

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| Gesprächsprotokoll<br><b>Sanierungsbeirat</b> |  | Protokoll ist öffentlich |
| Datum: 03.04.2012<br>Ort: Stadtteilbüro       |  |                          |

### **TOP 1: Begrüßung und Vorstellung**

Alle Teilnehmer werden von Frau Ellen zur Sitzung des Sanierungsbeirats begrüßt. Aufgrund des straffen Zeitplans wird auf eine Vorstellungsrunde verzichtet.

### **TOP 2: Gestaltung Kreisel Fuhlsbüttler Strasse / Pestalozzistraße**

Herr Malik vom Bezirksamt Hamburg-Nord erläutert, dass die Bauarbeiten im Bereich des Kreisverkehrs nördlich der Bahnbrücken am Barmbeker Bahnhof inzwischen abgeschlossen worden sind. Heute soll die Gestaltung des inneren Bereichs des Kreisverkehrs besprochen werden.

In der Pestalozzistraße waren während der Umbauarbeiten Baumfällungen notwendig, weshalb in dem Bereich nur vergleichsweise wenige Bäume vorhanden sind. Auch deshalb sollen in der Mitte des Kreisverkehrs drei Säuleneichen gepflanzt werden. Diese zeichnen sich durch ihren schlanken, hohen Wuchs und ihre attraktive Farbgebung im Herbst aus. Durch ihre Beschaffenheit verhindern sie Sichtbeziehungen mit den gegenüberliegenden Kreiseinfahrten, was gewünscht ist, damit nicht zu schnell in den Kreisverkehr eingefahren wird. Im Bodenbereich soll die Gestaltung durch die Pflanzung von Rosen ergänzt werden.

Die alte Hafelok, die im Inneren des südlichen Kreisverkehrs zwischen Globetrotter und den Bahnbrücken aufgestellt werden soll, könnte nach derzeitigem Stand noch im Laufe dieses Jahres restauriert und nach Barmbek transportiert werden.

Herr Brüning erkundigt sich, ob und inwieweit die Gestaltung des Kreisverkehrs nördlich der Bahnbrücken im weiteren Verlauf der Straße nach Norden aufgenommen bzw. weitergeführt wird. Weiter nördlich entlang der Fuhlsbüttler Straße sind andere Baumtypen, nämlich Linden als Straßenbäume, vorgesehen, die die Gestaltung des Kreisverkehrs in Form einer Allee aber durchaus aufgreifen.

Es wird zudem die Frage vorgebracht, weshalb keine immergrünen Bäume gepflanzt werden. Herr Malik erklärt, dass dies naturschutzrechtliche Gründe habe. Zudem sei es bei einer anderen Baumart nicht möglich, drei Bäume auf der Innenfläche des Kreisverkehrs unterzubringen.

Ein weiterer Kritikpunkt seitens des Sanierungsbeirats war die Baumart selbst. Diese passe nicht besonders gut in das Quartier. Die Säuleneiche besitze einen maritimen, mediterranen Charakter, der vom sonstigen Stil des Stadtteils abweiche.

Zur weiteren Zeitplanung erklärt Herr Malik, dass die Bäume kurzfristig gepflanzt werden müssen und dies daher bereits in der kommenden Woche (nach den Osterfeiertagen) geschehen solle.

Der Sanierungsbeirat begrüßt den von Herrn Malik vorgestellten Entwurf für die Gestaltung des Innenbereiches des Kreisverkehrs.

### **TOP 3: Entwicklung der Fläche des ehemaligen Busbahnhofs**

Zunächst fasst Frau Ellen kurz den aktuellen Sachstand sowie die Ziele und Zwecke der Sanierung im Bereich des ehemaligen Busbahnhofs zusammen. Aufgrund der Bauarbeiten am Barmbeker Bahnhof und der dafür notwendigen Baustelleneinrichtung war ursprünglich vorgesehen, dass die Entwicklung des Busbahnhofs erst nach Fertigstellung des Bahnhofs beginnen sollte.

Das Erneuerungskonzept sieht für dieses Grundstück eine viergeschossige Bebauung mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und Dienstleistungen/Wohnen in den Obergeschossen vor. Ferner ist hier eine öffentlich nutzbare Tiefgarage vorgesehen, die das Parkplatzdefizit im Quartier auffangen soll, sowie die Einrichtung einer öffentlichen WC-Anlage.

Kürzlich ist der Projektentwickler ECE und das Unternehmen Estatement mit einer Machbarkeitsstudie an die Stadt heran getreten. Da die ECE ein konkretes Projekt für das Grundstück entwickelt, wird sich entgegen der ursprünglichen Zeitplanung bereits jetzt mit dem Thema auseinandergesetzt. Nachdem die ECE ihr Vorhaben bereits verschiedenen Gremien (Sprecher des Sanierungsbeirats, Stadtentwicklungsausschuss) und dem Oberbaudirektor vorgestellt hat, sind zur heutigen Beiratssitzung Herr Auras (ECE Projektentwicklung) und Herr Rietdorf (ESTATEMENT GmbH) erschienen, um das Vorhaben zu erläutern.

Das Unternehmen ECE hat eine Machbarkeitsstudie für einen Kunden entwickelt, der seinen Firmenstandort innerhalb Hamburgs verlagern möchte. Die ECE stellt dar, dass sich durch das konkrete Nutzerinteresse die Chance bietet, ein Unternehmen und weitere vom Bezirk gewünschte Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Parkplätze) im Kern des Sanierungsgebietes anzusiedeln. Der Hauptnutzer muss im Mai/Juni 2012 eine Grundsatzentscheidung über den zukünftigen Standort treffen, da sein Mietvertrag Mitte 2015 ausläuft. Das Projekt wurde u.a. bereits auf Senatsebene, bei der Bezirksamtsleitung, dem Immobilienmanagement, der HWF und dem Oberbaudirektor vorgestellt.

Herr Auras stellt das aktuelle Konzept vor, welches ein 6-geschossiges Gebäude mit einem 13-geschossigen Hochhaus vorsieht. Eine Reduzierung des Hochpunktes auf 9 Geschosse, wie vom Oberbaudirektor verlangt, ist aufgrund des benötigten Raumprogramms nicht möglich. In den Obergeschossen werden ca. 20.000–21.000m<sup>2</sup> Bürofläche und im EG ca. 1.500 bis 2.000 m<sup>2</sup> für ca. 1–2 Gastronomiebetriebe und weitere Einzelhandelsflächen geschaffen. Voraussichtlich werden dort etwa 550 bis 600 Mitarbeiter beschäftigt.

Eine Tiefgarage soll im Zusammenhang mit dem Projekt ebenfalls entstehen. Hier wären etwa 200–240 Stellplätze für die Mitarbeiter des Unternehmens zu schaffen. Langfristig würde sich dieser Bedarf jedoch reduzieren. Der Kunde erklärt sich bereit, zur Ansiedlung einer Quartiersgarage beizutragen, jedoch kann der Umfang der Stellplätze, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, noch nicht abgesehen werden. Die Parkplätze werden auf zwei Untergeschossen verteilt. Um die genannte Anzahl an Stellplätzen zu schaffen ist es allerdings notwendig, die vorgesehene Fußgängerpassage zu unterbauen.

Die im Erneuerungskonzept dargestellte Fußgängerpassage sieht auch die ECE als sehr sinnvoll an und möchte die Idee aufgreifen und weiter ausformulieren. Dies soll unter anderem durch die Verlegung eines Bodenbelags, der eine eindeutige Identifikation als Fußgängerzone ermöglicht, realisiert werden. Zudem möchte die ECE Platz-artige Aufweitungen (Piazza) schaffen, die zur Belebung des Quartiers beitragen sollen. Als an die Piazza angrenzende Nutzungen werden Cafés bzw. sonstige gastronomische Betriebe und Einzelhandelsflächen vorgeschlagen, die eine weitere Belebung versprechen.

Herr Auras betont, dass das Vorhaben eine Initialzündung für die weiteren Entwicklungen im Stadtteil bedeuten könne, zumal der Nutzer besonders gut zu Barmbek passe. Insgesamt gelänge es mit dem Projekt, auch die Ziele des Bezirks bzw. des Erneuerungskonzeptes umzusetzen.

Da der Nutzer im Jahr 2015 in die neue Immobilie einziehen müsse, wurde der vergleichsweise knappe Zeitplan auf diesen Fixpunkt ausgerichtet. Um die Grundsatzentscheidung treffen zu können, muss der Nutzer bis Mai/Juni 2012 Gewissheit über die Machbarkeit des Vorhabens haben. Das bedeutet unter anderem, dass die Finanzbehörde eine Entscheidung zur Anhandgabe des Grundstücks bis zu diesem Zeitpunkt treffen muss. Ob der Hauptnutzer

die Immobilie anmieten oder kaufen wird, sei noch nicht abschließend geklärt.

Herr Brüning merkt an, dass der Zeitplan kaum zu halten sei. Zudem könne der Nutzer seinen bestehenden Mietvertrag doch zunächst verlängern, um Zeit für den Umzug zu gewinnen. Daraufhin erläutert Herr Auras, dass das Unternehmen parallel zu der Studie der ECE nach weiteren möglichen Standorten, auch außerhalb Hamburgs, suche. Der Zeitplan sei zwar sehr straff, könne dieser aber nicht gehalten werden, sei der Standort Barmbek aus dem Rennen.

Frau Henze weist darauf hin, dass die Flächen für den Einzelhandel jeweils für sich zu klein seien und somit an der Nachfrage vorbei gingen. Zudem fehle ihr ein Gastronomie- und Einzelhandelskonzept als Grundlage des Entwurfs. Darüber hinaus stelle sich die Frage, wie die Verknüpfung mit der Fuhlsbüttler Straße hergestellt bzw. gestaltet werden soll. Die Vernetzung sei räumlich (auch durch die Fußgängerpassage) bereits gegeben, erklärt Herr Auras. Außerdem wolle die ECE hier Klasse statt Masse ansiedeln, da man hierin den richtigen Weg für die Aufwertung des Quartiers sehe. In der Tat habe man sich bisher kaum mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelskonzept auseinandergesetzt, da der Hauptnutzer verständlicherweise zunächst im Mittelpunkt der Überlegungen stehe. Die ECE habe bereits angeboten, parallel zur weiteren Entwicklung des Vorhabens ein Branchenstrukturkonzept für die Fuhlsbüttler Straße zu erarbeiten.

Man dürfe aufgrund der geringen Verkaufsfläche kein Shopping-Center hinter dem Vorhaben vermuten. Es entstehe lediglich eine größere Verkaufsfläche mit ca. 800-900m<sup>2</sup>. Wichtiger für die Einzelhandelsentwicklung sei bei weitem die Hertie-Immobilie. Frau Henze gibt zu bedenken, dass große Verkaufsflächen im Quartier benötigt würden, denn kleinteilige Ladenflächen seien entlang der Fuhle in ausreichendem Maße vorhanden. Zudem bittet sie zu prüfen, inwieweit sich die Verkaufsflächen auf das erste Obergeschoss ausweiten ließen.

Herr Boltres sieht in dem Vorhaben eine gute Chance für den Standort Barmbek, denn jede Initialzündung sei im vorliegenden Fall eine gute Initialzündung. Mit dem Entwurf halte die ECE die vorgegebenen Baugrenzen zwar ein, die bisher vorgesehene Höhe werde dagegen deutlich überschritten. Eine gute Kommunikation des Vorhabens in der Öffentlichkeit sei besonders wichtig, da alle zuständigen Gremien und die Öffentlichkeit zu überzeugen seien. Herr Malik erläutert in diesem Zusammenhang, dass bereits geprüft worden sei, ob die vorhandenen Straßen den zusätzlichen Verkehr aufnehmen könne. Die Prüfung sei positiv ausgefallen, zusätzliche Infrastrukturen seien also nicht erforderlich.

Frau Engler merkt an, dass die Piazzen durchaus ein Pluspunkt des Entwurfes seien. Sie befürchte allerdings, dass, wenn das neue Quartier zu attraktiv sei, die Kunden aus der Fuhle herausgehalten werden könnten. Es sei zudem fraglich, ob die 600 Mitarbeiter des Unternehmens viel zusätzliche Kaufkraft in die Fuhle bringen würden, da einige gastronomische Nutzungen ja bereits im eigenen Gebäude zu finden seien. Herr Auras hält dem entgegen, dass der gegenwärtige Zustand doch deutlich stärker als „Kundenstopper“ wirke.

Herr Hoffman erläutert, dass er die Entwicklung des Projekts aus dem Erneuerungskonzept heraus nicht erkennen könne. Außerdem werde durch den straffen Zeitplan Druck aufgebaut, der zu einer unausgewogenen Lösung führen könne. In diesem Fall gehe der Fuhle eine große, attraktive Fläche als Entwicklungspotenzial verloren, zumal an dieser Stelle größere Gewerbeeinheiten benötigt würden. Herr Hoffmann betont, dass er die 13 Geschosse des Gebäudes kritisch beurteile und er mit Gegenwind aus dem Quartier rechne. Herr Auras erwidert, dass ein Shopping-Center an dieser Stelle nicht funktioniere. Zudem sei es der richtige Ansatz, die Passage offen zu lassen. Es stelle sich die Frage, was ein geschlossenes Shopping-Center dem Quartier bringe. Das vorgestellte Vorhaben dagegen sei in der vorliegenden Form umsetzbar, weshalb die ECE alle Karten offen auf den Tisch lege.

Die Piazzen werden von Herrn Brüning als interessantes, spannendes Element beurteilt, die zur Belebung des Quartiers geeignet seien. Allerdings fehlen auch seiner Meinung nach größere Verkaufsflächen, die die Nachfrage vor Ort bedienen könnten. So zeige sich, dass das Projekt nicht die Antwort auf die Probleme im Quartier darstellt, sondern schlicht als interessante Alternative für den Standort betrachtet werden müsse. Auch Herr Brüning äußert seine grundsätzlichen Bedenken gegen einen Hochpunkt an der vorgeschlagenen Stelle, er

vermisse insbesondere die städtebauliche Begründung hierfür. Der Hochpunkt sei nicht maßstabsgerecht und erdrücke deshalb die umliegenden Quartiere. Benötigt werde kein in sich geschlossenes Konzept, sondern eine Nutzung, die sich zum Stadtteil öffnet. Herr Rietdorf argumentiert, dass der Nutzer für das Gebäude ein klares Flächenprogramm gefordert habe. Es war daher notwendig, die Wünsche des Nutzers mit den Vorgaben der Baufläche zu vereinen, was einen Hochpunkt unausweichlich mache.

Herr Püschel beurteilt das vorgestellte Vorhaben als werthaltiges, langfristiges Konzept. Welche Hoffnungen dadurch aber für den Hertie entstehen, sei sehr vage. Die Architektur allerdings sei sehr beliebig und sollte stärker an den Stadtteil angepasst werden. Der Zeitplan sei zudem zu ambitioniert und kaum realisierbar. Herr Auras betont, dass es sich nur um eine Gestaltungsvariante zur Visualisierung des Entwurfes handele, eine konkrete Fassadengestaltung werde noch entworfen. Herr Boltres merkt an, dass für den Fall der Umsetzung dieses Vorhabens ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden müsse.

Herr Bill beurteilt das Vorhaben zunächst positiv. Die Schaffung von Arbeitsplätzen im Quartier sei sehr wichtig. Das Gebäude könne aber durchaus erdrückend wirken, wenn man an dessen Fuße stehe. Ein solches Vorhaben funktioniere nur, wenn es von den Bürgern im Stadtteil mitgetragen wird. Die geplanten Höhe des Hochhauses sieht er kritisch an und bittet die Anwesenden um ihre Meinung.

Herr Blöcher regt an zu prüfen, ob die gewünschte Kantine des Hauptnutzers an anderer Stelle im Quartier verortet werden könnte. Dies hätte zwei positive Effekte zur Folge: Zum einen würde es zur Belebung beitragen, wenn die Mitarbeiter während ihrer Mittagspause im Quartier unterwegs sein und zum anderen wären mehr Einzelhandelsflächen in dem möglichen Neubau unterzubringen.

Herr Burkhardt sieht das Vorhaben sehr kritisch, da es den Stadtteil enorm verändern würde und es sehr weitreichende Folgen für die Anwohner mit sich bringe. Die ECE müsse darstellen, wie die Folgen abgemindert werden könnten. Dabei ist letztendlich wenig entscheidend, ob das Gebäude nun 9 oder 13 Vollgeschosse umfasst. Herr Auras erwidert, dass die Folgen hinsichtlich der Verkehrssituation gering seien. Die Infrastruktur sei, wie Herr Malik bereits erläuterte, noch aufnahmefähig und durch die Tiefgarage unter dem Gebäude werde kein zusätzlicher Parkdruck erzeugt.

Herr Brüning merkt an, dass das Gebäude alles Andere in Barmbek überragen werde. Der Gesamtansatz sei allerdings möglich, wenn die Hertie-Immobilie in die Überlegungen mit einbezogen werde. In der jetzt präsentierten Form könne man den Ansatz nicht als Lösung sehen, sondern als interessantes Vorhaben, das aber eine ganzheitliche Lösung verhindere. Herr Boltres betont daraufhin, dass auf der jetzigen Hertie-Fläche keine Büronutzungen vorgesehen sind und das Erneuerungskonzept auf der Fläche des vormaligen Busbahnhofs keine großen Verkaufsflächen darstellt. Die Anforderungen des jetzigen Vorhabens, so Herr Brüning, ergäben sich allerdings aus der angestrebten Büronutzung, während der Einzelhandel nur untergeordnet betrachtet werde. Man könne doch die 600 Mitarbeiter auf beide Gebäude verteilen. Herr Brüning erkundigt sich darüber hinaus, ob nicht das Grundstück des Interimsparkplatzes an der Maurienstraße für das Vorhaben geeignet sei. Auf diese Frage hin erläutert Herr Auras, dass diese Fläche zwar größer, der Zuschnitt dafür schwieriger sei. Die Höhe des Gebäudes sei also auch auf diesem Grundstück notwendig, während hier aufgrund fehlender Kundenfrequenz kein Einzelhandel in den Erdgeschosszonen realisiert werden könne.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass es sehr wichtig sei, neue Arbeitsplätze in das Quartier zu bringen, hier bestehe ein Missstand. Da vor allem zusätzliche Parkplätze dringend benötigt würden, solle man prüfen, ob eine dritte Tiefgaragenebene realisierbar sei. Herr Auras erwidert, dass die Realisierung einer dritten Ebene gemeinsam mit dem Bezirk durchaus denkbar sei. Herr Boltres entgegnet, dass eine dritte Ebene aufgrund des hohen Grundwasserstandes extrem teuer und daher kaum umsetzbar sei. Er regt an, vielmehr zu prüfen, ob die Tiefgarage außerhalb der Bürozeiten der Öffentlichkeit in Gänze zugänglich gemacht werden könne. Herr Rietdorf erklärt, dass eine Doppelnutzung der Tiefgarage mit dem Hauptnutzer bereits diskutiert wurde und grundsätzliches Interesse vorhanden sei. Zudem

sei eine WC-Anlage im Gebäude vorzuhalten, so Herr Boltres. Das Immobilienmanagement werde angehalten, die Unterbringung der Anlage in dem Objekt vorzuschreiben.

Herr Brüning erkundigt sich, ob eine Verschattungsanalyse für das Projekt durchgeführt wurde. Herr Auras erklärt, dass es bereits eine Vorprüfung ergeben habe und dieses positiv ausgefallen sei. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sei eine derartige Analyse aber sowieso vorschriftsmäßig durchzuführen.

Herr Bill fragt nach, ob ein öffentliches Verfahren bei der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen ist. Darauf erwidert Herr Auras, dass heute bereits der erste Schritt des öffentlichen Verfahrens durchgeführt worden sei. Eine weitere Informationsveranstaltung werde es darüber hinaus auch geben. Herr Boltres ergänzt, dass nach der Beteiligung des Sanierungsbeirats ein Konzept für den weiteren Beteiligungsprozess ausgearbeitet werden soll.

Die ECE wird von Frau Ellen gebeten, die zahlreichen Anregungen sowie die Kritikpunkte zu prüfen und bei der weiteren Ausarbeitung der Planungen zu berücksichtigen.

#### **TOP 4: Anträge an den Verfügungsfonds**

##### Antrag Nr. 1 – Die Stadtspieler

Frau Engler erläutert, dass es sich bei „Die Stadtspieler“ um ein Brettspiel handelt, das den phantasievollen Umgang mit Stadt und Lebensformen unterstützt. Das Spiel ist vor allem für wind- und wettergeschützte Räume geeignet. Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine ausschließlich planerische Betrachtung, die nur für Fachleute ausgelegt ist. Vielmehr sollen alle Bürgerinnen und Bürger sich durch das Spiel in die Perspektive des Planers hinein versetzen können. Im Rahmen des Projekts ist eine Auftaktveranstaltung vorgesehen, zu der der Spielentwickler eingeladen werden soll. Darüber hinaus sollen Schulungen und Sachkosten für Veranstaltungen über den Verfügungsfonds finanziert werden.

Die Ergebnisse verschiedener Spielrunden könnten notiert werden und eine weitere Planungsdiskussion unterstützen. Über die Schulungen sollen Multiplikatoren ausgebildet werden, die das Spiel im Stadtteil bekannt machen und verbreiten. Damit die Spiele nicht im Keller verstauben, ist es nötig Kümmerer zu haben.

Der Beirat führt die Abstimmung daher nur unter den folgenden zwei Voraussetzungen durch: Es sollen nur 4 statt 6 Spiele beschafft werden. Die Raumkosten in Höhe von 1.000 Euro sollen anders verwendet werden. Sie scheinen besser geeignet, um Kümmerer auszubilden und zu engagieren, die dafür Sorge tragen, dass das Spiel im Stadtteil häufiger verwendet wird.

Der Sanierungsbeirat stimmt, unter Berücksichtigung der formulierten Voraussetzungen, wie folgt über den Antrag ab:

Stimmen dafür: 4

Stimmen dagegen: 2

Enthaltungen: 1

##### Antrag Nr. 2 – Hörwiese

Der zweite Antrag wurde gemeinsam von der Zinnschmelze, dem Bürgerhaus sowie einer interessierten Anwohnerin eingereicht und von Frau Engler vorgestellt. Die Idee ist, ein Hörspielfestival mit einem einheitlichen Konzept in Barmbek durchzuführen. Dies soll auf einer öffentlichen Fläche unter dem Motto „Picknick & Hörspiele“ geschehen und ein positives Image Barmbeks auch über den Stadtteil hinaus verbreiten. Die Veranstaltung soll in diesem Jahr als noch relativ kleines Pilotprojekt (voraussichtlich zwei Tage) durchgeführt werden.

Auch ein Live-Auftritt soll Interessierte zu dem Festival locken.

In den kommenden Jahren ist geplant, das Konzept zu verstetigen und ggf. in andere Stadtteile zu übertragen.

Der Sanierungsbeirat stimmt wie folgt über den Antrag ab:

Stimmen dafür: 5

Stimmen dagegen: 1

Enthaltungen: 1

## TOP 5: Verschiedenes

### Umbenennung Straßen im Bahnhofsumfeld

Herr Malik teilt mit, dass der Ausbau der Krüsistraße (unmittelbar nördlich des Bahnhofes) am 23. April beginnen wird. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass die Benennung der Straße zwischen der Fuhlsbüttler Straße und der Hufnerstraße noch offen sei. Es wird angeregt bis zur nächsten Beiratssitzung Ideen zu sammeln. Auch für die Fußgängerpassage sollte noch ein Name gefunden werden.

### Terminierung übernächster Beirat

Die nächsten beiden Beiratstermine finden am **19. Juni 2012** und am **28. August 2012**, jeweils um 18:30 Uhr wie gewohnt im Stadtteilbüro Hellbrookstraße 57 statt.



Hamburg, 10.04.2012  
i.A. Jens Bossen