

# RISE-Fördergebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße

Programme: Städtebauliche Sanierung, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (21 ha)

## Kurzfassung Abschlussbericht 2003-2023



Fotos: Julie Nagel, Felix Borkenau, Heike Schröder, BIG Städtebau GmbH, Heike Schröder (2x), Julie Nagel

### Herausgeber und Bearbeitung



#### Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitung: Heidrun Gerresheim, Jasmin Castro Frenzel



#### BIG Städtebau GmbH, ein Unternehmen der BIG-Bau

Gebietsentwicklerin und treuhänderische Sanierungsträgerin

Regionalbüro Hamburg

Bearbeitung: Kirsten Ebert, Andreas Kiefer

## Anlass und Auftrag

Nach der vorbereitenden Untersuchung (VU) im Jahr 2003/04, welche die städtebaulichen Missstände sowie Funktions- und Substanzschwächen im heutigen RISE-Fördergebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße aufgezeigt hat, wurde das Gebiet am 12.07.2005 per Senatsbeschluss förmlich als Sanierungsgebiet im Programm „Städtebauliche Sanierung“ (SAN) festgelegt und 2009 deckungsgleich in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) aufgenommen. Im Jahr 2010 erfolgte die Überleitung des Sanierungsgebietes in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) sowie eine Laufzeitverlängerung für beide Programme bis 2017. Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für das Fördergebiet Barmbek-Nord S1 Fuhlsbüttler Straße wurde in den Jahren 2017 und 2020 im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bis Ende 2023 fortgeschrieben, weil gute Aussichten auf die erfolgreiche Umsetzung weiterer Projekte zur Erreichung der Sanierungsziele bestanden.

Zum 31.12.2023 endet die nahezu 20-jährige Laufzeit des RISE-Gebiets Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße. Der Abschlussbericht bildet die Grundlage für die planmäßige Beendigung des Gebietsentwicklungsprozesses. Durch die mehrfache Verlängerung der Gebietslaufzeit konnten alle relevanten Projekte umgesetzt bzw. die letzten Projekte begonnen und somit die definierten Leitziele erfolgreich realisiert werden. Die sich noch in der Umsetzung befindlichen Projekte am Barmbeker Gleisbogen sind finanziell gesichert und werden in 2024 planmäßig fertiggestellt.

## Projektbilanz und Leitziele

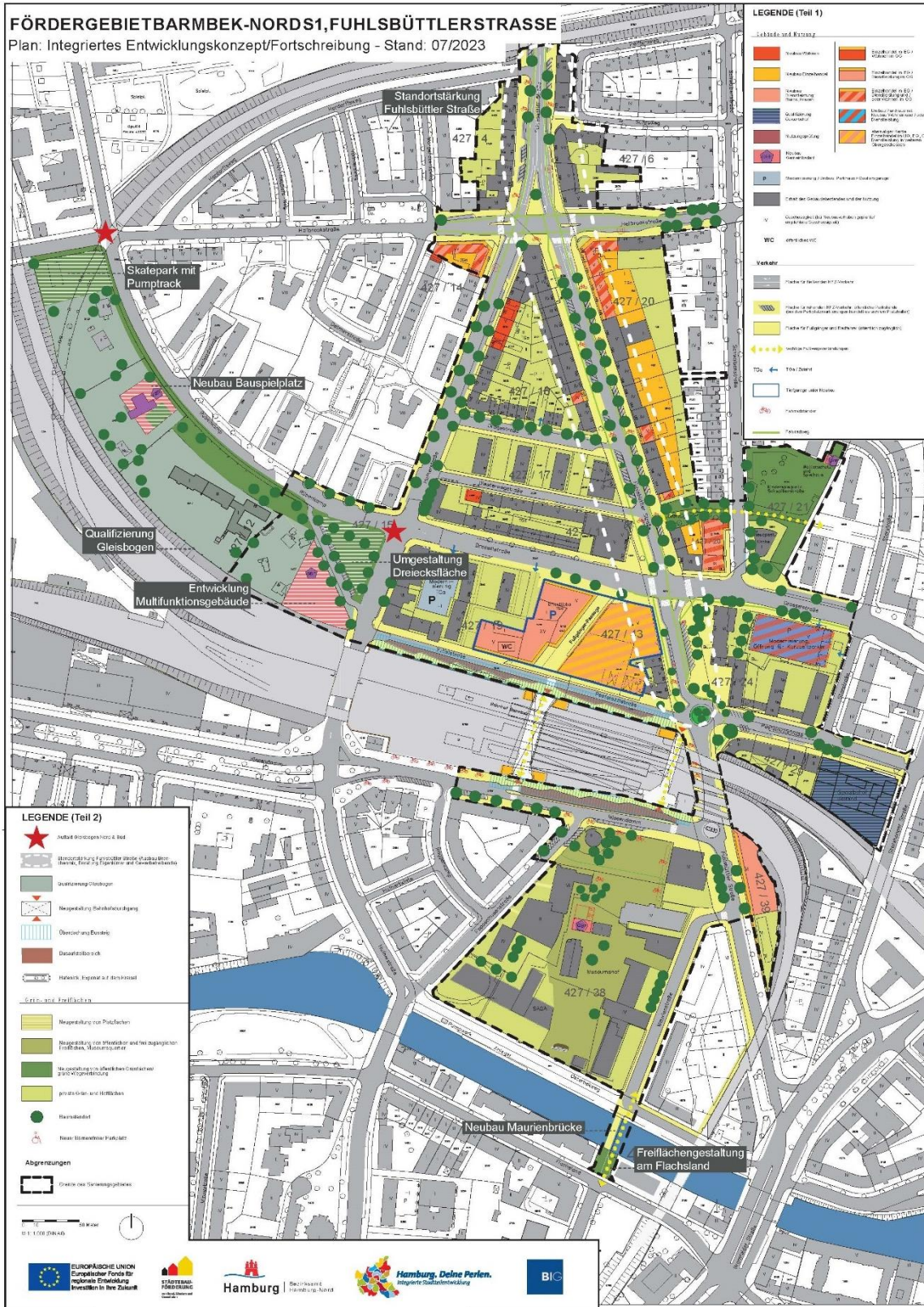
Zu Beginn der gebietsbezogenen Förderung im Jahr 2005 prägten der starke strukturelle Wandel und die instandsetzungsbedürftige Infrastruktur das Erscheinungsbild Barmbeks, und ein Trading-Down-Effekt zeichnete sich im damaligen Bezirkszentrum ab. Um dem entgegenzusteuern, wurden Sanierungsziele, Handlungsfelder und Handlungsfeldziele definiert. Die übergeordneten und während des Entwicklungsprozesses evaluierten drei gebietsbezogenen Leitziele sind die folgenden:

**Leitziel 1:** Eine **bessere räumliche Verknüpfung der Teilbereiche** nördlich und südlich des Bahnhofs sowie die **Ausbildung einer neuen attraktiven Laufachse:** Museumsquartier / Bahnhof / Einzelhandelsstandort Fuhlsbüttler Straße (LZ 1).

**Leitziel 2:** Die **Stärkung der zentral-örtlichen Funktionen und insbesondere des Einzelhandels**, damit der Standort seine Funktionszuweisung als urbaner Marktplatz hinsichtlich aller damit verbundenen Einzelfunktionen zukünftig besser ausfüllen kann (LZ 2).

**Leitziel 3:** Der **Ausbau des kulturellen und gesellschaftlichen Zentrums** mit Freizeitangeboten, kulturellen Einrichtungen und Teilen der Bezirksverwaltung als **Identität des Stadtteils Barmbek-Nord** (LZ 3).

# Plan: Integriertes Entwicklungskonzept mit Fördergebietsgrenze und Projektverortung



Die erfolgreiche Umsetzung der Ziele ist im Rahmen des Gebietsentwicklungsprozesses im Fördergebiet durch ein Bündel von unterschiedlichen Maßnahmen erfolgt. Heute, im Jahr 2023 sind deutliche, positive Veränderungen und Effekte durch das sehr umfangreiche Projektportfolio des stetig fortgeschriebenen Integrierten Entwicklungskonzeptes sichtbar. Nachstehend sind die wesentlichen Meilensteine aufgeführt:

## Wesentliche Meilensteine

der Gebietsentwicklung sind die folgenden bauvorbereitenden und baulichen Maßnahmen:

- 2004:** Städtebaulicher Wettbewerb zum Bahnhofsumfeld
- 2006:** Auftaktveranstaltung zum anstehenden Umbau Neuer Stadtplatz / Bert-Kaempfert-Platz und Museumshof
- 2007:** Konzeption der baubegleitenden Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Stadtteilzeitung etc.)
- 2007:** Beginn erster Planungen im Sanierungsgebiet (Spielplatz, Neuer Stadtplatz / Bert-Kaempfert-Platz und Museumshof)
- 2008:** Eröffnung des Spielplatzes an der Schwalbenstraße und Bau eines Spielhauses
- 2009:** Start der Planungen für den Umbau der Fuhlsbüttler Straße
- 2009:** Start der Planungen für den Umbau des Barmbeker Bahnhofs
- 2009:** Schließung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses
- 2010:** Hochbaulicher Wettbewerb zur Erweiterung der Kultureinrichtung Zinnschmelze
- 2010-2013:** Umbau der Straßenzüge rund um den Barmbeker Bahnhof zur Verlagerung des Busbahnhofs nördlich und südlich des Bahnhofs
- 2014:** Errichtung der Luftkissen-Dachkonstruktion als Wahrzeichen des neuen Busbahnhofs
- 2010-2014:** Sanierung des Bahnhofkörpers Süd (Hochbahn) und Aufweitung der Zugangsbereiche
- 2013-2015:** Abschnittsweiser Umbau des Areals Neuer Stadtplatz / Bert-Kaempfert-Platz / Museumshof / Rundbunkergrundstück
- 2013-2015:** Umbau und Erweiterung der Kultureinrichtung Zinnschmelze
- 2014-2016:** Umbau des zentralen Einkaufsbereichs Fuhlsbüttler Straße
- 2014-2017:** Sanierung des Bahnhofkörpers Nord (DB) und markante Aufweitung der Zugänge
- 2014:** Abriss des ehemaligen Hertie-Gebäudes (Fuhlsbüttler Straße 101)
- 2015/2016:** Neubau des Verwaltungsgebäudes der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG)
- 2015/2016:** Sanierung eines Parkhauses und Aufstockung und Ummantelung des Bestandsgebäudes mit 48 Wohnungen an der Drosselstraße (Drosselgärten)
- 2017:** Einweihung der Piazzetta nach der Umgestaltung
- 2017-2018:** Wohnungsneubau Hufnerstr. 120-120a, früher 120-124
- 2018-2019:** Umbau des Gewerbehofes Ecke Pestalozzistraße / Steilshooper Straße nach Neuentwicklung (Studio Feuerfest) – 1. Bauabschnitt
- 2018-2020:** Neubau des Geschäftshauses „Fuhle 101“ auf dem ehemaligen Hertie-Gelände
- 2018-2021:** Neubau Wohn- und Geschäftshaus an der Fuhlsbüttler Straße 136-146 / Hellbrookstraße (Barmbeker Bogen)
- 2021:** Hotelneubau Bahnhoflinie
- 2022:** Standortmarketing – 25 Jahre Die FUHLE – Filmreihe „Gesichter & Geschichten aus Barmbek, Teil 1-8“ Link: <https://youtu.be/CVMZjejPLG4> (Neustartfonds für City & Zentren)
- 2021-2022:** Umbau des Gewerbehofes Ecke Pestalozzistraße / Steilshooper Straße (Studio Feuerfest) – 2. Bauabschnitt
- 2022:** Bauliche Fertigstellung und Einweihung Maurienbrücke (Freigabe Fuß- und Radverkehr)
- 2023:** Herstellung Freiflächen Maurienbrücke – Grünfläche am Flachsland
- 2022-2023:** Freiraumplanung öffentliche Freiflächen Gleisbogen (Hufnerstraße / Rübenkamp)
- 2022-2023:** Denkmalgerechte Wiederherrichtung des Torhauses (Museum der Arbeit)
- 2022-2023:** Freiraumplanung öffentliche Freiflächen Gleisbogen (Hufnerstraße / Rübenkamp)
- 2020-2022:** Südauftakt Gleisbogen (Hufnerstraße, Ecke Rübenkamp): Sozialverträgliche Auflösung der Mietverträge der Behelfsheimbewohner am Gleisbogen
- 2023:** Südauftakt Gleisbogen: Vollständiger Rückbau der Behelfsheime

## In der Umsetzung befindliche Projekte am Barmbeker Gleisbogen:

- 2023-2024: Nordauftakt Gleisbogen: **Grünfläche mit Skatepark und Pumptrack**  
Baubeginn November 2023, Fertigstellung III. Quartal 2024
- 2023-2024: Mittlerer Gleisbogen: **Gebäudeneubau Bauspielplatz Rubezahl**  
Abbruch November 2023, Fertigstellung Neubau III. Quartal 2024
- 2023-2024: Südauftakt Gleisbogen: **Konzeptausschreibung durch den LIG**  
Multifunktionsgebäude mit ca. 7000 m<sup>2</sup> BGF für soziale Dienstleistungen, Gewerbe- und Büronutzung, Veröffentlichung I. Quartal 2024
- 2023-2025: Gleisbogen: **B-Plan BN 60 und B-Plan BN 61**

Im Abschlussbericht wurden die Beiträge der einzelnen Projekte zur Erreichung der gebietsbezogenen Leitziele bewertet. Dabei erfolgte sowohl eine quantitative als auch qualitative Bewertung der Ergebnisse durchgeführter Projekte hinsichtlich der definierten Ziele. Die Zielerreichung wird nachstehend beschrieben.

## Zielerreichung der Leitziele

### LZ 1 Bessere räumliche Verknüpfung

Durch eine **bessere räumliche Verknüpfung der Teilbereiche** nördlich und südlich des Bahnhofs sowie die **Ausbildung einer neuen attraktiven Laufachse** wurde **das Leitziel Nr. 1 in einem hohen Maße erreicht**. Die Projekte haben einen Einfluss auf die Stadtentwicklung über den Stadtteil Barmbek-Nord hinaus. Es wurden neue Stadträume und Verbindungsachsen geschaffen.

Die Verringerung der Barrierewirkung des Barmbeker Bahnhofes und die räumliche Verknüpfung der Nord- und Südseite des Quartiers wurde durch die gestalterische äußere Aufwertung und Verlegung des Busbahnhofes mit seinen modernen und markanten neuen Vordächern beidseitig entlang des Bahndamms erreicht. Eine weitere Verbesserung wurde durch eine barrierearme Modernisierung innerhalb des Bahnhofgebäudes und durch die Herstellung eines zweiten öffentlichen Durchgangs erzielt. Heute gewährleisten zwei ansprechend gestaltete und aufgeweitete Durchgänge die beidseitige Vernetzung des Quartiers. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes rund um den Bahnhof erfolgte durch die Neugestaltung des südlich gelegenen Bert-Kaempfert-Platzes mit Stadtplatz und Museumshof sowie das Aufstellen einer restaurierten Lok als Wahrzeichen Barmbeks sowie durch eine einheitliche Stadtmöblierung als Abrundung. Zu der positiven Entwicklung im Bahnhofsumfeld haben auch die neu entstandenen privat finanzierten Gebäude als Publikumsmagnete wesentlich beigetragen. Die neue Massaquoipassage, gelegen zwischen den Büro- und Geschäftsgebäuden der VBG-Verwaltung und dem Neubau Fuhlsbüttler Straße 101, schafft zudem im Norden eine stadträumlich wichtige Verbindung vom Bahnhof zur Fuhlsbüttler Straße. Der Hotelneubau auf der sogenannten Bahnhofslinse sorgt im Süden für eine städtebauliche Aufwertung.

Mit dem Umbau der Fuhlsbüttler Straße/Hufnerstraße zur Flaniermeile, mit breiten Gehwegen für Fußgänger und Auslagen der Geschäfte und der Neuanlegung beidseitiger Radwege hat die Kernzone des Einzelhandelsbereichs Fuhlsbüttler Straße ein anziehendes Erscheinungsbild erhalten. Mit der Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und der Neugestaltung des Kulturstandortes um den Museumshof konnte eine attraktive Laufachse geschaffen werden, die das gesamte Fördergebiet von Nord nach Süd verbindet. Mit der Fertigstellung der Maurienbrücke wurde eine sofort angenommene Fußgängerverbindung, abseits der autodominierten Straßen, von und in den benachbarten Stadtteil Barmbek-Süd geschaffen.

## LZ 2 Stärkung des Zentrenstandortes

Durch die **Stärkung der zentral-örtlichen Funktionen und insbesondere des Einzelhandels** füllt nun der Standort Barmbek-Nord seine Funktionszuweisung als urbaner Marktplatz hinsichtlich aller damit verbundenen Einzelfunktionen aus, und **das Leitziel Nr. 2 wurde in einem hohen Maße erreicht**.

Die für den Standort notwendigen hochwertigen und großen Gewerbeflächen wurden von privaten Investoren entwickelt. Hier sind vor allem die Flächen der neuen Publikumsmagnete ehemals Hertie (Fuhlsbüttler Straße 101) und das VBG-Hochhaus im südlichen Bereich der Fuhlsbüttler Straße sowie der Barmbeker Bogen im nördlichen Bereich Ecke Hellbrookstraße zu nennen. Auch entlang der Fuhlsbüttler Straße erfolgen Planungen von privaten Eigentümern für eine rückseitige Vergrößerung von Gewerbeflächen. Zudem wurden hier viele Gewerbeeinheiten renoviert und es haben sich neue moderne Geschäfte etabliert.

Die im Einzelhandelsgutachten als wichtig identifizierte Branchenvielfalt konnte nicht vollständig erreicht werden, da auch in Barmbek-Nord eine grundlegende Änderung des Kaufverhaltens durch den Onlinehandel und ein Wandel des Einzelhandels stattgefunden hat. Im Bereich periodischer Bedarf ist die Fuhlsbüttler Straße jedoch diversifiziert und bietet der Bewohnerschaft ein gutes Angebot. Das Leitziel wurde dadurch erreicht, dass sich im Bereich Gastronomie und Dienstleistungen neue Geschäfte entlang der Fuhlsbüttler Straße angesiedelt haben. Die neuen Geschäfte und Angebote geben der Fuhlsbüttler Straße den Charakter des urbanen Marktplatzes.

Heute ist die „Fuhle“ wieder ein bekannter und beliebter Einkaufsstandort, der von Besuchern und Besucherinnen jeder Altersklasse, auch über die Stadtteilgrenzen hinaus, gern zum Einkaufen und Bummeln oder zum Café- und Restaurantbesuch angesteuert wird.

## LZ 3 Stärkung des Kulturstandortes

Der **Ausbau des kulturellen und gesellschaftlichen Zentrums** mit Freizeitangeboten, kulturellen Einrichtungen und Teilen der Bezirksverwaltung hat die **Identität des Stadtteils Barmbek-Nord** erheblich gestärkt. **Das Leitziel Nr. 3 wurde in einem hohen Maße erreicht**. Insbesondere die Schlüsselprojekte rund um den Museumshof wie Erweiterung der Zinnschmelze mit nun vergrößertem kulturellem Angebot sowie die barrierearme Neugestaltung von Stadtplatz, Museumshof und Piazzetta, die seither für viele kulturelle Veranstaltungen genutzt werden, haben zusammen mit dem Museum der Arbeit einen Kulturstandort geschaffen, dessen Strahlkraft über die Stadtteilgrenzen hinausgeht. Seit 2022 kann er von den südlichen Quartieren über das neue Wahrzeichen Maurienbrücke erreicht werden.

Mit der Fertigstellung neuer Grün- und Freiflächen und den sozialen Angeboten wie Skatepark und Pumptrack sowie dem Neubau des Bauspielplatzgebäudes (Fertigstellung beider Projekte Spätsommer 2024) wird die Qualifizierung des Gleisbogens umgesetzt. Mit diesen Maßnahmen wird das Sport- und Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche im Stadtteil erheblich erweitert.

## Mitteleinsatz

Der Mitteleinsatz für das Sanierungsgebiet Barmbek-Nord der Programmsegmente „Städtebauliche Sanierung“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist der folgenden Tabelle dargestellt:

	<b>RISE-Mittel (in Euro)</b>	<b>Landesmittel (in Euro)</b>	<b>Private Mittel (in Euro)</b>	<b>EU-Mittel (in Euro)</b>	<b>Gesamtsumme (in Euro)</b>
<b>GESAMT (SAN &amp; ASO)</b>	19.507.829	8.426.598	303.590	1.885.184	<b>30.125.171</b>
<b>Prozentsatz</b>	57,3%	37,9%	0,9%	4,0%	<b>100%</b>

## Fazit

Das RISE-Gebiet Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße ist eines der umfassendsten Fördergebiete im Bezirk Hamburg-Nord. Die Laufzeit an sich betrug 20 Jahre (2003-2023). Durch die dreimalige Verlängerung der Gebietslaufzeit konnten alle relevanten Projekte umgesetzt und somit die Leitziele erfolgreich realisiert werden.

Die Programme „Städtebauliche Sanierung“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ haben sich als die passenden Förderprogramme für die ursprünglich desolate Situation des Gebietes erwiesen, weil sowohl die zuvor benannten sanierungsrechtlichen Instrumente als auch das klare Bekenntnis zum Zentrumsstandort Barmbek durch das ASO-Programm gemeinsam den heutigen Erfolg hervorgebracht haben. Das Zentrum von Barmbek wurde neu definiert und nachhaltig gestärkt und zu einem attraktiven Standort entwickelt.

Zur Zielerreichung der Gesamtmaßnahme war die vorgenommene Projektauswahl sehr gelungen. Insbesondere die großen investiven Vorhaben zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Freiflächen haben zu einer strukturellen und dauerhaften Verbesserung des Gebietes geführt.

Der Einsatz von **ca. 30 Millionen Euro** aus **öffentlichen Mitteln** bewirkte **Investitionen aus der Privatwirtschaft von mehr als 350 Millionen Euro**, die die zuvor beschriebenen durchgeführten öffentlichen Maßnahmen im großen Maßstab und mit viel Finanzvolumen positiv flankiert haben. Im Sinne einer Hebelwirkung der öffentlichen Mittel hat sich das Investitionsvolumen somit verzehnfacht.

Ein sehr wichtiger Beitrag zum Erfolg der Gebietsentwicklung wurde durch die Akteure im Stadtteil geleistet. Beschäftigte aus Institutionen, wie Kirchengemeinden, dem Kulturzentrum Zinnschmelze und dem Museum der Arbeit, interessierte Anwohnerinnen und Anwohner sowie Geschäftsleute haben sich im Sanierungsbeirat, im ASO-Beirat und später im Stadtteilrat Barmbek-Nord mit großer Kontinuität und Fachkompetenz engagiert. Die im Laufe der Jahre initiierten Beteiligungsstrukturen wie die IG Fuhle und die Dachmarke Barmbek bestehen erfolgreich eigenständig fort, wie auch die aus Initiative von Institutionen und Vereinen ins Leben gerufenen Strukturen „Barmbeker Ratschlag“ und die „Stadtteilgespräche“. Diese tragen zum erweiterten Informationsaustausch und zur Vernetzung der Akteure bei.

Die Grundlage für das Gelingen eines Fördergebietes, die interessierte Öffentlichkeit umfassend über den Gebietsentwicklungsprozess zu informieren sowie einen möglichst breiten Konsens bei der Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten zu erzielen, konnte durch die angewandten Beteiligungsprozesse und -formate erfolgreich umgesetzt werden. Das Ergebnis ist ein anhaltendes positives Interesse der Barmbekerinnen und Barmbeker an der Entwicklung ihres Zentrums verbunden mit der Bereitschaft, sich auch zukünftig für ihren Stadtteil zu engagieren.

