steilshoop ZENTRUM

# RISE-Fördergebiet Steilshoop-Zentrum

Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB / Programmgebiet „Lebendige Zentren“

## Auftaktveranstaltung

am 21. März 2023 im Feiersaal der Martin Luther King-Kirchengemeinde Steilshoop

## Dokumentation

# Dokumentation der Auftaktveranstaltung zum RISE-Fördergebiet Steilshoop-Zentrum

Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB / Programmgebiet „Lebendige Zentren“

**INHALTSVERZEICHNIS**


**1. Hintergrund**

**2. Auftaktveranstaltung am 21.03.2023**

A. Gebiet – Programm – Ziele

B. Gebietsmanagement

C. Information und Beteiligung

1. Information
2. Gebiets-/prozessbezogene Beteiligung
3. Projektbezogene Beteiligung
4. Verfügungsfonds

D. Aktuelle Entwicklungen

**3. Ausblick**

**Impressum**

**Anlage**


Hamburg. Deine Perlen. Integrierte Stadtteilentwicklung

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

steilshoop ZENTRUM

# 1. Hintergrund

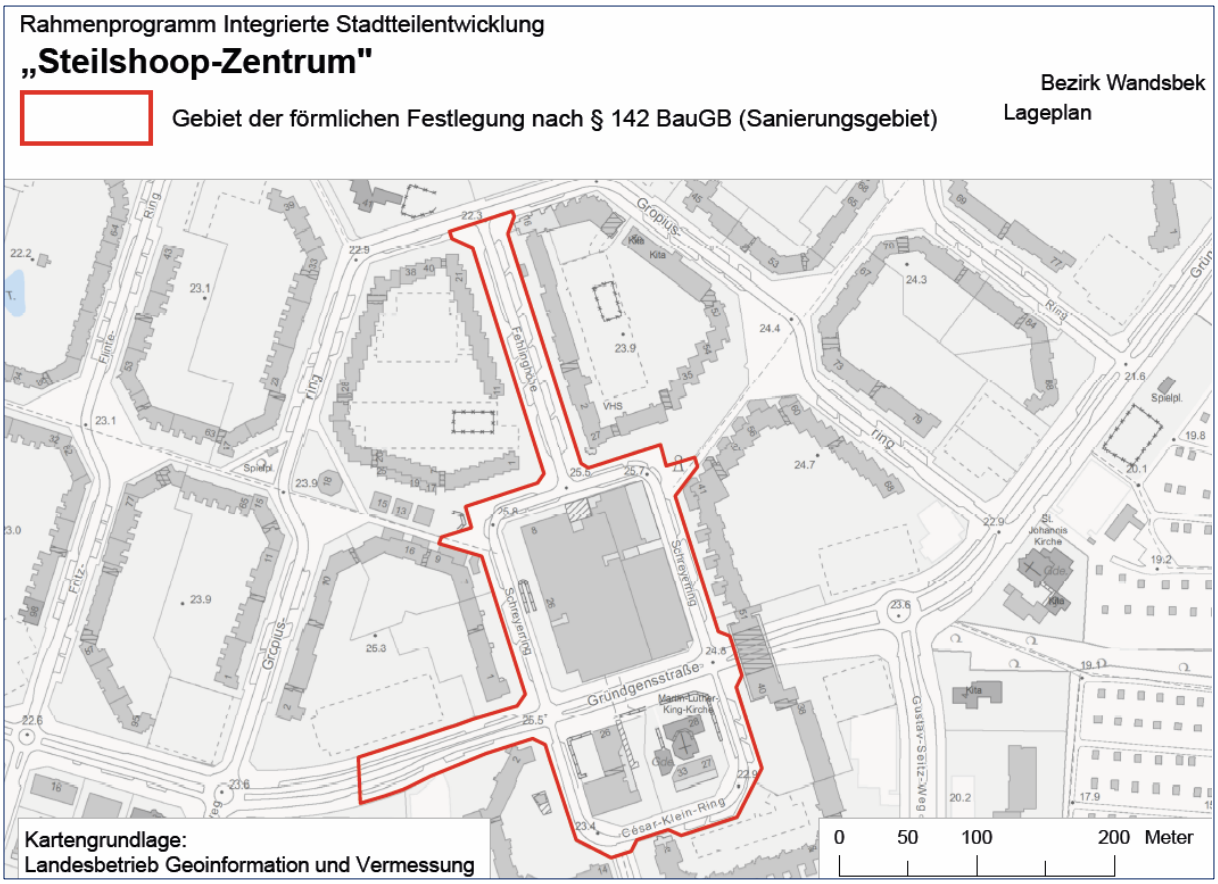
Für das bis Ende 2021 bestehende RISE-Fördergebiet Steilshoop wurde im Herbst 2021 die Bilanzierung vorgelegte. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass trotz erzielter Erfolge weiterhin noch Handlungsbedarf im zentralen Bereich der Großwohnsiedlung besteht. Aufgrund fehlender Kooperationsbereitschaft eines langjährigen Grundeigentümers war es nicht gelungen, das Nahversorgungszentrum der Großsiedlung zu stabilisieren. Städtebauliche Missstände führten zu einem fortschreitenden Funktionsverlust mit zunehmenden Leerständen im Einkaufszentrum.

Bild: © Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Im zweiten Halbjahr 2021 wurden zwei Grundstücke (das EKZ und das sog. Ärztehaus) im Zentrum veräußert. Die neuen Eigentümer signalisierten, dass sie die Gebäude umfangreich modernisieren und das EKZ bedarfsgemäß entwickeln wollen. Mit dieser Aussicht hat der Leitungsausschuss Programmsteuerung (LAP) am 20. Dezember 2021 dem vom Bezirk vorgelegten Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für ein neues, stark verkleinertes RISE-Fördergebiet „Steilshoop-Zentrum“ und mit einer gebietsbezogenen Förderung bis zum 31.12.2028 zugestimmt.

Die Bilanzierung und Fortschreibung des IEK diente gleichzeitig als Beurteilungsgrundlage für die Frage, ob das Gebiet „Steilshoop-Zentrum“ als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festzulegen ist. Zu diesem Zweck wurden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Gebiet untersucht, ebenso die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die Ergebnisse belegen die Notwendigkeit, das Gebiet „Steilshoop-Zentrum“ als RISE-Fördergebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen, um städtebauliche Missstände zu beheben sowie eine Umgestaltung des Gebiets entsprechend.

Am 25.01.2022 beschloss der Hamburger Senat die Verordnung über die förmliche Festlegung des Gebietes „Steilshoop-Zentrum“ als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB (HmbGVBl., Nr. 5-2022, S.52-53). Das Sanierungsgebiet ist zugleich Fördergebiet des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) im Programmsegment „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“.




RISE Fördergebiet Steilshoop-Zentrum (Programmgebiet Lebendige Zentren / Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB)
Quelle: HmbGVBl. Nr. 5, 28. 01.2022

Das ca. 5 Hektar große RISE-Fördergebiet Steilshoop-Zentrum umfasst drei private Grundstücke

- Schreyerring 8/26/46 (Flurstücke 1522, 1523): bebaut mit einem dreigeschossigen Einkaufszentrum mit innenliegender Mall (EKZ Steilshoop) und Parkpalette sowie zwei aufgesetzten Wohngebäuden (insgesamt 194 WE),
- Gründgensstraße 26 (Flurstück 977): bebaut mit einem zwölfgeschossigen Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude mit 32 Wohnungen, (sog. „Ärztehaus"),
- Gründgensstraße 28 / César-Klein-Ring 27-33 (Flurstück 978): bebaut mit einem zwei- bis dreigeschossigen Gebäudeensemble für religiöse, kulturelle und soziale Zwecke (Martin Luther King Gemeindezentrum) sowie 3 Wohnungen. Das Gebäudeensemble ist ein anerkanntes Kulturdenkmal (geschütztes Ensemble) und die Gebäude sind als geschützte Baudenkmale eingetragen,

sowie die angrenzenden öffentlichen Straßenflächen (Schreyerring, Fehlinghöhe, Cesar-Klein-Ring und ein Teilbereich der Gründgensstraße).

# 2. Auftaktveranstaltung am 21.03.2023 von 18:00 – 20:00Uhr

Die Betroffenenbeteiligung (Bewohner/-innen, der Eigentümer/-innen, der Gewerbetreibenden sowie weiterer Akteure) ist ein zentrales Element der Integrierten Stadtteilentwicklung in Hamburg. Zum Start des Entwicklungsprozesses im RISE-Fördergebiet Steilshoop-Zentrum hat das Bezirksamt Wandsbek alle Interessierten zur öffentlichen Auftaktveranstaltung im Feiersaal der Ev.-Luth. Martin Luther King-Kirchengemeinde Steilshoop, Gründgensstraße 28, eingeladen.

Den rund 60 Teilnehmenden wurden die Grundlagen und Ziele der Gebietsentwicklung für den Zentrumsbereich sowie die handelnden Personen vorgestellt. Darüber hinaus wurden die Möglichkeiten zur Beteiligung während des Entwicklungsprozesses aufgezeigt, das weitere Vorgehen skizziert und Fragen beantwortet.

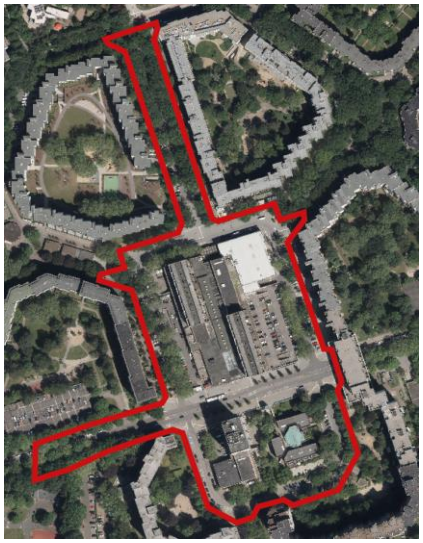
Präsentation: siehe Anlage

<u>Begrüßt wurden die Teilnehmenden durch Bezirksamtsleiter Thomas Ritzenhoff.</u>
Herr Ritzenhoff wies darauf hin, dass der Bezirk, unter Mithilfe der Wohnungsgesellschaften, in den vergangenen Jahren die Wohnsituation und die Versorgung mit städtischen Einrichtungen in Steilshoop sichtbar verbessern konnte. Jetzt werde sich die RISE-Quartiersentwicklung auf die Steilshooper Mitte konzentrieren. Damit nehme der Bezirk positive Signale der neuen Grundeigentümer wie auch Wünsche der Bürgerinnen und Bürger auf.
Gemeinsam mit den Eigentümer/-innen, den Bewohner/-innen, den Gewerbetreibenden sowie weiteren Akteuren könne es jetzt gelingen, die unübersehbaren Missstände zu überwinden und das Zentrum zu einem Ort zu gestalten, an dem sich die Menschen gerne aufhalten, sich treffen und versorgen, aber auch gut wohnen. Er wünsche sich, dass sich zahlreiche Menschen mit ihren Ideen einbringen und dazu beitragen, ein attraktives Zentrum in Steilshoop zu entwickeln.

<u>Einführung durch das Gebietsmanagement.</u>
Im weiteren Verlauf werden die Teilnehmenden von Herrn Mecklenburg (Bezirksamt Wandsbek) sowie den Herren Schmitz und Muarrawi (beide steg Hamburg mbh) über den Charakter des neuen Fördergebietes, das zur Verfügung stehende Förderprogramm sowie die Sanierungsziele informiert. Aus dem Publikum gab es zahlreiche Fragen, Statements und Anregungen.

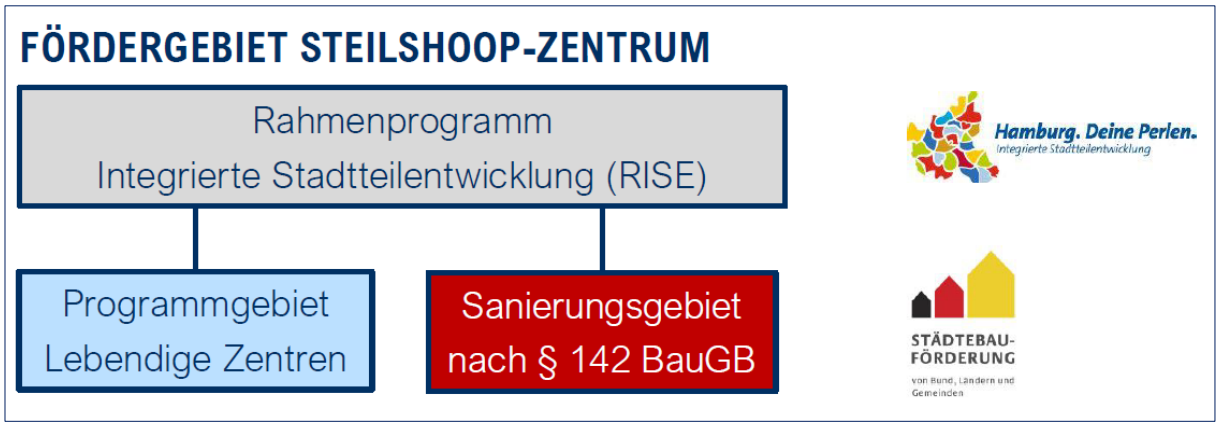
# A. Gebiet – Programm – Ziele

Das etwa 5 Hektar große RISE-Fördergebiet Steilshoop-Zentrum wurde im Programm *Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortsteilkerne* der Städtebauförderung aufgenommen. Ziel des Städtebauförderprogramms "Lebendige Zentren“ ist es, Innenstädte und Stadtteilzentren sowie Ortszentren zu stärken und zu beleben. Zentrale Bereiche, die beispielsweise von gewerblichen Leerständen betroffen sind, sollen auf diesem Weg stabilisiert und nachhaltig zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur entwickelt werden. Darüber hinaus ist das RISE-Fördergebiet als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt. Die Laufzeit beträgt sieben Jahre (bis 31.12.2028) und kann ggfs. verlängert werden.



Bildquelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung – eigene Bearbeitung

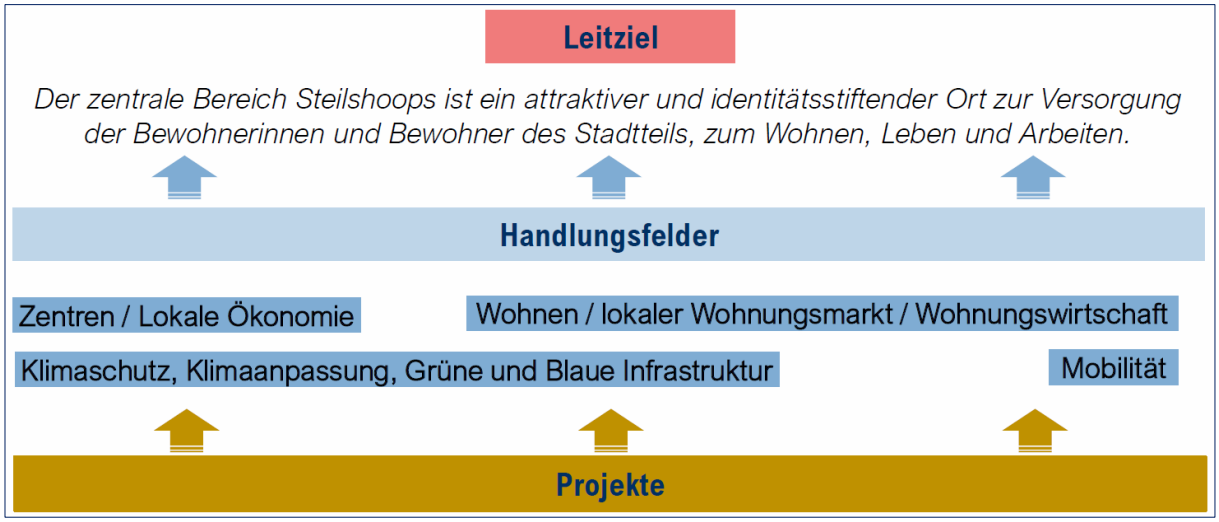
Für das Bezirksamt ist das Sanierungsrecht mit seinen Vorschriften (bspw. Verfügungs- und Veränderungssperre nach §§ 144, 145 BauGB) und seiner bodenpolitischen Konzeption (Ausgleichsbetrag i.S.d. § 154 BauGB) ein geeignetes Instrument, um den Gebietsentwicklungsprozess zu steuern und die Entwicklungsziele gemeinsam mit den Grundeigentümer/-innen umzusetzen.




Aus den Ergebnissen der Bilanzierung der bisherigen RISE-Gebietsentwicklung wurde für das neue RISE-Fördergebiet Steilshoop-Zentrum folgendes Leitziel abgeleitet:

*Der zentrale Bereich Steilshoops ist ein attraktiver und identitätsstiftender Ort zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils, zum Wohnen, Leben und Arbeiten.*

Das gebietsbezogene Leitziel wird in vier Handlungsfeldern (Aufgabenbereiche) umgesetzt, für die jeweils wiederum strategische Handlungsfeldziele benannt wurden. Mit den Handlungsfeldzielen wird beschrieben, welche Wirkungen im jeweiligen Handlungsfeld angestrebt werden. Erreicht werden die Handlungsfeldziele und das Leitziel letztlich über die Umsetzung von passgenauen Projekten und Maßnahmen im Fördergebiet.




## Fragen, Statements, Anregungen

- *Wer hat die Ziele für das Sanierungsgebiet festgelegt?*

  Die Ziele für den Zentrumsbereich wurden im Herbst 2021, im Rahmen der Bilanzierung der bisherigen RISE-Gebietsentwicklung und der daraus hervorgehenden Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) entwickelt. Die Bilanzierung und die Ziele wurden im Oktober 2021 mit Mieter/-innen, Pächter/-innen, Eigentümer/-innen und weiteren Interessierten (u.a. im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen) erörtert. Außerdem fand eine Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange statt. In der Sitzung am 16. Dezember 2021 hat die Bezirksversammlung Wandsbek die Fortschreibung des IEK mit den Zielen bestätigt.

- *Die Situation des ruhenden Kfz-Verkehr im Cesar-Klein-Ring wird bemängelt.*

  Es wird darauf hingewiesen, dass dies bereits im Rahmen der Voruntersuchungen festgestellt wurde. Mit Bezug auf das Ziel im Handlungsfeld Mobilität „Verkehrliche Barrieren, auch im ruhenden Verkehr, sind abgebaut“ muss hierfür in Abstimmung mit der Polizei und der Feuerwehr eine Lösung entwickelt werden. Dazu könnte bspw. der Sanierungsbeirat eine Projektgruppe bilden, die dieses Thema mit Unterstützung der Sanierungsträgerin und des Bezirksamtes bearbeitet.

- *Es wird bemängelt, dass Autos im Bereich Schreyerring / Mittelachse tlw. so parken, dass sie den Fuß- und Radverkehr behindern.*
- *Wieviel öffentliche Mittel werden investiert?*

Es gibt kein festes Budget für die Förderung von Projekten im RISE-Fördergebiet. Die Fördermodalitäten sind durch RISE vorgegeben. Gefördert werden i.d.R. nur sog. nicht rentierliche Projekte und Maßnahmen, wie bspw. die geforderte Neugestaltung des sog. „Dorfplatzes“ zwischen dem Ärztehaus und der Martin Luther King-Kirche. Inwieweit ein Projekt mit RISE-Mitteln gefördert werden kann, wird im Einzelfall geprüft.

- *In der Straße Fehlinghöhe fahren die Autos viel zu schnell. Wird dieses Problem auch angegangen?*

  Für die Fehlinghöhe wurde folgendes Ziel formuliert: *„Es besteht eine attraktiv gestaltete Verbindung mit dem Campus Steilshoop.“* Eine attraktive Verbindung für den Fuß- und Radverkehr muss natürlich auch sicher sein. Deshalb ist das geschilderte Problem bei der Aufwertung der Fehlinghöhe als Wegeverbindung zwischen Zentrum und Campus von Belang.

- *Die genannten Ziele sind nur auf das Zentrum von Steilshoop bezogen. Was wir brauchen, ist eine Gesamtbetrachtung von Steilshoop.*

  Das Sanierungsrecht besagt, dass es eine Gebietsabgrenzung zur Erreichung der Sanierungsziele bedarf. Da sich das Sanierungsziel auf das Zentrum von Steilshoop bezieht, wurde der Gebietsumgriff um das Zentrum gelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens kann daher keine Gesamtbetrachtung erfolgen. Hier wäre die Bezirksversammlung die Ansprechpartnerin/Adressatin.

- *Inwiefern ist wird der Bau der U5 gemeinsam mit den baulichen Veränderungen am EKZ betrachtet?*

  Beide Prozesse sollten gut aufeinander abgestimmt werden. Die entsprechende Person bei der Hochbahn wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingebunden.

## B. Gebietsmanagement

Nach einem europaweiten Ausschreibungsverfahren im Jahr 2022 wurde die steg Hamburg mbH im Januar 2023 durch das Bezirksamt Wandsbek als Sanierungsträgerin beauftragt. Sie unterstützt das Bezirksamt Wandsbek bei der Organisation und Steuerung des Gebietsentwicklungsprozesses und ist Ansprechpartnerin für Eigentümer/-innen, Gewerbetreibende und Bewohner/-innen, berät und unterstützt diese bei der Entwicklung von Projekten, organisiert die Beteiligung und informiert kontinuierlich über die Entwicklung im Gebiet. Ab Sommer ist die steg Hamburg mbH auch in einem Vor-Ort-Büro zu erreichen.

Der Gebietskoordinator des Bezirksamtes und die Sanierungsträgerin bilden zusammen das Gebietsmanagement, das den Gebietsentwicklungsprozess steuert.

**GEBIETSMANAGEMENT**

Das Gebietsmanagement steuert die Gebietsentwicklung und organisiert die Beteiligungsprozesse.

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

**Gebietskoordination**
Bezirksamt Wandsbek

Fachamt Sozialraummanagement
Integrierte Stadtteilentwicklung

Dirk Mecklenburg
@ dirk.mecklenburg@wandsbek.hamburg.de
Tel. +49 40 42881 2408

steg

**Sanierungsträgerin**
steg Hamburg mbH

Ludger Schmitz
@ ludger.schmitz@steg-hamburg.de
Tel. +49 40 431393 33

Florian Muarrawi
@ florian.muarrawi@steg-hamburg.de
Tel. +49 40 431393 62

Das Gebietsmanagement ist erste Anlaufstation für alle Fragen der Gebietsentwicklung im Zentrumsbereich. Jede/r kann sich über die genannten Kontaktdaten (Tel. / E-Mail) direkt an den Gebietskoordinator des Bezirksamtes oder an die Sanierungsträgerin wenden.

# C. Information und Beteiligung

## (1) Information

Eine wesentliche Voraussetzung für Beteiligung und Engagement ist Information. Die kontinuierliche, prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit ist ein wichtiger Faktor für die erfolgreiche Gestaltung des Gebietsentwicklungsprozesses. Ziel ist es, über Aktivitäten und Projekte zu informieren, zur Mitwirkung zu motivieren und imagefördernd über das Verfahren und das Fördergebiet zu berichten.

Wort-Bild-Marke

Mit der Wort-Bild-Marke soll vor allem ein hoher Wiedererkennungswert geschaffen werden. Alle Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der RISE-Gebietsentwicklung erfolgen unter Verwendung der für den Prozess entwickelten Wort-Bild-Marke.

Quartiersbüro

Zentrale Informations- und Anlaufstelle für alle Interessierte ist das Quartiersbüro im Erdgeschoss des Einkaufszentrums, das im Juli 2023 eröffnet werden soll und barrierefrei erreichbar sein wird. Die Sanierungsträgerin wird hier an zwei Werktagen (öffentliche Sprechzeiten) persönlich erreichbar sein. Darüber hinaus können Termine vereinbart werden. Im Quartiersbüro finden auch Sitzungen von Arbeitsgruppen, Besprechungen mit lokalen Akteur/innen und Abstimmungsgespräche mit den Fachämtern statt.

Website

Das zentrale, digitale Informationsmedium ist die Website www.steilshoop-zentrum.de, die im April 2023 online gestellt wird. Hier finden Interessierte Informationen zum Fördergebiet und zum Verfahren, zu RISE-Projekten und zu den Beteiligungsmöglichkeiten. Hier werden aktuelle Nachrichten und Termine veröffentlicht, Informationen zum Verfügungsfonds bereitgestellt und es stehen verschiedene Materialien zum Herunterladen zur Verfügung (bspw. Dokumentationen von Beteiligungsverfahren oder die Sanierungszeitung). Außerdem sind dort Kontaktdaten des Gebietskoordinators im Bezirksamt und der Sanierungsträgerin zu finden. Eingebunden in die Website wird ein LINK zum Instagram-Account für das Fördergebiet. Hier sollen insbesondere aktuelle Hinweise auf Informations- und Beteiligungsveranstaltungen gepostet werden.

Sanierungszeitung

Die Kommunikation auf den digitalen Kanälen wird durch eine Printpublikation (Sanierungszeitung) ergänzt. Sie soll zweimal jährlich herausgegeben werden. Die erste Ausgabe wird Ende 2023 erscheinen.

Öffentliche Veranstaltungen

Anlassbezogen - wie bspw. der Start des Gebietsentwicklungsprozesses - werden öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen durchgeführt. Angestrebt wird, dass die Veranstaltungen im RISE-Fördergebiet durchgeführt werden.

Darüber hinaus wird durch Flyer und Plakate auf Planungen und Veranstaltungen hingewiesen.

## (2) Gebiets-/prozessbezogene Beteiligung

Als zentrales gebiets-/prozessbezogenes Informations- und Beteiligungsgremium für das RISE-Fördergebiet wird der **Sanierungsbeirat Steilshoop-Zentrum** eingerichtet, der das Verfahren kontinuierlich begleiten wird. Der Sanierungsbeirat hat eine offene Form, eine formelle Mitgliedschaft besteht nicht. Er tagt viermal jährlich (einmal pro Quartal) öffentlich. Stimmrecht haben alle, die zuvor zweimal an Sitzungen teilgenommen haben. Die Geschäftsführung liegt bei der Sanierungsträgerin. Der Sanierungsbeirat setzt sich mit Fragen der städtebaulichen Sanierung im Steilshooper Zentrum auseinandersetzt und entscheidet über die Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds. Der Sanierungsbeirat diskutiert die Entwicklungen im Sanierungsgebiet, gibt Hinweise auf aktuelle Probleme und Defizite, befasst sich mit Projekten der Sanierung und gibt hierzu ggfs. Empfehlungen an die Bezirksversammlung und das Bezirksamt Wandsbek.

Die konstituierende Sitzung findet am 18. April 2023 um 19:00 Uhr im Feiersaal der Martin Luther King-Kirchengemeinde statt.

## (3) Projektbezogene Beteiligung

Auf der Ebene der projektbezogenen Beteiligung wird für jedes RISE-Projekt ein maßgeschneidertes Beteiligungsformat ausgewählt, das der Bedeutung des Projekts in Art und Umfang gerecht wird.

Für die Durchführung der Beteiligungsformate wird auf eine große Methodenvielfalt zurückgegriffen. Dazu zählen Workshops und Planungswerkstätten, persönliche leitfadengestützte Gespräche, Online-Befragungen, Beteiligungstools der Stadt Hamburg (bspw. DIPAS), Fokus-Gruppen, Mitmachaktionen, Planen am Modell und aktivierende Befragungen vor Ort.

Die Gestaltung und Inhalte der jeweiligen Formate werden in Abstimmung mit dem Bezirksamt, dem Sanierungsbeirat und dem/der jeweiligen Projektträger/in (z. B. Fachämter des Bezirksamtes, private Grundeigentümer) situationsbezogen entwickelt und eingesetzt. Selbstverständlich werden Ergebnisse früherer Beteiligungen oder Erkenntnisse aus Gutachten vorab ausgewertet und im jeweiligen Format berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Beteiligungsformate werden anschaulich in Wort und Bild dokumentiert und auf der Website des Sanierungsgebietes veröffentlicht.

## (4) Verfügungsfonds

Wie für alle RISE-Fördergebiete wird auch für Steilshoop-Zentrum ein Verfügungsfonds (VFF) eingerichtet, der von der Sanierungsträgerin verwaltet wird. Das jährliche Budget des VFF beträgt 15.000 €. Aus Mitteln des VFF können kleine, in sich abgeschlossene und schnell umsetzbare Projekte und Maßnahmen ohne Folgekosten gefördert werden. Voraussetzung für eine Förderung ist ein direkter Bezug des Projektes zum Sanierungsgebiet und den Entwicklungszielen für den Zentrumsbereich. Außerdem ist zu beachten, dass die Fördermittel ausschließlich für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen verwendet werden können. Die Förderung kann in der Regel bis zu 50% der Gesamtkosten betragen. Über die Förderung entscheidet der Sanierungsbeirat auf Grundlage der Förderrichtlinien.

## Fragen, Statements, Anregungen

- *Wer ist in den ersten beiden Sitzungen des Sanierungsbeirats stimmberechtigt?*

  Bei der ersten (konstituierenden) und zweiten Sitzung des Sanierungsbeirates sind alle Teilnehmenden stimmberechtigt.

- *Warum können die Steilshooper/-innen nicht selbst über die Verwendung öffentlicher Fördermittel bestimmen? Früher hatte das Koordinierungsgremium Steilshoop ein Budget, über dessen Verwendung es selbst entscheiden konnte! Dagegen ist die heutige Praxis ein Rückschritt.*

  Die Modalitäten für eine RISE-Projektförderung haben sich nicht geändert. Diese gelten seit vielen Jahren in allen Hamburger RISE-Fördergebieten gleichermaßen. Auch in früheren Sanierungsgebieten gab es nie die Möglichkeit, dass die Bevölkerung im Gebiet über die Verwendung der öffentlichen Mittel entscheiden konnte. Eine Ausnahme stellt der Verfügungsfonds dar. Über das jährliche Budget in Höhe von 15.000 € entscheidet der Sanierungsbeirat auf Grundlage der Förderrichtlinien.

- *Verfügungsfondsprojekte sind doch nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Wichtig wäre doch eine echte Beteiligung bei baulichen Projekten!*

  Verfügungsfondsprojekte und die Beteiligung im Rahmen konkreter Projekte verfolgen unterschiedliche Ziele, haben aber beide ihre Berechtigung im Sanierungsverfahren. Mithilfe von Verfügungsfondprojekten sollen kurzfristige Projekte aus der Bewohnerschaft oder den Gewerbetreibenden ermöglicht werden. Dies ist von besonderer Bedeutung, da bauliche Projekte erst langfristig sichtbar sind. Demgegenüber können Verfügungsfondprojekte auch kurzfristige und belebende Impulse setzen, die wiederrum den gesamten Gebietsentwicklungsprozess positiv beeinflussen können.

- *Wer beschließt die konkreten baulichen Projekte und warum können Sie uns diese noch nicht nennen?*

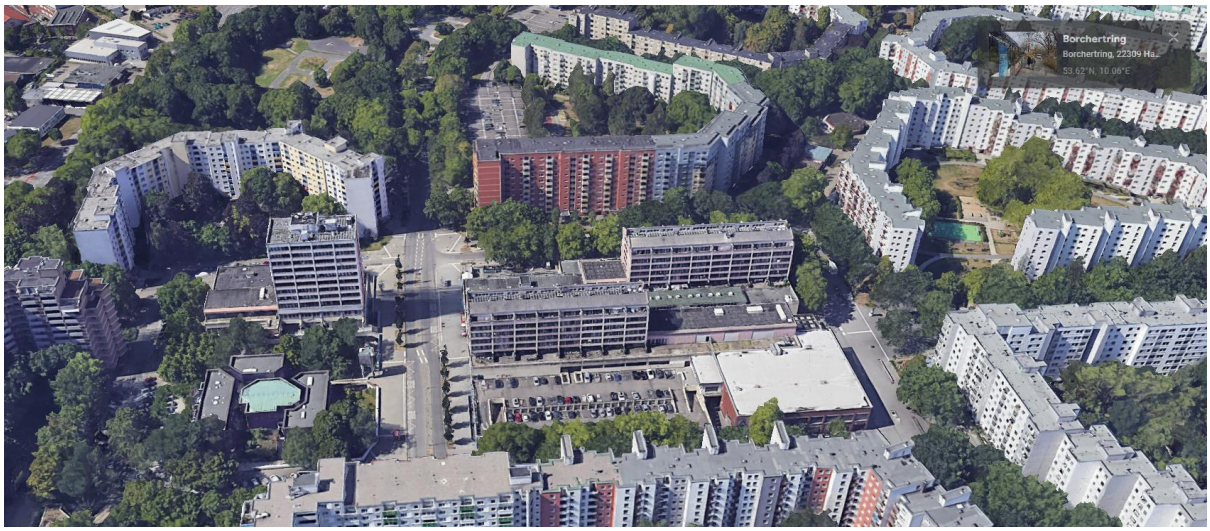
  Das gebietsbezogene Leitziel und die Handlungsfeldziele bilden den Rahmen für alle kommenden Projekte im Sanierungsgebiet. Zusätzlich bieten die erweiterten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches dem Bezirksamt eine verbesserte Steuerungskraft, um nun Projekte gemeinsam mit Eigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnerschaft zu entwickeln. Um alle optimal einzubeziehen, liegen noch keine Projekte vor. Die konkrete Projektentwicklung kann aus unterschiedlichen Richtungen erfolgen (von den Eigentümern, von Gewerbetreibenden, Ideen aus dem Sanierungsbeirat, aus der Politik etc.).

- *Ab wann bieten Sie Sprechzeiten im Quartiersbüro an und an welchen Tagen?*

  Planmäßig soll das Quartiersbüro ab Juli seine Türen öffnen. Die Sprechzeiten können Sie der Homepage entnehmen, die im April online gestellt wird. Angedacht ist, Sprechzeiten an zwei verschiedenen Tagen für jeweils drei Stunden anzubieten.

# D. Aktuelle Entwicklungen

Zu Herausforderungen und Entwicklungen auf den privaten Grundstücken berichten Herr Holzbauer (als Vertreter der Martin Luther King-Kirchengemeinde Steilshoop) und Herr Hemmerich (als Vertreter der Fortuna Immobilien Management City-Center Steilshoop GmbH & Co. KG).




Bildquelle: Google Earth

Martin Luther King Gemeindezentrum (Gründgensstraße 28)

Herr Holzbauer erläutert, dass die sog. „Blaue Kachel“ an der Gründgensstraße seit der Entstehung nicht nur ein religiöses Zentrum - sondern insbesondere auch das soziokulturelle Zentrum der Großsiedlung Steilshoop ist. Die intensive, vielfältige Nutzung der Gebäude und die große sozio-kulturelle Bedeutung spiegelt sich in den Nutzern und Angeboten sowie einer Auslastung der Räumlichkeiten von mehr als 90% wider. Beim Gebäudeensemble bestehen erhebliche Investitionsbedarfe (Betonsanierung, insbesondere auch im Außenbereich / Zuwegung Betonbrücke von der Gründgensstraße, Energetische Sanierung/Wärmedämmung, technische Ausstattung des Feiersaals und der Gruppenräume etc.). Von der Kirchengemeinde wurden hierfür bereits Gutachten in Auftrag gegeben. Bei den notwendigen Investitionen muss aber auch berücksichtigt werden, dass das Gebäudeensemble ein anerkanntes Kulturdenkmal (geschütztes Ensemble) ist und die Gebäude als geschützte Baudenkmale eingetragen sind. Darüber hinaus besteht Verbesserungsbedarf bei den Außenanlagen. Im Sinne der Sanierungsziele ist insbesondere eine Neugestaltung und Aufwertung des „Dorfplatzes“ zwischen dem Ärztehaus und der Martin Luther King-Kirche erforderlich.

„Ärztehaus“ (Gründgensstraße 26)

Herr Hemmerich erläutert, dass das sogenannte „Ärztehaus“ saniert werden soll. Entsprechend des bereits 2021 entwickelten Konzeptes, das auch im damaligen RISE-Stadtteilbeirat vorgestellt wurde, ist geplant, dass die im Gebäude ansässigen Arztpraxen ins I.OG - und die Apotheke ins

Erdgeschoss des EKZ umziehen sollen. Er betont, dass dies im Einvernehmen mit den jeweiligen Mieter/-innen geschieht. Im Zuge der umfassenden Modernisierung des Gebäudes sollen die Praxen-Flächen im I. bis VI. Obergeschoss zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die neu entstehenden 1-2 Zimmerwohnungen (wie in den oberen Geschossen bereits vorhanden), sind insbesondere für ältere Bewohner/-innen gedacht und sollen barrierearm gestaltet werden. Außerdem sollen alle Wohnungen (auch die bereits vorhandenen) mit Balkonen ausgestattet werden. Für die Bewohner/-innen soll im Eingangsbereich ein Concierge-Service eingerichtet werden. Das Erdgeschoss und Teilbereiche des Untergeschosses sollen zukünftig durch Gastronomie (bspw. Café mit Außenbewirtung auf dem „Dorfplatz) genutzt werden. Herr Hemmerich weist darauf hin, dass dieses Maßnahmen ausschließlich das Hochhaus umfassen und die Eigentümer dafür beim Bezirksamt bereits einen Bauantrag gestellt haben. Für den zweigeschossigen Appendix (Erden Supermarkt, Armada Eventsaal) sollen im Rahmen des anstehenden Wettbewerbs Ideen entwickelt werden. Dies gilt auch für die Neugestaltung des „Dorfplatzes“ zwischen dem Ärztehaus und der Martin Luther King-Kirche.

„EKZ (Schreyerring 8/26/46)

Herr Hemmerich bestätigt zunächst nochmals die in den Voruntersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände, die zur Festlegung des Sanierungsgebiet geführt haben. Die Missstände sind offensichtlich und betreffen sowohl die Wohnnutzungen als auch die gewerblich genutzten Bereiche. Die im Herbst 2021 vorgestellte Grundidee für die Revitalisierung des EKZ (Konzentration des Einzelhandels im Erdgeschoss, Entwicklung eines Gesundheitszentrums mit Arztpraxen, Fitnesscenter etc. im I. Obergeschoss.) soll beibehalten werden. Aus dem alten EKZ soll ein attraktives, modernes Nahversorgungszentrum zum Einkaufen, zum Essen-Gehen und als Treffpunkt aller Menschen in Steilshoop werden. Es soll ein schön gestaltetes Gebäude mit belebten Außenräumen und auch ein guter Ort zum Wohnen entstehen.

Für die vorgesehene bauliche Erneuerung des EKZ-Gebäudekomplexes wird nun die beste Lösung gesucht. Dazu wird die Eigentümerin in Kooperation mit dem Bezirksamt Wandsbek ein städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren durchführen. Herr Hemmerich betont, dass es ihm besonders wichtig ist, dass auch Menschen aus Steilshoop (insbesondere junge Menschen unter 25 Jahre) in der Wettbewerbsjury vertreten sind und an der Entscheidung mitwirken können. Deshalb werde extra für diesen Wettbewerb ein „Nachbarschaftsgremium“ gebildet, das die Wettbewerbs-Jury unterstützt.

## Fragen, Statements, Anregungen

- *Im EKZ stehen viele Ladenfläche leer. Können diese nicht – wie bspw. beim damaligen Frappant in der Großen Bergstraße – durch Kunstschaffende zwischengenutzt werden?*

Herr Hemmerich erläutert, dass es mit dem Corona-Testzentrum bereits eine Zwischennutzung gibt. Darüber hinausgehende Zwischennutzungen sind abhängig der Nutzungsgenehmigung des Bezirks. Es wird zurzeit an einer temporären Nutzung durch das Haus der Jugend im Bereich Tanzsport gearbeitet. Auch zukünftig werden temporäre (Kultur-)Veranstaltungen im EKZ stattfinden.

## 3. Ausblick

April 2023

Am Dienstag, den 18. April, um 19:00 Uhr findet die konstituierende Sitzung des Sanierungsbeirats Steilshoop-Zentrum statt (Martin Luther King-Kirchengemeinde, Gründgensstraße 28). Zur Sitzung sind alle Interessierten herzlich eingeladen.

Im Laufe des April wird die Website www.steilshoop-zentrum.de online gestellt.

Juli 2023

In der ersten Julihälfte wird das Quartiersbüro der Sanierungsträgerin im Erdgeschoss des EKZ eröffnet werden.

Mai-Dezember 2023

Bis Ende des laufenden Jahres wird der Wettbewerb für den Zentrumsbereich durchgeführt. Die Mitwirkung der Steilshooper Bevölkerung erfolgt durch ein Nachbarschaftsgremium, für dass sich alle Bewohner/-innen bewerben können.

# Impressum

**Bezirksamt Wandsbek**
Fachamt SR – Integrierte Stadtteilentwicklung
Schloßstraße 60, 22041 Hamburg

Konzeption, Durchführung und Dokumentation der Veranstaltung:

**steg Hamburg mbH**
Schulterblatt 26-36, 20357 Hamburg

Fotos:

Titelblatt: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Alle Fotos bei denen keine Bildquelle angegeben ist: steg Hamburg mbH

Anlage:

Präsentation der Auftaktveranstaltung: steg Hamburg mbH

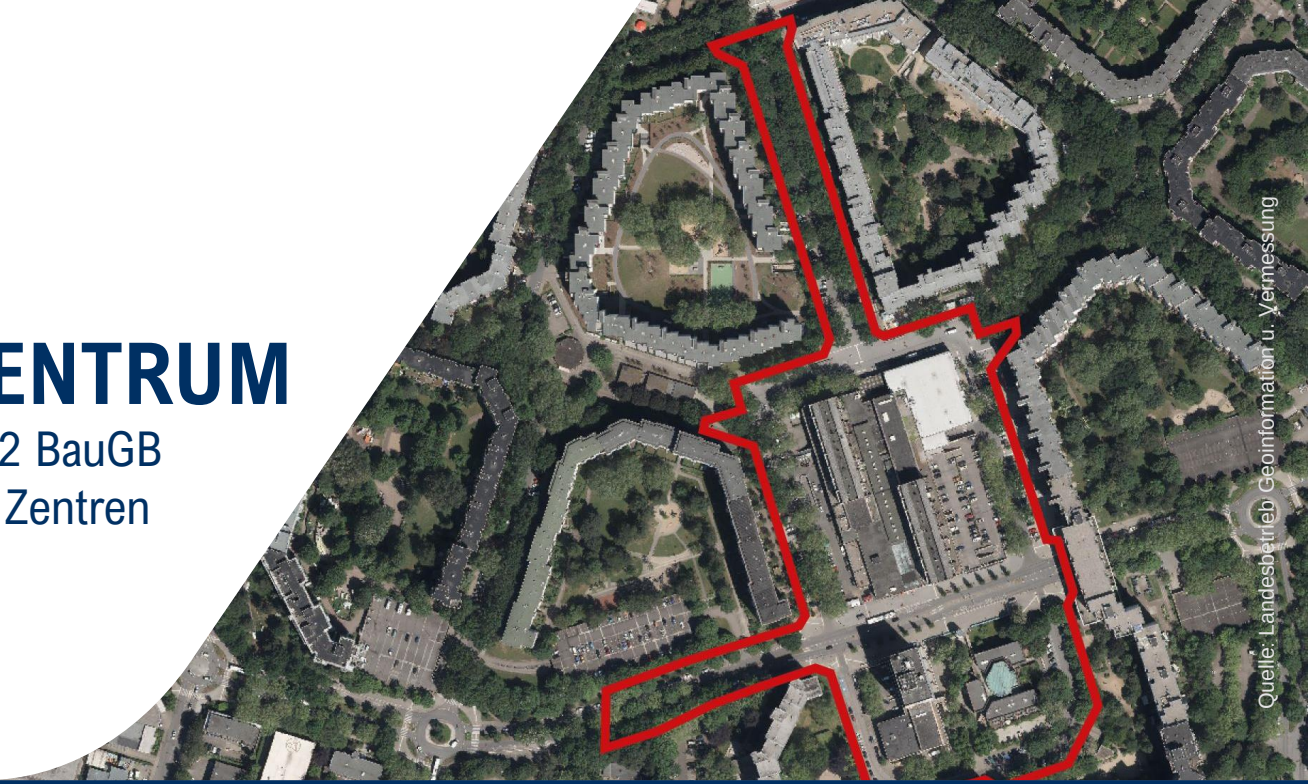
# Anlage

steilshoop ZENTRUM

RISE-FÖRDERGEBIET

# STEILSHOOP-ZENTRUM

## Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
## Programmgebiet Lebendige Zentren




21.03.2023 | Informationsveranstaltung | Bezirksamt Wandsbek

Hamburg

# AGENDA

01 Gebiet - Programm - Ziele

02 Gebietsmanagement

03 Information und Beteiligung

04 Aktuelle Entwicklungen

Hamburg

# GEBIET | PROGRAMM | ZIELE

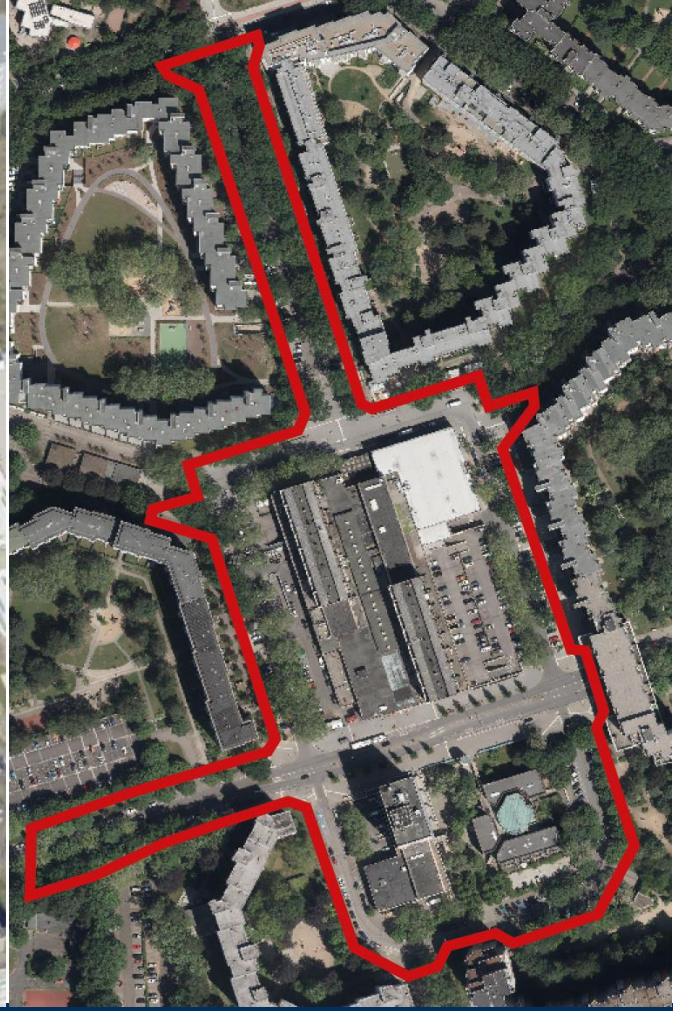
Größe: ca. 5 ha

Fehlinghöhe
Schreyerring
Gründgensstraße
Cesar-Klein-Ring

EKZ
mit Wohnriegeln

„Ärztehaus“

Martin-Luther-King
Kirche



## FÖRDERGEBIET STEILSHOOP-ZENTRUM

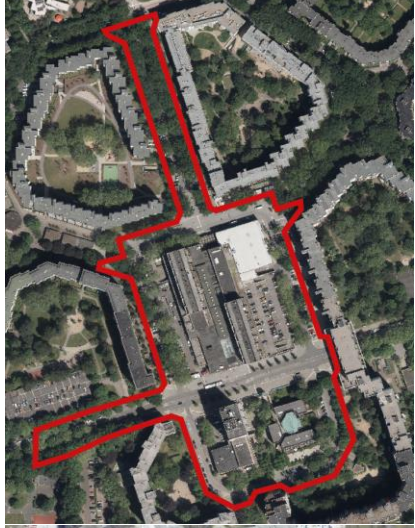
Rahmenprogramm
Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)

Programmgebiet
Lebendige Zentren

Sanierungsgebiet
nach § 142 BauGB

Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden



Bildquelle: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

- Einleitung durch Senatsbeschluss vom 25. Januar 2022
- Laufzeit bis 31.12 2028

## Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

*„Lebendige Zentren“*

*„Wachstum und nachhaltige Erneuerung“*

*„Sozialer Zusammenhalt“*

Mit dem Programm „Lebendige Zentren“ sollen Stadt- und Ortsteilzentren attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickelt werden.

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** (§136 - §164) sind Gesamtmaßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Sanierungsgebiet
nach § 142 Abs. 3 BauGB

**Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144, 145 BauGB)**

Verschiedene Rechtsgeschäfte und Maßnahmen bedürfen der (sanierungsrechtlichen) Genehmigung der Gemeinde.

**Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)**

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen können durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausgeglichen werden.

## Leitziel

*Der zentrale Bereich Steilshoops ist ein attraktiver und identitätsstiftender Ort zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils, zum Wohnen, Leben und Arbeiten.*

## Handlungsfelder

- Zentren / Lokale Ökonomie
- Wohnen / lokaler Wohnungsmarkt / Wohnungswirtschaft
- Klimaschutz, Klimaanpassung, Grüne und Blaue Infrastruktur
- Mobilität

## Projekte

# Haben Sie Fragen zum Themenbereich

# **Gebiet | Programm | Ziele?**

# GEBIETSMANAGEMENT

Das Gebietsmanagement steuert die Gebietsentwicklung und organisiert die Beteiligungsprozesse.

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

**Gebietskoordination**
Bezirksamt Wandsbek

Fachamt Sozialraummanagement
Integrierte Stadtteilentwicklung


## Dirk Mecklenburg

@ dirk.mecklenburg@wandsbek.hamburg.de
Tel. +49 40 42881 2408


steg

**Sanierungsträgerin**
steg Hamburg mbH


## Ludger Schmitz

@ ludger.schmitz@steg-hamburg.de
Tel. +49 40 431393 33

## Florian Muarrawi

@ florian.muarrawi@steg-hamburg.de
Tel. +49 40 431393 62

# INFORMATION UND BETEILIGUNG

www.steilshoop-zentrum.de

Quartiersbüro (im EKZ)

Sanierungszeitung

Instagram

steilshoop
ZENTRUM

Logo

Öffentl. Veranstaltungen

# INFORMATION UND BETEILIGUNG

## gebiets-/ prozessbezogen

**Sanierungsbeirat Steilshoop-Zentrum**

Konstituierende Sitzung
18. April um 19.00 Uhr

regelmäßiger Austausch

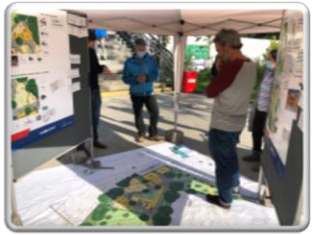
Stadtteilkonferenz Steilshoop

- diskutiert die Entwicklungen im Gebiet, gibt Hinweise auf aktuelle Probleme und Defizite, befasst sich mit Projekten und gibt ggfs. Empfehlungen an die Bezirksversammlung
- offene Form: keine formelle Mitgliedschaft
- tagt 4 x jährlich (einmal pro Quartal) öffentlich
- entscheidet über die Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds
- Stimmrecht haben alle, die zuvor mindestens zweimal an Sitzungen teilgenommen hat

# INFORMATION UND BETEILIGUNG

**projektbezogen**

Workshops

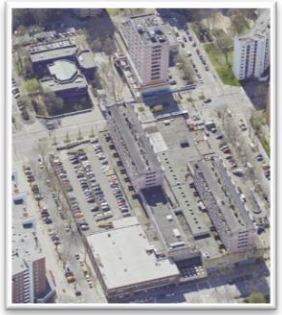


Vor Ort Beteiligung

Kinder / Jugend - Beteiligung

Befragungen / Interviews

Fokusgruppen



Mitwirkung am Wettbewerb

**€ € €  Verfügungsfonds Steilshoop-Zentrum  € € €**

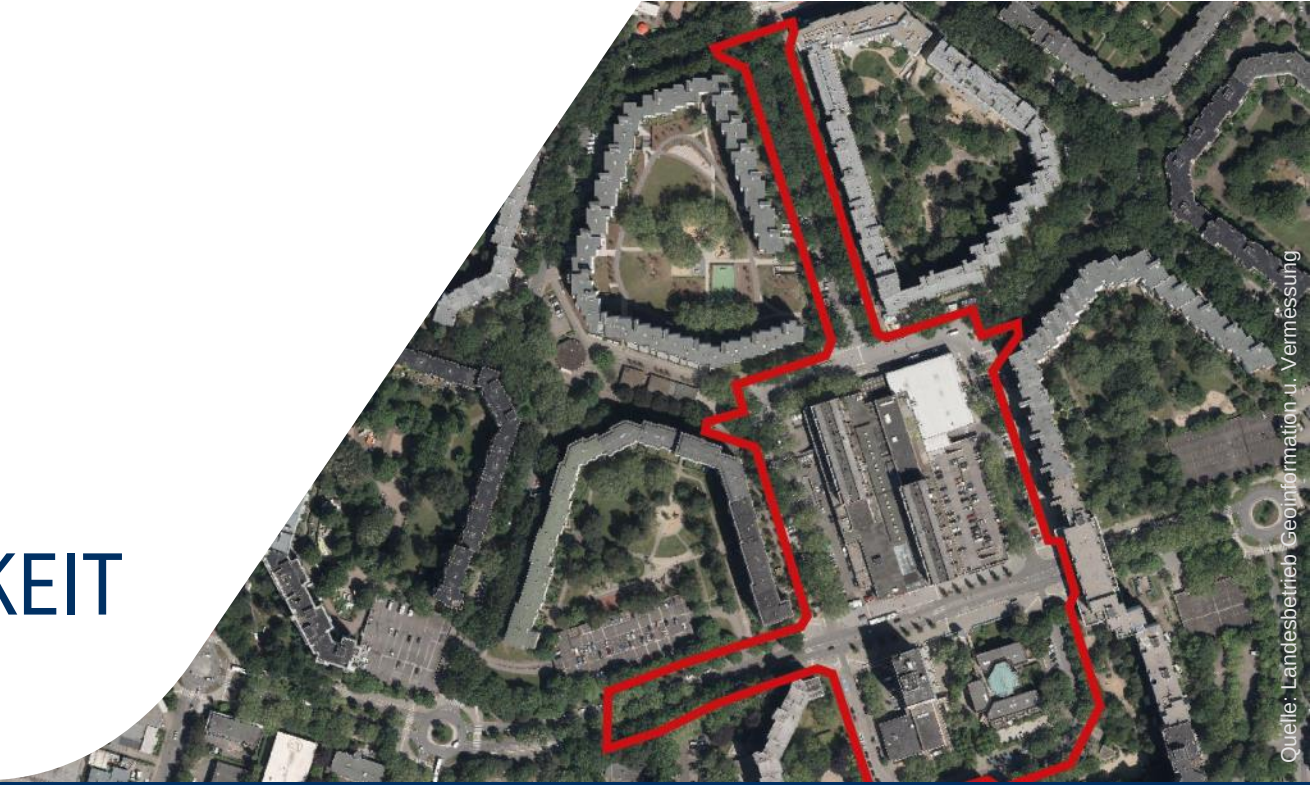
# INFORMATION UND BETEILIGUNG

Haben Sie Fragen zum

Themenbereich

**Information und Beteiligung?**

# AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

steilshoop ZENTRUM

# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT