

3 Anlass der Fortschreibung

Das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 (Große Bergstraße/Nobistor) wurde im Juli 2005 förmlich festgelegt. Zur Hälfte des Förderzeitraums wurden die Festsetzungen des ursprünglichen Erneuerungskonzepts im Hinblick auf den vorgesehenen Abschluss des Förderzeitraums bis 2017 und im Rahmen der Überleitung in RISE auf bestehende Umsteuerungs- und Konkretisierungsbedarfe geprüft.

3.1 Wandel der Rahmenbedingungen im Gebiet

Im September 2003 hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Altona-Altstadt Große Bergstraße/Nobistor beschlossen. Im Dezember 2003 wurde GEWOS mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) beauftragt. Die von GEWOS getroffenen Aussagen werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Im Anschluss werden die aus den Veränderungen im Gebiet resultierenden Anpassungs- und Umsteuerungsbedarfe aufgezeigt.

3.1.1 Kernaussagen der Vorbereitenden Untersuchungen

Der VU-Bericht gliedert sich in zwei Teile. In Teil A wurden die Ergebnisse der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse der sozialen, strukturellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet dargestellt. Der Teil B umfasst das städtebauliche Erneuerungskonzept in Form eines Planbilds und eines Erläuterungsberichts. Die Vorbereitenden Untersuchungen mit dem städtebaulichen Erneuerungskonzept wurden im Juli 2004 abgeschlossen.

Kernaussagen der Analyse

Die Analyse und Bewertung der sozialen, strukturellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge ergab, dass das Untersuchungsgebiet zum Zeitpunkt der Analyse nicht mehr die Funktion eines Bezirkszentrums und eines Zentrums für das öffentliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Leben erfüllte. Insbesondere der Einzelhandelsstandort Große Bergstraße/Neue Große Bergstraße hatte einen erheblichen Funktionsverlust erfahren, der sich in einer anhaltend sinkenden Kaufkraft manifestierte. Die Gebäudekomplexe des Forums und des Frappant sind dabei zu einem „Symbol des Niedergangs“ des östlichen Teils des Bezirkszentrums geworden.

Von dem von GEWOS errechneten Verkaufsflächenpotential in einer Größenordnung von ca. 29.000 m² standen zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen rund 15.000 m² leer. Zudem war ein erheblicher Büroflächenleerstand von ca. 24.000 m² zu verzeichnen. Positiv bewertet wurde die Konzentration von Arztpraxen im direkten Umfeld.

Einen wesentlichen, funktionalen Missstand identifizierte GEWOS in der räumlichen Trennung des gesamten Bezirkszentrums Altona und der unattraktiven und unzureichenden Anbindung der Neuen Großen Bergstraße an das westliche Bezirkszentrum (Ottenser Hauptstraße). Weitere städtebauliche Missstände, wie Mängel in der Gestaltung und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen, unattraktive, in den Zentrumsbereich führende Wegeverbindungen sowie eine



Frappant-Gebäude im Jahr 2006



Gebäudebestand Nobistor 2006

unzureichende Ausschilderung von Parkhäusern/-plätzen und Einkaufsmöglichkeiten, wirkten sich ebenfalls nachteilig auf die Zentrumsfunktion aus.

Ein hoher Handlungsbedarf wurde auch im Bereich Nobistor erkannt. Bemängelt wurde sowohl der große Sanierungsbedarf der Gebäude als auch die fehlende funktionale und städtebauliche Anbindung des Bereichs an das übrige Untersuchungsgebiet. Insgesamt wies rund die Hälfte aller Gebäude im Untersuchungsgebiet „mittlere“ bis „erhebliche Mängel“ an den Fassaden, Eingangsbereichen, Dächern und Fenstern auf. Die im Gebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen verfügten über eine unzureichende Aufenthaltsqualität und keine nutzerfreundliche Gestaltung.

Als Potential wurde in der Analyse die Funktion des Gebiets als nachgefragter Wohnstandort hervorgehoben. In diesem Zusammenhang wurden die vorliegenden Ausstattungs- und Modernisierungsbedarfe der Wohngebäude sowie die kleinen Wohnungsgrößen und ungünstigen Wohnungszuschnitte jedoch als langfristig nicht mehr marktgerecht eingestuft.

Sanierungsziele

Aus den Ergebnissen der Analyse wurden sechs strategische Leitziele (Sanierungsziele) für die zukünftige Entwicklung des Gebietes abgeleitet:

- Stabilisierung des Wirtschaftsstandorts und der Zentrumsfunktion im Bereich Neue Große Bergstraße und Goetheplatz durch Schaffung eines für Kunden, Mieter, Gewerbetreibende und Investoren attraktiven und funktionierenden städtischen Raumes
- Stabilisierung und Optimierung des Einzelhandelsstandorts Große Bergstraße als ergänzenden Versorgungsstandort
- Entwicklung des Bereichs Nobistor als städtebaulich und funktional attraktives Bindeglied zwischen dem Altonaer Zentrum und der Reeperbahn/St. Pauli
- Stärkung der Wohnfunktion des Gebiets zur Verbesserung der Sozialstruktur und Erhöhung der Kaufkraft
- Stärkung des Stellenwerts des Untersuchungsgebiets als öffentliches und kulturelles Zentrum
- Verbesserung der Sicherheit bzw. Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühl sowie Verbesserung der Sauberkeit im Gebiet zur Stärkung der Versorgungs- und Wohnfunktion

Kernaussagen des städtebaulichen Erneuerungskonzepts

Dem Erneuerungskonzept lagen drei Leitbilder zugrunde:

- Funktionierendes östliches Zentrum Altona
- Lebendiges Quartier Altona-Altstadt
- Lebendige Achse Neue Große Bergstraße – Große Bergstraße – Nobistor

Die empfohlenen Maßnahmen, die zum Erreichen der Sanierungsziele beitragen sollten, wurden in fünf Themenfelder gegliedert. Die zentralen, strategischen Maßnahmen und Handlungsansätze werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Städtebauliche und bauliche Struktur

Als wichtiger Ansatzpunkt der Sanierung wurde die Verbesserung des baulichen Erscheinungsbilds der Gebäude entlang der Fußgängerzone genannt. Besonders die großmaßstäbliche Bebauung auf der südlichen Seite („Frappant“ und „Forum“) sowie die überdimensionierte Neue Große Bergstraße mit einem hohen Anteil an sanierungsbedürftigen Gebäuden trugen zu dem negativen Erscheinungsbild bei. Für den Bereich des Frappant und des Forum (Umstrukturierungsfläche B und C) sah das Erneuerungskonzept eine bauliche Umstrukturierung vor. Für das Frappant-Gebäude wurde ein Rückbau und für das Forum ein Um- oder Rückbau festgesetzt. Die Neubaustrukturen sollten das nördliche Straßenraster widerspiegeln und sich in der Höhe den Gebäuden an der Großen Bergstraße anpassen.

Um die Verbindung zwischen dem Altonaer Zentrum und St. Pauli zu fördern, wurde die Schaffung einer städtebaulichen Kontinuität entlang der Louise-Schroeder-Straße (Entwicklungsfläche G) vorgesehen, die durch Neubauten an der Straße, gestalterische Elemente und eine Allee erreicht werden könnte.

Zudem sollten Ordnungsmaßnahmen das Erscheinungsbild der rückwertigen Bereiche, insbesondere der Kleinen Bergstraße verbessern. Im Rahmen mehrere Neubauvorhaben, wie z.B. im Bereich der Umstrukturierungsfläche D, sollte nördlich der Großen Bergstraße die Blockstruktur wieder vervollständigt werden.

Bei der Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Gebiet wurden zwei zentrale Handlungsansätze verfolgt. Zum einen sollte die „grüne“ Wegeverbindung zur Elbe gestärkt und zum anderen wohnungsnah attraktive Grünflächen geschaffen werden. Eine Umgestaltung war für die Grünflächen an der Goethestraße, der Altonaer Poststraße, an der Schomburgstraße (Fläche D) und die Grünfläche südlich der Lahrmanstraße (Umstrukturierungsfläche F) vorgesehen. Die Teilflächen des Altonaer Grünzugs nördlich und südlich der Louise-Schroeder-Straße und dessen Eingangsbereiche sollten ebenfalls durch eine umfangreiche Umgestaltung aufgewertet werden.

Zentrumsfunktion / Wirtschaftsstandort

Das Erneuerungskonzept von 2004 beinhaltete eine funktionale Neubestimmung der verschiedenen Teilbereiche des Bezirkszentrums. Der Abschnitt zwischen dem Spritzenplatz im Westen und dem so genannten Goetheplatz im Osten mit dem Bahnhof als Bindeglied sollte als kompaktes Bezirkszentrum mit zentraler Ausstrahlung fungieren. Durch neue, attraktive Einzelhandelsflächen sollte der Großen Bergstraße eine ergänzende Versorgungsfunktion zukommen. Das Erneuerungskonzept sah keine Ausweitung des bestehenden Verkaufsflächenbestands vor. Durch die Realisierung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 in der Neuen Großen Bergstraße und den Rückbau des Frappant-Gebäudes sollte eine Umschichtung der Flächen zugunsten des kompakten Zentrums erfolgen. Mit der Umsetzung des B-Plans Altona-Altstadt 46 (Umstrukturierungsfläche A) sollte die Attraktivität des Zentrums und das städtebauliche Erscheinungsbild verbessert werden.

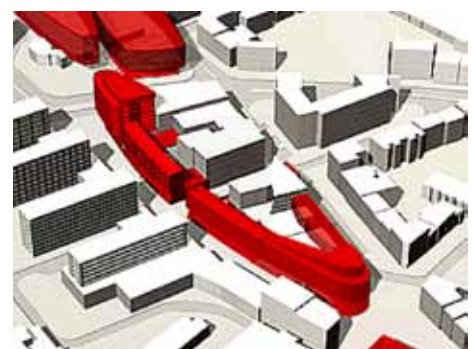
Zur Steigerung der Kundenfrequenz im östlichen Bezirkszentrum sollte auf dem Frappant-Grundstück ein neuer Einzelhandelsmagnet im Rahmen eines mischgenutzten, fünfgeschossigen Gebäudekomplexes mit insgesamt ca. 35.000 m² entstehen. GEWOS erachtete ebenfalls einen Rückbau des Forums für sinnvoll. Dieser wurde aufgrund des hohen Vermietungsstandes der 244 Wohnungen allerdings als unwahrscheinlich angesehen.



Luftbild der Großen Bergstraße 2006



Grünanlage an der Goethestraße 2008



Visualisierung der geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46

Hinsichtlich der Büroflächensituation sah das Erneuerungskonzept eine deutlichere Verringerung des Angebots durch den Rückbau des Frappant und eine partielle Umwandlung von Büroflächen im Forum vor.

Als großes Entwicklungspotential wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen die Funktion des Gebietes als Gesundheitsstandort erkannt. Im gesamten Gebiet sollten die Gesundheitseinrichtungen stabilisiert und möglichst durch weitere Einrichtungen ergänzt werden. Insbesondere der Bereich Nobistor sollte im Zuge der Erweiterungspläne der ENDO-Klinik zu einem Wirtschaftscluster mit dem Fokus „Gesundheit und Prävention“ entwickelt werden.



Östlicher Zugang zur Fußgängerunterführung Max-Brauer-Allee

Um die Wegeverbindung zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil des Bezirkszentrums zu verbessern, wurde die Durchführung eines gesonderten Gutachtens vorgeschlagen, in dem architektonische Lösungen für eine bessere Anbindung der Neuen Großen Bergstraße gefunden werden sollten. Zumindest sollte durch einen umfangreichen Umbau eine attraktive, helle Unterführung geschaffen werden. Auch die Anbindung der Großen Bergstraße an den Altonaer Bahnhof sollte verbessert werden.

Dem so genannten Goetheplatz wurde in dem Erneuerungskonzept eine wichtige Scharnierfunktion zwischen der Neuen Großen Bergstraße und der Großen Bergstraße zugeordnet. Für den Bereich waren eine identitätsstiftende Gestaltung und die Verlagerung des Wochenmarkts an diesen Standort vorgesehen.

Gesellschaftliches und kulturelles Zentrum

Um den Stellenwert des Gebiets als öffentliches und kulturelles Zentrum zu stärken und somit die Besucherfrequenz zu erhöhen, sah das Erneuerungskonzept die Unterbringung von öffentlichen und behördlichen Einrichtungen im Gebiet vor. Künstlerprojekte, insbesondere als Zwischennutzungen, sollten gefördert werden. Die vorhandenen öffentlichen Freiflächen sollten für Veranstaltungen und Events genutzt und ausgerüstet werden.



Zwischennutzung im Forum Altona

Die vorhandenen öffentlichen Räume, insbesondere der so genannte Goetheplatz und die verengte Neue Große Bergstraße sollten neu gestaltet werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität zu bieten. Zur weiteren Belebung des öffentlichen Raums war in der Großen und Neuen Großen Bergstraße, insbesondere rund um den Goetheplatz, eine Ausweitung des Angebots an Außengastronomie vorgesehen.

Wohnen und Bevölkerungsstruktur

Zur Durchmischung der Sozialstruktur und zur Erhöhung der Kaufkraft im Gebiet sah das Erneuerungskonzept eine Ausweitung des Wohnraumangebots durch mehrere Neubauprojekte vor. Zusätzliche Wohneinheiten waren im Bereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46, durch Um- und Neustrukturierung auf den Grundstücksflächen des Frappant und des Forums sowie durch kleinteilige Blockreparaturen nördlich der Großen Bergstraße vorgesehen. Im Entwicklungsbereich E, der Grundstücksfläche der ehemaligen Bruno-Tesch-Gesamtschule waren neben öffentlichen Einrichtungen ebenfalls zusätzliche Wohneinheiten geplant. Im Zuge einer verbesserten, städtebaulichen Anbindung des Nobistor sollten durch Neubauten weitere Wohnflächen entstehen. Insgesamt sah das Erneuerungskonzept die Errichtung von ca. 440 zusätzlichen Wohneinheiten vor.



Gebäudebestand der Bruno-Tesch-Gesamtschule 2006

Ein zentrales Ziel des Erneuerungskonzepts war die positive Veränderung der Sozialstruktur im Gebiet. Um dieses zu erreichen sollte ausdrücklich zusätzli-

cher Wohnraum für mittlere und höhere Einkommenschichten geschaffen werden, wobei insbesondere die Schaffung von Wohneigentum im Vordergrund stehen sollte. Um eine Stabilität im Gebiet zu erreichen, also den Fortzug von Familien entgegenzuwirken, sollten durch Neubaumaßnahmen und im Zuge der Modernisierung von Bestandsgebäuden größere Wohneinheiten geschaffen werden.

Der vor allem nördlich der Großen Bergstraße vorhandene Bestand aus den 1950er und 1960er Jahren sollte modernisiert werden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu größeren, familiengerechten Wohneinheiten empfohlen. Bei Modernisierungen sollte auf den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum geachtet werden.

Erschließung und Verkehr

Um die innere Erschließung des Gebiets und somit die Sichtbarmachung des dortigen Angebots zu verbessern, sah das Erneuerungskonzept die Einrichtung einer Kommunaltrasse und damit verbunden, die Einrichtung von zwei Bushaltestellen in der Großen Bergstraße vor. Um die Anbindung vom Bahnhof Altona und dem westlichen Teil des Bezirkszentrums zu verbessern, sollte eine attraktive ebenerdige Verbindung über die Max-Brauer-Allee geschaffen werden.

Die Erreichbarkeit des östlichen Bezirkszentrums für den motorisierten Individualverkehr sollte durch ein Parkraumkonzept/Parkleitsystem verbessert werden. Für die Kunden der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wurden zusätzliche, attraktive Parkplätze vorgesehen. Durch attraktive Wegeverbindungen, Sichtachsen und eine verbesserte Ausschilderung sollten Kunden von den rückwärtig gelegenen Parkplätzen in das Zentrum geführt werden.

Um die Anbindung des Bereichs Nobistor an das Zentrum Große Bergstraße zu stärken, war eine Verschmälerung der überdimensionierten Louise-Schroeder-Straße um eine Fahrspur geplant. Durch die Wegnahme der südlichen Fahrspur sollten öffentliche Flächen in den Umstrukturierungsbereichen G und H geschaffen werden, die bauliche Ergänzungen ermöglichen.



Ursprüngliche Gestaltung der Kommunaltrasse 2006

Ursprüngliches Erneuerungskonzept 2005



3.1.2 Veränderungen im Gebiet / Aktueller Stand

Aufgrund der städtebaulichen und strukturellen Veränderungen im Sanierungs- und Stadtumbaugebiet seit 2005 sowie in Hinblick auf das vorgesehene Ende des Förderzeitraums im Jahr 2017, ist eine Fortschreibung und Konkretisierung des städtebaulichen Erneuerungskonzepts erforderlich. In einigen Bereichen des Gebiets wurden konzeptionelle Umsteuerungen und Anpassungen notwendig, da die in den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelten Maßnahmen und Strategien sich im Rahmen des Verfahrens als nicht realisierbar oder als nicht zielführend herausstellten. Die Veränderungen und maßgeblichen Entwicklungen betreffen alle im bisherigen Erneuerungskonzept beschriebenen Themenfelder und werden im Folgenden kurz skizziert.

Städtebauliche und bauliche Struktur



Abriss des Frappant-Gebäudes 2011

Die zu Beginn des Verfahrens mit dem Erneuerungskonzept angestrebte grundsätzliche, städtebauliche Neuordnung des Bereichs südlich der Großen Bergstraße (Frappant und Forum) wurde im Rahmen des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens nicht weiter verfolgt. Infolge der Modernisierung des Gebäudekomplexes „Forum Altona“ wurde zugleich auch das Ziel einer kleinteiligen, am nördlichen Straßenraster orientierten, städtebaulichen Neustrukturierung auf dem Frappant-Grundstück aufgegeben. Das Frappant-Gebäude aus den frühen 1970er Jahren wurde 2011 entsprechend den Zielsetzungen des Erneuerungskonzepts abgebrochen. Zuvor war für das Grundstück 2010 eine Teilfortschreibung erfolgt, in der die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses mit einer offenen Parkgarage festgelegt wurde.

Ende 2006 wurde der Wochenmarkt in den Bereich Neue Große Bergstraße / Goetheplatz verlagert und entwickelte sich hier zu einem unverzichtbaren Baustein des Nahversorgungsangebotes im Zentrumsbereich und zugleich zu einem bedeutenden, sozialen und kulturellen Treffpunkt im Stadtteil. Das Erneuerungskonzept sah für diesen Bereich die Umsetzung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 - und damit eine erhebliche Verschmälerung des Straßenraums und eine klare Gliederung zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbilds vor. Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes hätte der Wochenmarkt an diesem Standort nicht weiter gehalten werden können und die Fußgängerunterführung hätte geschlossen werden müssen.



Wochenmarkt auf dem Goetheplatz und in der Neuen Großen Bergstraße

Mit der Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses, der beabsichtigten Sicherung des Wochenmarktes, den Erhalt und die Modernisierung der Fußgängerunterführung sowie weiteren Maßnahmen zur Revitalisierung der Einkaufs- und Geschäftsstraße haben sich in den vergangenen Jahren die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung der Neuen Großen Bergstraße geändert. Zudem wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplans mehr und mehr deutlich, dass das im Erneuerungskonzept in Bezug auf die Umsetzung formulierte „erforderliche, gemeinsame Vorgehen der Grundeigentümer“ nicht zu erreichen war. Vor diesem Hintergrund hat die Bezirksversammlung Altona im Dezember 2010 beschlossen, dass der Bebauungsplan und das Erneuerungskonzept für den nördlichen Bereich der Neuen Großen Bergstraße angepasst werden sollen. Zur Umsetzung dieser Beschlusslage ist die Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 oder die Aufstellung eines neuen B-Plans in einem förmlichen Verfahren erforderlich.

Im Rahmen des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens wurde ein Entwurf der städtebaulichen Neustrukturierung der nördlichen Straßenseite der Neuen

Großen Bergstraße entwickelt, der sich im Vergleich zu den ursprünglichen Planungen deutlich am Bestand orientiert. Die entwickelte, städtebauliche Struktur ist Bestandteil des vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzepts und bildet zukünftig die Grundlage für die im Sanierungs- und Stadtumbauverfahren zu entwickelnden Maßnahmen.

Nördlich der Großen Bergstraße wird derzeit auf der Fläche eines ehemaligen, öffentlichen Parkplatzes an der Kleinen Bergstraße ein vier- bis fünfgeschossiger Wohnneubau mit 54 Mietwohnungen errichtet. Entsprechend der im Erneuerungskonzept angestrebten Blockrandreparatur wird der Baublock 204/23 durch den Neubau geschlossen. Für das Gebiet wurde der neue Bebauungsplan Altona-Altstadt 58 aufgestellt.

Im Norden des Sanierungsgebietes wurde die städtebauliche Neustrukturierung des ehemaligen Schulgeländes der Bruno-Tesch-Gesamtschule mit dem Neubau der Louise Schroeder Schule (Grundschule) und des öffentlichen Schwimmbads „Festland“ bereits abgeschlossen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Verfahrens bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden durchgeführt oder befinden sich in der Realisierung bzw. in Planung. Eine Konzentration solcher Maßnahmen ist insbesondere auf der südlichen Straßenseite der Neuen Großen Bergstraße zu verzeichnen. Aber auch an mehreren Wohn- und Geschäftsgebäuden in der Großen Bergstraße und im Nobistor wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder befinden sich in Planung.

Öffentlicher Raum

Mit der Neugestaltung der Fußgängerzone Große Bergstraße wurde bereits zu Beginn des Verfahrens ein erster, positiver Impuls zur Revitalisierung der Einkaufs- und Geschäftsstraße gesetzt. Im Zuge der Einrichtung der Kommunaltrasse erhielt die Große Bergstraße sowie der im Laufe des Verfahrens zum Bruno-Tesch-Platz umbenannte frühere „Jessenplatz“ 2006 eine neue Pflasterung und einheitliche Möblierungselemente.

Im Jahr 2010 wurde die Grünfläche an der Goethestraße neu gestaltet. Der Umgestaltung ging ein intensives Beteiligungsverfahren voraus. Die neu gestaltete Fläche wird mittlerweile von Anwohnern, Besuchern und insbesondere den Kindern aus der direkten Umgebung sehr gut angenommen. In Planung ist die Umgestaltung der öffentlichen Spiel- und Freizeitfläche zwischen Hospitalstraße und Virchowstraße.

Für den Bereich Neue Große Bergstraße hat die Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 zur Konsequenz, dass im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des Erneuerungskonzepts im erheblichen Maße „zusätzliche“ öffentliche Flächen neu zu gestalten und aufzuwerten sind und hierfür ein entsprechendes Gestaltungskonzept erstellt werden muss.

Zentrumsfunktion / Wirtschaftsstandort

In Bezug auf die Funktion des Gebiets als Wirtschafts- und Versorgungsstandort konnten insbesondere in den vergangenen drei Jahren umfängliche, positive Veränderungen erzielt und Entwicklungen angeschoben werden.

Von den leer stehenden 15.000 m² Verkaufsfläche zu Beginn des Sanierungsverfahrens befanden sich allein 13.000 m² im Forum und im Frappant. Nach einer Phase der Zwischennutzung der Erdgeschossflächen durch Künstler und Kreative wurde Mitte 2009 mit der Modernisierung des Forum-Gebäudekomplexes



Neubau des Altonaer Spar- und Bauvereins an der Kleinen Bergstraße



Neues Stadtmobiliar entlang der Kommunaltrasse in der Großen Bergstraße



Neu gestaltete Grünanlage an der Goethestraße



Besucher am Tag der Neueröffnungen im Neuen Forum Altona

begonnen. Das 5.000 m² große Erdgeschoss wurde neu strukturiert und zwölf unterschiedlich große Einzelhandelsflächen geschaffen. Im August 2010 eröffneten mehrere Nahversorgungs- und weitere Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss des Neuen Forums. Seit Ende November 2011 sind die Erdgeschossflächen komplett vermietet.

Die Modernisierung und Neuvermietung des Neuen Forums Altona haben dazu geführt, dass die Große Bergstraße mittlerweile wieder die Funktion des zentralen Nahversorgungsstandorts für den Stadtteil erfüllt.

Das Frappant in der Großen Bergstraße galt jahrelang als ein Symbol des Niedergangs der Großen Bergstraße und des Strukturwandels im Einzelhandel. In der ersten Phase des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens wurde das Gebäude im Erdgeschoss durch eine Diskothek, zwei provisorische Einzelhandelsbetriebe und für temporäre Veranstaltungen genutzt. Die sonstigen Flächen des ehemaligen Karstadt-Warenhauses und weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie der gesamte mehrgeschossige Bürotrakt standen leer.

Mit der Modernisierung des benachbarten Forums endete auch die Zwischennutzung der Einzelhandelsflächen. Einigen Kunstschaffenden und Kreativen, die zuvor im Forum ansässig waren, diente im Anschluss für einige Monate der benachbarte Bürotrakt des Frappant als Arbeitsstätte.

Nachdem sich beim Bürgerentscheid IKEA, im Januar 2010, etwa 77% der Wähler im Bezirk Altona für ein IKEA-Einrichtungshaus in der Großen Bergstraße ausgesprochen hatten, erfolgte die Teilfortschreibung des Erneuerungskonzepts, in der die Errichtung eines Einrichtungshauses mit 18.000 m² Verkaufsfläche auf dem Frappant-Grundstück festgesetzt wurde. Im Juli 2010 wurde der Bauvorbescheid - und im Februar 2012 die Baugenehmigung für das Einrichtungshaus erteilt.



Entwurf des IKEA-Einrichtungshauses in der Großen Bergstraße

Die Veränderungen im Bereich der Großen Bergstraße hatten Einfluss auf das gesamte Gebiet. Die Nachfrage nach Ladenflächen im Bereich der Großen Bergstraße und der Neuen Großen Bergstraße erhöhte sich seit 2010 deutlich und übersteigt seitdem das Angebot. Zudem ist eine deutlich steigende Investitionsbereitschaft der Grundeigentümer zu verzeichnen. Seit 2011 wurden für mehrere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen Bauvorbescheide und Bauanträge gestellt bzw. Genehmigungen erteilt (s. Kapitel 6).

Durch die Modernisierung des Forums sowie die Entscheidung für den Abriss des Frappant und den Neubau des IKEA-Einrichtungshauses haben sich die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die im Sanierungs- und Stadtumbauverfahren verfolgte Revitalisierung des Wirtschaftsstandorts grundlegend gewandelt. Der zu Beginn des Verfahrens bestehende Leerstand an Einzelhandelsflächen konnte fast komplett beseitigt werden. Entsprechend der Festsetzungen im Erneuerungskonzept konnte ebenfalls ein großer Anteil der im Gebiet nicht mehr nachgefragten Büroflächen reduziert werden. Neben dem Rückbau der Büroflächen im Frappant wurden die Büroflächen der ehemaligen SAGA-Hauptverwaltung im Forum im Zuge der Modernisierung zu 135 Wohnungen umgebaut.



2009 eröffneter Neubau der ENDO-Klinik

Das Erneuerungskonzept sah für das Nobistor vor, den Bereich im Zuge der Erweiterung der ENDO-Klinik als Gesundheitsstandort mit entsprechenden Betrieben in den Erdgeschosszonen zu entwickeln. Nach der Eröffnung des Neubaus der ENDO-Klinik im Mai 2009 wurde allerdings schnell ersichtlich, dass der mit der Erweiterung der ENDO-Klinik erwartete Impuls für die Ansiedlung weiterer, kleinerer Betriebe der Gesundheitswirtschaft nicht eintrat. Bemühun-

gen, gesundheitsorientierte Betriebe im Nobistor anzusiedeln waren nicht erfolgreich. Im Gegenteil, selbst für die seit vielen Jahren bestehende Arztpraxis und die Apotheke im Gebäude Nobistor 36 fanden sich keine Nachfolger. Aus diesem Grund müssen die Sanierungsziele für den Bereich Nobistor im Zuge der Fortschreibung neu definiert werden.

Gesellschaftliches und kulturelles Zentrum

Mit der Senatsdrucksache 18/3901 „Familienfreundliches Quartier in Altona-Altstadt“ wurde 2006 für das Gelände der ehemaligen Bruno-Tesch-Gesamtschule im Norden des Sanierungsgebiets der Neubau eines modernen, familienfreundlichen Schwimmbads sowie einer vierzügigen Ganztagsgrundschule beschlossen. Im Schulneubau wurde die damals in sanierungsbedürftigen Gebäuden ansässige Grundschule Chemnitzstraße untergebracht.

Nach dem Abriss der alten Schulgebäude 2006 begann 2007 der Bau der neuen Grundschule mit einer Sporthalle und einem großzügigen Schulhof. Mit dem Bau des öffentlichen Schwimmbads wurde ebenfalls in jenem Jahr begonnen. Der Neubau der Schule Chemnitzstraße, die später den Namen Louise Schroeder Schule erhielt, wurde im Oktober 2008 eingeweiht. Im Februar 2009 eröffnete das Schwimmbad „Festland“. Auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule Chemnitzstraße wurde parallel unter dem Namen „Skolegaarden“ ein Wohnungsbauprojekt mit ca. 160 Wohneinheiten entwickelt.

Zur Stärkung des Gebiets als kulturelles Zentrum trugen insbesondere auch die temporären Nutzungen der leer stehenden Flächen im Forum und Frappant in der Großen Bergstraße bei. In dieser Zeit entwickelte sich die Große Bergstraße als Kulturstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung. Infolge der Modernisierung des Forums und des Abbruchs des Frappant-Gebäudes standen die Flächen in dieser Form nicht mehr zur Verfügung. Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Kulturstandorts wurde das Konzept der Kulturetage entwickelt. Auf etwa 1.000 m² im 1. Obergeschoss des Neuen Forums wurden diverse Ateliers und Werkstätten sowie eine Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche geschaffen. Ein Café im Erdgeschoss bildet das Entre zur Kulturetage, die im November 2011 eröffnet wurde.

Eine Zielsetzung des bisherigen Erneuerungskonzeptes war die Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen im Bereich der Großen und der Neuen Großen Bergstraße zur Stärkung der Zentrumsfunktion. Der Umzug des Finanzamts Hamburg-Altona im Jahr 2007, das in dem städtischen Einzelhandels- und Bürogebäude Große Bergstraße 264-266 untergebracht war, hatte allerdings eine weitere Schwächung der angestrebten Funktion zur Folge, die aber durch die Ansiedlung des Technischen Rathauses am östlichen Ende der Fußgängerzone, in der Jessenstraße 1-3, weitgehend kompensiert werden konnte.

In den Folgejahren wurde deutlich, dass eine ausschließliche Nutzung des ehemaligen Finanzamts (ca. 3.000 m² Nutzfläche) zu öffentlichen Zwecken, wie im Erneuerungskonzept vorgesehen, nicht realisierbar war.

Wohnen und Bevölkerungsstruktur

Wie im Teil A des vorliegenden Konzepts bereits beschrieben, ist Altona-Altstadt ein sehr beliebter Wohnstadtteil. Auch das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet ist ein nachgefragter, zentral gelegener Wohnstandort. Zur Stärkung der Wohnfunktion wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagen, zusätzliche Wohnungen vor allem auf dem Frappant-Grundstück,



Eingang zum Neubau der Louise Schroeder Schule in der Theedestraße



Staatsrat Michael Sachs bei der Eröffnung der Kulturetage im Neuen Forum Altona



In Wohnungen umgewandelte Büroflächen im Neuen Forum Altona

im Bereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 und auf dem ehemaligen Gelände der Bruno-Tesch-Gesamtschule zu errichten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46, die Entscheidung für das IKEA-Einrichtungshaus sowie den Neubau der Louise Schroeder Schule und des öffentlichen Schwimmbades auf dem ehemaligen Schulgelände musste in Bezug auf die Schaffung neuer Wohneinheiten eine Neuausrichtung erfolgen.

In den vergangenen Jahren wurden die Voraussetzungen für einige Wohnungsneubauvorhaben im Gebiet und dessen direkter Umgebung geschaffen und die Planungen entsprechend konkretisiert. Mit dem Wohnungsneubau an der Kleinen Bergstraße, dem Neubau im Nobistor 30, den durch Umwandlung von Büroflächen neu geschaffenen Wohnungen im Neuen Forum sowie diversen Dachgeschossausbauten und der Aufstockung von Wohngebäuden entstehen im Sanierungsgebiet bis Mitte 2012 mehr als 200 zusätzliche Wohnungen. Für etwa 150 weitere Wohnungen gibt es bereits mehr oder weniger konkrete Planungen.

Mit der Fertigstellung der Wohnungen auf dem Schulgelände der ehemaligen Grundschule Chemnitzstraße und dem Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Jugend- und Gesundheitsamts an der Jessenstraße werden diese Jahr im direkten Umfeld zudem mehr als 300 Neubauwohnungen bezugsfertig.

Im heutigen Sanierungsgebiet gab es zu Beginn des Verfahrens nach Schätzungen von GEWOS 1.424 Wohnungen. Mit dem Neubau der insgesamt mehr als 500 Wohnungen im Sanierungsgebiet und dessen direkter Umgebung wurden, wie im Erneuerungskonzept 2005 gefordert, auch Wohnungen für mittlerer und höhere Einkommen geschaffen. Insgesamt weist das Sanierungsgebiet bezüglich des Wohnraumangebotes heute eine gute Durchmischung auf.

Erschließung und Verkehr

Die erste umfangreiche verkehrliche Maßnahme zur Stärkung der Zentrumsfunktion und zur inneren Erschließung stellte die Einrichtung der Kommunaltrasse in der Großen Bergstraße 2006 dar. Nach dem Bau der Kommunaltrasse mit Einrichtungsverkehr in Ost-West-Richtung war es möglich, drei Buslinien durch die Große Bergstraße in Richtung Bahnhof/ZOB Altona zu führen. Auf Höhe des Bruno-Tesch-Platzes und des sog. Goetheplatzes wurden Haltestellen eingerichtet. Für den Fahrradverkehr ist die Kommunaltrasse in beide Richtungen benutzbar. Mit der Kommunaltrasse wurde im Rahmen des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens eine gelungene städtebauliche und verkehrliche Maßnahme umgesetzt, die in einem erheblichen Maße zur Belebung der Großen Bergstraße und zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Gebietes beigetragen hat.



Kommunaltrasse in der Großen Bergstraße

Zur Neugestaltung der unterirdischen Fußwegeverbindung von der Neuen Großen Bergstraße zum Altonaer Bahnhof wurde ein Gutachterverfahren ausgeschrieben und im Oktober 2011 durch eine Jury entschieden. Mit der Realisierung der Grundinstandsetzung soll im Laufe des Jahres 2013 begonnen - und die Baumaßnahme bis zum Sommer 2014 abgeschlossen werden. Mit der Aufwertung und Neugestaltung der Unterführung sowie der Verbesserung der oberirdischen Querung der Max-Brauer-Allee wird der Zugang zum Bahnhof und zum östlichen Teil des Bezirkszentrums, entsprechend der Forderung des Integrierten Entwicklungskonzeptes, neu definiert und attraktiver gestaltet.



Visualisierung zum Siegerentwurf

Bezüglich der in den Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagenen Bebauung südlich der Louise-Schroeder-Straße wurde im bisherigen Verfahren

deutlich, dass eine solche Maßnahme im Rahmen des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens nicht zu realisieren ist. Nach Auskunft des Amtes für Landes- und Landschaftsplanung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind im Bereich der Grünfläche nördlich des Jüdischen Friedhofs noch Teile von Grabstätten zu finden. Aufgrund der hohen historischen und kulturellen Bedeutung des Kulturdenkmals „Jüdischer Friedhof Altona“ und den Absichten der Freien und Hansestadt Hamburg, den Friedhof in die Liste des Unesco-Weltkulturerbes aufnehmen zu lassen, wird eine bauliche Nachverdichtung nördlich des Jüdischen Friedhofes entgegen den Empfehlungen des Erneuerungskonzepts von 2005 nicht weiterverfolgt. Im Rahmen des Verfahrens wird nunmehr ein Konzept für die Neustrukturierung der Verkehrsflächen des gesamten Straßenzuges Jessenstraße/Louise-Schroeder-Straße erarbeitet.



Dreispurige Louise-Schroeder-Straße

Die Anzahl der öffentlichen Kfz-Parkstände im Bereich der Einkaufs- und Geschäftsstraße wurde durch die Neuordnung im westlichen Abschnitt der Großen Bergstraße (zwischen Goethestraße und Lamp'lweg) sowie durch die Bebauung des öffentlichen Parkplatzes an der Kleinen Bergstraße um etwa 100 Parkstände reduziert. Mit dem IKEA-Einrichtungshaus werden - gegenüber dem Altbestand im Frappantgebäude - jedoch etwa 300 zusätzliche Kfz-Stellplätze entstehen.

Der infolge der Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses zu erwartende, zusätzliche Kfz-Kundenverkehr soll mittels verkehrlenkender Maßnahmen über die Altonaer Poststraße und den Lawaetzweg zum IKEA-Parkhaus geführt werden.

3.2 Überleitung in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung

Zusätzlich zu den aus den Veränderungen im Gebiet resultierenden Fortschreibungsbedarfs- und Konkretisierungsbedarfen wurde durch die Überleitung des Fördergebiets in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Erneuerungskonzepts zu einem Integrierten Entwicklungskonzept erforderlich.

Die Überleitung der bestehenden Fördergebiete in RISE erfolgt, damit die Vorgehensweisen und Prozesse des Rahmenprogramms (vgl. Teil A – Kapitel 3.1) sowohl in den künftigen als auch in den bereits länger betriebenen Verfahren greifen. Zur Klärung der Voraussetzungen für eine Überleitung wurden die Gebiete nach einer gutachterlichen Expertise bewertet. Die bilanzierende Evaluation für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße/Nobistor wurde durch die Forum Oldenburg GmbH im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet.

Mit Hilfe von Ortsbegehungen, Experteninterviews und Evaluationsworkshops wurden durch das Forum Oldenburg - unter Einbeziehung des Bezirksamts Altona und der steg Hamburg mbH als Sanierungsträgerin - der bisher erreichte Stand der Quartiersentwicklung festgestellt, eventuelle Umsteuerungsbedarfe analysiert und Empfehlungen zur Überleitung in das Rahmenprogramm formuliert.

Im Rahmen der im März 2010 abgeschlossenen Überleitungsevaluation wurde der Zielerreichungsgrad im Gebiet als „noch nicht besonders hoch“ bezeichnet. Insbesondere in den Bereichen „bauliche Strukturen“, „Freiraumgestaltung“ und „Zentrumsfunktion“ wurde noch Handlungsbedarf erkannt.

Die zum Zeitpunkt der Evaluation noch nicht geklärte zukünftige städtebauliche Gestaltung des westlichen Bereichs (Bebauungsplan Altona-Altstadt 46, Frappant-Grundstück) und die Abhängigkeiten zu den Planungen zum Altonaer Bahnhof im Rahmen des so genannten „Mitte Altona“-Verfahrens machten nach Ansicht der Gutachter eine konzeptionelle Konkretisierung erforderlich.

Auf übergreifender, strategischer Ebene stellte die Evaluation folgende Handlungsbedarfe heraus:

- Eine Gesamtkonzeption hinsichtlich der zukünftigen Funktion und „Rolle“ des Gebiets als östlicher Teil des Bezirkszentrums ist erforderlich.
- Eine intensivere strategische Ausrichtung der Planung und ein aktiveres, zielgerichtetes Projektmanagement sind ausstehende Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Prozess.
- Dieser integrative Ansatz muss insbesondere in der Politik und anderen Behörden kommuniziert und durchgesetzt werden.
- Es ist eine noch stärkere Einbindung der Grundeigentümer, insbesondere öffentlicher Eigentümer in den Prozess erforderlich.

Auf Grundlage der erstellten Evaluation, die eine Überleitung des Gebiets in RISE vorschlug, legte die Senatskommission Integrierte Stadtteilentwicklung die Überleitung des Sanierungs- und Stadtumbaugebiets Altona-Altstadt S5 per Beschluss vom 4. November 2010 (SENKO-Drucksache Nr. 101104/04.0) fest.

Das Gebiet Altona-Altstadt S5 (Große Bergstraße/Nobistor) wurde in die Gebietskategorie II eingestuft, für die eine Nachstrukturierung und Verlängerung der Förderlaufzeit der Gebiete erforderlich ist.

In der SENKO-Drucksache wurde festgelegt, dass im Zuge der Überleitung in RISE das vorhandene Erneuerungskonzept und der angelaufene Förderprozess mit dem des Fördergebietes „Soziale Stadt“ synchronisiert werden. Der Förderzeitraum beider Verfahren in Altona-Altstadt wurde bis 2017 festgelegt. Das bestehende Erneuerungskonzept soll - unter Einbeziehung der in der Evaluation aufgezeigten Handlungsbedarfe - zu einem Integrierten Entwicklungskonzept (entsprechend der in RISE formulierten Kriterien) mit einem Zeit-Maßnahmen-Kosten-Plan (ZMKP) qualifiziert werden.