



Die blaue Lok, inoffizielles Wahrzeichen von Barmbek-Nord

BARMBEK-NORD

„Hier kann man richtig gut wohnen und leben“

Mehr als 40.000 Menschen leben in Barmbek-Nord. Die Bevölkerungsdichte ist deutlich höher als im Hamburger Durchschnitt. Vieles ist hier in Bewegung, aber das Zusammenleben verläuft harmonisch und konstruktiv.

Die bfg hat in Barmbek-Nord 820 Wohnungen und ein Verwaltungsbüro. Das sind mehr als 10 Prozent ihres gesamten Wohnungsbestands. Die Wohnanlagen liegen über den gesamten Stadtteil verteilt: von der Hellbrookstraße im Süden bis zum Elligersweg im Norden, von der Fuhsbüttler Straße im Westen bis zum Oertzweg im Osten.

Die älteste Wohnanlage der bfg stammt aus dem Jahr 1928 und liegt in Barmbek-Nord im Block zwischen Elligersweg, Matthias-Scheits-Weg, Rungestraße und Schmachthäger Straße. Die jüngste Wohnanlage der Genossenschaft in Barmbek-Nord befindet sich in der östlichen Hellbrookstraße und wurde 1979 erbaut. Alle übrigen Häuser stammen aus den 1950er- und 1960er-Jahren.

Fotos: Matthias Ribeaucourt, Robin Lindner



Geschützte Fahrradspur in der Hufnerstraße



Barmbekerinnen und Barmbeker setzen sich für ihren Stadtteil ein

In Barmbek-Nord leben rund 11.000 Menschen pro Quadratkilometer – das sind mehr als viermal so viel wie im Hamburger Durchschnitt. „Dennoch passieren Veränderungen hier meist ohne große Aufregung“, sagt Elke Ribeaucourt. Sie lebt seit 25 Jahren im Stadtteil und hat einige Entwicklungen begleitet. Seit 2010 ist sie Mitglied im Stadtteilrat. Dieser besteht aus Menschen, denen Barmbek am Herzen liegt, und vertritt deren Interessen zum Beispiel gegenüber dem Bezirk. Mit Mitteln aus einem Verfügungsfonds können Projekte im Stadtteil gefördert werden. Entstanden ist der Stadtteilrat im Zuge des „Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung“ (RISE) für Barmbek-Nord und die Fuhsbüttler Straße. Das Programm lief bis Ende 2013. Seitdem arbeitet der Stadtteilrat selbstständig weiter.

Künftig erhält der Stadtteilrat sogar noch mehr Gewicht, denn seit einigen Monaten ist er den Trägern öffentlicher Belange gleichgestellt. Das bedeutet: Bei großen Bauvorhaben, die die Entwicklung des

Stadtteils betreffen, muss er frühzeitig informiert und einbezogen werden.

Ein neuer U-Bahnhof an der Fuhsbüttler Straße

Aktuell beschäftigt sich der Stadtteilrat unter anderem mit der neuen U-Bahn-Haltestelle „Fuhsbüttler Straße“, die 2029 in Betrieb genommen werden soll. „Wir stellen uns einen Platz vor, an dem sich alle Generationen wohlfühlen, sich treffen und gern ein- und aussteigen. Diese Haltestelle wird den Barmbekern die Alltagswege erleichtern“, sagt Elke Ribeaucourt.

Im Stadtteilrat ist jeder willkommen, der sich für Barmbek-Nord engagieren möchte. Die Sitzungen sind öffentlich. Daneben können sich die Bürgerinnen und Bürger bei den „Stadtteilgesprächen“ einbringen, die in loser Folge stattfinden – im November beispielsweise zum Thema „Gendergerechtes Barmbek“. Alle Termine stehen auf der Website des Stadtteilrates unter barmbek-nord.info.

Unaufgeregte im besten Sinne

„Unaufgeregte“ nennt Elke Ribeaucourt ihren Stadtteil. Das ist positiv gemeint, denn nach ihrer Erfahrung gelingt es in Barmbek-Nord gut, auch für größere Veränderungen Akzeptanz zu schaffen. Der Wohnungsbau hat in den letzten Jahren überwiegend auf Brachflächen und in Baulücken stattgefunden. Insofern mussten kaum alte Gebäude abgebrochen werden.

Auf der Veloroute 5 in die Stadt

Viele große Bauprojekte der jüngeren Vergangenheit bezogen sich auf den Verkehr – ohne dabei das Auto in den Mittelpunkt zu stellen. „Hier sind

tolle Radwege entstanden“, schwärmt Elke Ribeaucourt. Die Veloroute 5, die von Duvenstedt bis zum Hamburger Rathaus reicht, führt zum Beispiel mitten durch Barmbek-Nord. Jüngst ist der Radweg entlang der Hufnerstraße umfangreich erweitert worden und es sind neue Fußgängerüberwege entstanden.

Nicht nur die Fahrradinfrastruktur im Stadtteil begeistert. „Hier kann man richtig gut wohnen und leben. Außer zum Arbeiten oder vielleicht zum Shoppen muss man Barmbek-Nord eigentlich gar nicht verlassen“, findet Elke Ribeaucourt. Haupteinkaufsstraße des Stadtteils ist die sogenannte „Fuhle“, die Fuhlsbüttler Straße. Insbesondere im Süden, wo sie an den S- und U-Bahnhof „Barmbek“ grenzt, sind in den letzten Jahren neue Häuser entstanden und neue Geschäfte eingezogen. Noch etwas weiter südlich, gegenüber vom großen „Globetrotter“ ist die alte, blaue Dampfspeicherlok zu bewundern, das inoffizielle Wahrzeichen des Stadtteils.

Abends locken Bars und Restaurants sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Im Kulturzentrum „Zinnschmelze“ direkt am Bahnhof finden Konzerte, Partys, Tanzveranstaltungen, Lesungen, Vorträge und Events für Kinder statt. Entlang des Wiesen-

dams sind weitere Kultur- und Theatereinrichtungen nach Barmbek gezogen.

Spürbare Veränderungen

Die Mieten in Barmbek-Nord sind für Hamburg vergleichsweise günstig, weil es hier sehr viele genossenschaftliche und kommunale Wohnungen gibt. Auch das erhöht die Attraktivität des Stadtteils. Seit dem Jahr 2000 ist das Durchschnittsalter in Barmbek-Nord um mehr als zwei Jahre gesunken. Dass sich etwas verändert, sei zum Beispiel auf dem Wochenmarkt zu spüren, sagt Elke Ribeaucourt mit einem Augenzwinkern. Hier treffen sich sonnabends die Barmbekerinnen und Barmbeker am Cappuccino-Stand.

Künftig ist noch mehr Veränderung zu erwarten, denn in wenigen Jahren zieht das Bezirksamt Hamburg-Nord an den Wiesendamm. „Das wird etwas mit dem Stadtteil machen. Dann gibt es hier noch mehr Menschen, denn das Bezirksamt ist eine wichtige Anlaufstelle und gleichzeitig ein großer Arbeitgeber. Aber auch das wird Barmbek-Nord ganz unaufgeregt meistern“, ist sich Elke Ribeaucourt sicher.

Foto: Bernhard Kroll, Carlos Kella, Zinnschmelze

HOCH DAMIT!

Gegenstände im Keller richtig lagern

Keller können leicht feucht oder sogar nass werden. Das sollte bei der Lagerung von Gegenständen berücksichtigt werden.

Nach Tagen mit starkem Regenguss erreichen uns manchmal Schreiben von Mitgliedern mit der Bitte, ihre entstandenen Schäden der Kellereinrichtung zu übernehmen. Doch für diese Art von Schäden kommt die bgfg nicht auf. Deshalb:

- Verwahren Sie grundsätzlich keine wertvollen oder werthaltige Gegenstände in Ihren Kellern.
- Lagern Sie Ihren Besitz unbedingt hochgestellt, um Beschädigungen durch Wasser und Feuchtigkeit zu vermeiden.
- **Tipp:** Prüfen Sie, ob Sie zusätzlich zu Ihrer Hausratversicherung eine Elementarschadenversicherung abschließen. Diese schützt Ihre privaten Gegenstände im Keller vor Starkregen und Hagel.

ENTDECKUNGSTOUR

Wohin in Barmbek-Nord?



Café NEON Café & Bar

In diesem „Kafenion“ gibt es einen richtig gut gebrühten Kaffee, der genauso schmeckt wie im Urlaub in Griechenland. Für Kaffeekenner und Genießer!

Fuhlsbüttler Straße 161, täglich von 9 bis 23 Uhr



Studio Feuerfest

Das „Studio Feuerfest“ bietet Probenräume für Musikerinnen und Musiker zur Miete sowie einen Co-Working-Space und Gästezimmer zur Übernachtung an.

Steilshooper Straße 41, studiofeuerfest.de



Kavaliere und Stadtschönheiten

Der Salon „Kavaliere und Stadtschönheiten“ bietet Styling-Events mit anschließendem Fotoshooting im Vintage-Stil der 1920er- bis 1960er-Jahre sowie Make-up-Workshops an. Perfekt für den Mädelsabend!

Mildestieg 4, Termine nach Vereinbarung: kavaliere-stadtschoenheiten.de



Zinnschmelze

Die „Zinnschmelze“ versteht sich als Kulturzentrum im Hamburger Osten. Auf dem „Theaterdeck“ wird im Dezember „Pippi Langstrumpf“ als Weihnachtsaufführung für Kinder gezeigt.

Maurienstraße 19, Termine unter zinnschmelze.de

Wochenmärkte

Es gibt zwei Wochenmärkte in Barmbek-Nord. Der am Hartzloh ist seit mehr als 50 Jahren eine Institution. Um die 30 Stände sind hier regelmäßig vertreten.

Hartzloh, dienstags, donnerstags und samstags von 8:30 bis 13:00 Uhr

Bert-Kämpfert-Platz, dienstags 13 bis 18 Uhr, freitags 14 bis 18 Uhr

pantarin

Direkt neben dem Wochenmarkt am Hartzloh befindet sich das „pantarin“. Das ehemalige Marktmeisterhäuschen wurde – unter anderem mit Unterstützung des Stadtteilrates – als Café und Bistro hergerichtet. Ideal für Eltern mit kleinen Kindern ist der angrenzende Spielplatz.

Hartzloh 30, dienstags bis sonntags 9 bis 17 Uhr, sonn- und feiertags 10 bis 17 Uhr

Streubar

Die „Streubar“ ist ein Unverpacktladen, der nicht nur verkauft und informiert, sondern auch Workshops zu unterschiedlichen Food- und Nachhaltigkeitsthemen veranstaltet.

Steilshooper Straße 41, montags bis freitags 10 bis 19 Uhr, samstags 10 bis 17 Uhr, Termine unter streubar.de

Fische Giesler

Seit mehr als 100 Jahren gibt es „Fische Giesler“ an der „Fuhle“. Zum Sortiment gehört nicht nur frischer Fisch, sondern auch Räucherspezialitäten und jede Menge leckerer Salate.

Fuhlsbüttler Straße 137, dienstags bis freitags von 8 bis 18 Uhr, samstags von 8 bis 13 Uhr

Bürgerhaus Barmbek

Nördlicher und nahe der Fuhle findet sich mit dem Bürgerhaus das zweite Kulturhaus im Stadtteil. Es ist ein sozialer und kultureller Treffpunkt für Menschen aller Altersgruppen.

Lorichstraße 28 A, buergerhaus-barmbek.de



Hat sich als beliebter Treffpunkt in Barmbek-Nord etabliert: der Weihnachtsmarkt auf der Piazzetta-Ralph-Giordano

WEIHNACHTSZAUBER

Glühwein in Barmbek-Nord?

Der Barmbeker Weihnachtsmarkt auf der Piazzetta-Ralph-Giordano findet in diesem Jahr vom 23.11. bis 30.12. statt und ist täglich von 12 bis 21 Uhr geöffnet. Über den S- und U-Bahnhof „Barmbek“ ist er mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Das stilvoll skandinavisch gestaltete Weihnachtsdorf lockt mit Glühweinspezialitäten, allerlei Kulinarischem und einem Nostalgie-Kinderkarussell. **Weitere Infos und das aktuelle Programm gibt es auf der Instagram-Seite des Weihnachtsmarktes unter @weihnachtsmarkt_barmbek.**



INTERESSENGEMEINSCHAFT

Herzlich und bodenständig: die „Fuhle“

Die „Fuhle“: So nennen die Menschen in Barmbek-Nord ihre Einkaufsmeile, die Fuhlsbüttler Straße, liebevoll. Dass sich hier in den letzten Jahren so viel getan hat, ist auch der „IG Fuhle“ zu verdanken.

Als herzlich und bodenständig charakterisiert die „IG Fuhle“ ihre Straße. Die Interessengemeinschaft ist das Netzwerk der Gewerbetreibenden vor Ort, besteht seit 1997 und hat mittlerweile mehr als 200 Mitglieder, Sponsoren und Partner. Sie vertritt die Interessen der Mitglieder gegenüber der Politik sowie anderen lokalen Gremien wie beispielsweise dem Sanierungsbeirat. Auch die bgfg ist als einer der großen Vermieter des Stadtteils Mitglied.

Die Vernetzung der Mitglieder untereinander fördert die „IG Fuhle“ zum Beispiel durch Gesprächs- und Veranstaltungsformate wie dem „Team-Treff“, bei dem sich die Vorstände und das Team der Interessengemeinschaft einmal monatlich mit interessierten Mitgliedern zum Mittag treffen. Außerdem profitieren die Unternehmen von zahlreichen Kooperationen und exklusiven Angeboten wie Vorträgen und Weiterbildungen.

Begegnungen ermöglichen und den Standort stärken

Mit aktivem Standortmarketing prägt die Interessengemeinschaft seit Jahren

sehr erfolgreich das Image der „Fuhle“: Sie kommuniziert Neuigkeiten aus dem Stadtteil und aus der Mitgliedschaft über ihre Website, in einem monatlich erscheinenden Newsletter sowie per Facebook. Sie veröffentlicht „Gesichter & Geschichten“ auf ihrem YouTube-Kanal. Und sie initiiert Veranstaltungen, um Begegnungen zu ermöglichen und Barmbek-Nord noch attraktiver zu machen – auch für Besucherinnen und Besucher aus anderen Stadtteilen.

Dazu gehört der Weihnachtsmarkt auf der Piazzetta-Ralph-Giordano, am südlichen Ende der Fuhlsbüttler Straße, nahe dem Barmbeker Bahnhof. Dieser fand auf Initiative der „IG Fuhle“ erstmals 2012 statt. Seitdem hat sich das liebevoll gestaltete Hüttendorf als fester Treffpunkt während der Adventszeit etabliert. Ein Highlight ist das umfangreiche Rahmenprogramm mit Puppenbühne, Bastelstube, Weihnachtsbäckerei und Konzerten.

Infos zu weiteren Terminen und die Arbeit der „IG Fuhle“ gibt es im Internet unter: die-fuhle.de.

Muss das sein?

Auch Genossenschaften müssen wirtschaftlich arbeiten, um ihren Fortbestand zu sichern. Dazu gehört es, in regelmäßigen Abständen die Nutzungsgebühren zu erhöhen. Hier beantworten wir die wichtigsten Fragen zum Thema.

Was ist der Unterschied zwischen Nutzungsgebühr und Miete?

Über ihre Anteile sind die Mitglieder einer Genossenschaft ideell an dem Unternehmen beteiligt. Deshalb werden sie nicht als Mieter, sondern als Nutzer ihrer Wohnung bezeichnet. Das Entgelt ist folglich die Nutzungsgebühr. Im alltäglichen Sprachgebrauch wird aber auch im Zusammenhang mit Genossenschaften der Begriff „Miete“ verwendet.

Alles wird teurer. Warum muss die bgfg jetzt auch noch die Miete erhöhen?

Der Zweck der bgfg ist laut Satzung eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Um diesem Zweck nachzukommen und die Wohnungen entsprechend instand zu halten und neuen Wohnraum zu schaffen, braucht sie die entsprechenden finanziellen Mittel. Insofern ist die regelmäßige Anpassung der Nutzungsgebühren Voraussetzung für den Fortbestand der Genossenschaft. Zudem muss die bgfg die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Modernisierungen schultern.

Warum erhalten manche Mitglieder eine Anpassung der Nutzungsgebühr und andere nicht?

Die Mietenpolitik der bgfg folgt einer langfristigen Wirtschaftsplanung. Wer in welchem Maße von Anpassungen betroffen ist, richtet sich zum Beispiel nach der aktuellen Höhe der Nutzungsgebühr und dem Zeitpunkt der letzten Anpassung. Auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnanlage können ein Anlass sein, die Nutzungsgebühren zu erhöhen. Allerdings führt die bgfg auch häufig Modernisierungsmaßnahmen durch, ohne die Nutzungsgebühren aus diesem Grunde zu erhöhen.

Wonach richtet sich die Höhe der Anpassung der Nutzungsgebühr?

Für die Anpassung der Nutzungsgebühren gelten bei frei finanziertem Wohnraum die Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB): Die neue Miete darf die Entgelte vergleichbarer Wohnungen nicht übersteigen. Der Maßstab hierfür ist der Hamburger Mietenspiegel. Außerdem darf die Miete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent erhöht werden. Für geförderte Wohnungen gelten gesonderte Bedingungen.

Aktuell beträgt die durchschnittliche Nutzungsgebühr für frei finanzierte Wohnungen bei der bgfg 7,60 Euro monatlich pro Quadratmeter netto-kalt. Hamburgweit liegt die Durchschnittsmiete laut Mietenspiegel bei 9,29 Euro pro Quadratmeter.

Ich habe einen Brief über die Erhöhung der Grundnutzungsgebühr von der bgfg erhalten. Warum muss ich der Erhöhung zustimmen?

Eine Mieterhöhung wird laut BGB nur mit Zustimmung der Mieterin oder des Mieters wirksam. Deshalb erhalten die Mitglieder der bgfg zusammen mit dem Mieterhöhungsbrief eine Zustimmungserklärung. Die Nutzer können sich dadurch zunächst vergewissern, dass die bgfg alle gesetzlichen Voraussetzungen einhält, bevor sie der Erhöhung zustimmen. So wird es vom Gesetzgeber gefordert.

Was passiert, wenn ich der Mieterhöhung nicht zustimme?

Wenn die Zustimmung des Nutzers fehlt, muss die Genossenschaft Klage vor dem Amtsgericht erheben, um die neue Miete durchzusetzen. Bevor die bgfg jedoch Klagen einreicht, werden Erinnerungen zur Zustimmung versandt und versucht, im persönlichen Gespräch mit den Nutzern Unklarheiten aus dem Weg zu schaffen. Die eingereichten Klagen wegen fehlender Zustimmung liegen im Durchschnitt in den letzten Jahren bei deutlich unter einem Prozent der versendeten Erhöhungsverlangen.

Was ist, wenn ich die neue Nutzungsgebühr nicht zahlen kann?

Wer Zahlungsschwierigkeiten hat, sollte prüfen, ob er Wohngeld erhalten kann. Seit dem 01.01.2023 ist das Wohngeld-Plus-Gesetz in Kraft. Dadurch haben deutlich mehr Haushalte als zuvor einen Anspruch auf Wohngeld. Wer seine Ansprüche überprüfen möchte, kann dafür den Wohngeldrechner des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nutzen: bmwsb.bund.de. Der Antrag kann online gestellt werden: serviceportal.gemeinsamonline.de.

Fragen? Sprechen Sie uns an!

Wenn Sie Fragen zu Ihrer Nutzungsgebühr, einer Erhöhung oder den Betriebskosten haben, kontaktieren Sie uns gern.

Ansprechpartnerinnen:

Pia Scheffler
T: 040 21 11 00-28
scheffler@bgfg.de

Lisa Westphal
T: 040 21 11 00-42
westphal@bgfg.de