

Ergebnisprotokoll

13. Sitzung des Sanierungsbeirates Steilshoop-Zentrum am 10.02.2026 um 19.00 Uhr

Ort:	Feiersaal der Martin Luther King-Kirchengemeinde, (Gründgensstraße 28)
Teilnehmende:	18
Vertreter/innen Bezirksamt:	Maria-Dolores Töllner-Aguirre, Dezernentin Britha Krause, Fachamt Sozialraummanagement
Vertreter/innen Sanierungsträger:	Ludger Schmitz, Florian Muarrawi, Matthäus Pietrus (steg Hamburg)
Ergebnisprotokoll:	steg Hamburg

TOP 1: Begrüßung / Organisatorisches:

Herr Schmitz begrüßt die Anwesenden zur 13. Sitzung des Sanierungsbeirates Steilshoop-Zentrum und stellt die Tagesordnung vor. Der Tagesordnungspunkt drei kann nicht behandelt werden, da die Referenten nicht anwesend sind. Herr Schmitz verteilt die Teilnehmer:innenliste und weist auf die Abstimmungsmodalitäten hin.

TOP 2: Zentrum Steilshoop – Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse

Eineinhalb Jahre nach Abschluss des Wettbewerbs und gut ein Jahr nach der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens steht der Start für die erste Phase der baulichen Verwirklichung des neuen Zentrums für die Mitte von Steilshoop bevor.

Herr Schmitz erläutert anhand einer Präsentation den Sachstand, den geplanten Zeitplan sowie die vorgesehenen Bauphasen für die geplante Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse (Präsentation s. Anhang). Realisiert werden sollen die Ergebnisse des hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb „Nahversorgungszentrum Steilshoop“ (November 2023 bis Mai 2024). Im nördlichen Baufeld (EKZ Schreyerring) soll der Entwurf des Erstplatzierten und im südlichen Baufeld (Gründgensstraße 28, Ärztehaus mit Appendix) die Planungsidee des Zweitplatzierten umgesetzt werden. Herr Hemmerich, Eigentümer der Flächen, ergänzt.

Planungsrecht schaffen + Umsetzung der Sanierungsziele sichern

Um das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können, ist ein neues Planungsrecht erforderlich. Zu diesem Zweck wurde im November 2024 das Bebauungsplanungsverfahren Steilshoop 13 eingeleitet. Anfang 2025 fand die öffentliche Plandiskussion (frühzeitige Bürgerbeteiligung) statt, in der die Öffentlichkeit über die beabsichtigten Planungen informiert wurde. Derzeit werden unterschiedliche Fachgutachten (u. a. zu den Themen Verkehr, Umwelt und Verschattung) eingeholt. Zudem wird ein Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Zur Absicherung der Sanierungsziele wird parallel zum Bebauungsplanungsverfahren zwischen der Stadt Hamburg und der Grundeigentümerin eine Sanierungsvereinbarung ausgehandelt. Diese regelt unter anderem, wie und in welchen Schritten die bauliche Gesamtmaßnahme realisiert werden soll.

Bauliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses

Ärztehaus

Nach Einreichung des Bauantrages durch den Eigentümer und Erteilung der Baugenehmigung kann mit den Maßnahmen begonnen werden. Die verbliebenen gewerblichen Mieter:innen (Praxen, Apotheke, Caritas etc.) werden temporäre in den nördlichen Bereich des EKZ umquartiert.

EKZ

Der verbliebene Einzelhandel und Dienstleistungen im EKZ sollen in den nördlichen Bereich des Erdgeschosses ziehen.

Der Um- und Neubau des EKZ nördlich der Gründgensstraße ist an dem Zeitpunkt der Vorwegenehmigungsreife des neuen Bebauungsplans gekoppelt. Danach kann zunächst der Rückbau und anschließend der Um- und Neubau des südlichen Bauabschnitts erfolgen. Im Anschluss wird der nördliche Bauabschnitt realisiert. Die Fertigstellung des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück nördlich der Gründgensstraße wird für das Jahr 2032 erwartet.

Die Neugestaltung der Freiflächen kann voraussichtlich ab 2030 (Kirchplatz südlich der Gründgensstraße), bzw. ab 2032 (Stadtplatz und öffentliche Straßenräume Gründgensstraße, Schreyerring) beginnen.

Aus heutiger Sicht wird das neue Zentrum von Steilshoop – mit einem bedarfsgerechten Nahversorgungsangebot, neuem Wohnraum, neu gestalteten Freiflächen sowie einem Anschluss an die neue U5 im Jahr 2033 fertiggestellt sein. (Eine Visualisierung der genannten Verfahrens- und Umsetzungsschritte finden Sie in der Anlage.)

Anschließend werden Fragen aus dem Plenum gestellt:

- Wie verbindlich ist die Aussage „der Baubeginn für das Ärztehaus erfolgt in 2026“?
Herr Hemmerich erklärt, dass noch in diesem Quartal ein Bauantrag für das Ärztehaus beim Bezirksamt eingereicht werden soll. Bei Vorliegen eines vollständigen Bauantrags dauert die behördliche Bearbeitung des Antrags idealtypisch max. sechs Monate.
- Wann finden die finalen Gespräche mit den Bestandmietern des Ärztehauses über den Umzug ins EKZ statt?
Herr Hemmerich erläutert, dass die Gespräche ab April 2026 geführt werden. Er wird diesbezüglich zeitnah Kontakt mit den betroffenen Mieter:innen aufnehmen.

- Auf welche Lärmbelastigungen müssen sich die Anrainer während der Bauphase des Ärztehauses einstellen?
Angesichts des Baulärms der benachbarten U5-Baustelle werden die Bauarbeiten am Ärztehaus nur temporär als störend wahrnehmbar sein. Das Gebäude soll möglichst geräuscharm saniert und umgebaut werden. Die Fassade wird mithilfe eines Krans demontiert. Die zukünftigen Fassadenelemente werden außerhalb von Steilshoop angefertigt und mit einem Kran angebracht, sodass nur mit Lärm durch den Baukran zu rechnen ist.
- Wird eine Umfahrung des Nahversorgungszentrums zukünftig weiterhin möglich sein?
Die zukünftige verkehrliche Erschließung wird derzeit im Rahmen eines Verkehrsgutachtens erörtert. Denkbar ist u.a. eine Verkehrsberuhigung auf / entlang der bestehenden Eventfläche unter Berücksichtigung der ausreichenden Erschließung der Fläche. Genauere Aussagen können erst nach Vorliegen des Verkehrsgutachtens getroffen werden.
- Was passiert, wenn der neue Bebauungsplan nicht beschlossen wird?
Wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen bzw. festgestellt wird, kann nur das Ärztehaus saniert oder umgebaut werden. Dieses Szenario ist jedoch so unwahrscheinlich, dass die Grundeigentümerin dieses Risiko eingeht. Alle am Planungsprozess Beteiligten arbeiten darauf hin, dass die Ergebnisse des Wettbewerbs umgesetzt werden können - ihnen ist bewusst, dass die Bewohner:innen von Steilshoop genau das erwarten.

TOP 3: Ergänzendes Wegeleitsystem der U5-Baustelle:

Frau Krause führt in das Thema ein: Konsens besteht darin, dass die Beschilderung der Hochbahn zu den zentralen Einrichtungen im Zentrum (Einkaufszentrum, Apotheke und Martin-Luther-King-Kirchengemeinde) für Ortsunkundige nicht ausreichend ist. Zur weiteren thematischen Vertiefung und Besprechung möglicher Beschilderungsstandorte fand am 14.10.2025 ein Vor-Ort-Termin mit der Hochbahn und MR statt. Im Termin wurden mögliche Varianten besprochen. Herr Holzbauer schlug vor, von den angrenzenden Bushaltestellen aus Bodenmarkierungen zu den zentralen Einrichtungen anzubringen. Das Fachamt verneinte jedoch bereits im Vorfeld des Termins die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Bodenmarkierung. Anschließend wurde eine pragmatische Lösungsidee in Form einer Beschilderung mit Piktogrammen an Bauzäunen weiterverfolgt. Die Hochbahn hat jedoch im Laufe des Abstimmungs- und Prüfprozesses ihre Bereitschaft zur Antragsstellung und anteiligen Mitfinanzierung zurückgezogen.

Das RISE-Gebietsmanagement prüft aktuell die Variante „Outdoor-Bodenaufkleber“, die robust sind und rückstandsfrei entfernt werden können. Derartige Aufkleber halten einige Monate, können aber mit relativ wenig Aufwand erneuert werden. Mit diesem neuen Vorschlag soll nun ein Antrag auf Sondernutzungsgenehmigung bei der MR gestellt werden. Ob das Erfolg hat, bleibt abzuwarten. Parallel wird weiter eine Umsetzung mit Schildern weiterverfolgt. Herr Schmitz ergänzt, dass der Ausstieg der Hochbahn aus der gemeinsamen Realisierung des ergänzenden Wegeleitsystems Zeit gekostet habe. Nichtsdestotrotz sei man nun zuversichtlich, diese neue

Variante realisieren zu können. Sobald für eine der Varianten eine Sondernutzungsgenehmigung erteilt werden kann, wird die Steg die Kirchengemeinde und die Apotheke bezüglich der Gestaltung der Outdoor-Aufkleber kontaktieren.

TOP 4: Verfügungsfond Steilshoop Zentrum 2026

(Nach der Geschäftsordnung sind 14 Teilnehmende stimmberechtigt.)

Einführend weist Herr Schmitz darauf hin, dass die Steg noch keinen Zuwendungsbescheid für das Jahr 2026 erhalten hat. Demnach gelten die heutigen Förderzusagen vorbehaltlich der Zuwendungsbewilligung (Vorratsbeschlüsse).

Die zwei eingegangenen Anträge werden von den Antragssteller: innen vorgestellt und es werden dazu Fragen beantwortet.

Per Abstimmung beschließen die Teilnehmenden die Förderung folgender Projekte:

- VFF 01-26: *Start ins Frühjahr mit Musik und Geschichten* am 09.04.2026
Gesamtkosten: 1.000 € / beantragte Förderung: 500 € (50%)
Der Antrag wird einstimmig angenommen.
- VFF 02-26: *Ein Sonntag mit Johann Sebastian Bach*
Gesamtkosten: 1.300 € / beantragte Förderung: 650 € (50%) Förderung
Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Hinweis: Die Förderanträge müssen frühzeitig mit der Sanierungsträgerin (steg Hamburg) abgestimmt werden. Bei Fragen wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die Steg, die auch per Mail: steilshoop-zentrum@steg-hamburg.de erreichbar ist. Abgestimmte Anträge müssen spätestens 10 Tage vor der Sitzung des Sanierungsbeirats unterschrieben bei der Steg vorliegen. Informationen zu den Förderkriterien und zur Beantragung sind dem Leitfaden zum Verfügungsfonds zu entnehmen. Dieser ist auf den Webseiten des Sanierungsgebiets abrufbar <https://steilshoop-zentrum.de/wp-content/uploads/2023/12/Leitfaden-Verfuegungsfonds-Steilshoop-Zentrum.pdf>. Es wird darauf hingewiesen, dass die Förderkriterien bei der Antragstellung zu beachten sind.

TOP 5: Sitzungstermine des Sanierungsbeirates im Jahr 2026

Die stimmberechtigten Teilnehmenden beschließen mehrheitlich die folgenden Sitzungstermine für das zweite, dritte und vierte Quartal 2026:

II. Quartal: Dienstag, 05. Mai 2026

III. Quartal: Dienstag, 07. Juli 2026

IV. Quartal: Dienstag, 13. Oktober 2026

Die Sitzungen werden von 19-21Uhr im Feiersaal der Martin Luther King-Kirchengemeinde durchgeführt.

TOP 6: Sonstiges

Es folgte eine Diskussion über die mangelnde Schneeräumung, insbesondere am EKZ. Unter anderem wurde berichtet, dass vor Aldi nicht geräumt wurde.

Herr Hemmerich führte aus, wer an welchen Orten in Steilshoop für die Räumung verantwortlich ist: Um Aldi herum ist grundsätzlich Aldi selbst verantwortlich, im vorderen Bereich zur U5-

Baustelle ist hingegen die Hochbahn zuständig. Aufgrund der besonders widrigen Witterungsverhältnisse helfen sich aktuell alle gegenseitig aus, da das Streugut teilweise knapp wird. Frau Metzner betont, dass die Räumung im Bereich der U5-Baustelle sehr gut funktioniert habe.

Aufgrund der veränderten Wegeführung und der damit verbundenen längeren Wege ins Zentrum von Steilshoop wünscht sich eine Teilnehmerin einen Abholservice (Sitzungs-Shuttle) für den Sanierungsbeirat. Der Vorschlag wird mitgenommen und vom Bezirksamt geprüft.

Hinweise

E-Mail-Verteiler: Alle Interessierten, die per E-Mail informiert werden möchten, müssen in dem verteilten Formular ihre E-Mail-Adresse eintragen und mit ihrer Unterschrift erklären, dass sie sich ausdrücklich damit einverstanden sind, dass ihre Daten zu Informationszwecken im Rahmen der Gebietsentwicklung im Sanierungsgebiet Steilshoop-Zentrum genutzt werden dürfen. Diese Einwilligung kann jederzeit per E-Mail an steilshoop-zentrum@steg-hamburg.de widerrufen werden.

Die **Tagesordnungen und Protokolle** des Sanierungsbeirates sowie viele **weitere Informationen** zum RISE-Fördergebiet Steilshoop-Zentrum finden Sie auf der Internetseite www.steilshoop-zentrum.de.

steg Hamburg mbH

Hamburg, im Februar 2026

Nahversorgungszentrum Steilshoop

Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses

Sachstand und Ausblick

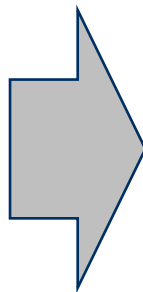


Quelle: Landesbetrieb Geoinformation u. Vermessung

Ausgangssituation



Ziel



Planungsrecht schaffen + Umsetzung der Sanierungsziele sichern

Sanierungsvereinbarung

zwischen FHH

(Bezirksamt Wandsbek, Landesbetrieb für Immobilien und Grundvermögen LIG)

und Grundstückeigentümerin

Durchführung

hochbaulich-landschaftsplanerischer

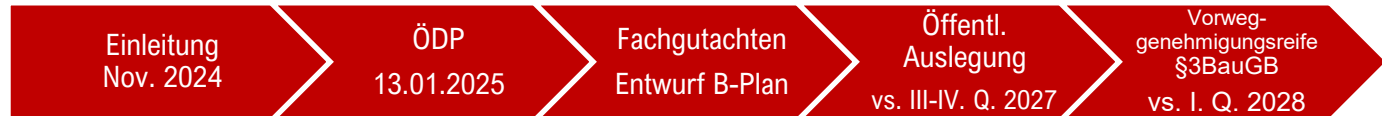
Wettbewerb

Start

Nov. 2023

Mai 2024

(Entscheidung/Ergebnis)



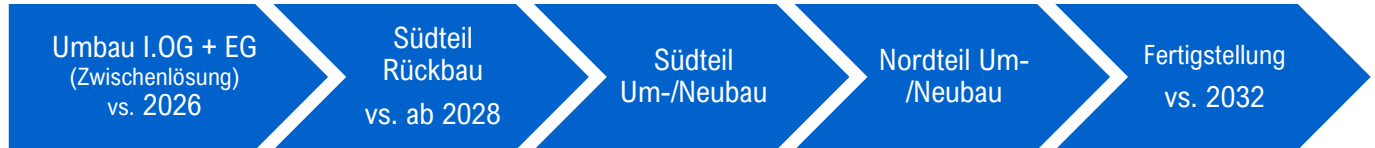
Bebauungsplan Steilshoop 13

Nahversorgungszentrum Steilshoop

Bauliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses



Sanierung und Umbau „Ärztehaus“ Gründgensstraße



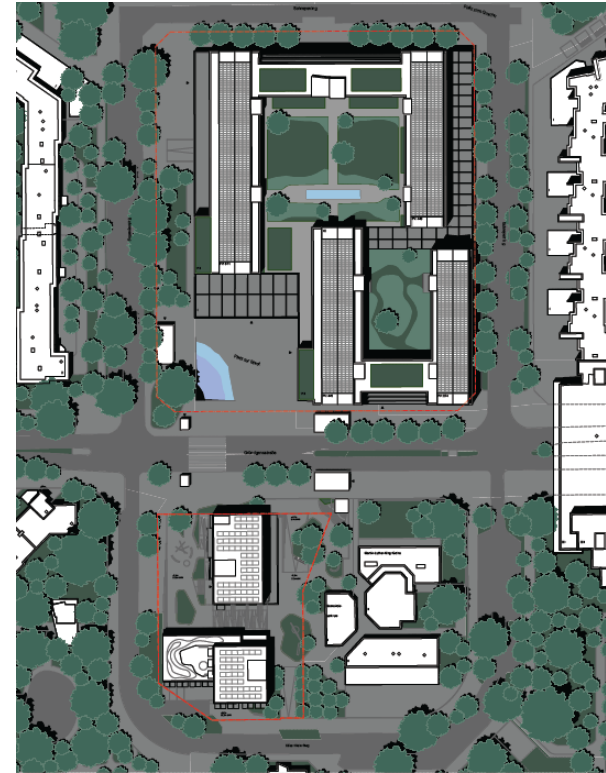
Umbau / Neubau „EKZ“ Schreyerring

Bauliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses

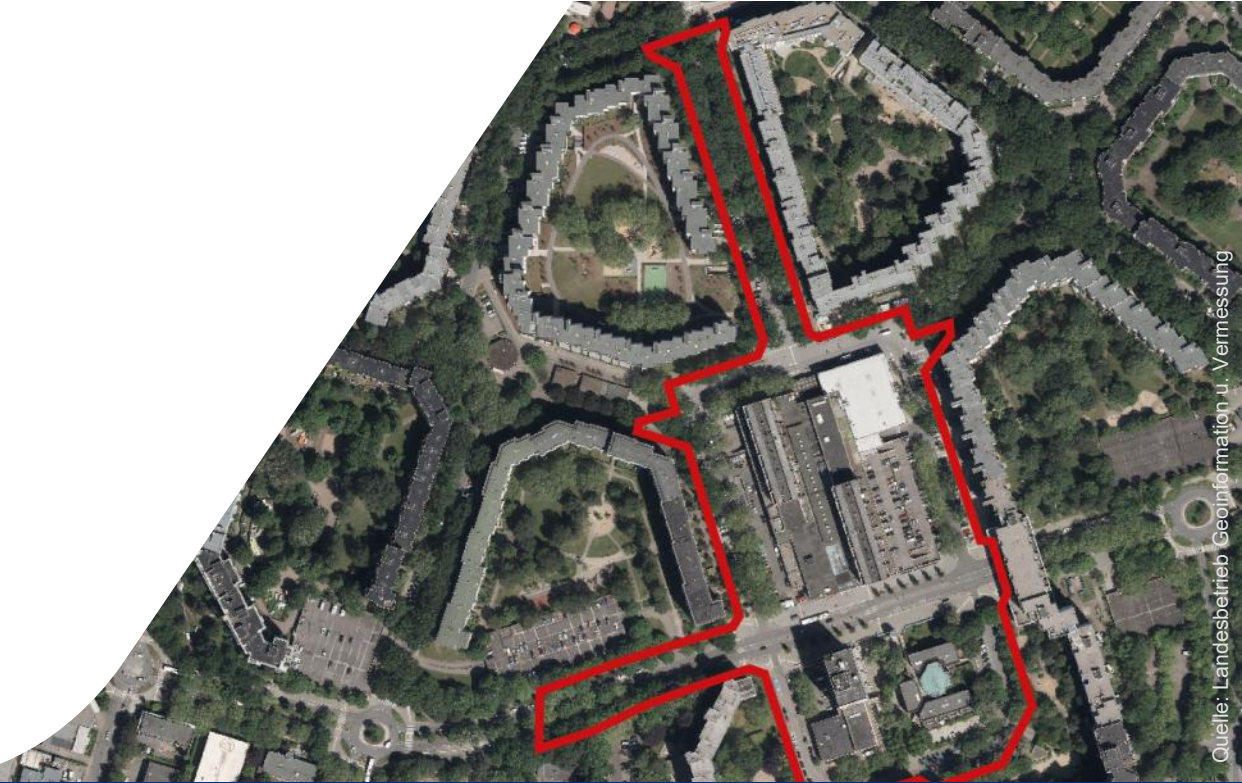


Kirchplatz
(Grundstücks übergreifend)
vs. 2030

Stadtplatz +
öffentl. Straßenräume
(Gründgensstraße, Schreyerring)
vs. 2032



Vielen Dank



Quelle: Landesbetrieb Geoinformation u. Vermessung



Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung



Hamburg