

Stadterneuerung	
<b>St. Pauli-Nord S3 (Karolinenviertel)</b>	
<b>Programm</b>	Sanierung
<b>Bezirk</b>	HH-Mitte (Westteil seit 1.3.2008 zu Altona)
<b>Ortsteil</b>	St. Pauli
Gebietsdaten	
<b>Größe</b>	31 ha
<b>Einwohner ca.</b>	6.631 (Stand Einwohnerdatei 31.12.06)
<b>Wohnungen ca.</b>	3.067 (Stand 1994)
<b>Betriebe ca.</b>	346
<b>Wesentliche Grundeigentümer</b>	STEG und privates Einzeleigentum
Verfahrensdaten	
<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	1981
durch	SAGA/ Gibbins
<b>Förmliche Festlegung</b>	1988
<b>Erwarteter Abschluss</b>	Mitte 2011
Stadtteilmanagement	
<b>Sanierungsträger</b>	steg
seit	1991
<b>Stadtteilbüro</b>	Neuer Kamp 30 (ehemalige Rinderschlachthalle)
<b>Beteiligungsgremium</b>	Beirat
<b>Verfügungsfonds</b>	seit 1999, 20.000 € jährlich

Das Karolinenviertel ist ein lebendiges Altbauquartier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und den historischen Wallanlagen. Es zeichnet sich durch seine Insellage zwischen großflächigen Nutzungen von gesamtstädtischer Bedeutung wie dem Fleischgroßmarkt, der Hamburg-Messe und dem Heiligengeistfeld mit Dom und Millerntorstadion aus. Im Viertel selbst hat sich die Marktstraße mit vielen kleinteiligen Modeläden in der Vergangenheit auch über Hamburg hinaus einen Namen gemacht und ist vor allem am Wochenende zu einem beliebten Einkaufsziel geworden. Über eine Fußgängerbrücke gelangt man durch die Schlachthofpassage in das benachbarte Schanzenviertel. Qualitativ hochwertiger Wohnungsneubau und die behutsame Modernisierung des Altbaubestandes sowie die Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume hat das Viertel zu einem beliebten Wohnstandort auch für Familien werden lassen.

Die Neubildung des Stadtteils Sternschanze im Zuge der Verwaltungsreform hat auch Auswirkungen auf das Karolinenviertel: Seit dem 1. März 2008 gehört ca. ein Drittel des Gebietes (der Teil westlich des Schlachthofgeländes) zum Bezirk Altona und damit auch zum ge-

nannten neuen Stadtteil Sternschanze. Der größere Teil östlich des Schlachthofgeländes verbleibt wie bisher in der Zuständigkeit des Bezirkes Hamburg-Mitte.

### **Problemsituation**

Das Karolinenviertel gehört zu den überkommenen, relativ unzerstörten Mischgebieten der inneren Stadt, die in den 60er Jahren nicht mehr Anschluss fanden an das allgemeine städtische Entwicklungstempo. Bis etwa 1990 werden neben der Vernachlässigung von Bausubstanz, Defiziten in der sozialen Infrastruktur und Stellplatzproblemen als wesentliche Planungsprobleme benannt: Grundstücksspekulation, Abwanderung von Bewohnergruppen bei insgesamt hoher Fluktuationsrate und einem rapide wachsenden Ausländeranteil. Ab 1990 treten verstärkt komplexere strukturelle Probleme in den Vordergrund, bei insgesamt erhöhtem Konfliktpotential wegen Erwerbslosigkeit, Obdachlosigkeit, illegalem Drogenhandel/-konsum, Integrationsproblemen, Vermüllung.

### **Potenziale und Ressourcen**

Besondere Potenziale des Karolinenviertels sind die baulich stadträumliche Vielfalt in zentraler Lage, sowie das Spannungsfeld aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu den gesamtstädtisch bedeutsamen Interessenssphären des Messegeländes, des Fleischgroßmarkts und des Heiliggeistfeld mit seinen Großveranstaltungen.

### **Inhaltliche Schwerpunkte des Erneuerungsverfahrens**

Funktionstüchtige Stadträume sind zu sichern bzw. wieder zu schaffen. Der Wohn- und Arbeitsplatzstandort wird bei tief greifendem Wandel im gewerblichen und im Einzelhandelsbereich nachhaltig gestärkt und die lokalen Ansprüche an wohn- und arbeitsmarktrelevante Strukturen erfüllt. Angestrebt wird eine adäquate Dichte spezifischer sozialer Einrichtungen außerdem soll der öffentliche Freiraum für Ruhe, Kommunikation und Aktionen nutzbar sein. Mit dem hohen Bestand an städtischen Wohnungen liegt ein Schwerpunkt der Sanierungsplanung bei der Erhaltung preiswerten Wohnraums. Als Bestandteil des integrierten Konzeptes zur Entwicklung der Hamburg-Messe, des Fleischgroßmarktes und der angrenzenden Quartiere aus dem Jahr 2000 werden vom Erneuerungskonzept besondere städtebauliche und kommunikative Beiträge zur verträglichen Eingliederung der städtischen Großstrukturen gefordert und geleistet.

### **Prozessbedingte Änderungen und Korrekturen**

Das Erneuerungskonzept von 1988 sah zunächst einen entwicklungsfähigen Gewerbestandort im Bereich des Laue-Komplexes, Wohnungsneubau größeren Stils auf dem Schlachthofgelände mit einem angrenzenden großen öffentlichen Park und Überbauung der U-Bahntrasse an der Feldstraße. Demgegenüber wurden neue Weichenstellungen erforderlich wie z. B. der Stadtumbau auf dem ehemaligen Laue-Gelände für Wohnen und Gewerbe, die Gestaltung des Ölmühlenplatzes als Beitrag zu einer grünen Mitte im Karolinenviertel sowie der Verzicht auf Wohnungsneubau auf dem südlichen Schlachthofgelände zugunsten einer stadtteilbezogenen gewerblichen und sozialen Nutzung der umzubauenden ehemaligen Rinderschlachthalle und der Verzicht auf die Überbauung der U-Bahntrasse.

Eine neue Entwicklungsdynamik wurde ab 2000 mit dem integrierten Konzept zur gemeinsamen Entwicklung der Hamburg-Messe, des Fleischgroßmarktgeländes und der angrenzenden Quartiere erreicht. Im Zuge der Messerweiterung werden die bisherigen Randlagen des Sanierungsgebietes durch Mobilisierung der unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen aufgewertet und aktiviert. Außerdem wird derzeit die Anbindung der Gnadenkirche an das Viertel als Teil der Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Modernisierung der Hamburg-Messe realisiert.

## **Wichtige Einzelprojekte**

- Stadtumbau des ehem. Firmengeländes Gewürzmühle Laue, heute "Sternquadrant"
- Stadtumbau südliches Schlachthofgelände durch Modernisierung und Umnutzung der historischen Bebauung an der Sternstraße und am Neuen Kamp sowie dem nördlich anschließenden gewerblichen Neubau, der umgenutzten ehemaligen Rinderschlachthalle mit dem Existenzgründerzentrum „Etage 21“ und dem ergänzenden Neubau des Musikhauses St. Pauli „Karostar“ mit Tiefgarage
- Öffentliche Wegeverbindung zwischen der Sternstraße und Marktstraße mit der neuen Fußgängerbrücke über die Trasse der U 3 und der öffentlichen Grünfläche auf dem Ölmühlenplatz
- Umbau der Stern-, Ludwig- und Kampstraße zur ruhigen und sicheren Wohnstraße bei Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit für den Wirtschaftsverkehr insbesondere im nördlichen Abschnitt
- Sicherung des Schulstandortes Ludwigstraße mit der Zweigstelle Laeiszstraße als Kristallisationspunkt für Bildung und soziales Stadtleben
- Marktstraße 7-9, mittels eines städtebaulichen Vertrages und einer Mischfinanzierung wurden die denkmalgeschützten Häuser im Hofbereich erhalten und die Lücke im Blockrand mit einem Neubau geschlossen

## **Stand des Verfahrens**

Bisher wurden rd. 130 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten abgebrochen, 1.000 Wohnungen und 88 Gewerbeeinheiten modernisiert und instand gesetzt und 314 Wohnungen und 130 Gewerbeeinheiten neu gebaut sowie eine Reihe von Gemeinbedarfseinrichtungen um- oder neugebaut (4 Kindertages- bzw. Kinderfreizeitstätten, 1 Schule) und verschiedene öffentliche Grün- und Freiflächen gestaltet.

Die Neubauvorhaben auf dem Gelände „Sternquadrant“ u.a. mit der Wohnterrasse (75 WE) an der Schanzenstraße und Gewerbeflächen an der Schanzen- und Sternstraße/ Kampstraße sind fertig gestellt.

Das Schlüsselprojekt „Umbau der Rinderschlachthalle“ mit der integrierten Existenzgründeretage und rd. 120 neuen Arbeitsplätzen ist fertig gestellt; ebenso der östlich ergänzende Neubau, das Musikexistenzgründerzentrum „Karostar“.

Auch sind weitere strukturell wichtige Projekte zur Stabilisierung des gewerblichen Zentrums auf dem Fleischgroßmarktgelände durch Verlagerung und Erweiterung fleischverarbeitender Betriebe, wie z.B. der Neubau für die Fa. Salzbrenner mit künftig rd. 150 Arbeitsplätzen fertig gestellt.

Der Schwerpunkt der Sanierung im Bereich des Wohnens liegt derzeit in der Realisierung der Modernisierungsvorhaben im Treuhandvermögen der STEG insbesondere im Bereich der Marktstraße und einem Neubauvorhaben in der Vorwerkstraße.

Darüber hinaus werden aktuell viele Grün- und Freiflächen wie die Marktstraße mit den Plätzen an der Grabenstraße und der Laeiszstraße, der Neue Pferdemarkt und der Platz an der Gnadenkirche („Karolinenplatz“) umgestaltet bzw. befinden sich in der Planung.

Das Erneuerungskonzept ist Ende 2005 fortgeschrieben worden. Damit im Zusammenhang stehen zukünftige Projekte wie die stadtteilverträglich zu aktivierenden Rückfronten des Fleischgroßmarktes an der Grabenstraße durch Gewerbe- und Wohnungsbau, die verbesserte Erreichbarkeit des Sternschanzenbahnhofs und des Schanzenparks für das Karolinenviertel sowie die Reduzierung des überörtlichen Verkehrs im südlichen Abschnitt der Karolinenstraße.

Der Abschluss des Verfahrens ist für die 1. Jahreshälfte 2011 vorgesehen.