



**TRANS Z**  
Transformation  
urbaner Zentren



Neue Entwicklungsperspektiven durch soziale, ökonomische und ökologische Innovationen

**Ein praxisorientiertes Forschungsprojekt  
Februar 2017 – Januar 2020**

**Ideenworkshop Osterstraße am 4. April 2018**

1. **Begrüßung und Einführung: Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger (HCU)**
2. **Begrüßung: Jan Philipp Stephan, Bezirksamt Eimsbüttel**
3. **TransZ (45 min.)**
  - Das Forschungsvorhaben
  - Das Zentrum Osterstraße (Analyse und erste Ideen)
  - Gute Beispiele aus der Zentrenentwicklung
  - Unterstützung durch die Hochschulen

*Verständnisfragen?*
4. **Arbeitsgruppen: Ideen für die Osterstraße (60 min.)**
  - Ideensammlung
  - Diskussion der Vorschläge
  - Nächste Schritte / Weiteres Vorgehen
5. **Kurzpräsentation der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen (30 min.)**
6. **Weiteres Vorgehen**
  - Konkretisierung der Ideen in Kleingruppen
  - Nächstes Treffen in diesem Kreis am **28. Juni 2018**

Das TransZ Team stellt das Vorhaben vor



## BMBF Fördermaßnahme

„Nachhaltige Transformation urbaner Räume“

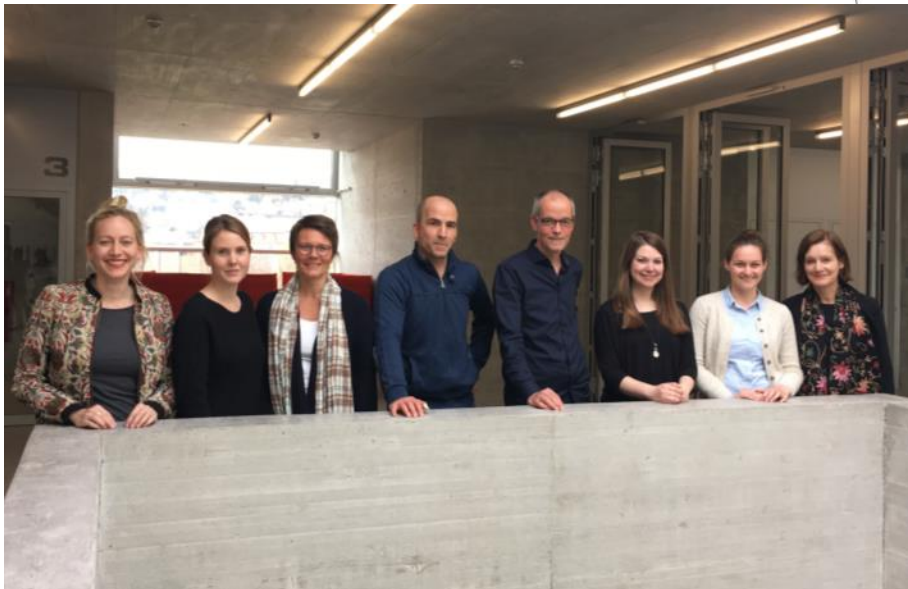
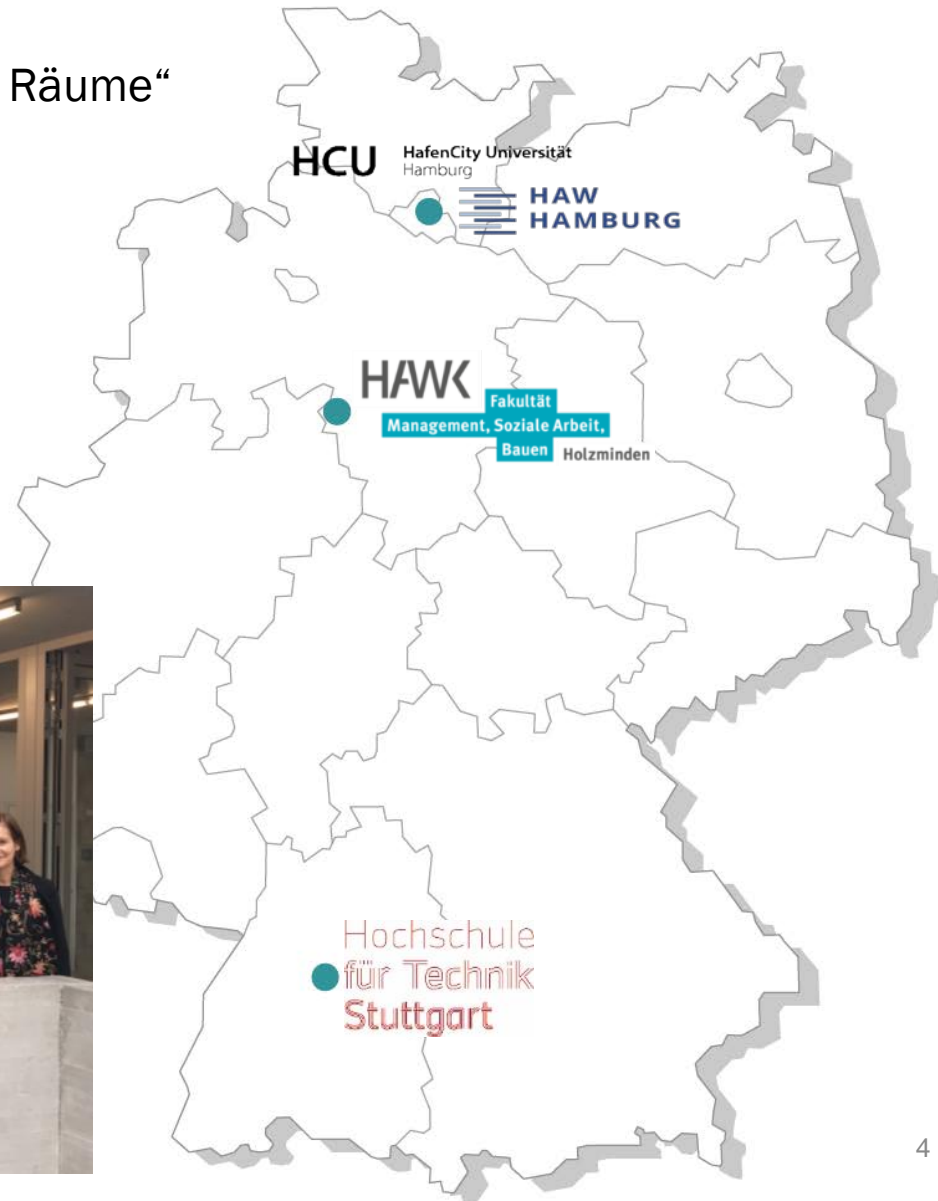
FONA: Sozial-ökologische Forschung

Laufzeit: 2.2017 – 1.2020

## Verbundpartner

Vier Hochschulen

Sechs kommunale Praxispartner



## Ausgangssituation

Gewachsene Zentren verändern sich durch:

- **Strukturwandel** im Einzelhandel
- **Digitalisierung** / Online-Handel
- Verändertes **Mobilitäts- und Einkaufsverhalten**
- **demografischen Wandel**

## Folgen

Mindernutzungen, Leerstände, sinkende Attraktivität, **Funktionsverluste**, Wertminderung, De-Investition, Negativimage

## Ziele

Gemeinsam mit den **Akteuren vor Ort** Beiträge zur **Stabilisierung** und **neue Perspektiven** zur Transformation der gewachsenen Zentren entwickeln!





## Was haben wir in den Projektgebieten vor?

Mit den Akteuren vor Ort **konkrete Projekte** entwickeln, bzw. **Ideen von Akteuren unterstützen**. Dies können zum Beispiel sein:

- beispielhafte Modernisierungen, Nach- und Umnutzungsideen für **Immobilien und Gewerbeflächen**,
- Umgestaltung, Nutzung und place-keeping **öffentlicher Räume**,
- Unterstützung neuer **Konzepte** und innovativer Ideen,
- **Kooperationen** zwischen dem **Handel** und **sozialen oder kulturellen Akteuren** befördern.



## Rahmenbedingungen

Das Projekt/die Teams der Hochschulen werden vom Forschungsministerium finanziert, aber **keine investiven Maßnahmen vor Ort.**

Die **Unterstützung** durch die Verwaltung und die Politik ist wichtiger Bestandteil des Projektes.

Das Projekt ist **kein (weiteres) Quartiers- oder Geschäftsstraßenmanagement!**

Es gibt einen **bundesweiten Austausch** mit ähnlichen Projekten und eine **wissenschaftliche Begleitforschung.**





## Forschung und Praxis

- Lokales Wissen und Kontextwissen
- Systematisierung und Analyse
- **Erweiterte Erkenntnisse**

## Rolle der Hochschulen

- Neutrale Position ohne Eigeninteressen
- Größere Spielräume als Kommunen
- **Eröffnung von Experimentierräumen**

## Rolle der Kommunen

- Expertise, Kontakte, Kenntnisse
- Verantwortung und Befugnisse
- **Absicherung und Verstetigung**

## Akteure vor Ort: Innovationsakteure

- Eigentümer, Einzelhändler, Gastronomen, Gewerbetreibende, soziale und kulturelle Akteure, Bewohner und Kunden etc.
- **Neue Ideen und neue Funktionen**





## Analysephase (2017)

- Erstellung von Steckbriefen über gute Beispiele der Zentrenentwicklung
- Erstellung von Zentrenprofilen zu den Projektgebieten

## Vorbereitungsphase (2018)

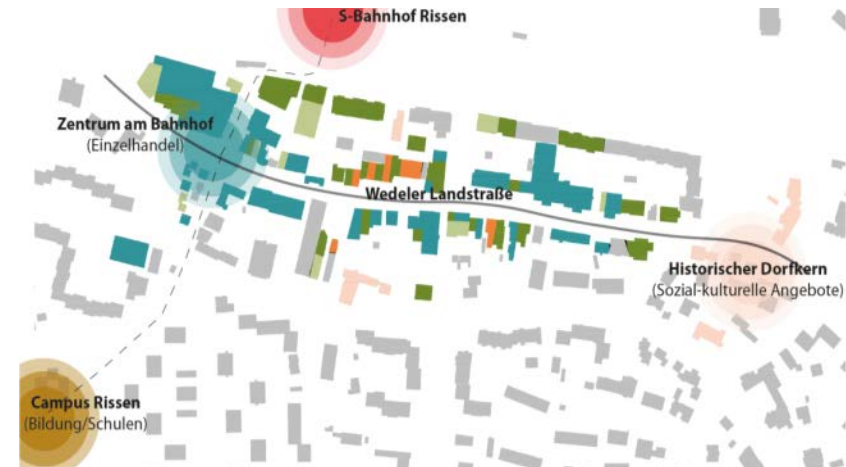
- Lokale Beiräte
- Bildung von **Projektgruppen**
- Entwicklung von **Innovationsideen**
- Impulse, **Netzwerkbildung**, Unterstützung

## Aktionsphase (2018/19)

- Lokale Beiräte
- Umsetzung der Projekte
- Laufende Begleitung

## Lernphase (2018 - 2019)

- Analyse und Bewertung



## Was bieten HCU und HAW für die Osterstraße an?

- **Organisation und Koordination** des Gesamtprojektes
- **Kontakte herstellen, vernetzen und Türen öffnen**  
(z. B. Behörden, andere Akteure)
- **Organisatorische Unterstützung** bei der Umsetzung  
und bei der **Öffentlichkeitsarbeit**
- **Inhalte aufbereiten**
- **Impulse geben und Ideen vermitteln**  
(z. B. Informationen oder Referenten von anderen/ähnlichen Projekten)
- **Transfer von Projekterfahrungen** aus anderen **Kommunen**
- **Studentische Unterstützung anbieten**  
(z. B. durch Projektgruppen, Abschlussarbeiten)
- **Finanzielle Mittel** für „kleine“ Unterstützungen  
(z. B. Druck- und Veranstaltungskosten, Material)
- ...



Stadtteilzentrum Rissen



Altstadt Höxter



Ulmer Straße Wangen



Hamburg-Eimsbüttel  
Hamburg-Altona

Holzminden  
Höxter

Fellbach  
Stuttgart-Wangen



Stadtteilzentrum Osterstraße



Altstadt Holzminden



Nördliche Bahnhofstraße Fellbach



Erkenntnisse aus der Analyse  
und erste Ideen für TransZ

## Osterstraße



# Stadtteilzentrum Osterstraße





## Chancen

- hochverdichteter, sehr urbaner Stadtteil
- viele **aktive und engagierte Akteure** (hohes „Innovationspotenzial“), Vereine und Institutionen
- hoher **Nutzungsdruck**
- **Attraktiver** Angebots- und Branchenmix (EH, DL, Gastronomie)
- in weiten Teilen **kleinteilige Struktur**: tlw. noch alteingesessenes inhabergeführtes Gewerbe - aber auch **Magnetbetriebe** vorhanden
- attraktiver **öffentlicher Raum**





## Herausforderungen

- „Gentrifizierungsdruck“
- „Gastronomisierung“ wird als mögliches Problem wahrgenommen
- „Kultur“ im Stadtteil kaum vertreten
- **Zentrum** ist sehr groß und **heterogen**  
(Brüche und **Barrieren**, z. B. Ring 2)
- engagierte Akteure, aber auch **unterschiedliche Interessen**
- ggf. kaum **Nischen für Experimente** durch hohen Nutzungsdruck und **steigende Mieten**



## Transformationspotentiale

- sehr weltoffenes, kreatives und **urbanes Klientel** (Anwohner, Geschäftsleute, Vereine etc.)
- viele **Netzwerke** vorhanden, an die angeknüpft werden kann (Osterstraße e. V., Sportvereine etc.)
- **große Immobilieneigentümer/Einzelhändler**, die grundsätzlich gesprächsbereit und interessiert sind
- **sozial engagierte Akteure**, die aktivierbar sind
- Osterstraße ist durch Umgestaltung gerade „in aller Munde“
- **Unterstützung** der Bezirksverwaltung



## Erste Ideen für die Osterstraße

- Verbindung von **kommerziellen** Angeboten mit Stadtteilbezügen (**sozial-kulturell**)
- **Faires** Eimsbüttel
- **Henry-Vahl-Park** „aktivieren“
- **Kultur/Konzerte** in den **Stadtteil** bringen
- “Bespielung“ von **Dachflächen**
- leerstehende Immobilie **Schule Telemannstraße**





**Umnutzung des Parkdecks** der *Neukölln Arcaden* zum **Kultur-Dachgarten** mit Panorama-Blick (Gastronomie, Gärtnern, Aufenthaltsraum, Veranstaltungsfläche ...)

- Umnutzung eines 2.500 Quadratmeter großen Parkdecks als Dachterrasse seit 2013
- Träger der Umnutzung: Neuköllner Kranichgesellschaft mbH (mittlerweile)
- Gartennutzung: Der KlunkerGarten wird von ehrenamtlichen Gärtnerinnen und Gärtnern gepflegt. Seit 2016 als gemeinnütziger Verein „Horstwirtschaft e.V.“
- Mietvertrag mit Parkhaus-Betreibern (2.500 € mtl.), Finanzierung der Baumaßnahmen durch „Freunde“ und Gratisauftritte einiger Künstler, Gründung einer GbR (bis zu 100 Mitarbeiter) (Eintritt, Getränke, ca. 100.000 € Gewinn im Jahr)  
(nach: [www.zitty.de](http://www.zitty.de) bzw. [www.neukoellner.net](http://www.neukoellner.net))

**Temporary Concept Mall:** “Bespielung“ einer leerstehenden Einkaufspassage durch zeitlich befristete (3-6 Monate) Zwischennutzungen von 16 Ladenflächen zu günstigen Mieten. Eröffnung von Räumen für Jungunternehmer zum Ausprobieren von Geschäftsideen.



- Wichtige Akteure: Hannes Steim (Initiator) und Piech Holding GmbH (Eigentümer)
- Private Mittel des Initiators. Eigentümer fordert nur geringe Mieten.

Nachnutzung leerstehender Ladenlokale als Hotelzimmer (dezentrales System von Ferienwohnungen) und Nutzung des Quartiers als Infrastruktur und Service für die Gäste.

- Urbanauts hospitality group organisiert die Übernachtungen. Alle weiteren Dienstleistungen (Empfang, Verpflegung, Kultur etc.) werden im Quartier vom lokalen Gewerbe und der Gastronomie als sog. „Fellows“ übernommen.
- Nur privates Eigenkapital. Urbanauts HG gehört zu gleichen Teilen der Grätzl Betriebs GmbH und der Urbanauts GmbH. Die Betreibergesellschaft pachtet die Ladenlokale von privaten Eigentümern und vermietet an die Gäste.



Themen (Ideen)	Akteure	Finanzierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ besondere Konzepte im Einzelhandel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ engagierte Einzelpersonen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Crowdfunding</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ neue Orte der Kultur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbetreibende/ Einzelhändler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gründung Verein, GbR, GmbH</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innovative Büroarbeitsplätze (co-working-spaces)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kulturszene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kommerzielle Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ neue Handwerksideen und gewerbliche Innovationen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kommunalverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vergünstigte Mietkonditionen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (kreative) Zwischennutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immobilieneigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erbpachtvertrag</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertung öffentlicher Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gründung von bzw. Unterstützung durch Stiftung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ...</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fördergelder</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ privates Eigenkapital</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ...</li> </ul>

## Worum es uns jetzt geht

- **Wen haben wir eingeladen?**  
Interessierte, Engagierte, Multiplikatoren, unterschiedliche Hintergründe etc.
- **Wer “darf “ mitmachen?**  
Der Kreis bleibt offen. Es gibt auch nach dem Workshop Möglichkeiten, Ideen einzubringen und sich zu organisieren.
- **Was wünschen wir uns von Ihnen?**  
Neugier, Kreativität, Offenheit, Interesse, Bereitschaft zum selber aktiv werden – und nicht darüber reden, was andere tun müssten.  
Gemeinsam Ideen entwickeln und auch umsetzen!
- **Wie geht es weiter?**  
Jetzt drei Arbeitsgruppen zur Ideensammlung – anschließend Bildung von Projektgruppen zur Konkretisierung von Ideen.  
Am **28. Juni 2018** (vor den Schulferien wieder ein Treffen im großen Kreis zur Vorstellung und Diskussion.
- **Was erwarten wir?**  
Der Prozess ist offen und der Verlauf hängt davon ab, was passieren wird...



Gruppe "blau" in Aktion







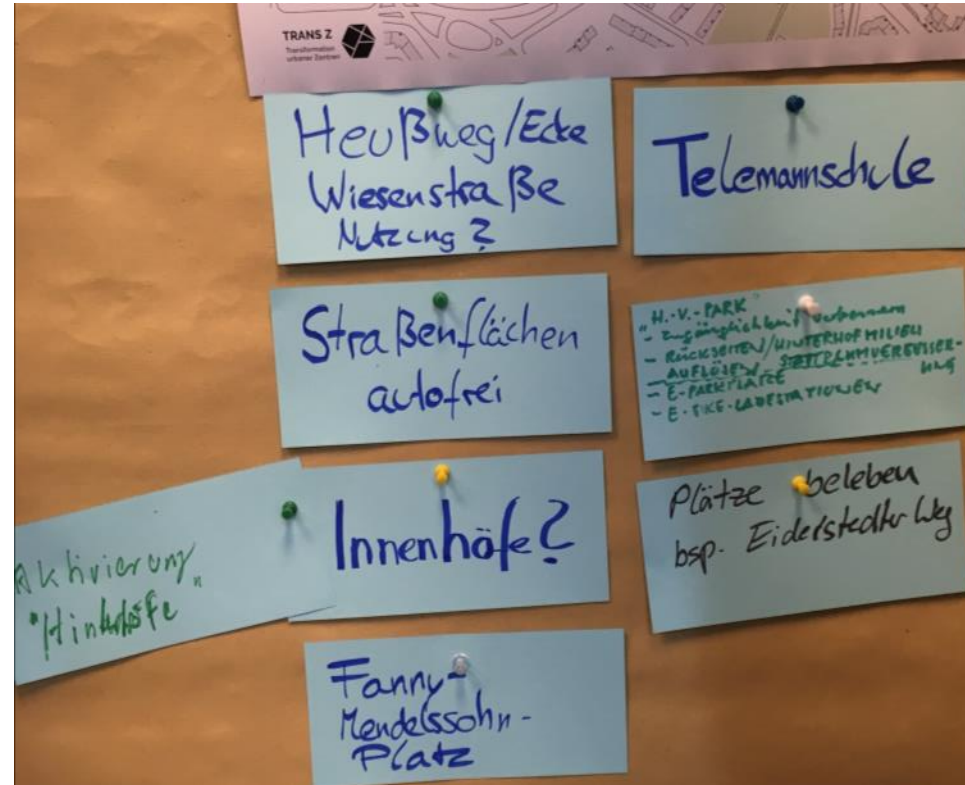
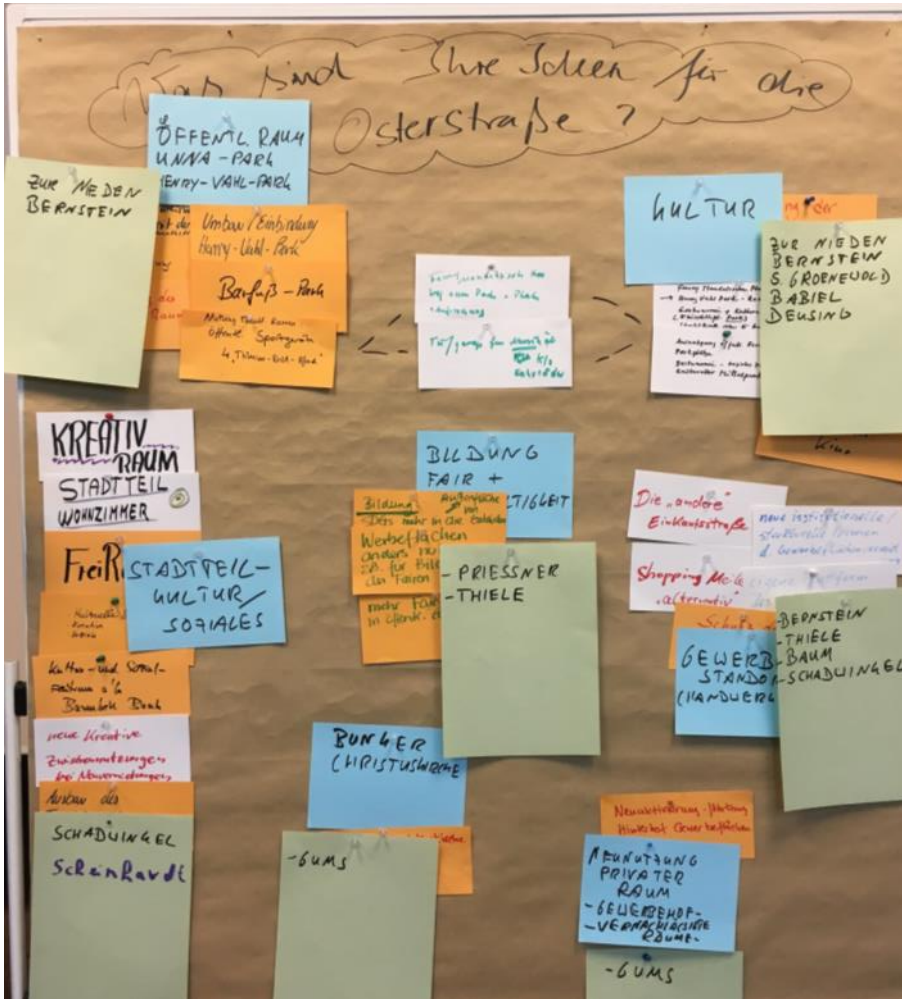
## Zentrale Themenfelder:

- Kultur
- Nachbarschaftstreffpunkte
- öffentliche Räume/Parks
- Vernetzung und Digitales
- Gewerbestandort und Leerstand
- Verkehr
- Bildung/fair/nachhaltig

Die Ergebnisse aus den drei Arbeitsgruppen sind in einem **separaten Dokument** ausführlich dokumentiert









## Wie geht es jetzt in den kommenden Wochen/Monaten weiter?

- **Dokumentation der Veranstaltung** wird an großen Verteiler von Interessierten verschickt – und kann auch weitergeleitet werden
- **Aufruf zur Meldung von weiteren Interessierten** für die Mitarbeit in den Themengruppen
- **Bildung von konkreteren Themengruppen**
- Organisation von **Auftakttreffen der Themengruppen** durch HCU und HAW
- **Klärung der Schwerpunkte bzw. Konkretisierung von Projektideen** in den Themengruppen
- **Nächste Veranstaltung in großer Runde** zur Vorstellung und Diskussion des Arbeitsstandes in den Themengruppen vor der Sommerpause (**28.6.2018**)
- **Vorbereitung der Umsetzung von Ideen/Aktionen**



**Wir bedanken uns für Ihre engagierte Teilnahme!**

## Transformation urbaner Zentren (TransZ)

Gefördert vom BMBF (Nachhaltige Transformation urbaner Räume): 01.02.2017 – 31.01.2020

	Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger	040 / 42827-4537	thomas.krueger@hcu-hamburg.de
	Sascha Anders	040 / 42827-4601	sascha.anders@hcu-hamburg.de
	Stefan Kreutz	040 / 42827-4545	stefan.kreutz@hcu-hamburg.de
	Prof. Dr. Susanne <u>Vaudt</u>	040 / 428 75-7027	susanne.vaudt@haw-hamburg.de
	Anne-Marie Gehrke	040 / 42875-7204	anne-marie.gehrke@haw-hamburg.de

Weitere Informationen: [www.transz.de](http://www.transz.de)  
Kontakt: [kontakt@transz.de](mailto:kontakt@transz.de)