

## EIMSBÜTTEL Osterstraße

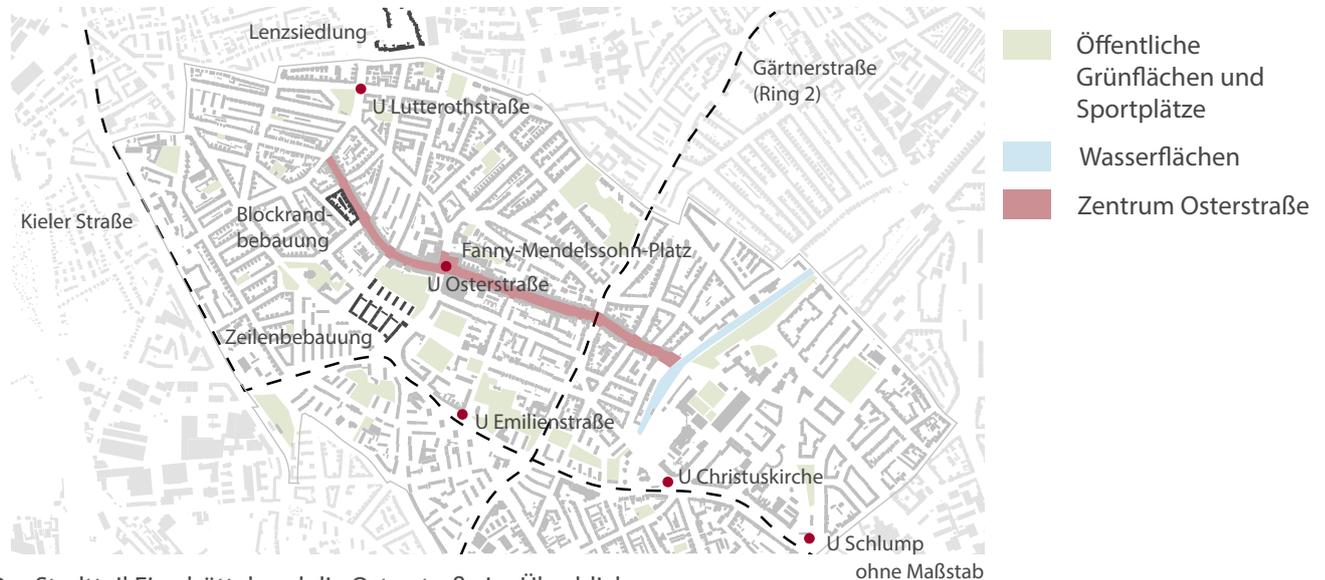


ohne Maßstab

# INHALTSÜBERSICHT

3		<b>Kurzbeschreibung:</b> Zusammenfassende Beschreibung des Zentrums
4		<b>Lage im Stadtgebiet:</b> Erreichbarkeit und Anbindung
5		<b>Geschichte:</b> Entwicklung des Stadtteils und des Zentrums
6		<b>Sozio-ökonomische Struktur:</b> Informationen zur Bevölkerung des Stadtteils
8		<b>Soziale Infrastruktur:</b> Einrichtungen im Stadtteil und im Zentrum
10		<b>Funktionen und Nutzungen:</b> Struktur des Zentrums und Erdgeschossnutzungen
12		<b>Immobilien und Eigentumsverhältnisse</b>
13		<b>Öffentlicher Raum:</b> Straßenräume und Grünräume im Umfeld des Zentrums
15		<b>Zentrenentwicklung Planungsrechtlicher Hintergrund Image und Identität</b>
18		<b>Akteure Netzwerke und Kooperationen</b>
20		<b>Problem- und Potentialanalyse</b>

## KURZBESCHREIBUNG



Der Stadtteil Eimsbüttel und die Osterstraße im Überblick

Der sehr dicht besiedelte Stadtteil Eimsbüttel rund um die Osterstraße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten von einem klassischen Arbeiterviertel in der inneren Stadt zu einem attraktiven, teilweise gentrifizierten Stadtteil mit hoher Nachfrage gewandelt. Seit zehn Jahren sind sehr starke Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen. Derzeit gibt es im Stadtteil nur noch 2% Sozialwohnungen, verglichen zu 8,4% im Hamburger Durchschnitt. Zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird derzeit die Einrichtung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet vorbereitet.

Die prägende Bebauung stammt aus der Gründerzeit (Blockrand) und der Nachkriegszeit (Zeilenbauten). Aber auch die Großwohnsiedlung „Lenzsiedlung“ aus der zweiten Hälfte der 1970er Jahre mit 3.000 Einwohnern nordöstlich des Zentrums prägt den Städtebau (bis zu 13-geschossige Hochhäuser).

Das Zentrum wird von drei Hauptverkehrsachsen umschlossen (Ring 2 / Fruchttalée / Kieler Straße) und ist mit den U-Bahn-Haltestellen Lutterothstraße, Osterstraße, Emilienstraße und mehreren Buslinien sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Obwohl im Stadtteil vergleichsweise wenig Menschen ein Auto besitzen (266 private PKW je 1.000 Einwohner im Vergleich zu 338 im Hamburger Durchschnitt), ist die Organisation des ruhenden Verkehrs ein wichtiges Thema in der Stadtteilentwicklung.

Die Osterstraße ist als Adresse stadtwweit bekannt. Im Zentrum gibt es viele Geschäfte, teilweise noch

inhabergeführt, aber auch zunehmend Gastronomie und Filialen. Der Bereich rund um KARSTADT und den Fanny-Mendelssohn-Platz (Kreuzung Osterstraße/ Heußweg) ist der zentrale Anziehungs- und Treffpunkt im Stadtteil, auch für Kunden und Besucher aus anderen Stadtteilen.

Im Rahmen des öffentlich finanzierten Straßenumbaus wurden die Gehwege verbreitert und die Radwege auf die Straße verlagert. Dadurch hat die Osterstraße zusätzliche attraktive öffentliche Räume erhalten. Der Umbau und seine Ergebnisse werden von einigen Anwohnern und Gewerbetreibenden jedoch auch kritisch gesehen. Manche Akteure im Stadtteil kritisieren die Belastungen durch die lange Umbauzeit, andere befürchten eine Art „zweites Schanzenviertel“, da durch den Umbau mehr öffentlicher Raum für Außengastronomie zur Verfügung steht.

Die Eimsbütteler Bevölkerung wird als liberal und offen gegenüber Neuem beschrieben. Sie schätzt aber gleichzeitig auch die gewachsene kleinteilige Struktur und die engen lokalen Bezüge im Zentrum und im Stadtteil. Es gibt eine Vielzahl von Vereinen und Initiativen sowie Einzelpersonen, die sich in der Osterstraße bzw. im Stadtteil engagieren. Bekanntester Verein im Zentrum ist der Osterstraße e.V. Der Verein bringt Gewerbetreibende, Eigentümer, Vereine und sonstige Gruppen aus dem Umfeld des Zentrums zusammen und organisiert u. a. das stadtwweitbekannte Osterstraßenfest und den Weihnachtsmarkt.

## LAGE IM STADTGEBIET



Der Stadtteil Eimsbüttel liegt im gleichnamigen Hamburger Bezirk Eimsbüttel und hatte 2016 rund 57.000 Einwohner.

Das Zentrum des Stadtteils, die Osterstraße, ist nur knapp fünf Kilometer vom Hamburger Rathausmarkt und der Innenstadt Hamburgs entfernt. Durch den ÖPNV ist das Gebiet sehr gut an die Innenstadt angebunden.

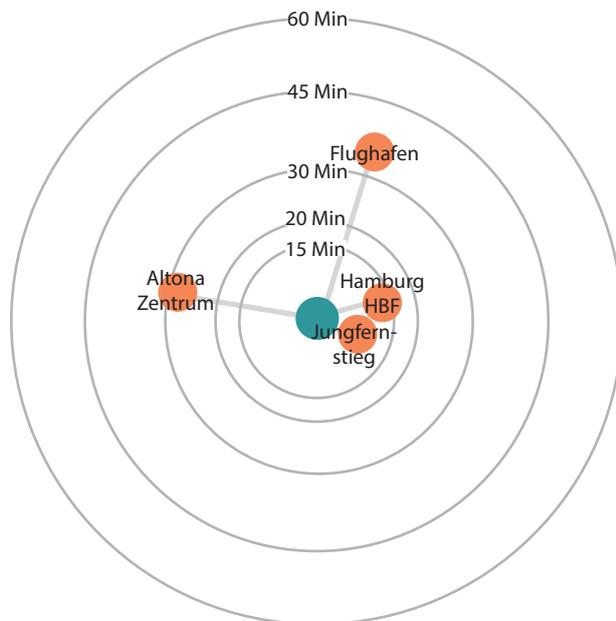
Im aktuellen Hamburger Zentrenkonzept ist das Gebiet als Bezirkszentrum (B-Zentrum) eingeordnet.

Nach jüngeren Untersuchungen im Rahmen der Straßenraumerneuerung kommen nur ca. 10 % der Kunden mit dem Pkw ins Zentrum. 90 % der Kunden kommen aus dem Nahbereich bzw. rd. 50 % aus dem Stadtteil und fast 90 % aus dem Bezirk (ARGUS und steg).

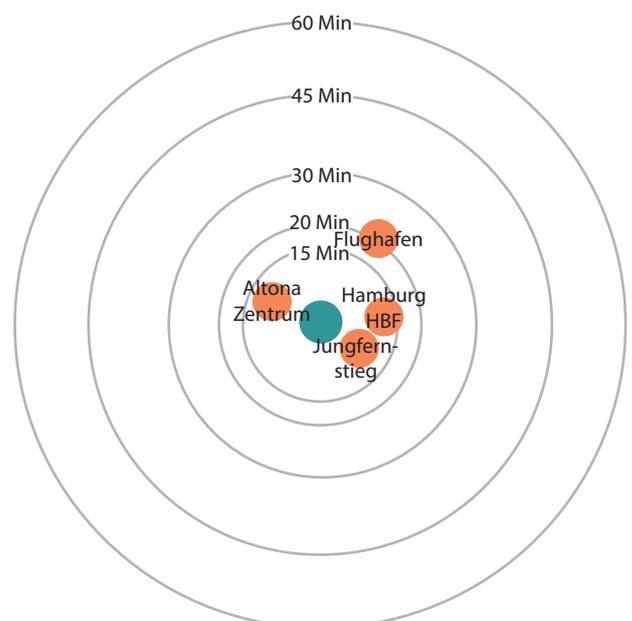


Verortung im Hamburger Stadtgebiet

## ÖPNV ANBINDUNG



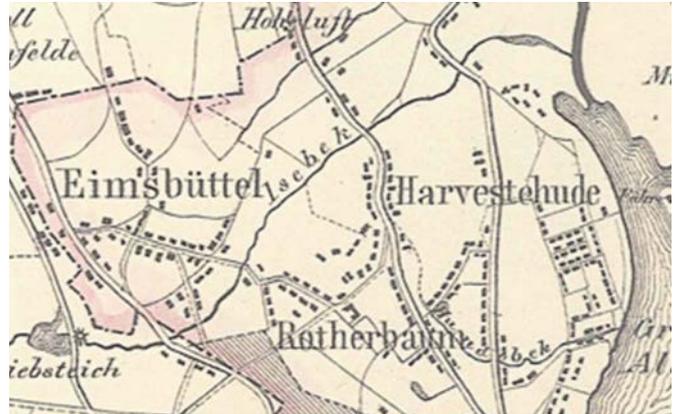
## MIV ANBINDUNG



## GESCHICHTE



Heusshof 1855 (Heute Kreuzung Osterstraße/Heußweg)



Historische Karte mit dem Hamburger Vorort Eimsbüttel



Kriegszerstörung / Wiederaufbau in in der Osterstraße



Straßenbahn und erstes KARSTADT-Warenhaus in den 1950ern

Der historisch gewachsene und bis in das frühe 19. Jahrhundert vorstädtisch geprägte Stadtteil war im 17. Jahrhundert Standort für die Landhäuser vornehmer Hamburger Familien. Der Heusshof (Nähe der heutigen Kreuzung Heußweg - Osterstraße im Zentrum) war im 19. Jahrhundert die historische Keimzelle der Gebietsentwicklung rund um die heutige Osterstraße.

1894 wurde der ehemalige Vorort Eimsbüttel in das Hamburger Stadtgebiet eingemeindet. In der Folge entstanden flächendeckend Wohngebiete, was noch heute an den dichten Bebauungsstrukturen der Gründerzeit ablesbar ist. Eimsbüttel wuchs nach und nach mit den benachbarten Siedlungsgebieten zusammen und wurde so vom Vorort zum Hamburger Stadtteil.

Im Zuge der Bautätigkeit wuchs die Bevölkerung in den folgenden 35 Jahren sehr stark: von 52.000 Bewohnern (1895) über 116.000 (1910) auf 125.000 Einwohner im Jahr 1925. Im Zweiten Weltkrieg wurden große Teile der historischen Bebauung zerstört. In vielen Bereichen

wurden die Blockstrukturen jedoch nach dem Krieg wiederaufgebaut.

Nach Kriegsende entwickelte sich der Bereich rund um die Osterstraße auf Grundlage städtischer Planungen in seiner heutigen Form als Einzelhandelsstandort zum gewerblichen Zentrum von Eimsbüttel, dem zweitdichtesten Stadtteil Hamburgs (nach dem Nachbarstadtteil Hoheluft West).

Lange Jahre war das Zentrum ein wichtiger Kino-Standort mit drei Lichtspielhäusern in direkter Nachbarschaft. Heute gibt es jedoch kein einziges Kino mehr im Stadtteil.

Besonders prägend für die Zentrumsentwicklung war die Ansiedlung des KARSTADT-Warenhauses an der Kreuzung Osterstraße/Heußweg (Eröffnung 1951). Das heutige Warenhaus wurde in seiner prägenden Gestalt in den 1980er Jahren erbaut.

# SOZIO-ÖKONOMISCHE STRUKTUR



Der Stadtteil Eimsbüttel ist mit **57.055 Einwohnern** der einwohnerstärkste Stadtteil im Bezirk (Statistikamt Nord 2016). Das **Bevölkerungswachstum ist dynamisch** (plus 4 % zwischen 2010 und 2016), in den vergangenen Jahren jedoch etwas unter der Dynamik im Bezirk und der Gesamtstadt (jeweils 6,5 %). Dies hängt insbesondere mit der bereits hohen Dichte des Stadtteils und den entsprechend begrenzten Möglichkeiten für eine weitere Nachverdichtung zusammen.

Mit 17.688 EW pro km<sup>2</sup> ist die **Dichte** im Hamburger Vergleich sehr hoch (Bezirk Eimsbüttel: 5.263 EW / km<sup>2</sup> und HH: 2.464 EW / km<sup>2</sup>). Eimsbüttel ist damit der **zweitdichteste Stadtteil Hamburgs** (nach Hoheluft-West).

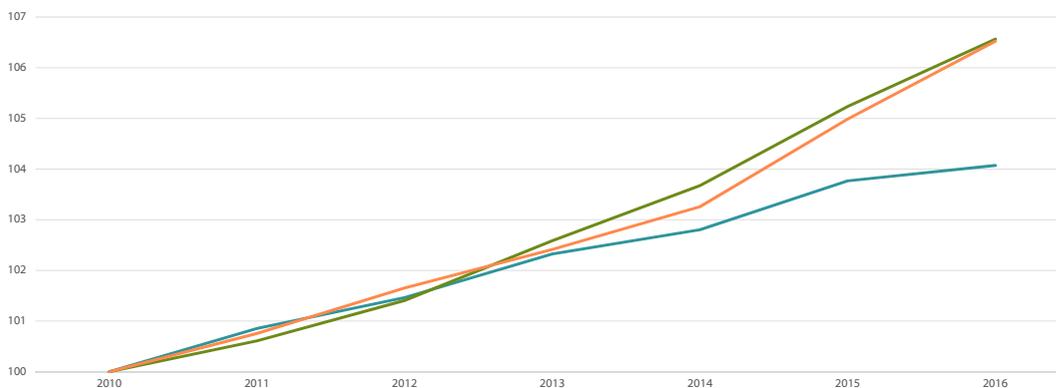
Die durchschnittliche **Wohnfläche** je Einwohner beträgt 38m<sup>2</sup> und liegt im Hamburger Durchschnitt.

Mit 12,4 % Einwohnern über 65 Jahren leben hier vergleichsweise **wenig ältere Menschen** (FHH: 18,5 %). Auch der Anteil der Einwohner unter 18 Jahren liegt unter dem Hamburger Durchschnitt (12,3 % / HH: 15,9 %). Über 40 % der Einwohner im Stadtteil sind zwischen 30 und 49 Jahre alt - sie bilden die sehr starke „Alters-Mittelschicht“.

68 % der Haushalte sind **Ein-Personen-Haushalte**.

Mit 22,5 % liegt der Anteil von **Menschen mit Migrationshintergrund** unter dem Hamburger Durchschnitt (32,7 %).

## EINWOHNERENTWICKLUNG SEIT 2010



EIMSBÜTTEL 2016

+6,5 %

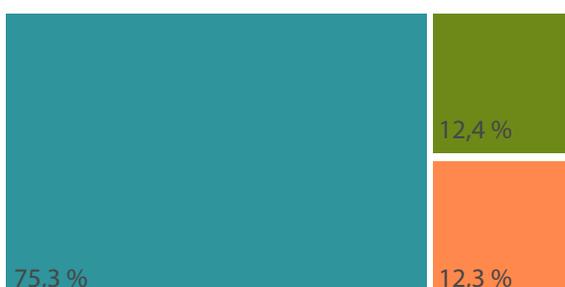
HAMBURG 2016

+6,5 %

STADTTEIL  
EIMSBÜTTEL 2016

+4,1 %

## ALTERSZUSAMMENSETZUNG



### EIMSBÜTTEL

- Bis 17 Jahre
- 18 bis unter 65 Jahre
- 65 Jahre und älter

# SOZIO-ÖKONOMISCHE STRUKTUR



## DURCHSCHNITTLICHES EINKOMMEN 2013

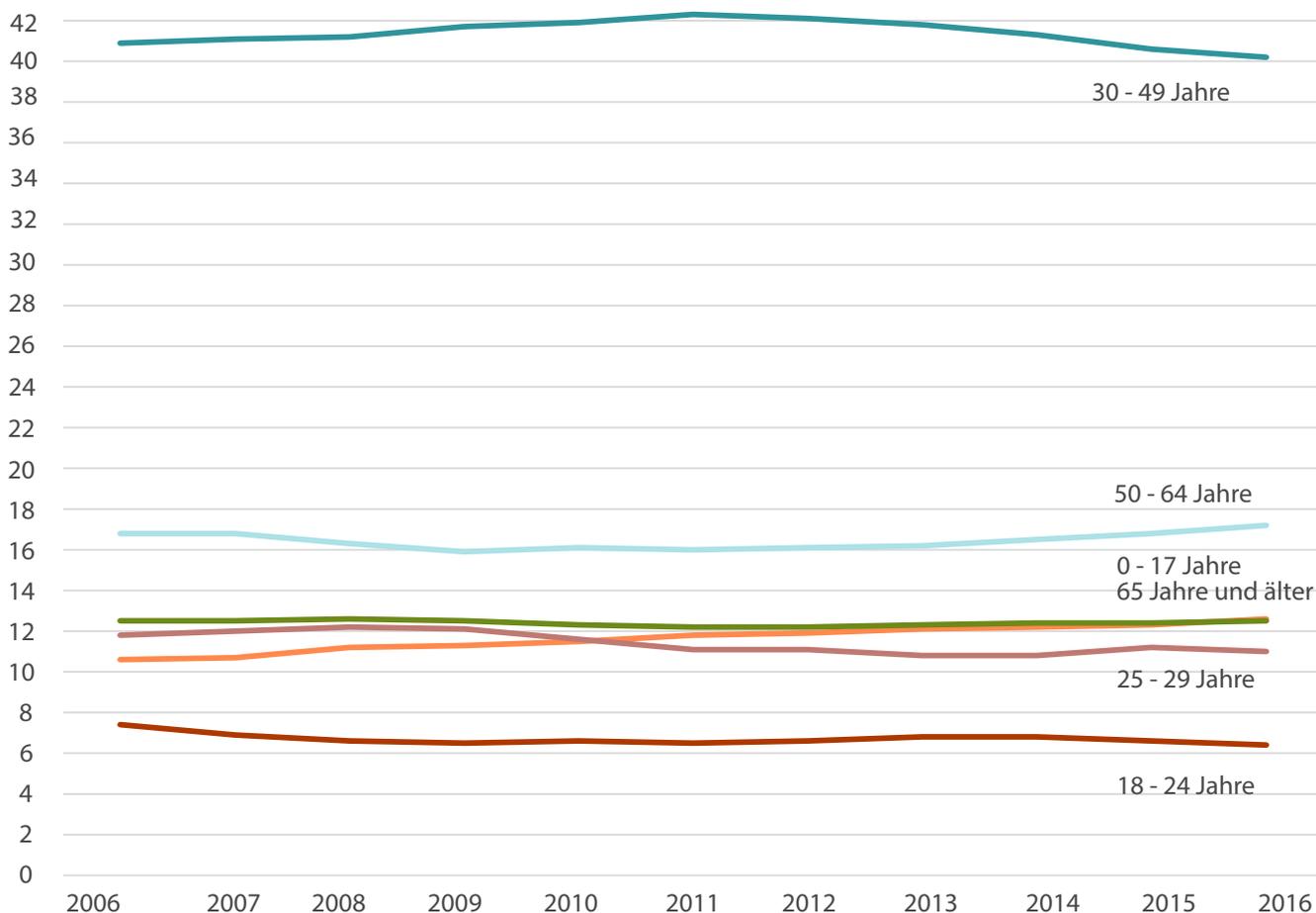


Auch das **durchschnittliche Einkommen** je Steuerpflichtigem liegt mit knapp 37.536 € (2013) unter dem Hamburger Durchschnitt (39.0547 €) und deutlich unter dem Durchschnittseinkommen im Bezirk. Dieses liegt zwischen 27.988 € im Stadtteil Eidelstedt mit und 88.273 € im Stadtteil Harvestehude (GMA 2017).

Mit einer Kaufkraftkennziffer von 104,8 in 2016 (Bundesdurchschnitt = 100) liegt Eimsbüttel knapp über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Die Anteile der **Arbeitslosen** (4,1 % zu 5,6 %) und der SGB II Empfänger (4,8 % zu 9,9 %) liegen deutlich unnter den Durchschnittswerten für die Gesamtstadt (Statistikamt Nord 2016).

## BEVÖLKERUNGSSTAND NACH ALTERSGRUPPEN SEIT 2006



# SOZIALE INFRASTRUKTUR



## EINRICHTUNGEN IM STADTTTEIL



ohne Maßstab

-  Kindertagesstätte
-  Schule
-  Offene Jugendeinrichtung
-  Kirche

## SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die sehr umfangreiche **soziale und kulturelle Infrastruktur** sowie die **Schulen** im Stadtteil liegen räumlich wie ein Ring um die Osterstraße. Der Fokus dieser Einrichtungen liegt auf dem gesamten Stadtteil Eimsbüttel.

### Schulen

- Grundschulen An der Isebek, Eduardstraße, Kielortallee, Lutterothstraße, Rellinger Straße und Tornquiststraße
- Katholische Grundschule am Weiher
- Gymnasien Kaiser-Friedrich-Ufer und Emilie-Wüstenfeld (mit je zwei Standorten)
- Berufliche Schule für Wirtschaft (zwei Standorte)
- Zwei neue Grundschulen beschlossen: Wolfgang-Borchert-Schule (ab 2019) und Grundschule Telemannstraße (ab 2021)

### Kirchen

- Apostelkirche: Soziales Zentrum (Mittagstisch, Beratungsangebote)
- Christuskirche: Gottesdienste und Konzerte

- St. Bonifatius: Gottesdienste und Konzerte

### Lenzsiedlung e.V. / Bürgerhaus

Der Fokus liegt auf den Bewohnern der Siedlung. Es wird aber auch versucht, (über Kooperationen) Brücken ins Zentrum zu schlagen: zum Beispiel mit Ständen auf dem Methfesselfest und dem Flohmarkt oder durch Anzeigen von Gewerbetreibenden in der Quartierszeitung.

### Weitere Einrichtungen

- Stadtteilladen Hellkamp (Abenteuerspielplatz Eimsbüttel Nord e.V.)
- Sportvereine: HEBC und Grün-Weiß-Eimsbüttel
- Hamburg-Haus (Begegnungsstätte)
- Früher gab es in der Müggenkampstraße ein beliebtes Mütterzentrum, später Mehrgenerationenhaus, das aber in die Amandastraße (Schanzenviertel) umgezogen ist.



Regelmäßiger Anwohnerflohmarkt Umfeld Osterstraße



Tauschhaus am Stellingerg Weg



Henry-Vahl-Park



Schule Telemannstraße nahe der Osterstraße



# FUNKTIONEN UND NUTZUNGEN

## DIE OSTERSTRASSE UND IHRE WICHTIGSTEN NEBELAGEN



ohne Maßstab

Die Osterstraße ist eine **Einkaufsstraße mit Bandstruktur und zahlreichen „Verästelungen“** in die Nebenlagen und Nebenstraßen. Das Nahversorgungskonzept nennt die Osterstraße ein „**bipolares Zentrum**“. Die **räumliche Ausdehnung** des Zentrums beträgt Nordwest–Südost ca. 1,3 km und Südwest–Nordost ca. 360 m.

Der **zentrale Bereich** liegt rund um die Kreuzung Heußweg, mit dem vom Osterstraße e.V. sogenannten „Boulevard der Marken“ (Filialen) rund um den „Magneten“ KARSTADT. Im westlichen (oberen) Bereich findet sich kleinteiliger Einzelhandel und im östlichen (unteren) Bereich mehr Wohnnutzung.

Der östliche Bereich mit dem Zentrumsbereich Eppendorfer Weg ist durch die **Hauptverkehrsstraße Gärtherstraße/Schulweg (Ring 2)** vom westlichen Zentrum abgetrennt. Daher sprechen einige Akteure vor Ort auch von der „dark side“ und der „bright side“ der Osterstraße.

Angrenzend an den unteren Teil im Südosten hat sich der **Eppendorfer Weg** in den vergangenen Jahren gewerblich sehr stark entwickelt. Dort haben sich viele kleine Läden und Gastronomie angesiedelt, die hier geringere

Mieten zahlen müssen als in der Osterstraße.

Im nördlichen Bereich angrenzend liegen der **Heußweg** und der **Stelling Weg** und im östlichen Teil die **Muggenkampstraße**, in denen sich in den vergangenen Jahren ebenfalls eine positive Entwicklung mit Investitionen und neuen Gewerbenutzungen gezeigt hat.

Es gibt ein großes **Gastronomie- und Kneipenangebot**. Weitere Gastronomien wollen sich ansiedeln oder vergrößern.

Der **Wochenmarkt** findet nicht in der Osterstraße selbst statt, sondern im räumlichen Umfeld (Grundstraße und Apostelkirche). Die Kundenfrequenzen sind hier jedoch deutlich niedriger als direkt im Zentrum.

Die **Karl-Schneider-Passage** liegt im zentralen Bereich in einem Innenhof mit zahlreichen Geschäften und einem Café.

Im öffentlichen Raum gibt es viele **Sondernutzungen** durch Feste auf den zentralen Plätzen. Hierzu zählen das bekannte jährliche Osterstraßenfest, das Weinfest und früher auch das White Dinner - aber auch Flohmärkte, wie der beliebte monatliche Anwohner-Flohmarkt auf dem Else-Rauch-Platz in der Nähe des oberen Endes der Osterstraße.

## FUNKTIONEN UND NUTZUNGEN



Bezüglich der **Nahversorgung** ist ein flächendeckendes Angebot vorhanden. Die **fußläufige Abdeckung** liegt für den ganzen Stadtteil bei **100 %**. Das bedeutet, dass alle Einwohner innerhalb eines Radius von 500–800 m (ca. 10 Gehminuten) um einen Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder Discounter) mit mind. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wohnen.

Das Nahversorgungsangebot ist durch eine überwiegend **kleinteilige Geschäftsstruktur** gekennzeichnet. Es gibt keine Anbieter der Nahversorgung mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Es gibt vier Supermärkte (EDEKA und BioMarkt), vier Discounter und fünf Drogeriemärkte sowie 74 Betriebe mit weniger als 400 m<sup>2</sup> VKF (GMA 2017).

Ergänzend gibt es eine Vielzahl an **Komplementärnutzungen** mit den Schwerpunkten handelsaffine Dienstleistungen und Gastronomie.

Aus der Betriebsbefragung zum Thema „**Fairer Handel** in Hamburg Eimsbüttel“ (2016) zeichnet sich für den Stadtteil Eimsbüttel ein besonders hoher Anteil von Einzelhändlern ab, die fair gehandelte Produkte anbieten.

Zu beobachten sind **Veränderungen im Gewerbebesatz**. Hier ist insbesondere der **Wandel von Einzelhandel zu Gastronomie** zu nennen. Wenn Geschäfte schließen, werden die Ladenlokale sehr häufig an Gastronomie neu vermietet. Die verschiedenen gastronomischen Angebote werden sehr gut besucht.

Viele Geschäfte wollen sich vergrößern, da ihre Ladenflächen häufig zu klein sind. Es ist allerdings **schwierig, im direkten Umfeld größere Flächen zu finden**.

**Kleinere und günstigere Läden verschwinden**. Die allgemeine Entwicklung im Handel geht eher in Richtung hochwertig.

Auch im **Stellinger Weg** konnte in den vergangenen Jahren ein Wechsel im Geschäftsbesatz festgestellt werden.

Der Bereich Methfesselstraße und auch Müggenkampstraße (Richtung Nordwesten) ist gewerblich eher schwach aufgestellt – entsprechend gibt es dort auch einige **Leerstände und/oder Mindernutzungen**.



Inhaberingeführte Boutique in der Osterstraße



KARSTADT-Warenhaus Osterstraße



Karl-Schneider-Passage



Blick in die Osterstraße

# IMMOBILIEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE



Die Eigentümerstruktur im Zentrum ist eher **kleinteilig** – es gibt nach unserer Kenntnis wenig Wechsel / Veränderungen im Bestand.

**Größter privater Eigentümer** im Zentrum ist die Familie Groenewold, u. a. mit der Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH, die sich als Bestandhalter versteht. Zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich im Eigentum der Familie.

Einige Grundeigentümer betreiben im Erdgeschoss ihrer Immobilien auch **eigene Geschäfte** (z. B. Pfandleihe Werder und Glaserei Struckmann).

Die **KARSTADT-Immobilie** befindet sich, wie die meisten KARSTADT-Warenhäuser, nicht im Eigentum des Konzerns, sondern gehört einem privaten Immobilienunternehmen.

Die **Gewerbemieten** liegen nach Aussagen in den Interviews zwischen 20 und 40 Euro/m<sup>2</sup> an den Rändern und bei ca. 60 Euro/m<sup>2</sup> im Zentrum. Der CBRE Report 2013 gibt eine Preisspanne im Einzelhandel von 50 bis 60 Euro/m<sup>2</sup> an.

Aktuell gibt es nur wenige **Leerstände** - vor allem in den Nebenstraßen der Osterstraße. Diese Leerstände sind jedoch nicht strukturprägend.

Seit 2016 wird von engagierten Stadtteilakteuren eine **Untersuchung zu den Veränderungen in der Erdgeschossnutzung** als Langzeiterhebung durchgeführt. Die bislang letzte Erhebungsrunde fand Ende 2017 statt. Ergebnisse der Untersuchung sind noch nicht öffentlich verfügbar.



Fanny-Mendelssohn-Platz



Kreuzung Osterstraße/Heußweg



Leerstand in einer Nebenstraße



Leerstand in der Osterstraße

## ÖFFENTLICHER RAUM



Umgestaltete Bürgersteige in der Osterstraße



Neue Verkehrsführung Kreuzung Osterstraße/Heußweg

### Straßenräume

Im Zuge des Umbaus der Osterstraße wurde zwischen 2014 und 2017 der **Straßenraum mit breiteren Fuß- und Radwegen sowie Stadtmöblierung komplett umgestaltet**. Das öffentliche Investitionsvolumen betrug ca. sieben Millionen € (vgl. Bezirksamt Eimsbüttel 2017).

Im Quartier herrscht ein **hoher Parkdruck**, insbesondere von Anwohnern. Durch den Umbau des Straßenraums sind 50 Parkplätze weggefallen. Gleichzeitig steht die KARSTADT-Parkgarage in großen Teilen leer - ein Teil der Stellplätze wird vermietet.

Zurzeit wird der Bau einer **Quartiersgarage** unter dem Reinmüller Sportplatz in der Tornquiststraße geplant.

Die umgestalteten Bürgersteige werden nach Abschluss der Baumaßnahme intensiv von Gastronomen genutzt. Die Regulierung dieser **Sondernutzungen** ist noch in der Diskussion.

### Plätze

Bereits 2009 wurde der zentrale **Fanny-Mendelssohn-Platz** an der Kreuzung Osterstraße/Heußweg für ca. 350.000 € umgestaltet.

Der **Else-Rauch-Platz** am oberen Ende der Osterstraße wurde in den 1990ern saniert und ist ein beliebter Treffpunkt. Hier findet der monatliche Flohmarkt statt.

### Grünräume

Der **Henry-Vahl-Park** (0,3 ha) in direkter Nähe zur U-Bahnstation Osterstraße ist unattraktiv und wird eher wenig genutzt.

Die öffentliche Parkanlage **Unnapark** (1,6 ha) wird stark von unterschiedlichen Gruppen frequentiert.

Der **Eimsbütteler Park** mit einem Teich („Am Weiher“) ist die größte Parkanlage im direkten Umfeld der Osterstraße (1,9 ha).

Der **Wehbers Park** (2,6 ha) ist eine gartendenkmalpflegerisch bedeutende historische Grünanlage und Teil des Eimsbütteler Grünzugs.

### Weitere Freiräume

In der Nähe der Osterstraße befinden sich die Reinmüller **Sportplätze** des HEBC (Tornquiststraße), die Sportanlagen der Vereine Grün-Weiß und ETV liegen etwas weiter entfernt angrenzend an die Lenzsiedlung.

# ÖFFENTLICHER RAUM



Fanny-Mendelssohn-Platz



Henry-Vahl-Park



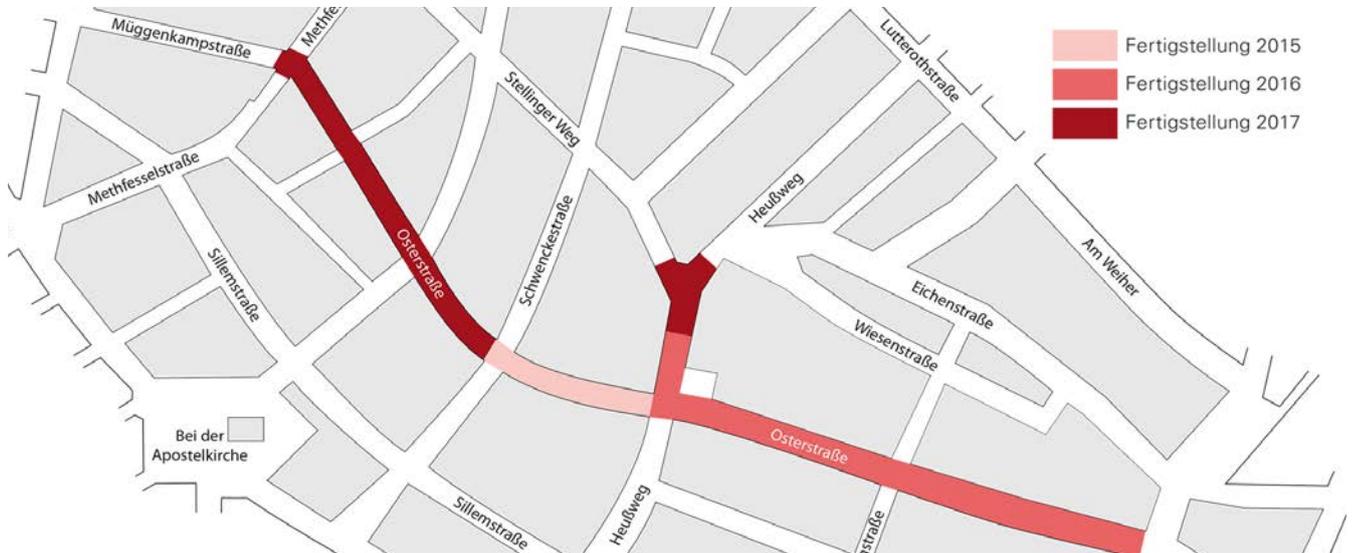
Unnapark



Parkdeck auf dem Karstadt-Gebäude

# ZENTRENTWICKLUNG

## STRASSENRAUMERNEUERUNG OSTERSTRASSE 2015-2017



Baubabschnitte der Straßenraumerneuerung

### Zurückliegende Aktivitäten der Zentrenentwicklung

- 2000: Umgestaltung **Else-Rauch Platz**
- 2008: **Ideenwerkstatt Osterstraße** (u. a. Standortprofilierung und Verbesserung der Kommunikation; Bessere Orientierung und Erreichbarkeit; Mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; Fanny-Mendelssohn-Platz als zentraler Ort; Neusortierung der Verkehrsströme)
- 2008: Idee **Shared Space / Gemeinschaftsstraße** (gescheitert)
- 2008: **1. BID Initiative** (nicht zustande gekommen)
- 2011: **Fahrradforum** Eimsbüttel
- 2011: **Einzelhandelskonzept** Bezirk Eimsbüttel
- 2012: **Städtebauliche Erhaltungsverordnung** für Milieubereich „Bei der Apostelkirche – Lutterothstraße – Lastropsweg“ (Eimsbüttel-Süd)
- 2013-2016: **2. BID Initiative** (Antrag abgelehnt)
- 2014-2017: **Ökonomisches Quartiersmanagement** zu 50 % von der BWVI gefördert (Quartiersmanagerin beim Osterstraße e.V.)
- 2014-2017: **Straßenraumerneuerung** „Umbau Osterstraße“ (Investitionsvolumen ca. 7 Mio. €) mit Beteiligungsverfahren
- 2016/18: **Nahversorgungskonzept** Eimsbüttel (noch nicht abgeschlossen)
- Seit 2016: **Bezirkentwicklungsplanung Eimsbüttel 2040**

- Seit 2016: Aufstellungsbeschluss und Erlass **Soziale Erhaltungsverordnung** (nach § 172 BauGB, Schutz der Mieter vor Verdrängung). Die Verordnung für das Gebiet Hoheluft-West, Eimsbüttel und südliches Stellingen (360 Hektar mit 36.000 Wohnungen) tritt im April 2018 in Kraft

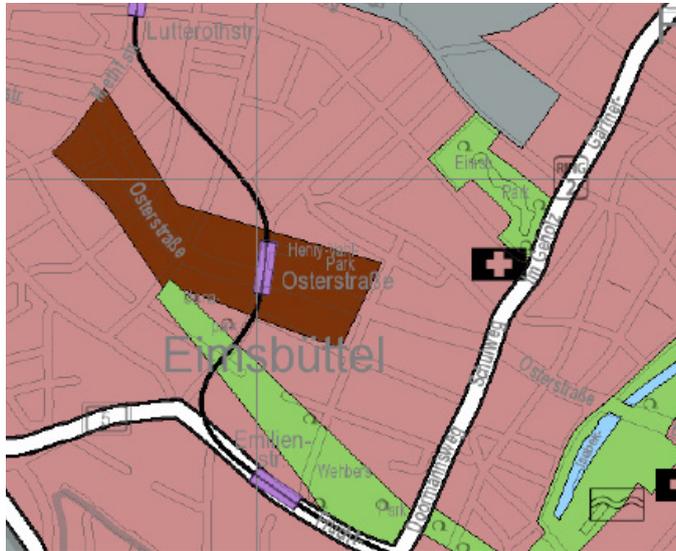
### Aktuelle Vorhaben und Diskussionen

- Viele private **Bauvorhaben** im Bestand und Neubau, insbesondere Wohnungsbau
- Abschluss Bezirkliches **Nahversorgungskonzept**
- Planung für eine **Quartiersgarage** unter dem Reinmüller-Sportplatz
- Organisation der **Sondernutzungen** in der Osterstraße

# PLANUNGSRECHTLICHER HINTERGRUND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 1997 (AUSSCHNITT EIMSBÜTTEL/OSTERSTRASSE)



- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll
- Grünflächen
- Wald
- Verkehrsflächen
- Schnellbahnen

BEBAUUNGSPLAN EIMSBÜTTEL 3 VON 1970 (BEREICH UM DEN HENRY-VAHL-PARK)



# IMAGE UND IDENTITÄT



## Image des Stadtteils

Das Viertel ist bekannt für sein **grünes, bürgerliches Milieu**.

Das **Osterstraßenfest**, das Weinfest und der Weihnachtsmarkt sind hamburgweit bekannt und gut besucht.

## Zitate aus Interviews und Internet

Die Osterstraße wird als „**Zentrum des Stadtteils**“ oder sein „**Hauptschlagader**“ oder als „**Herz von Eimsbüttel**“ bezeichnet.

Je nach Blickwinkel gilt sie als Flanierstraße, Boulevard, oder als „**die Tante Emma Straße, die wir gerne so erhalten möchten**“.

Der Osterstraße e.V. wirbt mit „**Vielfalt im Herzen von Eimsbüttel**“ und hamburg.de wirbt mit „**Shoppen, schlemmen, Kaffeeklatsch**“.

Auch bei jungen Erwachsenen ist der Stadtteil immer beliebter: „Hier ist es **sehr lebendig**, eine **sehr junge**

**Gegend**, ich habe selten so viele Mütter und auch Väter mit Kindern gesehen. Sie sind sehr aufgeschlossen neuen Lebensmodellen gegenüber. Die Menschen sind **allgemein sehr tolerant**.“

## Beispiele aus dem Immobilienmarketing

Bewerbung des Standortes in Immobilienanzeigen bei Immonet: „Osterstraße, die **belebteste und beliebteste Einkaufsmeile** in Eimsbüttel. Hier reihen sich Cafés, Restaurants und diverse Boutiquen aneinander. Einzelhändler, Lebensmittel- und Drogeriemärkte sichern **gute Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs**.“

Marketing für Objekt Heusshof: „Mitten in Eimsbüttel ... und das meinen wir auch so! Kaum eine Straße spiegelt diesen beliebten Stadtteil so wieder, wie der Stellingergang. **Zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés prägen das Umfeld**. Diverse Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in direkter Nachbarschaft.“



Osterstraße e.V. organisiert Veranstaltungen und Feste



Das jährliche Osterstraßenfest ist stadtweit bekannt

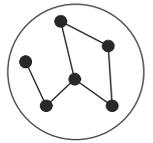


Das Tauschhaus nahe der Osterstraße



Die Lenziedlung nahe der Osterstraße

## AKTEURE



Die meisten Eimsbütteler Akteure sind offen gegenüber Neuem, schätzen aber gleichzeitig die gewachsene kleinteilige Struktur und die engen lokalen Bezüge im Zentrum und im Stadtteil. Viele Akteure sind gut vernetzt und kennen sich untereinander.

Es gibt eine große Zahl an Vereinen und Initiativen sowie Einzelpersonen, die sich in der Osterstraße bzw. im Stadtteil engagieren. Bekanntester Verein im Zentrum ist der Osterstraße e.V.

Als bedeutendes Stadtteilmedium haben sich in kurzer Zeit die „Eimsbütteler Nachrichten“ etabliert, die neben einem Printmagazin auch eine Onlineplattform für Gewerbetreibende und Aktivitäten aus dem Viertel bieten.

Ansätze zu gemeinschaftlichem Handeln in der Zentrenentwicklung sind vorhanden, haben in der Vergangenheit aber immer wieder Schwierigkeiten bei der Umsetzung gehabt (z. B. BID Initiativen).

Der Organisationsgrad und das Gemeinschaftsgefühl der Gewerbetreibenden und der Immobilien-Eigentümer im Zentrum sind begrenzt.

Anmerkung: Das Schaubild zu den Akteuren hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es soll vor allem die Akteure aus unterschiedlichen Bereichen darstellen, die im Stadtteil aktiv sind und für die Weiterentwicklung des Zentrums aktiviert und mobilisiert werden könnten.

### ZIVILGELLSCHAFTLICHE INITIATIVEN UND VEREINE



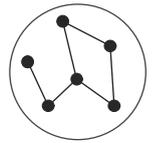
### SOZIALE UND BILDUNGS- INFRASTRUKTUR



### GEWERBE UND EIGENTÜMER



## NETZWERKE UND KOOPERATIONEN



Überblick über die in den Gesprächen benannten wichtigsten Netzwerke und Kooperationen mit Bezug zur Zentrenentwicklung.

### Osterstraße e.V.

- Aktuell 73 Mitglieder: Gewerbetreibende, Vereine und Privatpersonen. Weitere Gewerbetreibende haben angekündigt, dass sie nach dem Umbau dem Verein beitreten.
- Durchschnittlicher Mitgliedsbeitrag: 250 € p.a. für Gewerbetreibende.
- Geschäftsführung durch Arlette Andrae (bis 2017 als Quartiersmanagerin ko-finanziert durch die Hamburger Wirtschaftsbehörde BWVI)
- Verein entwickelte sich 1999 aus einem Stammtisch von Studierenden und Gewerbetreibenden im Zentrum.
- Keine reine Werbegemeinschaft der Einzelhändler, sondern viele Mitglieder auch aus dem sozialen und kulturellen Bereich, z. B. Sportvereine (HEBC, Grün-Weiß), Freiwillige Feuerwehr, Kirche, Kindersorgentelefon, Lenzsiedlung e.V. Gerade die Vereine bringen die Manpower für die Durchführung von Aktionen ein.
- Der Verein organisiert zahlreiche Feste im Stadtteil, u. a. das Osterstraßenfest im Juli, dessen Einnahmen den Verein hauptsächlich finanzieren.

### Ökonomisches Quartiersmanagement (2012-2016)

- Ko-Finanzierung der Geschäftsführung des Osterstraße e.V. durch die Hamburger Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI).

### BID-Initiativen (2008 und 2014)

- Zwei BID-Initiativen der Grundeigentümer für den zentralen Bereich der Osterstraße waren in der Vergangenheit nicht erfolgreich.
- Angesichts der guten wirtschaftlichen Entwicklung in der Osterstraße sehen viele Grundeigentümer keinen akuten Handlungsbedarf zur gemeinsamen Entwicklung des Standortes über ihre Grundstücke hinaus. Daher sind sie bislang schwer zu motivieren, gemeinsam zu handeln.
- Ende 2017 wurde eine neue BID-Initiative gestartet. Mögliche Themen: Pflege öffentlicher Raum und Grünpflege, öffentliche Toilette, Winterdienst, Weihnachtsbeleuchtung, Veranstaltungsorganisation, Geschäftsführung Osterstraße e.V. und Markenentwicklung.

### Kulturverein Else-Rauch-Platz e.V.

- Verein organisiert seit 2000 monatliche Anwohnerflohmärkte auf dem Else-Rauch-Platz ohne kommerzielle Marktstände.
- Jährlicher XXL-Flohmarkt vom Else-Rauch-Platz über den Stelling Weg bis zum Fanny-Mendelssohn-Platz.
- Initiative für ein selbstorganisiertes Stadtteilauto.

### Lenzsiedlung e.V. / Bürgerhaus / Stadtteilbeirat

- Stadtteilverein mit Bürgerhaus in der Lenzsiedlung.
- Stadtteilarbeit wird von den beiden großen Wohnungsunternehmen (SAGA GWG und Bringezu Immobilien UG & Co. KG) mitfinanziert, z. B. die Stadtteilzeitung Lenz Live und Feste.
- Inhaltlich liegt der Fokus auf den Menschen aus der Siedlung. Im Rahmen von Kooperationen wird versucht, die Siedlung mit dem Zentrum enger zu verknüpfen.
- Stadtteilbeirat wurde in 2017 neugegründet. Organisatorisch ist er beim Lenzsiedlung e.V. angesiedelt.

### Eimsbütteler Salon

- Gruppe von sechs bis zehn sozial Engagierten um den Gastronom Markus Scheffler.
- Die Gruppe initiiert immer wieder verschiedene informelle Projekte und Aktionen, z. B. „Götterspeise“ (siehe unten) oder das „Bunte Dinner“. Auch ein Konzept für die Umnutzung des KARSTADT-Parkdecks wurde entwickelt.

### Götterspeise - Lebensmittel vor dem Müll retten

- 2012 gestartetes zivilgesellschaftlich organisiertes Projekt.
- Initiator war der Gastronom Marco Scheffler.
- Kooperation mit dem lokalen EDEKA-Markt.
- Das Projekt verteilt Lebensmittel des Supermarktes, deren Mindesthaltbarkeitsdatum abgelaufen ist und die deshalb nicht mehr verkauft werden können, an 30 bis 40 bedürftige Familien.
- Ausgabe an sechs Tagen die Woche vor der Filiale der Hamburger Sparkasse Ecke Müggenkampstraße.

# PROBLEM- UND POTENTIALANALYSE



## POTENTIALE

Eimsbüttel ist ein hochverdichteter, sehr urbaner Stadtteil mit hohem Nutzungsdruck. Der Stadtteil liegt zentral in Hamburg und hat eine attraktive ÖPNV-Anbindung. Durch diese Rahmenbedingungen wird ein „innovatives“ Klientel angesprochen, das im Stadtteil wohnt und/oder arbeitet.

Eimsbüttel, insbesondere der Bereich entlang der Osterstraße und der zahlreichen Nebenstraßen, ist durch eine sehr hohe Anzahl aktiver und engagierter Akteure (Vereine, Institutionen und Privatpersonen) geprägt, die im Sinne von TransZ hohes „Innovationspotential“ besitzen. In der Osterstraße findet sich ein grundsätzlich sehr breiter und attraktiver Angebots- und Branchenmix. Sowohl bezogen auf den Einzelhandel als auch auf verschiedene Dienstleistungen, Gastronomie und soziale Angebote.

In weiten Teilen ist die Osterstraße durch eine kleinteilige Struktur, teilweise alteingesessenes und inhabergeführtes Gewerbe gekennzeichnet. Mit Karstadt und den beiden EDEKA-Märkten gibt es auch sehr attraktive Magnetbetriebe im Zentrum.

Der öffentliche Raum hat durch die jüngste Umgestaltung im Rahmen der Straßenraumerneuerung erheblich an Qualität gewonnen. Die Osterstraße hat dadurch ein neues „Gesicht“ erhalten.

Auf die erhöhte Nachfrage nach Schulen hat die Stadt Hamburg Anfang 2018 mit der Festlegung von zwei zusätzlichen Standorten für Grundschulen im Stadtteil reagiert.

## HERAUSFORDERUNGEN

Die Attraktivitätssteigerung des Stadtteils in den vergangenen Jahren hat zu einem deutlich spürbaren „Gentrifizierungsdruck“ geführt. Diese Entwicklung trägt dazu bei, dass sich alteingesessene Bewohner „ihren“ Stadtteil (bald) nicht mehr leisten können. Das bildet sich unter anderem auch in der gewerblichen Angebotsstruktur der Osterstraße ab, die teilweise auf zahlungskräftige Kunden zielt.

Die attraktive Umgestaltung der Osterstraße mit den breiten Gehwegen und attraktiven Aufenthaltsflächen fördert die Befürchtung einer zunehmenden „Gastronomisierung“, die von einigen Akteuren vor Ort zunehmend als Problem wahrgenommen wird.

Das Zentrum ist sehr groß, langgezogen und besteht aus

heterogenen Teilräumen. Zudem gibt es Brüche und Barrieren (z. B. an der Strecke des Ring 2).

Die große Zahl unterschiedlicher Akteure verfolgt auch unterschiedliche Interessen, die nicht immer konfliktfrei zu lösen sind.

Der hohe Nutzungsdruck verdeutlicht auf der einen Seite die hohe Attraktivität des Standortes. Auf der anderen Seite lassen die hohen Mieten kaum noch Nischen für Experimente und kreative Projektansätze.

## TRANSFORMATIONSRESSOURCEN

Die vielfältige Akteursstruktur im Stadtteil und im Zentrum kann als weltoffen, kreativ und urban sowie potentiell innovativ charakterisiert werden. Es gibt zahlreiche Netzwerke, an die TransZ anknüpfen kann (Osterstraße e. V., Sportvereine etc.).

Neben den zahlreichen Einzeleigentümern und Einzelhändlern sind auch die großen Immobilieneigentümer und Magnetbetriebe grundsätzlich bereit, sich für den Stadtteil und die Osterstraße zu engagieren. Auch die sozial engagierten Akteure zeigen Interesse an neuen innovativen Ideen, was die bereits realisierten (ehrenamtlichen) Projekte zeigen.

Die Osterstraße besitzt als attraktiver und etablierter Standort einen hohen Bekanntheitsgrad über Eimsbüttel

hinaus, der unterstützend für innovative Projektideen wirken kann. Das zeigt sich auch in der positiven Unterstützung durch die Bezirksverwaltung, die sich mit eigenen Ideen in den „Transformationsprozess“ einbringt.

## QUELLEN

### DOKUMENTE UND INTERNETSEITEN

- ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung: Gutachten zur Verkehrssituation Osterstraße  
<http://www.argus-hh.de/kompetenzen/osterstrasse-hamburg/>
- Bezirksamt Eimsbüttel (2017):  
Fokus Osterstraße. Informationen zur Stadtraumerneuerung Osterstraße. Ausgabe 7, April 2017.
- GMA (2017): Bezirksliches Nahversorgungskonzept Eimsbüttel (Entwurf 10.2017).
- Hamburg.de: Stadtteilportrait Eimsbüttel  
<http://www.hamburg.de/eimsbuettel>
- Statistikamt Nord (2016): Stadtteilprofil Eimsbüttel 2016.
- steg Hamburg mbH: Stadtraumerneuerung Osterstraße  
<http://www.hamburg.de/eimsbuettel/4256588/stadtraumerneuerung-osterstrasse/>
- steg Hamburg mbH: Passantenbefragung 2014 zur Straßenraumerneuerung.
- Zebralog GmbH & Co. KG: Eimsbüttel 2040 – Weiter wachsen, aber wie? Auswertungsbericht der Bürgerbeteiligung  
<http://www.eimsbuettel2040.de> (2017)

### GESPRÄCHSPARTNER (Mai 2017 - Dezember 2017)

- Arlette Andrae, Osterstraße e.V. / Quartiersmanagement
- Til Bernstein, Osterstraße e.V.
- Georg Brix und Martin Sattler, Kulturverein Else-Rauch-Platz e. V.
- Peter Engelhorn, Hamburger Sparkasse, Regionalleiter Eimsbüttel
- Mona Gößler, Bezirksamt Eimsbüttel, Stadt- und Landschaftsplanung
- Kurt Groenewold, Rosenhof Immobilien
- Dr. Jochen Hanisch, Verein für angewandte Nachhaltigkeit VaN
- Ralf Helling, Lenzsiedlung e.V.
- Michael König, Bezirksamt Eimsbüttel, Sozialraummanagement
- Christin Krümmel, KARSTADT Filialleitung
- Marco Scheffler, Gastronom und „Aktivist“
- Jan Philipp Stephan, Bezirksamt Eimsbüttel, Stadt- und Landschaftsplanung
- Frau Theune-Schunk, Bezirksamt Eimsbüttel, Stadt- und Landschaftsplanung / Städtebauliche Sanierung & Projektentwicklung
- Christoph Thiele, Bezirksamt Eimsbüttel, Wirtschaftsförderung/Immobilienkoordination
- Matthias Voß, Bezirksamt Eimsbüttel, Management des öffentlichen Raumes

### Autorinnen und Autoren

Sascha Anders (HCU Hamburg):	<a href="mailto:sascha.anders@hcu-hamburg.de">sascha.anders@hcu-hamburg.de</a>
Anne-Marie Gehrke (HAW Hamburg):	<a href="mailto:anne-marie.gehrke@haw-hamburg.de">anne-marie.gehrke@haw-hamburg.de</a>
Stefan Kreuzt (HCU Hamburg):	<a href="mailto:stefan.kreuzt@hcu-hamburg.de">stefan.kreuzt@hcu-hamburg.de</a>
Prof. Thomas Krüger (HCU Hamburg):	<a href="mailto:thomas.krueger@hcu-hamburg.de">thomas.krueger@hcu-hamburg.de</a>

### HafenCity Universität Hamburg HCU:

Stadtplanung, Überseeallee 16, 20457 Hamburg, 040-42827-4545

### Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg HAW:

Fakultät Wirtschaft und Soziales, Alexanderstraße 1, 20099 Hamburg, 040-42875-7204