***Integration von Menschen mit Migrationshintergrund***

Besonders herauszustellen ist der mit den im Sanierungsgebiet ansässigen Moscheen und Kulturvereinen muslimischer Prägung geführte Dialog als Beitrag zu einer Kultur des gegenseitigen Verstehens und Beitrag zur Integration der vielfältigen, im Sanierungsgebiet wohnenden und gewerbetreibenden Menschen und Gruppierungen mit migrantischem Hintergrund.

Dennoch konnten bestehende Nutzungskonflikte zwischen den teils stark besuchten Moscheen und der Wohn- und Gewerbenutzung nur teilweise gelöst werden. Folgende Maßnahmen sind für die Verstetigung zur Sicherung der Ziele in diesem Handlungsfeld erforderlich:

- Umzug der Al-Nour-Moschee vom Kleinen Pulverteich in Kaparnaumkirche in Horn nach Fertigstellung der Baumaßnahmen, Beendigung der Moscheenutzung am Kleinen Pulverteich
- Steuerung der Erweiterungspläne der As Salam Moscheengemeinde in der Böckmannstraße 51, 52 (geplante Umnutzung eines Garagengebäudes als Gebetsraum) im Hinblick auf die zu erwartenden Nutzungskonflikte mit dem Wohnen und Gewerbe.
- Einbindung relevanter migrantischer Akteure und Organisationen in die Planungsprozesse und Bürgerbeteiligung (insbesondere Stadtteilbeirat St. Georg-Mitte).

Mit der Realisierung des neuen „Integrations- und Familienzentrum St. Georg (IFZ)“ am Standort des abgängigen Hauses der Jugend im Kirchenweg 20 im Zuge der RISE-Gebietsentwicklung St. Georg-Mitte wird das Angebot an Sozialer Infrastruktur in St. Georg erweitert und absehbar einen aktiven Beitrag auch zur Integration von Menschen mit Migrationshintergrund leisten.

Für die Verstetigung des Fördergebiets St. Georg-Mitte wurden darüber hinaus (weitere) Ziele in folgenden relevanten Handlungsfeldern benannt, die nachrichtlich übernommen werden (vgl. Nachsorge- und Verstetigungskonzept für das Fördergebiet St. Georg-Mitte, LAP-Beschluss vom 16.12.2013):

#### ***Bildung und Familienförderung; Sport und Freizeit sowie Kultur im Stadtteil***

Anpassung und bedarfsgerechte Ausgestaltung der sozialen und kulturellen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Schulentwicklungsplanung insbesondere durch:

- den Bau des Integrations- und Familienzentrums (IFZ) im Rahmen der RISE-Nachsorge und seinen dauerhaften Betrieb
- die Modernisierung der Turnhalle Rostocker Straße und deren Öffnung für Stadtteil- und Vereinsnutzung im Rahmen der RISE-Nachsorge

#### ***Image, Beteiligung, Lokale Partnerschaften und Vernetzung***

Kontinuierliche und umfassende Beteiligung der Stadtteilöffentlichkeit und -akteure sowie weitere Verbesserung des Images von St. Georg-Mitte durch:

- Gezielte Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit des Bezirksamtes bei relevanten Verfahren und Planungen
- Förderung der Verantwortung der Stadtteilakteure
- Imagekampagnen und Standortmarketing, z. B. durch Quartiersmanager
- Stabilisierung der Vernetzung und des sich etablierenden Beteiligungsengagements, seit 2015 ohne RISE-Förderung

### **3.3 Gesamtfazit zur Zielerreichung und Schlussfolgerungen für die Verstetigung**

Die Städtebauliche Sanierung hat sich zusammen mit einer intensiven Steuerung des Verfahrens zunächst durch die Fachbehörde und seit 2006 durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung als geeigneter Ansatz zur Behebung der städtebaulichen Missstände und Aufwertung des Gebiets erwiesen. Die zu Beginn der Sanierung festgestellten Substanz- und Funktionsmängel wurden überwiegend beseitigt bzw. erheblich reduziert und die zentralen Sanierungsziele konnten erreicht werden.



St. Georg ist heute ein offener Stadtteil, der für seine sozial und kulturell vielfältige Bewohnerschaft als Wohn- und Lebensort ebenso attraktiv ist wie für auswärtige Besucherinnen und Besucher, die ihn als urbanen und lebendigen Ort schätzen.

Zum Sanierungserfolg haben maßgeblich die Investitionen der privaten Grundeigentümer in den Bestand beigetragen, wobei der öffentlichen Förderung als der entscheidende Impulsgeber eine tragende Rolle zukommt. Die durchgeführten Maßnahmen haben den langfristigen Erhalt und die Erneuerung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort bewirkt. Es ist gelungen, die städtebaulichen Ensembles sowie die gebietstypische Baustruktur zu erhalten und zu ergänzen. Die stadtteilprägende Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung konnte erfolgreich erhalten werden.

Nach Überführung in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) 2009 konnten die Sanierungsziele in den größeren räumlichen und thematischen Kontext des Fördergebiets St. Georg-Mitte (Soziale Stadt) integriert werden. Nur durch Aufrechterhaltung des sanierungsrechtlichen Rahmens (besonderer Genehmigungsvorbehalt nach §144 BauGB) für St. Georg S2 Böckmannstraße konnte dabei zugleich die gewünschte behutsame Entwicklung des Stadtteils wirksam gesichert werden. Mit dem Sanierungsbebauungsplan St. Georg 35 vom 02.09.2004 und der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg vom 15.02.2012 stehen Instrumente zur langfristigen Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Ziele in der Verstetigung zur Verfügung, so dass nunmehr zum Jahresende 2015 eine Aufhebung des Gebiets gemäß § 162 BauGB seitens der Fachbehörde verfolgt werden kann. Im Sinne der nachhaltigen Verstetigung der Gebietsentwicklung muss sowohl im Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße als auch im ehemaligen Fördergebiet St. Georg-Mitte insgesamt differenziert vorgegangen werden:

1. Durch die Umsetzung und den Abschluss der (Schlüssel-)Projekte des Fördergebiets St. Georg-Mitte (Lohmühlengrünzug, Turnhalle Rostocker Straße, IFZ)
2. Durch die bezirkliche Steuerung und Unterstützung Privater bei der Realisierung weiterer baulicher Maßnahmen (Neubau-, Umbau- und Modernisierungsvorhaben) im Rahmen von Beratungen, Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren und über städtebauliche Verträge.
3. Durch die Evaluation und Weiterentwicklung von Strukturen (Netzwerke, Stadtteilbeirat) und Unterstützung von Schlüsselpersonen, insbesondere die Fortführung der Arbeit des Stadtteilbeirats in der Verstetigung durch die Bereitstellung von Personalressourcen im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und Mittel für die Geschäftsstelle ab 2015.
4. Durch Planungen und Vorhaben im Rahmen der allgemeinen städtischen Aufgabenerfüllung aller Fachressorts im Gebiet einschließlich der Einbindung der bezirklichen Kommunalpolitik und ihrer Ausschüsse.

### ***Verstetigtes Gebietsmanagement***

Nach Beendigung der Sanierung Ende 2015 bleibt weiterhin das Bezirksamt in der Verantwortung, die laufende Verstetigungsphase aktiv zu begleiten. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wird weiter Personalkostenstellenanteile insbesondere für die Gebietskoordination in St. Georg, die Umsetzung und den Abschluss der (Schlüssel-)Projekte im ehemaligen Fördergebiet St. Georg-Mitte, die Umsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnung, die Betreuung von Bauvorhaben und ggf. B-Planverfahren einsetzen.

***Verstetigte Bürgerbeteiligung und -aktivierung***

Die Weiterführung der Arbeit des Stadtteilrats in der Verstetigung ab 2015 konnte ausschließlich aus bezirklichen Mitteln aus dem für diesen Zweck aufgestockten „Quartiersfonds bezirkliche Stadtteilarbeit“ (vgl. Drucksache 20/12743 vom 19.08.2014) mit einem reduzierten Sitzungsturnus (6 Sitzungen in 2015) und einer Unterstützung durch eine durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung beauftragte Geschäftsstelle und Moderation durch die Lawaetz-Stiftung sowie einen Verfügungsfonds in Höhe von 4.000 Euro sichergestellt werden.

Darüber hinaus verfügt der Stadtteil u.a. mit dem Bürgerverein St. Georg e.V., dem Einwohnerverein von 1987 e.V. und der Sozialen und Pädagogischen Initiative (SOPI) über ein breites und etabliertes Netzwerk an Gruppen und Organisationen sowie über eine interessierte Stadtteilöffentlichkeit, die die Entwicklungen in St. Georg auch zukünftig aufmerksam begleiten wird.



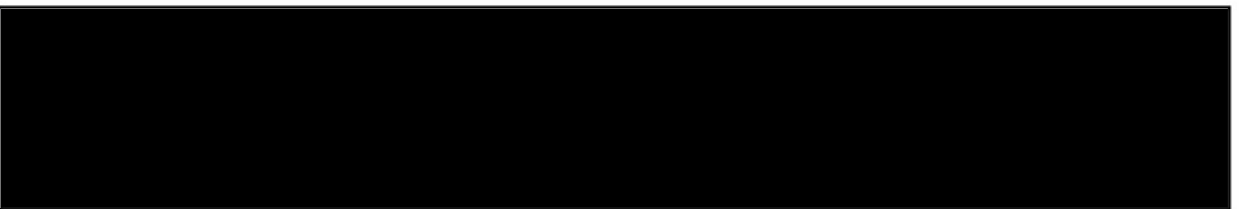
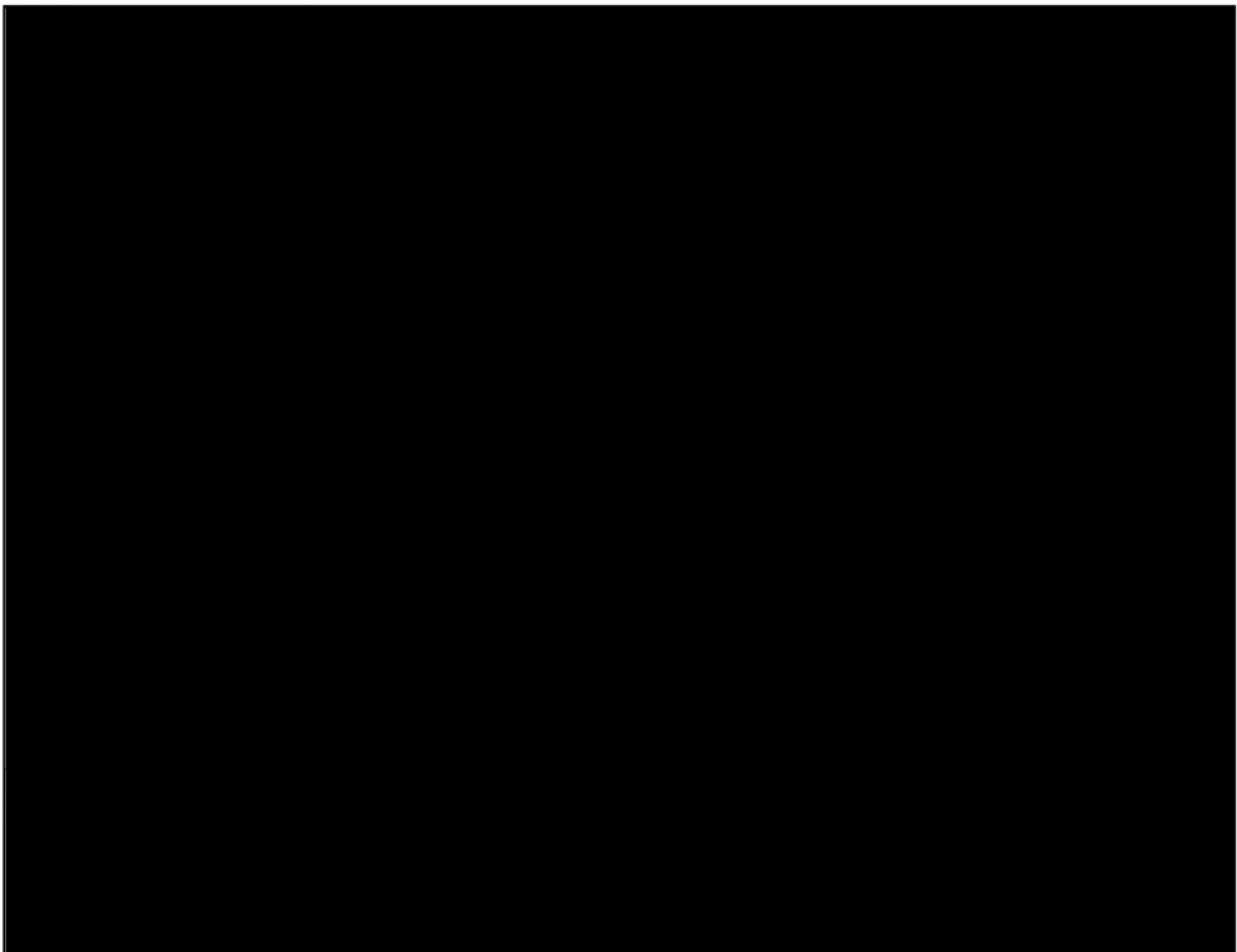
für Stadtentwicklung und Wohnen  
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung  
Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung

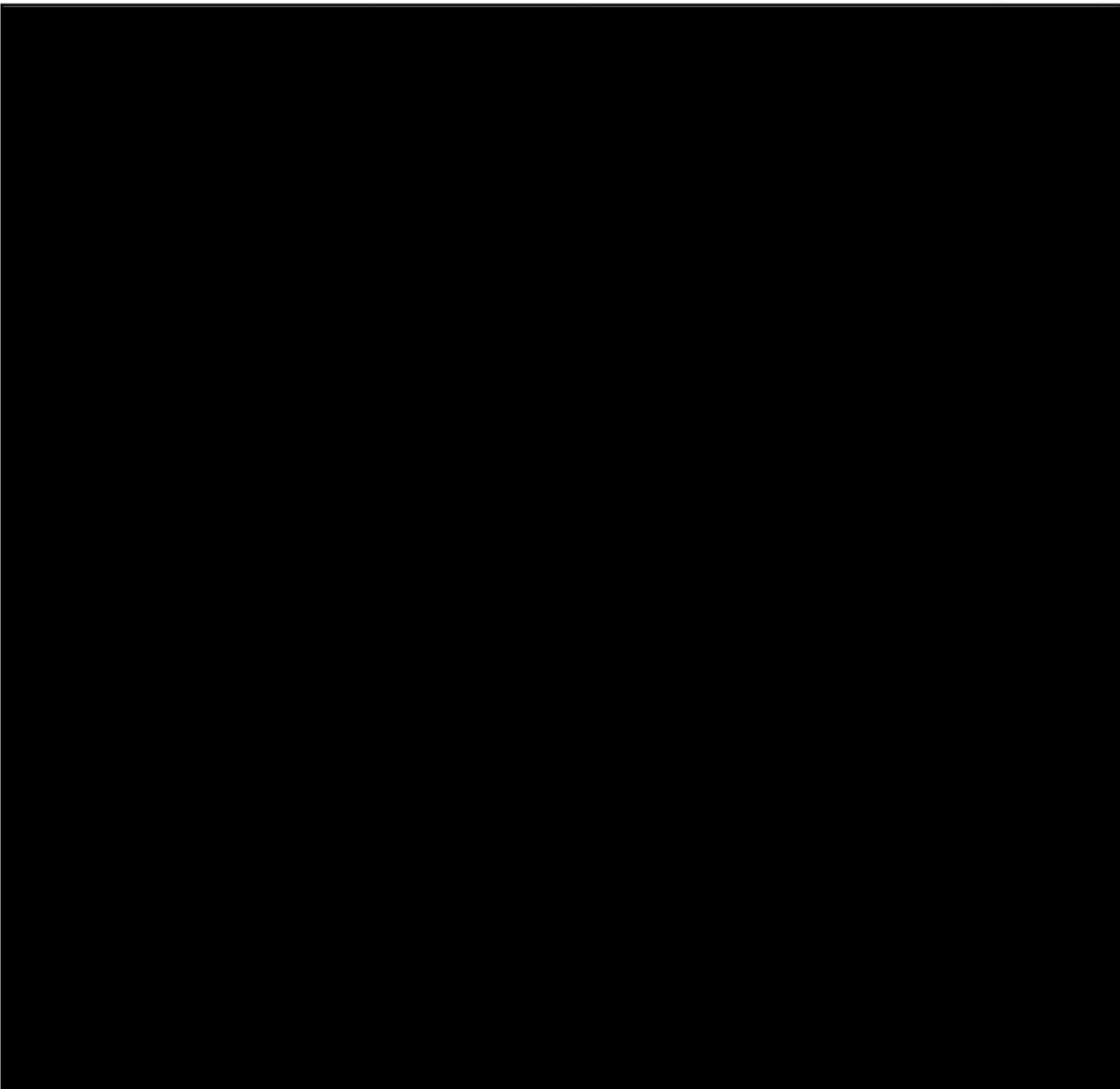
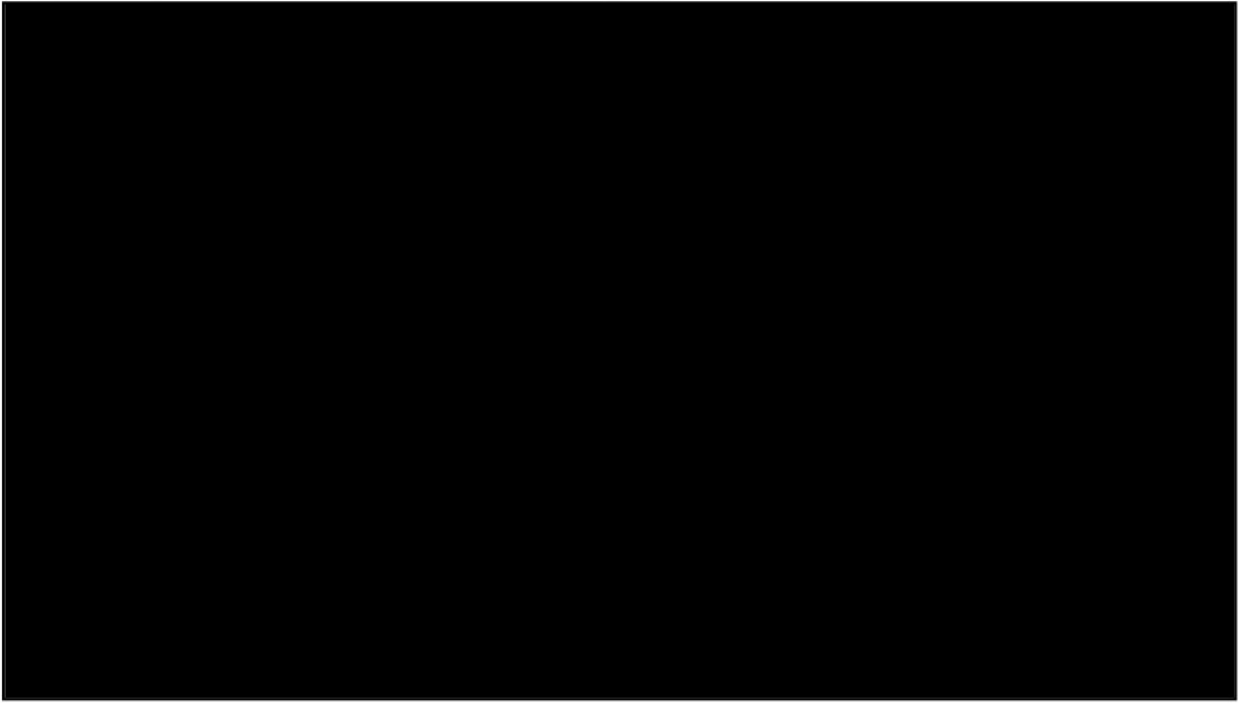
Hamburg, 04.01.2016  
Tel.: 428 40 - 2643

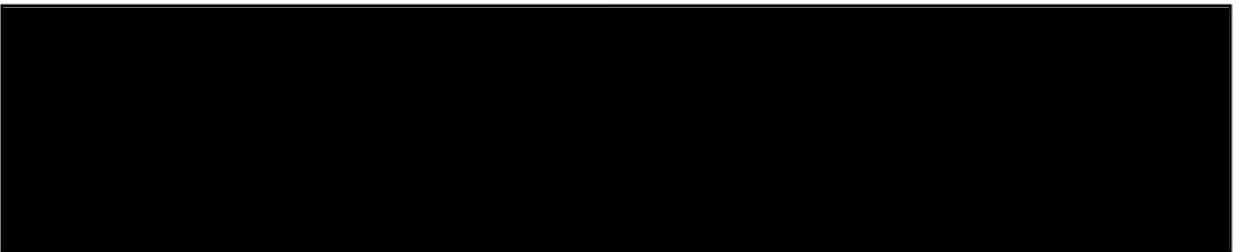
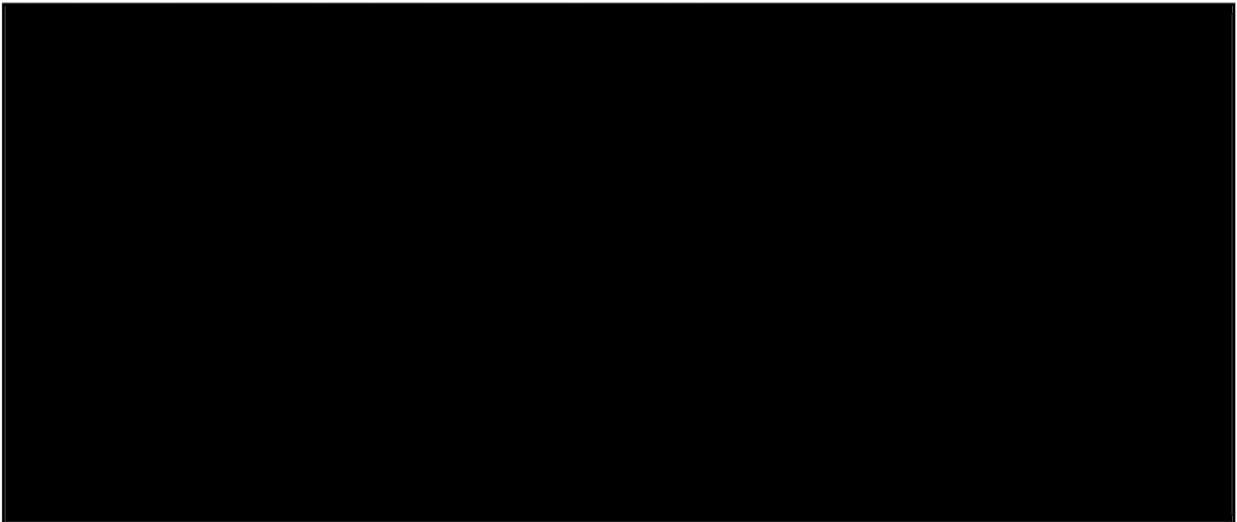
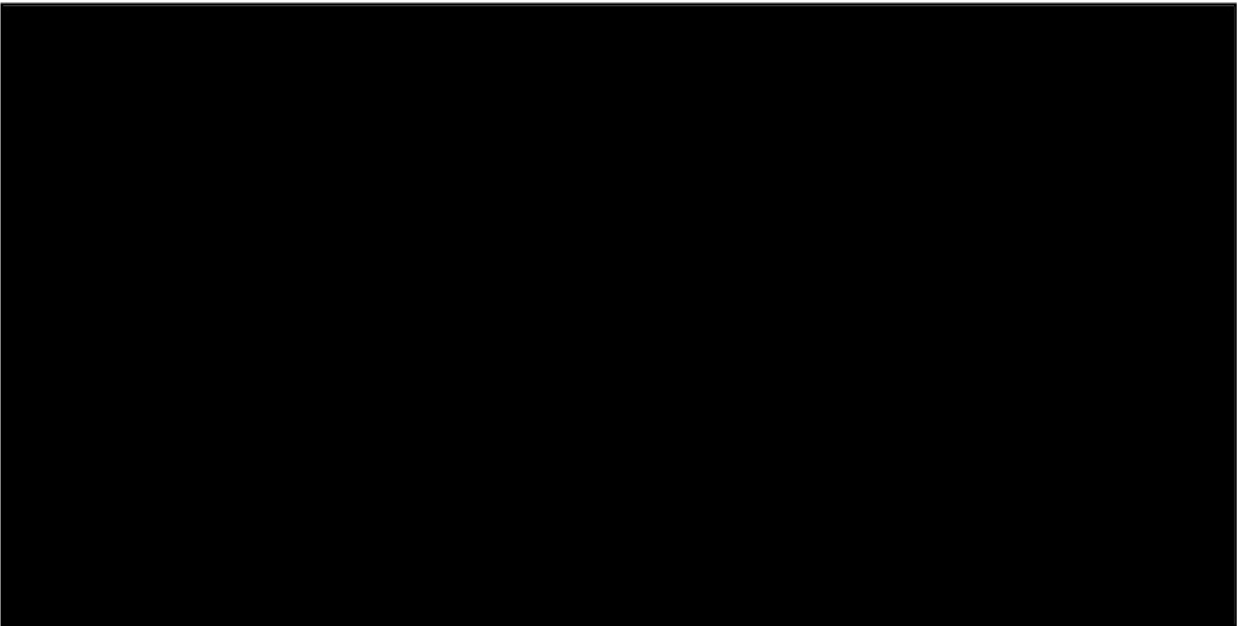
Integrierte Stadtteilentwicklung  
Protokoll der 26. Sitzung des Leitungsausschusses Programmsteuerung am 09.12.2015,  
14:00 bis 16:15 Uhr

---

Mitglieder/Teilnehmende:





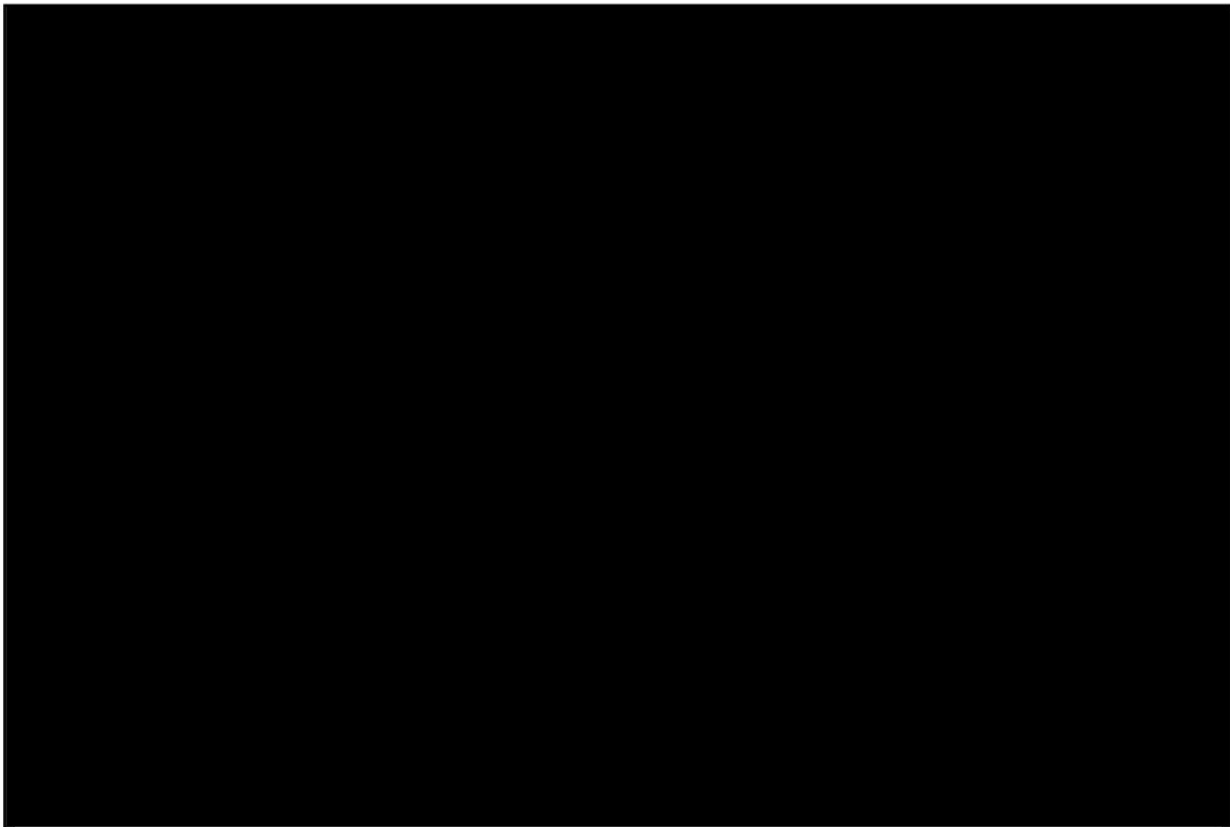
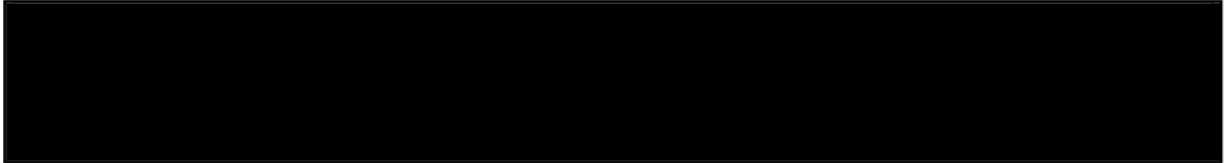

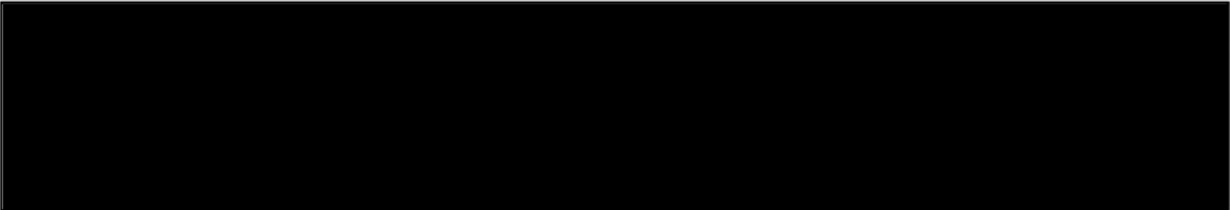


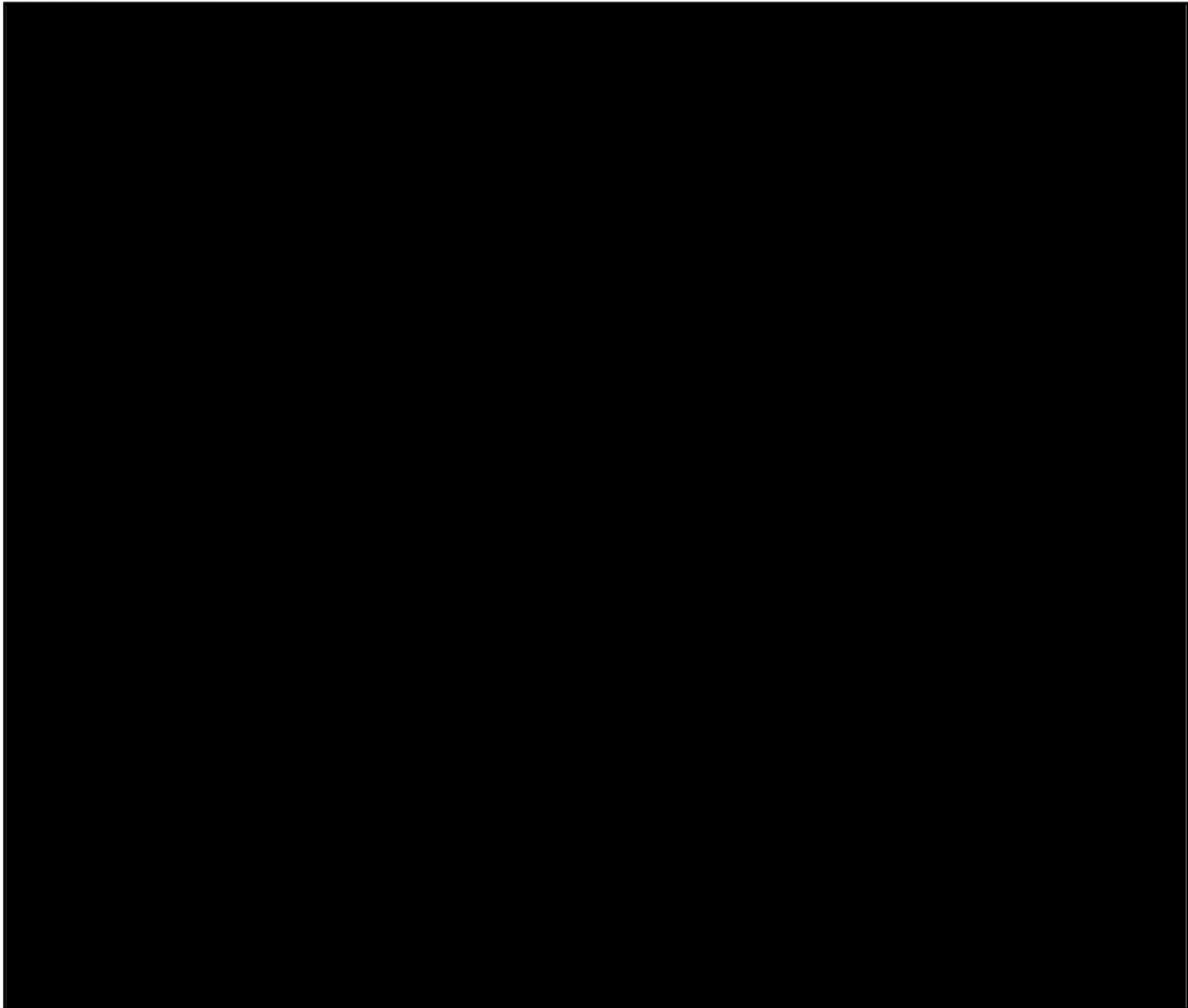




**TOP 7: Abschlussbilanzierung für das Sanierungsgebiet St. Georg S2 Böckmannstraße  
(Städtebauliche Sanierungsmaßnahme)**

Der Leitungsausschuss Programmsteuerung nimmt die Abschlussbilanzierung und die planmäßige Beendigung des Sanierungsverfahrens St. Georg S2 Böckmannstraße zum Jahresende 2015 ohne Bedenken zur Kenntnis.





Für das Protokoll:

Einverstanden:

gez. 

gez. 

