

# GESTALTUNGS- LEITFADEN WILHELMSBURG

Spreehafenviertel, Elbinselquartier und  
Wilhelmsburger Rathausviertel

Juli 2025



IBA\_HAMBURG  
Stadt neu bauen



# Teil 2 Die Gestaltungsregeln

---

# A Das Haus als Einheit

## Kleinteilige Körnigkeit

Kubatur und Körnigkeit definieren Maßstab und Proportionen und damit den grundlegenden Charakter von Quartieren. Sie bestimmen Maß der Nutzungsmischung, aber auch Urbanität und Zentralität.

Die Entwürfe der Quartiere weisen einen Fokus auf kleinteilige Strukturen auf. Anstatt Stadtblöcke als Großform zu betrachten sind diese im gesamten Stadtteil aus vielen einzelnen Hauseinheiten zusammengesetzt. Ein Haus entspricht dabei in der Regel einer Treppenhausgemeinschaft als soziales Grundelement.

Kleinteiligkeit der Bebauung ermöglicht eine Aufteilung auf verschiedene Eigentümer, wodurch eine höhere soziale Nachhaltigkeit und Mischung möglich wird. Die Identifikation mit dem eigenen Haus und der Hausgemeinschaft steigt. Sich zu Fuß im Quartier zu bewegen wird attraktiver, da wahrnehmungspsychologisch mehr Abwechslung geboten ist und Strecken kürzer erscheinen. Auch die Orientierung im Quartier und die Auffindbarkeit von Orten werden positiv beeinflusst.

Die Identität der Quartiere entsteht so weniger durch einzelne, prägnante Architekturen - die stark aktuellen Trends und Geschmacksfragen unterliegen - sondern durch die Summe vieler

kleiner Einheiten. Langfristig wird die Erneuerung des Stadtteils vereinfacht, da einzelne Bausteine ersetzt werden können, ohne ganze Blöcke abreißen zu müssen.

Die kleinteilige Körnung beruht auf dem individuellen städtebaulichen Kontext und bildet sich in den Gebäudekubaturen ab. Wo es im Bestand großmaßstäbliche Situationen gibt, wie an der Hafenkante im Norden des Spreehafenviertels und bei den Gewerbestrukturen der Jaffe- und Dratelnstraße, passt sich die Körnigkeit entsprechend an; größere Strukturen werden ermöglicht.

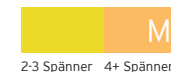
Für alle Quartiere wird diese variierende Körnigkeit der Baublöcke vorgegeben, die Unterteilung in die Hauseinheiten ist dabei im Funktionsplan definiert. Der Gestaltungsleitfaden dient als Leitbild für die Systematik der Körnigkeit, in der Vorhabenplanung kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden.

Es lassen sich vier unterschiedliche Körnigkeitsgrundtypen unterscheiden.



Stadthäuser /  
Duplexhäuser

Typ S umfasst mit Stadthäusern und Duplexhäusern die kleinkörnigste Einheit



mittelgroße Häuser  
(i.d.R. 1 Treppenhaus)

Typ M umfasst kleinere bis mittlere Mehrfamilienwohnhäuser mit i.d.R. einem Treppenhaus (differenziert in Zwei- bis Dreispänner, sowie Vierspänner), sowie kleinere Gewerbe- und Sonderbauten



große Häuser  
(> 2 Treppenhäuser)

Typ L umfasst größere Häuser mit i.d.R. mehr als zwei Treppenhäusern sowie Landmarken



Blockeinheit

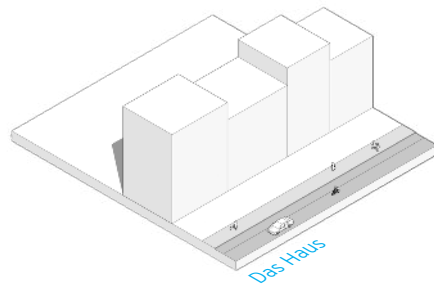
Typ XL umfasst großmaßstäbliche, teils solitäre, Blockeinheiten und Sondernutzungen bzw. -typologien



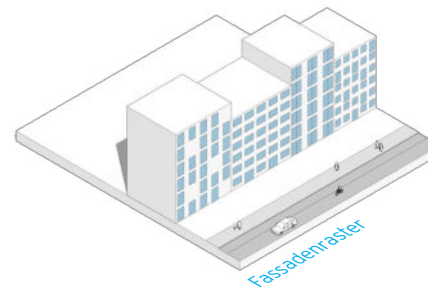


Abb. 15: Übersicht der Gebäudekubaturen

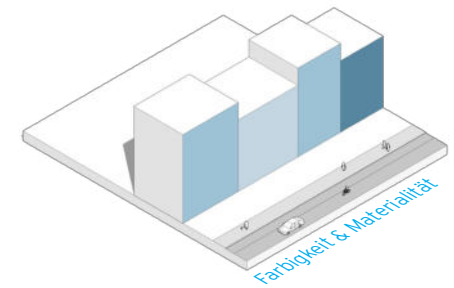




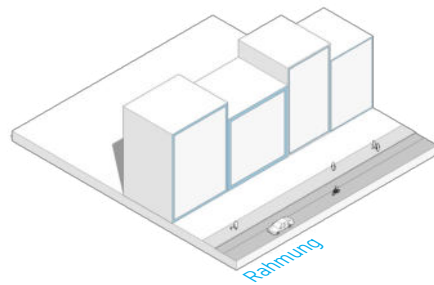
Ein Haus definiert sich durch...



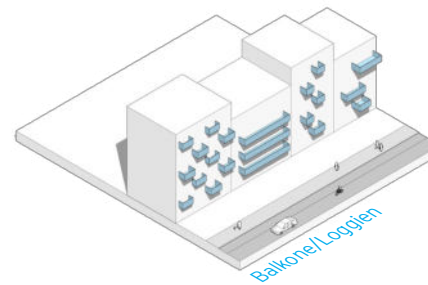
... ein eigenes Fassadenbild, das sich vom Nachbarhaus unterscheidet. Es basiert auf einem erkennbaren Raster / einer Eigenlogik.



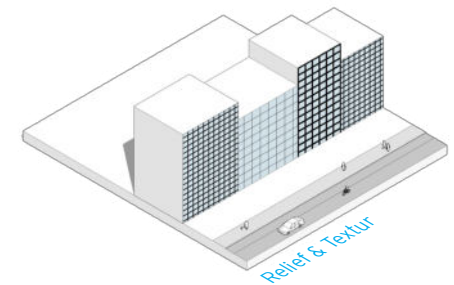
... eine Farbe / Materialität, die sich aus dem Kontext ergibt.



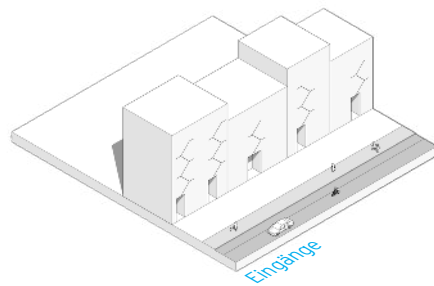
... einen ablesbaren Dachrand, eine artikulierte Attika sowie ggf. eine eigene Dachform und somit eine deutliche Trennung zum Nachbarn.



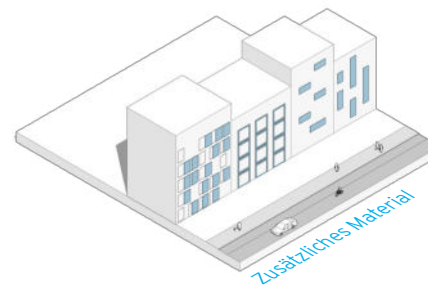
... eine bildhafte Anordnung von Freisitzen.



... ein Relief oder eine Textur.



... einen oder mehrere großzügige Eingänge im Verhältnis zum Gesamtvolumen.



... ein zusätzliches Material, das seine Stellung und Bedeutung im städtebaulichen Kontext klärt.

## Lageabhängige Regeln

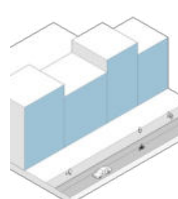
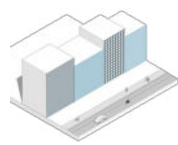

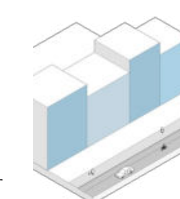
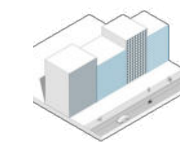
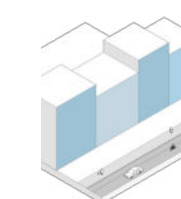
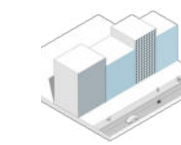


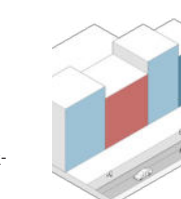
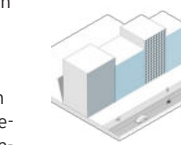

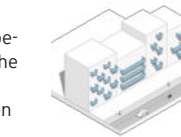
<p><b>A1</b> Kein Farbwechsel + 2 Unterscheidungsmerkmale</p>  <p>Farbigkeit</p>  <p>Textur und Relief</p>  <p>Fassadenraster</p> <p>Bei Häuserzeilen ohne farbliche Unterscheidung der Einzelhäuser müssen sich zur Ablesbarkeit der Hauseinheiten mindestens die Oberflächentexturen und das Fassadenraster unterscheiden.</p>	<p><b>A2</b> Erkennbarer Farbwechsel + 1 Unterscheidungsmerkmal</p>  <p>Farbigkeit</p>  <p>Textur und Relief</p> <p>Bei Häuserzeilen mit erkennbar farblicher Unterscheidung der Einzelhäuser müssen sich zur Ablesbarkeit der Hauseinheiten mindestens die Oberflächentexturen unterscheiden.</p>	<p><b>A3</b> Erkennbarer Farbwechsel + 2 Unterscheidungsmerkmale</p>  <p>Farbigkeit</p>  <p>Textur und Relief</p>  <p>Fassadenraster</p>  <p>Freisitze</p> <p>In den Lagen mit eingeschränkter Farbauswahl muss gewährleistet werden, dass ausreichende, klar erkennbare Kontraste zwischen den Häusern entstehen. Es muss ein Farbwechsel in der Fassade erkennbar sein.</p> <p>Zusätzlich muss sich ein angrenzendes Gebäude bezüglich mindestens 2 der folgenden Elemente unterscheiden: Fassadenraster, Textur/Relief der opaken Fassadenteile oder Anordnung und Gestaltung der Freisitze.</p> <p>In Lagen mit Holz als Zusatzmaterial kann auch dieses als Unterscheidungskriterium dienen, es müssen sich hier jedoch 3 Merkmale unterscheiden.</p> <p>Ausnahme: zwei benachbarte Gebäude auch gleiche Farbe und Material aufweisen, wenn sie sich durch die anderen 3 Merkmale unterscheiden.</p>	<p><b>A4</b> Kontrastreicher Farb-/Materialwechsel + 2 Unterscheidungsmerkmale</p>  <p>Farbigkeit / Material</p>  <p>Textur und Relief</p>  <p>Fassadenraster</p>  <p>Freisitze</p> <p>In den abwechslungsreichen Lagen muss gewährleistet werden, dass die Vielfalt an Farben und Materialien auch zur Geltung kommt. Daher muss ein kontrastreicher Farbwechsel oder ein Materialwechsel in der Fassade vollzogen werden.</p> <p>Zusätzlich muss sich ein angrenzendes Gebäude bezüglich mindestens 2 der folgenden Elemente unterscheiden: Fassadenraster, Textur/Relief der opaken Fassadenteile oder Anordnung der Freisitze.</p> <p>Bei 4 oder mehr Einheiten muss mindestens ein Gebäude eine grüne Fassade aufweisen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abb. 22: Hausunterscheidungsregeln



Abb. 23: Axonometrien Hausunterscheidungsregel



## Materialspektrum und Anforderungen

Das vorgegebene Farbspektrum kann in verschiedenen Materialien umgesetzt werden. Grundsätzlich sollen natürliche, umweltschonende Materialien mit eigener, sinnlich erlebbarer Haptik und hoher Rezyklierbarkeit zum Einsatz kommen. Zum öffentlichen Raum müssen sie besondere Qualitätskriterien in Bezug auf die Gestaltung erfüllen.

Um eine mögliche Wiederverwertbarkeit zu gewährleisten wird eine sortenreine Trennbarkeit durch Verzicht auf Kleber in Kombination mit einem Separationsgewebe oder ähnlichem vorausgesetzt. Die Dämmung soll ausschließlich aus mineralischen oder ökologischen Materialien bestehen. Dämmstoffe auf Basis von Polystyrol sind ausgeschlossen.

Von den allgemeinen Regeln kann es quartiersspezifische Abweichungen geben, wie zum Beispiel die Regelung für „Ankergebäude“ (S.162) im Rathausviertel.

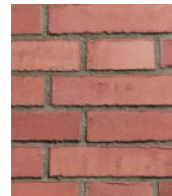
### Sockel

Die quartiersübergreifende Gestaltung sieht an besonderen Lagen die Ausbildung eines im Material, Textur oder Farbe differenziert ausgestalteten Sockelgeschosses vor. Sockelfassaden und Einfassungen von Vorzonen sind hausweise und materialeinheitlich herzustellen. Auch bei Holzbauten und Holzfassaden ist eine hausspezifische Ausgestaltung der Sockelfassade notwendig, es kann jedoch ein anderes Fassadenmaterial zum Einsatz kommen.

### Untergeordnete Bauteile

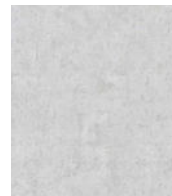
Untergeordnete Bauteile, wie Brüstungen, Regenrohre, Rahmen etc. sind innerhalb eines Gebäudes farblich und auch bezüglich des Materials einheitlich zu gestalten. Fluchttreppen dürfen nur ausnahmsweise außen liegen, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind (z.B. in Innenhöfen), über eine besonders gute, zur Fassade passende Gestaltung verfügen, berankt werden und einen gemeinschaftlichen Mehrwert für das Haus bieten (z.B. als Gemeinschafterschließung mit Eingängen). Ein Beispiel wird auf S. 50 (Abb. 45) gezeigt.

### Klinker



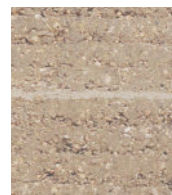
Klinker ist das verbindende und gestaltprägende Fassadenmaterial der drei Quartiere. Eine plastische Gestaltung sowie Format und Fugenvariation der Fassaden ist erwünscht.

### Beton



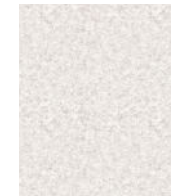
Sichtbeton ist ausschließlich als teilflächiges Sekundärmaterial und Gliederungselement vorgesehen.

### Lehm



Lehm kann auf innovative Weise als Außenfassade eingesetzt werden, zum Beispiel als Stampflehmfertigteil mit innenliegender Kerndämmung. Eine Kombination mit einer Holz- oder Betonskelettbauweise ist sinnvoll.

### Putz



Putzfassaden können in allen vorgegebenen Farben und verschiedenen strukturierten Oberflächen ausgeführt werden. Auch Stucculustro, Sgraffito und Waschputze mit eingefärbten Glassteinen sind denkbar.

### Holz



Zertifiziertes Massivholz kann sowohl für ganze Fassadenflächen als auch als verarbeitetes Ergänzungsmaterial angewendet werden.

### Keramik



Keramikfassaden und Fliesen können bei der Sockelgestaltung (z.B. bei homogenen Putzfassaden) und ausnahmsweise bei der Hauptfassade zum Einsatz kommen. Es ist auf eine plastische Durcharbeitung zu achten.

### Klinkerfassaden

Die Fassaden sollen grundsätzlich als Verblendmauerwerk mit Klinkern ausgeführt werden. Klinkerriemchen sind nur in Teilbereichen aus konstruktiven Gründen zugelassen. Klinkerimitate sind nicht zulässig.

Gliederungselemente der aufgehenden Klinkerfassaden sind materialhomogen oder teiflächig kontrastierend aus mineralischen Materialien (Sichtbeton, Naturstein, mineralischer Putz, glasierten Klinkern) möglich, soweit die Mauerwerksanmutung des Gesamtgebäudes erhalten bleibt.

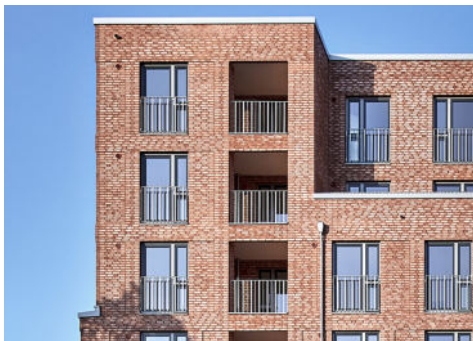


Abb. 28: Klinkerfassade in Hamburg Altona (Biwermau Architekten)

### Putzfassaden

In Verbindung mit Putzfassaden sollen bevorzugt massive Gebäudekonstruktionen (Ziegel oder Beton) oder Holztragwerke ausgeführt werden. Putz soll der Fassade Tiefe verleihen. Um Putzfassaden herzustellen, müssen mineralische Putze ohne Biozide genutzt werden.



Abb. 29: Strukturierte Putzfassade auf massivem Ziegelbau

### Holzfassaden

Bei Holzfassaden ist darauf zu achten, dass eine geringe oder keine Verwitterung erfolgt und sich das Erscheinungsbild wenig ändert. Daher sollen Holzfassaden mit fachgerecht aufgetragenen Lasuren oder mit Druckimprägnierung versehen werden. Um der natürlichen Veränderung der Holzfassaden entgegenzuwirken, kann auch mit Vorvergrauungsmethoden behandelt werden, ebenso denkbar sind (deckende) Farbschichten in natürlichen Holzfarben, die ins Farbkonzept passen. In jedem Fall muss neben der Verwendung von ökologischen und biozidfreien Lasuren, Ölen oder Anstrichen auch das Farbkonzept beachtet werden.



Abb. 30: Holzbau in Wolfertswil in der Schweiz

### Lehmfassaden

Bei Lehmfassaden ist darauf zu achten, dass lokale Ressourcen aus dem Umkreis verwendet und der Aufwand für den Transport der Elemente minimiert wird. Hier sind Abweichungen vom Farbkonzept aufgrund der Lehmfarbe gestattet.



Abb. 31: Alnatura Campus mit Lehmfassade in Darmstadt (Haas Cook Zemmrich Architekten)

## C Erdgeschosszonen

### Konzept für den Stadtteil

Die Erdgeschosszone entscheidet wesentlich über die Qualität eines Quartiers. Je nach Grad der Öffentlichkeit und Qualität des Außenraums werden unterschiedliche Sockel- und Erdgeschosslösungen vorgegeben.

Entlang der öffentlichen Straßenachsen werden hohe, gestalterisch abgesetzte Sockel - in der Regel mit Gewerbenutzung - ausgebildet, die den urbanen Anspruch der Quartiere formulieren und diese in den öffentlichen Raum der Stadt einbinden.

Bei Wohnungen im Erdgeschoss ist eine Balance aus Privatheit und Kontaktmöglichkeiten von innen nach außen herzustellen. Erdgeschosse sollen sich dabei stets nach Außen öffnen können und keine stark geschlossenen Fassaden aufweisen. Zu halböffentlichen Räumen, die Anziehungspotential besitzen, können Wohnungen im Erdgeschoss eigene Eingänge haben, die den Freiraum beleben und Treffpunkte ermöglichen.



Abb. 34: Gewerblich genutzte Erdgeschosse sollen sich zum Quartier hin öffnen (BARarchitekten, Berlin)



## Allgemeine Regeln

### Ecksituationen

Ecksituationen, die aus vielen Perspektiven wahrnehmbar sind, ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Publikumsorientierte Eingänge sollen sich hier befinden und der verglaste Öffnungsanteil soll sich an der Gebäudeecke konzentrieren.

Es muss darauf geachtet werden, dass insbesondere in der Nähe der Grünflächen und Gehölzpflanzungen keine gefährlichen Durchsichten für Vögel entstehen. Gegebenenfalls sind diese durch geeignete Markierungen zu entschärfen.

### Hauseingänge

Hauseingänge orientieren sich in der Größe an der Höhe des Gebäudes. Ab sieben Geschossen ist der Hauseingang gestalterisch doppelgeschossig auszubilden. Dies gilt nicht für Nebeneingänge.

Gemeinsame Wohnhauseingänge sollen eine ihrer Funktion entsprechende Größe haben, vollverglast sein und mindestens 2,0 m breit sein. Bei gemeinschaftlichen Wohnungseingängen an Strassen ohne Vorzone oder mit Kontaktzone ist eine zurückspringende Eingangsnische (Mindesttiefe 1,5 m) vorzusehen. Klingel- und Briefkastenanlagen im Außenraum sind flächenbündig in die Wand zu integrieren.

### Vordächer

Vordächer sind entlang von Straßen in Bereichen ohne Vorzone nicht gestattet.

### Vorzone

Bei der Gestaltung der Vorzone ist darauf zu achten, dass bauliche Elemente, wie massive Brüstungen, Einfassungen etc. sich an Farbe und Material des Sockels orientieren.

### Hochparterre

Bei Hochparterre muss sich das Fassadenmaterial bis zum Boden ziehen. Das Kellergeschoss darf nicht gestalterisch als separates Element in Erscheinung treten.

### Gemeinschaftsräume und Mobilitätsräume

Diese können im Erdgeschoss auch in Wohngebäuden eine angemessene Öffentlichkeit und Bezug zum Straßenraum herstellen. Sie verfügen über großzügige verglaste Bereiche und müssen so jeweils von der Straße einsehbar sein.



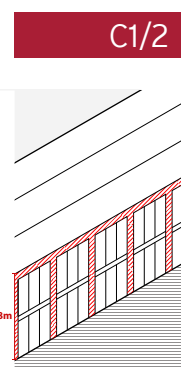
Abb. 35: Mobilitätsraum im Erdgeschoss

## Regeltypen

Die Quartiere weisen je nach Lage unterschiedliche Typen der Erdgeschossgestaltung auf. Quartiersabhängige Variationen der Regeln werden in [Kapitel 3](#) beschrieben.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Distanz Straßenniveau bis Oberkante Fußboden des ersten Obergeschosses.

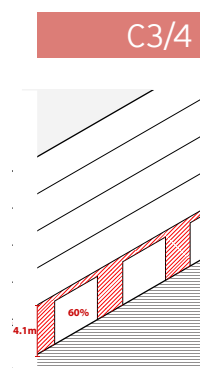
Folgende Regeltypen und zugehörige Prinzipien liegen allen Quartieren zu Grunde:



C1/2

Sockel  
zweigeschossig

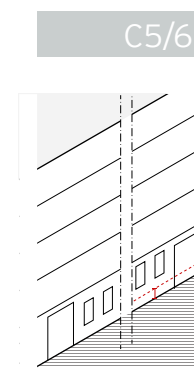
In großmaßstäblichen und zentralen Lagen wird ein zweigeschossiger, repräsentativer Sockel mit Mindestöffnungsanteil und Gewerbe- und Büronutzung im EG und im 1.OG vorgesehen.



C3/4

Sockel  
eingeschossig

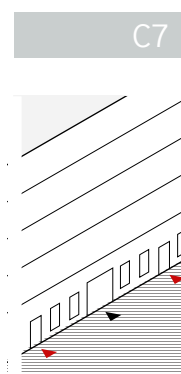
Entlang von Straßen mit hoher Öffentlichkeit und Gewerbenutzung im EG gibt es einen farblich abgesetzten, 4,10 m hohen Erdgeschosssockel mit einheitlichen Gestaltungsregeln und Mindestöffnungsanteil, der regelt zu welchem Anteil die Fassade aus transparenten Elementen bestehen muss. In den Sockeln sind zum großen Teil Gewerbe- und Büronutzungen, aber auch teilweise Wohnen vorgesehen.



C5/6

Erdgeschoss  
mit Wohnnutzung

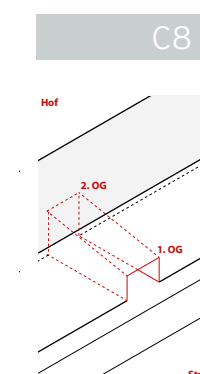
Verschiedene Vorgaben regeln die Ausgestaltung individueller Wohnlagen in allen drei Quartieren.



C7

Separate Eingänge  
für EG-Wohnungen

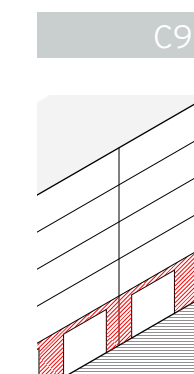
In Lagen mit gemeinschaftlichem Freiraum sind für alle EG-Wohnungen separate Eingänge von außen vorzusehen. Sie schaffen Treffpunkte und stärken Aufenthaltsbereiche in den Vorzonen. So beleben sie das Quartier und stärken die Nachbarschaft.



C8

Durchgang zum Hof

Höfe mit Erschließungsfunktion benötigen Durchgänge zum Straßenraum, deren Gestaltung individuell pro Quartier geregelt ist.



C9

Einheitliche Gestaltung

Die Baukörper müssen eine einheitliche und den direkten Nachbarn gleiche Sockelhöhe aufweisen.

Abb. 36: Übersicht Erdgeschossregeln der Quartiere

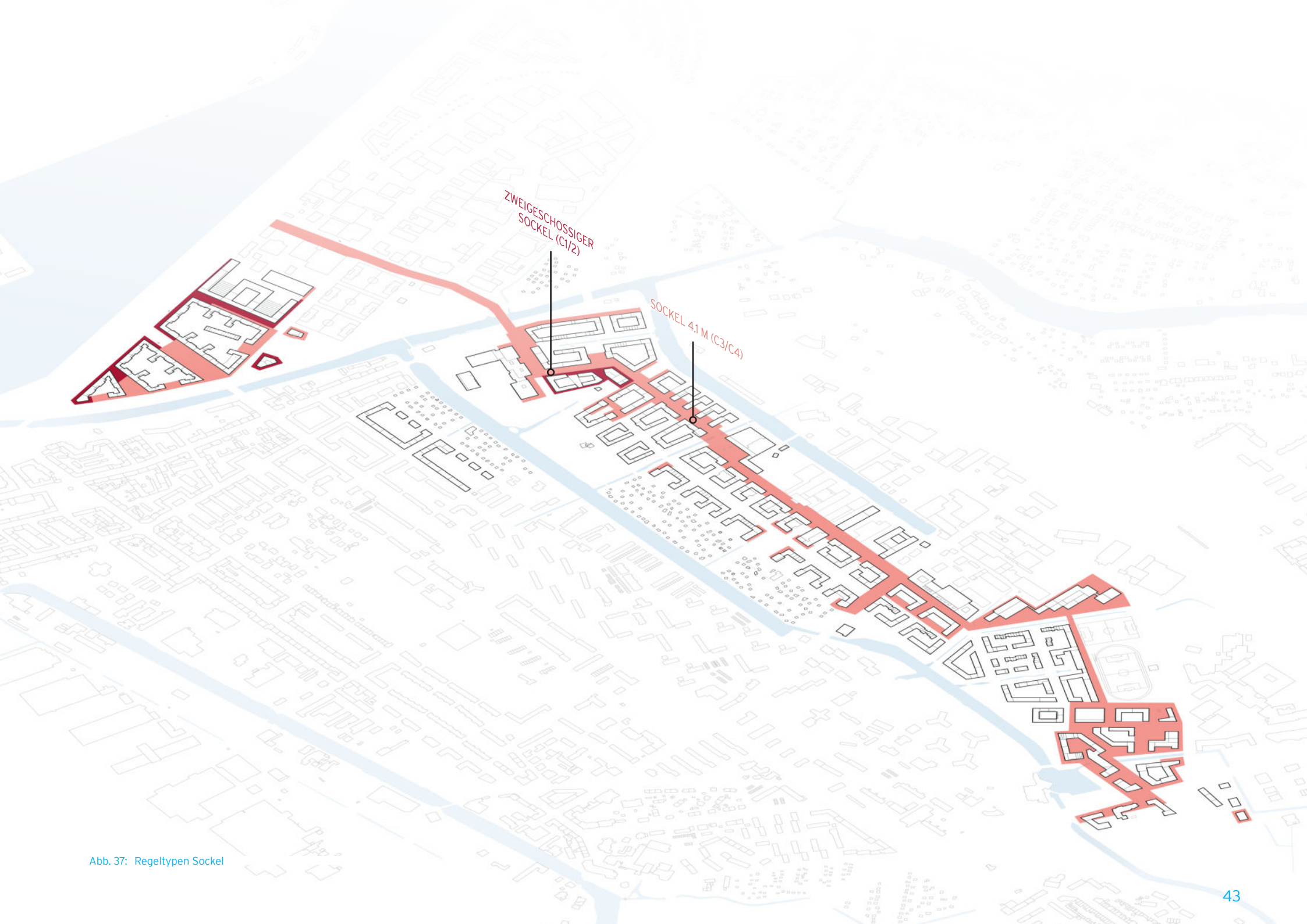


Abb. 37: Regeltypen Sockel



# D Balkone und Loggien

## Konzept für den Stadtteil

Balkone und Loggien bieten der Wohnung zugeordnete Freisitze und machen das Wohnen in der Stadt attraktiver. Neben ihrer Funktion als privater Freibereich sind sie ein wesentliches Element der plastischen Fassadengestaltung. Sie stellen ein Bindeglied zwischen privatem und öffentlichem Raum dar und prägen letzteren durch ihr Volumen. Daher müssen sie übergreifend geregelt werden.

### Gestaltungsstrategie

Balkone und Loggien sollen die Fassaden nicht dominieren. Wenn möglich sind sie daher so zu integrieren, dass sie sich ins übergeordnete Fassadenbild einpassen. Dies kann bei Loggien zum Beispiel über massive Brüstungen in Fassadenmaterialität, bei Balkonen über offene Stabgeländer erreicht werden.

Nachträglich angebrachter Sichtschutz (z.B. Kunststoff, Bast etc.) ist in den Quartieren unzulässig.

Umgekehrt können raumhohe Fenster als französische Fenster mit kleiner Austrittsmöglichkeit gestaltet werden und so Balkone und deren Brüstung zum Fassadenthema erheben. Eine Kombination von Freisitzen mit Fassadenbegrünung ist erwünscht.

Nur als Ausnahme können Balkone - wenn dies zur Lage passt - als besonderes, expressives Gestaltungselement eingesetzt werden. Generell sind vorspringende Balkone im Erdgeschoss und Hochparterre der Gebäude unzulässig.



Abb. 40: Balkone kombiniert mit Fassadenbegrünung (Müller Sigrist Architekten, Zürich)



Abb. 41: Integrierte Loggien und Dachterrassen mit massiver Brüstung



Abb. 42: Balkonvariationen mit Stabgeländer

## Allgemeine Regeln

Bei allen Fassaden sind auf jedem Geschoss 50% der Fassadenabwicklung jeder einzelnen Gebäudeseite von Balkonen freizuhalten. Die freizuhaltenden 50% können über die Geschosse hinweg verspringen und müssen nicht übereinander liegen.

Die Regel gilt nicht für eingezogene Balkone oder Loggien, wenn diese gut in die Fassadengestaltung integriert sind (vgl. Beispiel Loggien links). An bestimmten Lagen kann es weitergehende Vorgaben geben. Laubengänge sind in Abstimmung mit der IBA Hamburg auf der Hofseite möglich.

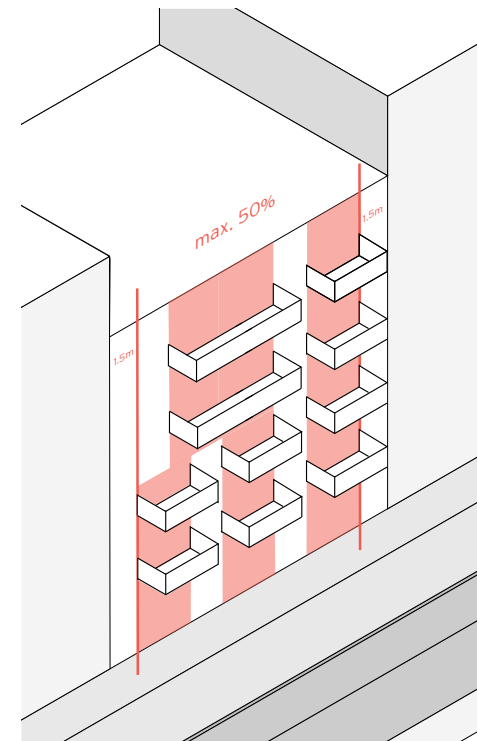
Wenn nicht anders vorgegeben soll ein Mindestabstand von Balkonen und Loggien von 1,5 m zum Nachbarhaus eingehalten werden, damit die Hauseinheiten klar ablesbar sind.

Loggien können auch mit einer eventuell verschiebbaren Verglasung ausgeführt werden. Dadurch kann im Winterhalbjahr eine unbeheizte Pufferzone zwischen Wohnung und Außenluft geschaffen werden, welche die Transmissionswärmeverluste verringert.

### Erker

Für Erker und sonstige geschlossene Auskragungen gelten die gleichen Regeln wie für Balkone: nur dort, wo Balkone erlaubt sind, sind auch Erker erlaubt.

Erker müssen einen Mindestabstand von 3 m zur nächsten Hauseinheit einhalten, es sei denn, das Nachbarhaus weist einen Erker gleicher Höhe und Tiefe an der Grenze auf und beide Erker sind zusammengebaut.



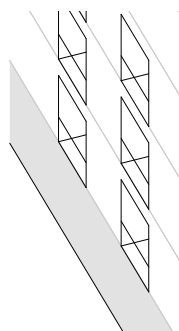
## Regeltypen

Die Quartiere weisen je nach Lage unterschiedliche Typen von Balkonen und Loggien auf. Quartiersabhängige Variationen der Regeln werden in [Kapitel 3](#) beschrieben.

Folgende Regeltypen und zugehörige Prinzipien liegen allen Quartieren zu Grunde:

### D1

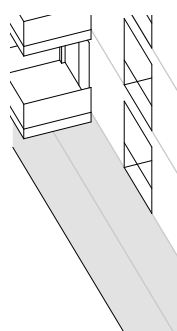
#### Nur Loggien



In den öffentlich-repräsentativen Straßenräumen, wie zum Beispiel der Jaffestraße und der Georg-Wilhelm-Straße, werden nur Loggien vorgesehen, damit private Gestaltungselemente nicht zu stark in den öffentlichen Raum dringen und der jeweilige Straßenraum klar gefasst wird. So wird der öffentliche Raum nicht von auskragenden Elementen beeinträchtigt.

### D2

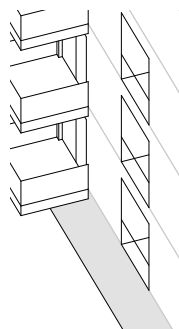
#### Loggien und Balkone ab dem 2.OG



An anderen, weniger öffentlichen Straßenlagen mit Gewerbe und teils an öffentlichen Parks sollen Balkone und Loggien zugelassen werden. Gleichzeitig soll, wie im Fall von D1, ein zu starkes Einwirken auf den öffentlichen Raum vermieden werden. Freisitze sind daher erst ab dem 2.OG zulässig.

### D3

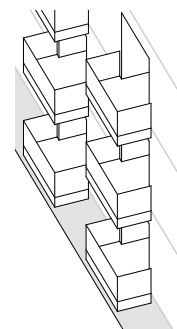
#### Loggien und bis 1,5 m tiefe Balkone



Bereiche ohne prägenden Charakter können über Balkone bis 1,5 m Auskragung und/oder Loggien verfügen.

### D4

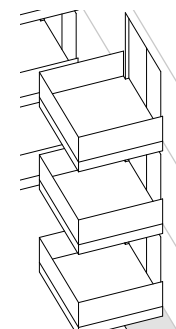
#### Kombination Loggia + bis 1,0 m tiefer Balkon



Diese Kombination schafft ein zurückgenommenes Erscheinungsbild von Balkonen und kann in schmalen Straßenräumen oder an Gebäudeecken zur Optimierung der natürlichen Belichtung eingesetzt werden.

### D5

#### Balkone bis 2,0 m tief



Zu diesen öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen mit landschaftlichem, grünen Charakter sind bis zu 2,0 m tiefe Balkone möglich.



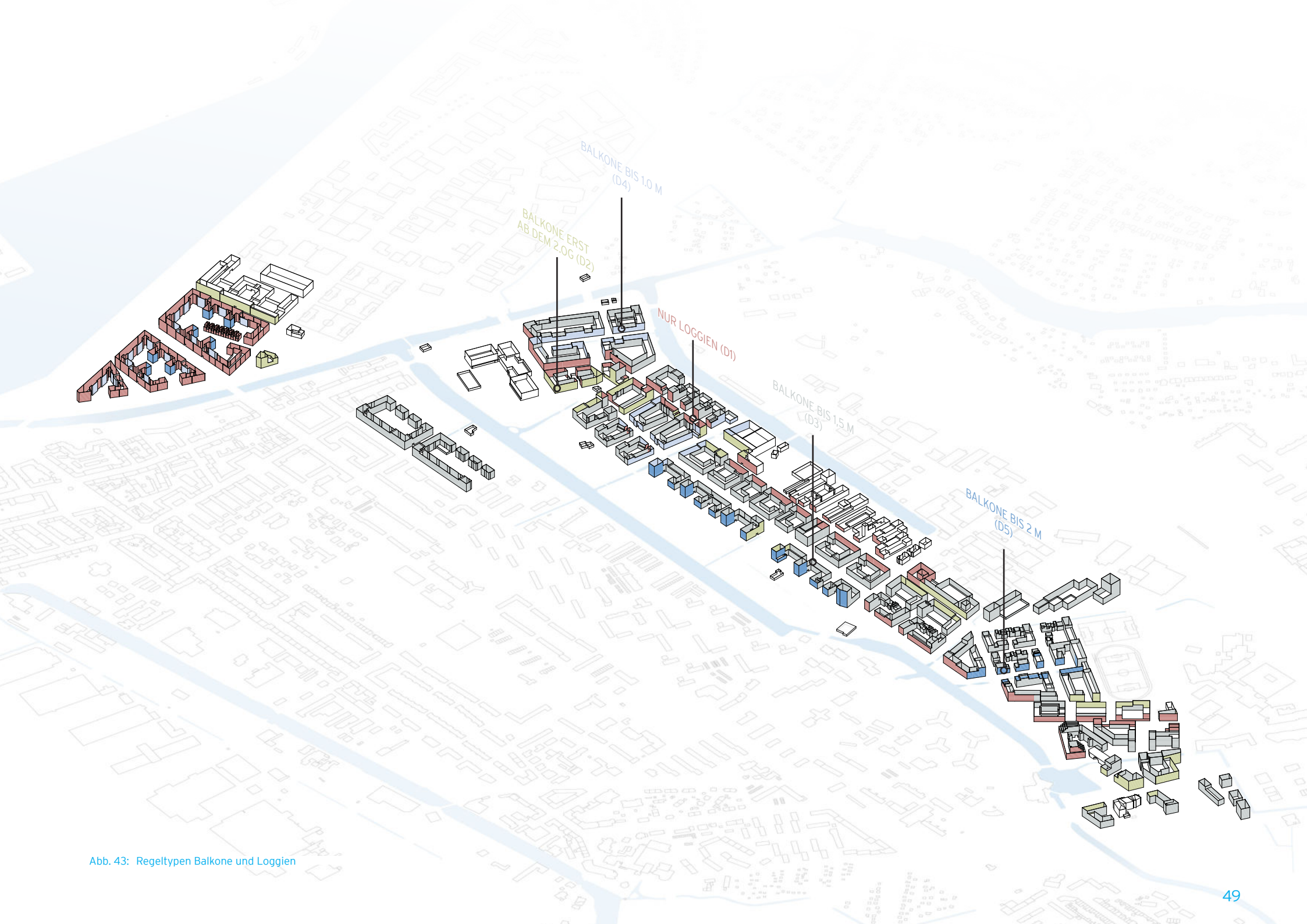


Abb. 43: Regeltypen Balkone und Loggien

# E Fassadenbegrünung

## Konzept für den Stadtteil

Durch die Begrünung der Fassaden soll der Freiraum optisch erweitert und mit dem Stadtraum verzahnt werden. Dadurch können nicht nur Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden, sondern auch das Mikroklima verbessert und eine spezifische Ästhetik und Atmosphäre erzeugt werden. Ein wichtiger Faktor dabei spielt die Positionierung der Fassadenbegrünung. Südlich und westlich orientierte sowie Straßenlagen sind besonders relevant, da diese an Hitzetagen am meisten klimatisch belastet sind. Die Fassadenbegrünung schützt Fassade und Fenster sowohl vor direkter Sonneneinstrahlung als auch vor Witterungseinwirkung und UV-Strahlungsbelastung. Dadurch wird die Lebensdauer der Außenfassade erhöht.

In den drei Quartieren soll eine Fassadenbegrünung vor allem in den Innenhöfen dafür sorgen, dass diese zu grünen Wohnzimmern werden. Dadurch kann in den engeren Innenhöfen eine direkte Nachbarschaft verträglich gestaltet werden, eine gewisse Privatheit entstehen und das Mikroklima verbessert werden. In Fällen von geringer Besonnung der Wohnungen, kann von Fassadenbegrünung abgesehen werden. Im Elbinselquartier werden zu den Kleingärten orientierte Fassaden sowie Fassaden der Wohnstraße begrünt. In der Jaffestraße Süd (Gewerbe-

quartier) ist ebenfalls eine Fassadenbegrünung vorgesehen, wobei Betriebsanforderungen zu beachten sind. Im Rathausviertel werden zum Park orientierte Fassaden begrünt.

### Systematik Fassadenbegrünung

Bei der Fassadenbegrünung ist zwischen boden- und wandgebundenen Systemen zu unterscheiden. Bodengebundene Systeme basieren auf selbstklimmenden oder Rankpflanzen mit an der Fassade angebrachten Kletterhilfen. Bei selbstklimmenden Pflanzen müssen die besonderen Anforderungen an die Außenfassade (geschlossene Fugen, ausreichend Haftgrund für die Pflanzen usw.) in der Planung berücksichtigt werden. Rankpflanzen erlauben mehr Freiheiten bei der Fassadengestaltung, da diese eine eigenständige Kletterhilfe an der Fassade benötigen.

Wandgebundene Systemen können in Form von Kübeln in der Fassade angeordnet oder die Pflanzung direkt in die Außenfassade integriert werden. Dabei kann die Ausführung in einzelnen Pflanzmodulen oder mit einer flächigen Konstruktion erfolgen. Damit sich die Vielfalt der Pflanzungen nachhaltig entwickeln kann, müssen wandgebundene Systeme mit einem gesonderten Bewässerungssystem ausgeführt werden. Der erhöhte finanzielle Aufwand in Erstellung und Pflege ermöglicht größere Gestaltungsfreiheiten.



Abb. 44: Architektonische Integration der Rankhilfe



Abb. 45: Balkonpflanzen als Grünergärtnung

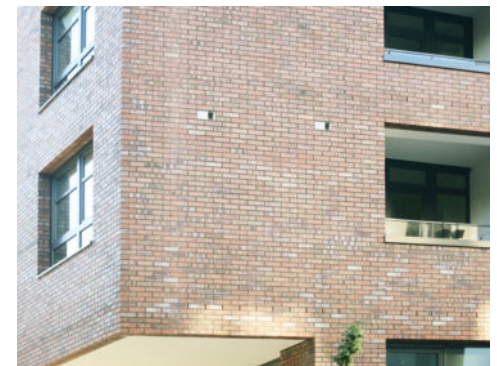


Abb. 46: Nistmöglichkeit in der Gebäudefassade

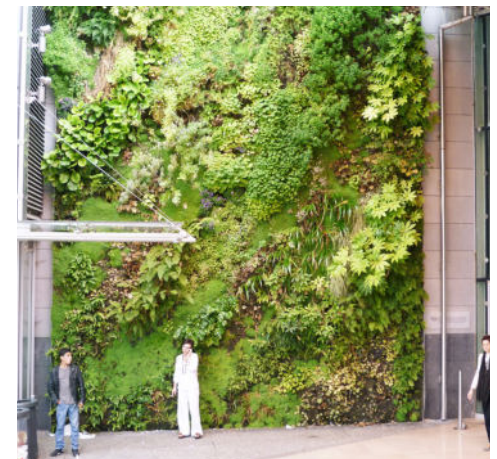


Abb. 47: Wandgebundenes Begrünungssystem

## Allgemeine Regeln

### Eignung der Fassade

Vor allem bei Selbstklimmern muss darauf geachtet werden, dass die Fassadenkonstruktion geeignet ist. Bei bodengebundenen Begrünungssystemen ist darauf zu achten, ggf. notwendige Rankhilfen aus nicht brennbarem Material gestalterisch in die Gebäudefassaden zu integrieren.

### Wasser & Nährstoffe

Bei bodengebundenen Systemen muss gewährleistet werden, dass ausreichend unversiegelte Fläche für den Wasser- und Nährstoffhaushalt vorhanden ist. Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen und ein Pflege- und Wartungskonzept zu erarbeiten.

### Statischer/brandschutztechnischer Nachweis

Bei Rankhilfen sowie bei wandgebundenen Begrünungssystemen muss ein statischer/brandschutztechnischer Nachweis erbracht werden. Der erforderliche Konstruktionsaufbau, z.B. in Form von nicht brennbaren Rankhilfen wird nicht von der zur Verfügung stehenden Baumasse abgezogen. Die Rankgerüste dürfen, maximal bis zum Abschluss erlaubter Balkone, vor die Fassade gesetzt werden und zur Pflanzpflege begehbar sein. Hinsichtlich einer Branderweiterung sind möglicherweise Brandsperren in die Fassade und Abstände zu Öffnungen einzubauen.

### Pflanzauswahl und Pflanzpflege

Geeignete Pflanzen für Hamburger Verhältnisse sind in der Pflanzenliste der Hamburger Veröffentlichung „Handbuch Grüne Wände“ zu finden.

Da bei fassadengebundenen Systemen der Pflegeaufwand generell größer ist, muss für eine langfristige Sicherung des Unterhalts und Pflege dafür gesorgt werden, dass die Pflanzung im Gebäudebetrieb gut erreichbar für Pflegemaßnahmen ist (Absturzsicherung, Erreichbarkeit durch einen Hubsteiger, Aufstellfläche für eine Leiter o.Ä.). Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen sollte ein- bis zweimal jährlich eine artenentsprechende Pflegemaßnahme durchgeführt werden. Bei fassadengebundenen Begrünungssystemen sollte diese fünf- bis zehnmal jährlich erfolgen. Für einen dauerhaften Bestand der Fassadenbegrünung müssen Pflanzungen, die während dieser Zeitperiode ausfallen, unmittelbar ersetzt werden.

Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen ist auf ausreichend unversiegelten Vegetationsraum zu achten. Dies ist bei der Ausführung der Fassadenplanung nachzuweisen. Nachweise erfolgen parzellen- oder geschossweise und müssen über einen Flächennachweis aufgezeigt werden.

### Sicherstellung Wachstumsfortschritt

Bei Fassadenbegrünungen muss sichergestellt werden, dass der vorgegebene Begrünungsanteil bei einer fassadengebundenen Begrünung nach möglichst 3 und bei bodengebundenen Begrünungen nach 6 Vegetationsperioden erreicht wird. Dementsprechend ist dafür zu sorgen, dass ausreichend Pflanzungen vorgenommen werden sowie notwendige Ersatzpflanzungen und die Bereinigung von wachstumshemmenden Faktoren müssen frühzeitig durchgeführt werden.

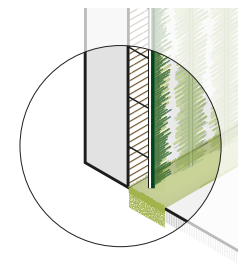


Abb. 48: Schema bodengebundenen System

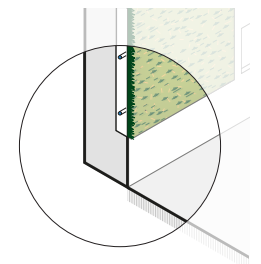


Abb. 50: Schema fassadengebundenen System

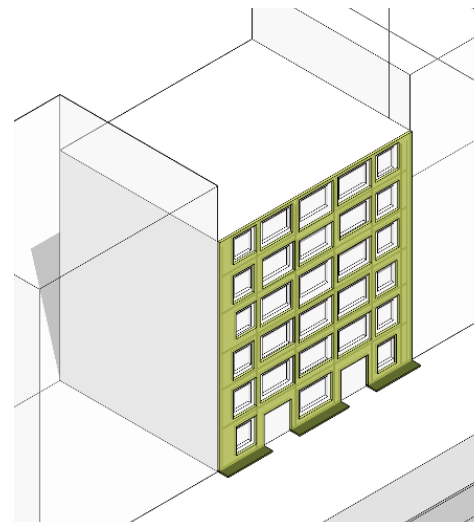


Abb. 49: Axonometrie bodengebundenen System

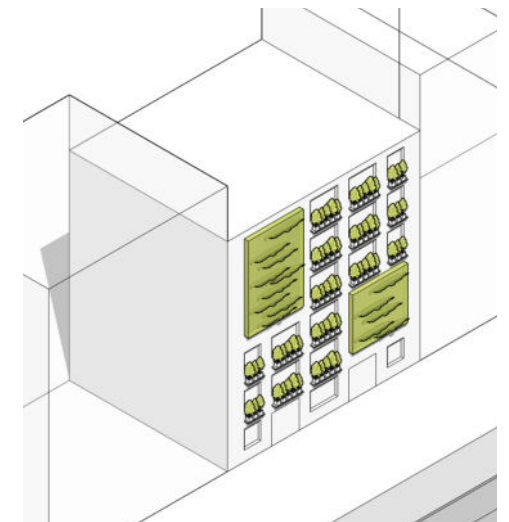


Abb. 51: Axonometrie wandgebundenen System



## Sonderregel: Gebäudebrüter

Da Gebäudebrüter in Hamburg aktuell durch viele Sanierungen und Modernisierungen gefährdet sind, sollten die Lebensräume für Vogelarten und Fledermäuse frühzeitig in der Quartiersplanung miteinbezogen werden. Diese können unauffällig im Gesamtbild der Fassaden integriert werden und sind nur noch für Fachkundige sichtbar.

Die Nistquartiere sollten nicht direkt über Fenstern und in der Nähe von Balkonen geplant werden. Dies fördert eine gute Nachbarschaft zwischen Mensch und Tier. Die Tiere brauchen nicht nur Nistplätze, sondern auch Nahrung. Üppige Fassadenbegrünungen, Wildblumenwiesen, Hecken, Obstbäume können nicht nur Lebensraum für weitere Vogelarten bieten, sondern bieten auch dem Haussperling und Co. hervorragende Rastplätze. Auch die Voraussetzungen für Fledermausquartiere sollten rechtzeitig in der Dach-, Fassaden- und Freianlagengestaltung berücksichtigt werden.

Pro Wohneinheit bzw. je 100 m<sup>2</sup> BGF Nicht-Wohnnutzung sollen 0,5 Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorgesehen werden. Diese müssen fassadenbündig integriert werden. Informationen zu Systemen und Einbaumöglichkeiten sind beim Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hamburg e.V. erhältlich.

Je städtischer die Lage, desto mehr dominieren dort Vogelarten, wie Haussperling, Mauersegler und Hausrotschwanz. Liegen die Quartiere mehr im Grünen kommen Dohle, Bachstelze und Grauschnäpper dazu. Die Anzahl und Positionierung der geforderten unterschiedlichen Nistmöglichkeiten sollte sich an den folgenden Anforderungen der häufigsten Vogelarten orientieren:

Haussperling ca. 40%

- In mind. 3,0 m Höhe, Ausrichtung frei wählbar
- Kolonieartige Anbringung, mit einem Flugloch pro Abteil
- Sonnige, offene Standorte v.a. in der Nähe von Spielplätzen und Plätzen möglich

Bachstelze/Grauschnäpper/Hausrotschwanz ca. 20%

- In 2 - 15 m Höhe an Ost- und Nordseite
- Einzelstandorte, da keine Koloniebrüter
- Auch für grünarme Bereiche geeignet (Hausrotschwanz)

Mauersegler ca. 15%

- In mind. 6,0 m Höhe, möglichst hoch an Ost- und Nordseite
- Kolonieartige Anbringung der Kästen/Mehrfachkästen
- hindernisfreier Anflug z.B. Unterhalb der Dachtraufe, Hausecken o.Ä. und Nähe zu Hochhäuser vermeiden

Star ca. 20%

- An Ost- und Nordseite
- Nutzen gerne Mauerseglerkästen von Schwegler
- Ausreichend Rasen- und Parkflächen wird benötigt

Dohle ca. 5%

- In mind. 8,0 m Höhe an Ost- & Nordseite, Balkone vermeiden
- Möglichst paarweise anbringen, da Koloniebrüter
- Mind. ein hoher Baum und ausreichend Rasen- und Parkflächen wird benötigt

### E1



Begrünung  
mind. 50%

Durch eine Fassadenbegrünung von 50% der geschlossenen Fassadenfläche sollen nicht nur monotone Fassaden vermieden werden, sondern diese auch aus ökologischer Sicht aktiviert werden.

Geschlossene Fassadenbereiche, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden müssen zwingend begrünt werden. Diese werden auf die 50% zu begrünende Gesamtfläche angerechnet.

### E2



Begrünung  
mind. 25%

Zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und Mikroklimas sollen in bestimmten Lagen 25% der geschlossenen Fassadenfläche mit einer Fassadenbegrünung ausgestattet werden.

Geschlossene Fassadenbereiche, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden müssen zwingend begrünt werden. Diese werden auf die 25% zu begrünende Gesamtfläche angerechnet.

### E3



Begrünung  
erwünscht

Eine qualitativ hochwertige Fassadenbegrünung ist ein wichtiger Gestaltungsfaktor, der die Fassadenplanung positiv beeinflussen kann.

Generell gibt es in diesen Bereichen keine räumlichen Einschränkungen der Fassadenbegrünung.

### E4



Begrünung  
ausgeschlossen

Aus städtebaulicher Sicht ist in diesen Bereichen von einer Fassadenbegrünung abzugehen, da diese entweder der Gebäudenutzung oder der stadträumlichen Bedeutung des Ortes widerspricht. Pflanzungen auf Balkonen/Loggien sind davon ausgenommen.

Abb. 52: Regeln Fassadenbegrünung



Abb. 53: Übersicht Fassadenbegrünung



# F Dachlandschaften

## Konzept für den Stadtteil

Die zunehmende Verdichtung in den Städten bewirkt, dass die bewusste Nutzung der Dachflächen immer wichtiger wird. Die Dachlandschaft wird damit zur fünften nutzbaren Fassade im Stadtraum. Daher sollen die Dächer in den Quartieren, wann immer möglich, zugänglich gemacht werden und der Bewohnerschaft, in Form von besonderen Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten, zusätzliche Wohnqualitäten eröffnen. Ein wichtiger Faktor zur Steigerung der Lebensqualität und des Wohlbefindens der Bewohnenden.

Möglichst große, zusammenhängende und begehbare Dachflächen sollen für die hier lebenden Menschen eine zweite Freiraumebene bilden, die trotz baulicher Dichte eine Vielzahl verschiedener Freiraumqualitäten beinhaltet. Dabei sollen Konzepte für räumlich aneinandergrenzende Dachflächen entwickelt werden, welche eine zusammenhängende Nutzung zulassen.

Auch die ökologische Vielfalt kann durch eine Nutzung der Dachflächen in Form von extensiver und intensiver Dachbegrünung gefördert werden. Dabei sollte vor allem die Möglichkeit genutzt werden, durch vielfältige Pflanzungen wertvollen Lebensraum für verschiedenste Insekten und Tiere zu schaffen.

Mehrfach genutzte Dächer bieten Platz für Terrassen, Begrünung, Retention und Energieerzeugung durch Solaranlagen. Die flächensparende Mehrfachnutzung von Dachflächen für die Kombination von Begrünung und Energie in Form eines Solargründaches ist insbesondere für flache und flach geneigte Dachflächen zu berücksichtigen.

Über die drei Quartiere hinweg ergibt sich ein changierendes Bild von Dachformen, das der individuellen Identität der Quartiere Ausdruck verleiht und jeweils unterschiedliche Qualitäten ermöglicht. Durch die unterschiedlichen Dachformen entstehen viele Flächen, die sich mittels Dachterrassen, Dachgärten oder extensiven Gründächern nach Möglichkeit mit kombinierter Energiegewinnung nutzen lassen. Während im lärmexponierten Spreehafenviertel einzelne Rücksprünge die Möglichkeit zur Bildung von geschützten Terrassen bestimmen, können im Elbinselquartier über Staffeln größere Dachflächen für Dachterrassen und Dachgärten zugänglich gemacht und gestaltet werden. Im südlichen Bereich des Wilhelmsburger Rathausviertel dominieren begehbare Flachdächer.



Abb. 54: Extensives Gründach mit kombinierter Energiegewinnung



Abb. 55: Gemeinschaftlich genutztes Gründach



Abb. 56: Intensives Gründach mit privater Nutzung

## Allgemeine Regeln

### Nutzungskategorien

Eine private, aktive Nutzung der Dachfläche in Form einer Dachterrasse oder eines kleinen Dachgartens erhöht die Gebrauchs- und die visuelle Qualität und verbessert aktiv das Mikroklima. Dabei sollen größere Grünflächen, in Form einer aktiven gemeinschaftlichen Nutzung, allen Bewohnenden zugänglich gemacht werden, um sie beispielsweise als Gemeinschaftsgärten zu nutzen. Die passive Nutzung von Dachflächen dient vor allem dem Zweck nicht begehbbare, aber ökologisch nutzbare Dachflächen zu aktivieren. Diese können die städtische Flora und Fauna unterstützen, das Stadtklima durch Sauerstoffproduktion, Luftreinigung und Verdunstungskühlung verbessern und den Wasserkreislauf durch zusätzliches Rückhaltevolumen positiv beeinflussen.

### Dachbegrünungsarten

Bei Dachbegrünung wird zwischen extensiven und intensiven Systemen unterschieden. Eine extensive Dachbegrünung ist weniger pflegeaufwändig und besitzt einen niedrigeren Schichtaufbau. Sedum, Gräser, Kräuter und Stauden sind Bestandteil solcher extensiven Dachbegrünungen. Intensive Dachbegrünungen sind aufwändiger in der Pflege, besitzen jedoch aufgrund des höheren Schichtaufbaus wesentlich mehr

Pflanzmöglichkeiten, da hier auch Kleingehölze, Sträucher, o.Ä. gepflanzt werden können.

Für alle Dachbegrünungen ist ein Pflege- und Wartungskonzept aufzustellen und langfristig eine einfache Zugänglichkeit der Dachflächen sicherzustellen, um ein dauerhaft attraktives grünes Dach zu gewährleisten. Für die FHH wurde eine Broschüre mit Hinweisen zur Pflege und Wartung erstellt. ([www.hamburg.de/infomaterial](http://www.hamburg.de/infomaterial))

### Ökologische Dachbegrünungen

Im Hinblick auf die ökologische Vielfalt innerhalb der Städte müssen monostrukturelle Gründächer (z.B. nur Sedum) vermieden werden. Selbst bei geringen Schichtaufbauten des Gründachs können punktuelle Höhenmodellierungen die Vielfalt der Pflanzungen erhöhen. Die passende Wahl des Substrats, vegetationsfreie Areale und Rückzugsmöglichkeiten für Bodentiere durch Gehölzpflanzungen, Totholz usw. sind weitere wichtige Faktoren. Bei der Pflanzplanung sollten sowohl Futterpflanzen als auch Nisthilfen für Vögel und Insekten einbezogen werden, um einen bunten blühenden Pflanzcharakter zu erzeugen. Es ist darauf zu achten, dass diese standortgerecht und heimisch sind. Vorgeschlagen wird z.B. die artenreiche regionale Saatgutmischung „Hamburger Naturdach“ mit einem hohen Blühanteil.

### Technische Anforderungen

Die Verkehrssicherheit (Absturzsicherungen usw.) muss gewährleistet sein und mit den Themen Brandschutz und Naturschutz gestalterisch integriert werden. Dachbegrünungen müssen durch gedrosselte Dachabläufe gewährleisten können, dass bei Starkregenereignissen genug Wasser zurückgehalten werden kann, um die örtlichen Entwässerungssysteme zu entlasten.

### Begrünungsanteil und Aufbau Dachflächen

Alle Dachflächen müssen extensiv mit einer mind. 0,12 m Substratdicke, möglichst in Einzschichtbauweise, begrünt werden. Diese sollen auch mit Energieerzeugung, z.B. Solarzellen/-kollektoren kombiniert werden. Ein niedriger Schichtaufbau an der Vorderseite und ein höherer Aufbau unter/hinter den Paneelen kann gegenseitige Verschattung vermeiden und den Pflegeaufwand reduzieren.

Bei einer sonstigen Nutzung durch technische Anlagen, Belichtung, Be- und Entlüftung sowie als Dachterrasse muss der Begrünungsanteil mind. 50% der gesamten Dachfläche, bezogen auf die Gebäudegrundfläche betragen.

Die Begrünungspflicht gilt für Wohngebäude, sowie gemischt genutzte Gebäude. Begrünte

Flächen müssen einen Kräuter bzw. Blumenanteil von mind. 50% aufweisen (Beispiel Hamburger Naturdach, siehe Abb.53).

Bei Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen, wie beispielsweise Tiefgaragendächern, müssen diese einen Substrataufbau von mind. 1,00 m aufweisen.

### Technische Aufbauten

Technikelemente auf dem Dach dürfen eine Höhe von max. 2,0 m haben und müssen von der Fassade mindestens um das Zweifache ihrer Höhe über der Oberkante des Dachaufbaus zurückspringen. Bei Staffelgeschossen muss Technik, soweit möglich, auf dem Niveau der Dachterrasse angeordnet werden. Einsehbare technische Aufbauten müssen eingehaust werden.

### Dachneigung

Geneigte Dächer sind im Elbinselquartier und im Wilhelmsburger Rathausviertel denkbar, wenn sie sich funktional und gestalterisch in die umliegende Dachlandschaft einfügen. Bei geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 20° kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden; falls es beim gleichen Haus auch ein Flachdach gibt, ist für diesen Bereich der Begrünungsanteil von 50% einzuhalten.



### Passive Dachnutzung

Die passive Nutzung der Dachflächen in Form von extensiver Dachbegrünung muss mindestens mit einem Substrat von 0,12 m umgesetzt werden.

Die Dachbegrünung soll auch mit aufgeständerten technischen Anlagen zur solaren Energiegewinnung kombiniert werden und muss die ökologische Vielfalt von Flora und Fauna unterstützen.

### Aktive Dachnutzung (Privat)

Bei einer aktiven privaten Nutzung müssen bei Dachflächen von insgesamt mehr als 40 m<sup>2</sup>, mind. 50% der gesamten Dachfläche, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, intensiv als Dachgarten mit mind. 0,50 m (besser 1,00 m) Substrat nachgewiesen werden.

### Aktive Dachnutzung (Gemeinschaftlich)

Flachdächer von Wohnbauten müssen für die (Haus-) Gemeinschaft nutzbar gemacht werden. Dafür muss die gemeinschaftlich genutzte Fläche mind. 20% der Dachfläche, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, eine Mindestgröße von 40 m<sup>2</sup> einnehmen, und mit einer intensiv Begrünung von mind. 50% eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 0,50 m (besser 1,00 m) mit einer Bewässerung aufweisen. Auch eine Verwendung von integrierten Pflanzgefäßen ist denkbar. Sofern ein Vorhaben aus mehreren Gebäuden besteht, kann die erforderliche

Gemeinschaftsfläche, bezogen auf die Gebäudegrundflächen des Vorhabens auf dem Dach eines Gebäudes hergestellt werden.

Dies kann baufeldweise oder parzellenscharf nachgewiesen werden, solange die Zugänglichkeit für das gesamte Baufeld gewährleistet wird. Freizeitdächer benötigen wegen der starken Sonneneinstrahlung im Sommer verschattete Bereiche. Hierbei können semitransparente/lichtdurchlässige PV-Module verwendet werden, damit die verschattete Fläche nicht zu dunkel wird. Das von den Solarmodulen abfließende Wasser kann zur Bewässerung des Dachgartens oder von Kübelpflanzen genutzt werden. Die Schattendächer bieten auch Schutz vor Regen.

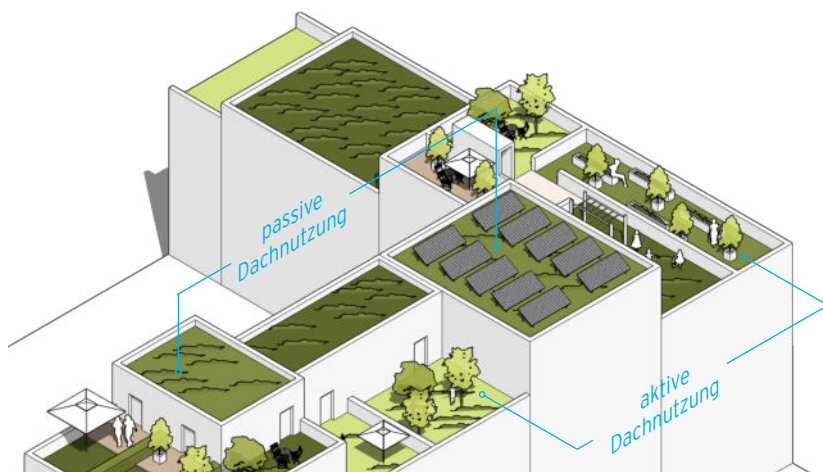


Abb. 57: Isometrische Darstellung der aktiven und passiven privaten Dachlandschaft

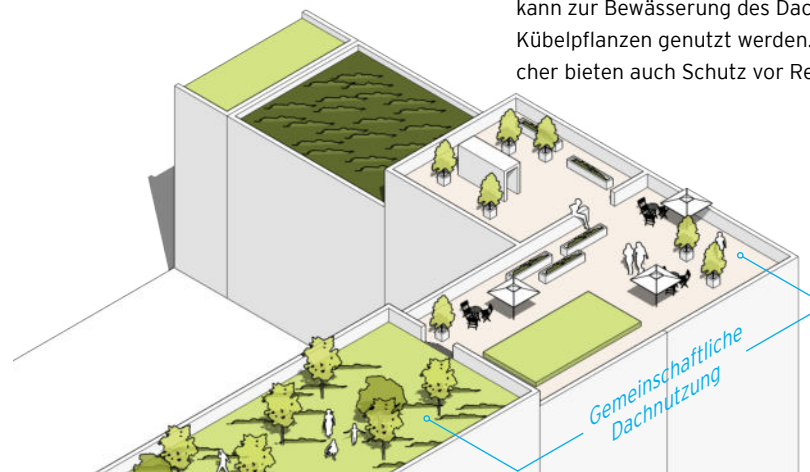


Abb. 58: Isometrische Darstellung der aktiven gemeinschaftlichen Dachnutzung

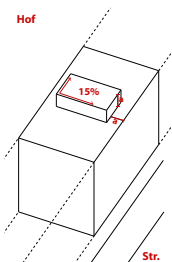
## Lageabhängige Regeln

F1

## Flachdach

Bei Flachdächern kann der Kern (Treppe, Aufzug) auf das Dach geführt werden.

Mit Neben- und Gemeinschaftsräumen darf er maximal 15% Grundfläche, maximal 85qm Dachaufbau beanspruchen. Der Rücksprung von allen Fassadenseiten muss mindestens der Höhe des Dachaufbaus (des Kerns) über Fertigboden Dach entsprechen. Der Anteil an gemeinschaftlicher Dachnutzung (s. S. 56) ist einzuhalten.

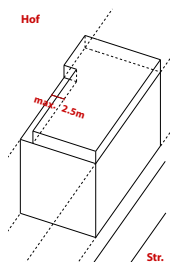


F2

## Vollgeschoss gestaffelt / einseitig

Hofseitig ist ein Rücksprung von maximal 2,50 m für Dachterrassen möglich (keine Längenbeschränkung).

Ist eine aktive Dachnutzung (F11, S.114) festgesetzt, soll der Kern (Treppe, Aufzug) auf das Dach geführt werden. Es gelten dann die gleichen Vorgaben wie bei F1 (Flachdach).

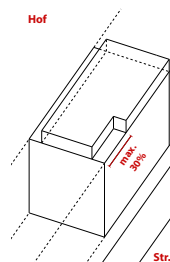


F3

## Vollgeschoss gestaffelt / beidseitig

Straßenseitig ist ein Rücksprung von maximal 2,5 m auf einer Fassadenlänge von maximal 30% des jeweiligen Hauses möglich.

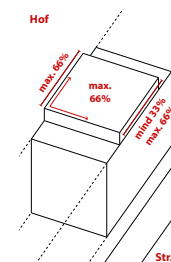
Hofseitig ist ein Rücksprung von maximal 2,5 m für Dachterrassen möglich (keine Längenbeschränkung).



F4

## Staffelgeschoss 66%

Die Geschossfläche eines Staffelgeschosses darf maximal 2/3 des letzten Vollgeschosses entsprechen. Das Staffelgeschoss kann zu 66% der Gebäudelänge fassadenbündig gebaut werden, oder muss um mindestens 2,5 m von der Fassadenlinie zurückspringen. Zur Straßenseite muss das Staffelgeschoss mindestens zu 33% fassadenbündig gebaut werden. An allen Innenecken ist ein Rücksprung von 2,5 m notwendig. Der Anteil an gemeinschaftlicher Dachnutzung (s. S. 56) ist einzuhalten.

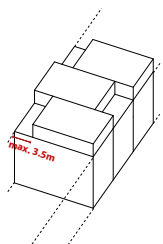


F5

Stadthäuser  
Rücksprung einseitig

Dieser Stadthaustyp muss einseitig einen 3,0 bis 3,5 m tiefen Rücksprung als Dachterrasse haben.

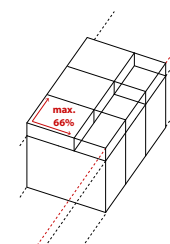
Im Elbinselquartier muss der Rücksprung hofseitig erfolgen, um im Innenhof eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten. Ein beidseitiger Rücksprung ist hier möglich.



F6

Stadthäuser  
ohne Rücksprung

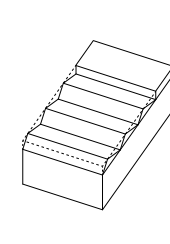
Dieser Stadthaustyp ordnet sich zwischen höheren Häusern ein, das Staffelgeschoss (maximal 2/3 eines Vollgeschosses) muss daher zum öffentlichen Raum gestalterisch ohne Rücksprung ausgeführt werden: Dachterrassen sind hier mit Attikabalken (gerade oder in Form eines möglichen geneigten Daches) zu versehen.



F7

## Freie Dachform

Die Höhe des Daches darf maximal der des letzten Vollgeschosses entsprechen.



F8

Geneigte Dächer  
(kombiniert mit anderer Regel)

Hier sind mind. 75% der Dachflächen des obersten Geschosses als geneigte, giebelständige Dächer mit mindestens 20° Dachneigung und maximal 4 m Höhe über der letzten Traufkante auszuführen. Projekte mit einem hohen Anteil geneigter Dächer können Neben- und Gemeinschaftsräume in einer Größe von 40 m² bis 85 m² realisieren. Die Traufkante muss an das Nachbargebäude anschließen, wenn dies vorgeschrieben ist (vgl. Regel F9). Die Giebel einer Häuserzeile orientieren sich immer zur gleichen Seite.

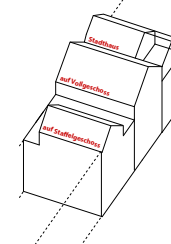


Abb. 63: Regeln Dachformen

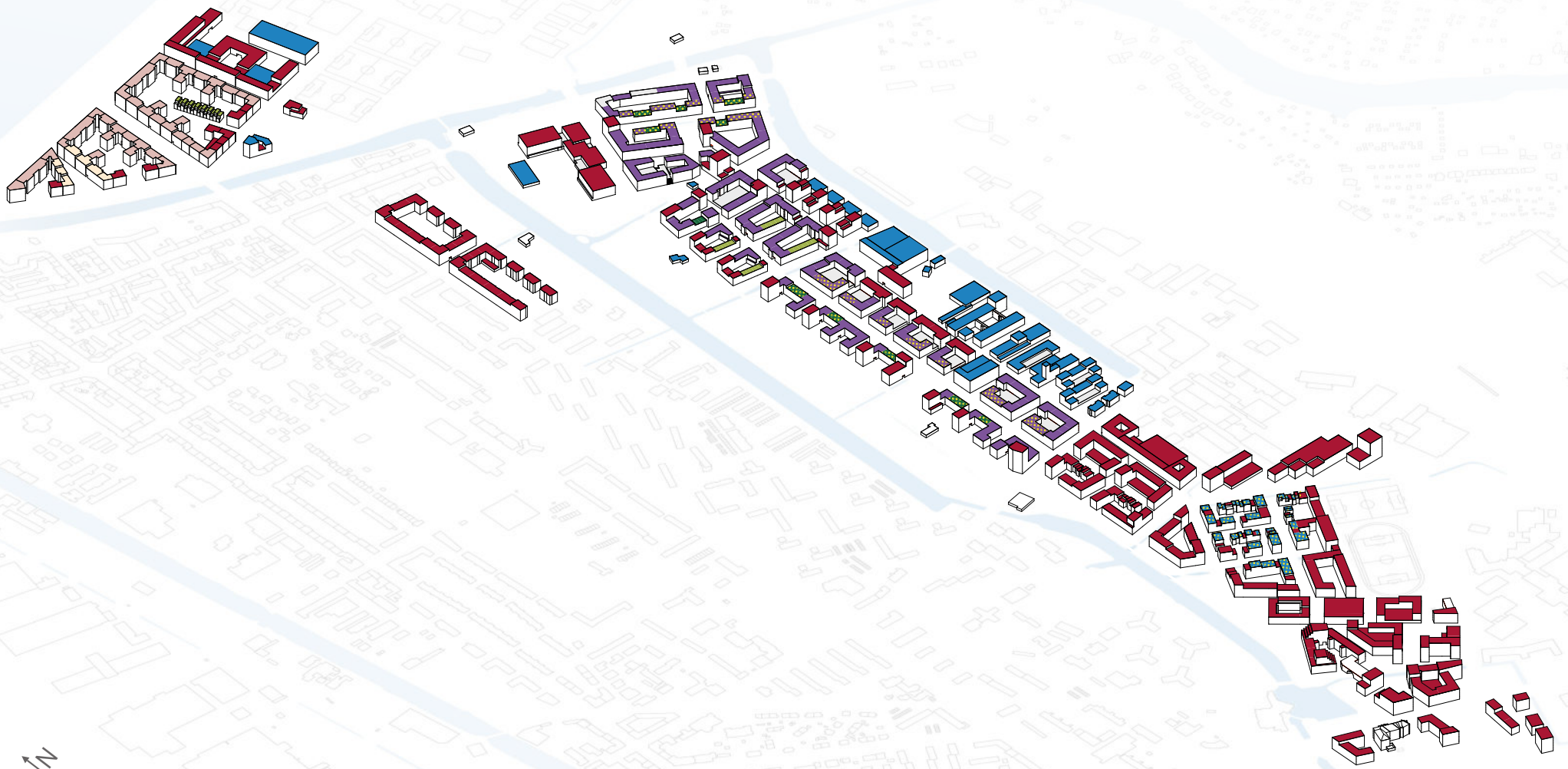


Abb. 64: Dachregeln der drei Quartiere

# G Private Freiflächen

## Freiraumtypologien

Qualitative Festlegungen für die privaten Freianlagen beruhen auf den situativ unterschiedlichen Anforderungen (vgl. S. 12 [Das Haus als Einheit & der Freiraum als Verbindung](#)). Je nachdem ob private und öffentliche Flächen aufeinander treffen oder sich voneinander abschirmen, werden unterschiedliche Regelungen getroffen und unterschiedlich viel Gestaltungsfreiheiten eingeräumt. Dazu definieren die entwickelten, unterschiedlichen Freiraumtypologien eine Vielfalt und Offenheit im System und gewährleisten trotzdem einen städtebaulichen Zusammenhang.

Jede Typologie verfolgt andere Gestaltungsintentionen und städtebauliche Zielsetzungen, die in den verschiedenen Regelungskategorien zum Ausdruck kommen.

Dabei gibt es eine räumliche Unterscheidung in verschiedene Zonen. Die Vorzonen sind hausangrenzende, nach außen gerichtete Flächen. Die Hofzonen umfassen in der Regel das „Innere“ des Baufelds und sind den Anwohnern und Nutzern eines Baufelds zugeordnet. Je nach den Anforderungen des spezifischen Ortes und der Nutzung werden dann die unterschiedlichen Typologien im städtischen Gefüge angeordnet.

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind Fahrradabstellanlagen (siehe [Teil 2 H „Nebenanlagen“](#)) zu berücksichtigen und zu integrieren.

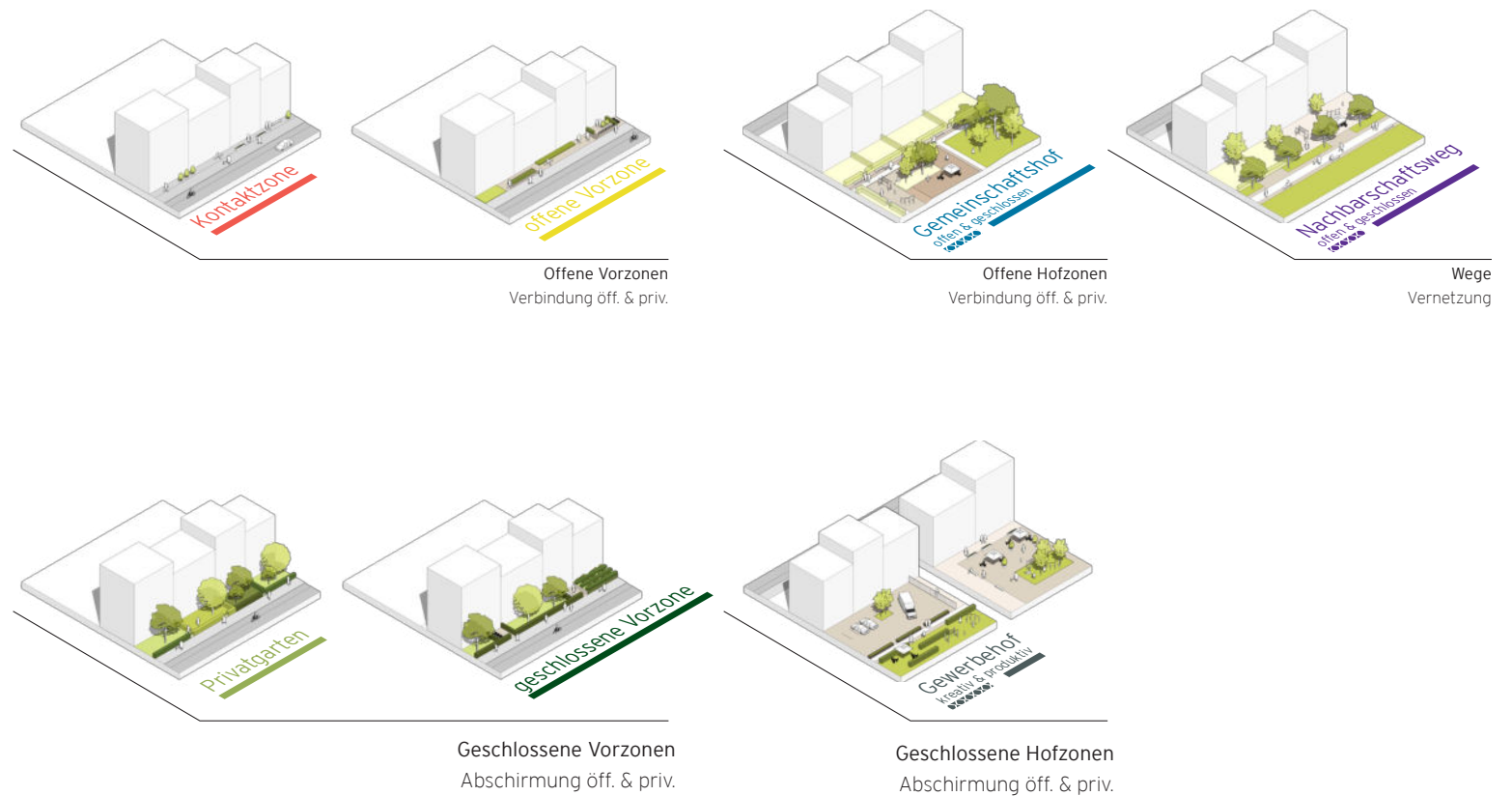


Abb. 73: Kategorisierung Freiraumtypologien



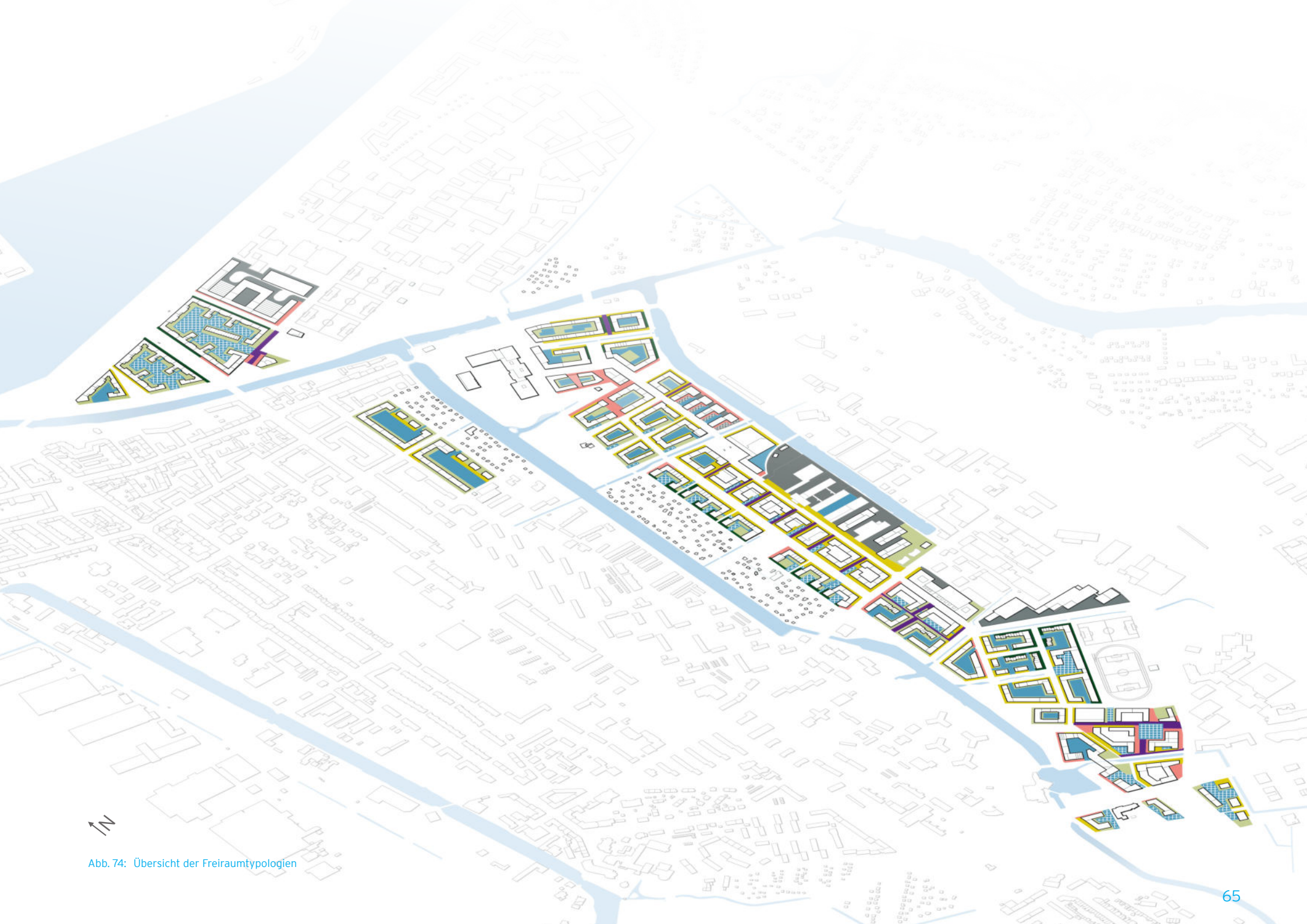
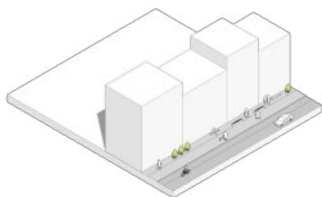


Abb. 74: Übersicht der Freiraumtypologien



**TYP G1 DIE KONTAKTZONE**  
Öffentlich orientiert

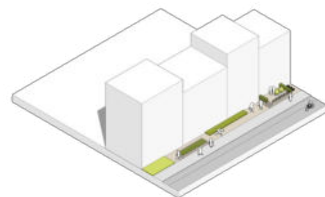
Verhältnis öffentlicher & privater Raum:  
Die beiden Räume sollen funktional und optisch unmittelbar verbunden sein und ineinander übergehen.

#### Gestaltung:

- Durchgehender Belag bis zur Fassade
- Übergang von privat zu öffentlich darf nicht ablesbar sein
- Keine begrünte Fläche
- Keine Einfriedungen (In der Jaffestraße Süd sind Ausnahmen aufgrund von Betriebsabläufen bei Bedarf im Einzelfall möglich.)
- Einheitliche Pflanztröge oder Sitzgelegenheiten
- Einbauten in geringem Umfang, strikt reguliert

#### Funktion:

- Kommunikationsbereich
- Multifunktionaler Raum durch Möblierung
- Funktionale Erweiterung des Stadtraums
- Außenbereich für Gewerbe & Einzelhandel



**TYP G2 DIE OFFENE VORZONE**  
Öffentlich orientiert

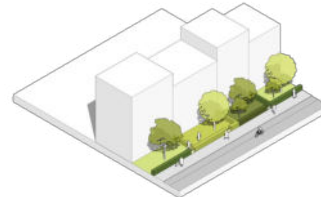
Verhältnis öffentlicher & privater Raum:  
Öffentliches und Privates wird funktional getrennt, ist aber optisch einsehbar und ein zusammenhängender Raum.

#### Gestaltung:

- Belagsunterschiede möglich
- Pflanzflächen mit geringer Höhe
- Keine Einfriedungen
- Kleinkronige Baumpflanzungen
- Vorgaben für Einbauten

#### Funktion:

- Adressbildung
- Einsehbarkeit und soziale Kontrolle
- Privatsphäre durch räumliche Distanz
- Optische Aufweitung des Straßenraums



**TYP G3 DER PRIVATGARTEN**  
Privat orientiert

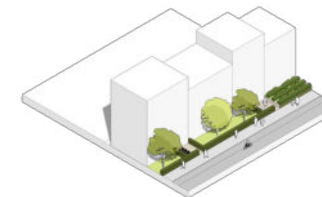
Verhältnis öffentlicher & privater Raum:  
Der private Raum grenzt sich funktional und optisch vom öffentlichen Raum ab und ist nicht mehr komplett einsehbar.

#### Gestaltung:

- Keine Einschränkung der Beläge
- Hoher Anteil begrünter Fläche
- Durchgehende Heckenpflanzung
- Kleinkronige Baumpflanzungen
- Einhausungen und Möblierung teilweise möglich

#### Funktion:

- Außenbereich der Wohnnutzung
- Vielfalt durch individuelle Gestaltung
- Nutzraum mit viel Gestaltungsfreiheit
- Abgrenzung zum Straßenraum



**TYP G4 DIE GESCHLOSSENE VORZONE**  
Privat orientiert

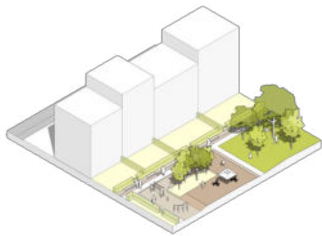
Verhältnis öffentlicher & privater Raum:  
Durch eine fast durchgehende Außenkante zum öffentlichen Raum als auch einen Belagswechsel findet eine klare optische Trennung zwischen privat und öffentlich statt.

#### Gestaltung:

- Abtrennung der unterschiedlichen Beläge
- Durchgehende Abgrenzung mittels Heckenpflanzung, Abhebung, Hochbeeten, o.Ä.
- Kleinkronige Baumpflanzungen
- Versteckte Möblierung und keine Einhausungen

#### Funktion:

- Private Vorzone
- Durchgehende Gestaltung betont Freiraum
- Nutzraum mit klaren Gestaltungsvorgaben
- Abgrenzung zum Straßenraum



## TYP G5 DER GEMEINSCHAFTSHOF

Gemeinschaftliche Wohn- & Mischnutzung  
der offenen oder geschlossenen Hofform

Verhältnis öffentlicher & privater Raum:  
Als gemeinschaftlicher Treffpunkt grenzt er  
direkt an den privaten Wohnraum an und ist das  
Bindeglied Richtung öffentlichen Raum.

offen	geschlossen
hohe Einsehbarkeit	Abgrenzung privat & öffentlich

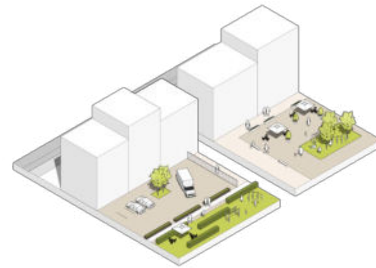
Gestaltung:

- Hoher Begrünungsanteil
- Abgrenzung durch Hecken oder Sträucher
- Großkronige Baumpflanzungen
- Spielgeräte und Möblierung
- Geländemodellierungen und offene Entwässerung

offen	geschlossen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterführung der umgebenden Belagsstruktur</li> <li>• Anlehnung an Gestaltung des öffentlichen Raums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigene abgegrenzte Belagsstruktur</li> <li>• Hohe Gestaltungsfreiheit</li> </ul>

Funktion:

- Frei- und Aufenthaltsfläche für Anwohner
- Raum für Begegnung und Kommunikation
- Multifunktionaler Raum durch Möblierung
- Spiel- und Freizeitfläche



## TYP G6 DER GEWERBEHOF

Gemeinschaftliche Gewerbe- & Sondernutzung  
der kreativen oder produktiven Hofform

Verhältnis öffentlicher & privater Raum:  
Durch eine direkte Verbindung zum öffentlichen  
Raum und die gemeinschaftliche Nutzung der  
Fläche entsteht ein hoher Grad an Öffentlichkeit.

kreativ	produktiv
Verbindung öffentlich & privat	Räumliche Abgrenzung

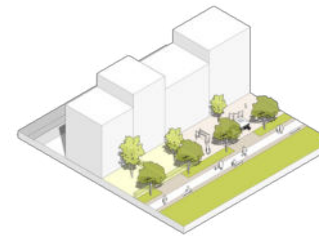
Gestaltung:

- Einfriedung durch Hecken oder Zäune
- Vereinzelt klein- & großkronige Baumpflanzungen
- Einhausungen möglich

kreativ	produktiv
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterführung umgebender Belagsstruktur</li> <li>• Mittlerer Begrünungsanteil</li> <li>• Gestaltung durch Möblierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigene Sonderbelagsstruktur</li> <li>• Niedriger Begrünungsanteil</li> <li>• keine Möblierung möglich</li> </ul>

Funktion:

kreativ	produktiv
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenbereich für Dienstleistung und Gastronomie</li> <li>• Frei beispielbarer gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum durch Möblierung</li> <li>• Direkte Verbindung zum öffentlichen Raum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenbereich für Gewerbe</li> <li>• Gemeinschaftlicher Nutzraum durch multicodierbare Flächen</li> <li>• Abgrenzungsmöglichkeiten zum öffentlichen und privaten Raum</li> </ul>



## TYP G7 DER NACHBARSCHAFTSWEG

öffentliche Vernetzung auf Privatgrund

Gestaltung:

- Ausführung mit wasserdurchlässigen Oberflächen
- durchgehend begleitet von Baumpflanzungen (mind. einseitige Baumreihe)
- Einheitliche Pflanztröge oder Sitzgelegenheiten

Funktion:

- Übergeordnete Vernetzung und Porosität Quartier
- Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen
- Erschließung von Hofbauten

Regelung für nicht im Planwerk

erfasste Vorbereiche

Für Flächen, die z.B. durch Rücksprünge entstehen und nicht im [Kapitel 2G Privater Freiraum](#) dargestellt werden können, gelten entweder die Regeln der unmittelbar angrenzenden Vorzone oder die der Kontaktzone. Dies muss im Einzelfall beurteilt werden.

Für Vorbereiche auf öffentlichen Flächen gelten als Orientierungsrahmen die Regelungen der Kontaktzone im [Kapitel 2G Privater Freiraum](#).

### TYP G1 DIE KONTAKTZONE

#### Funktion

Vor allem in den urbaneren Bereichen der drei Quartiere sind öffentlich nutzbare Flächen von großer Bedeutung. Die Kontaktzone führt die öffentlich wahrnehmbare Fläche optisch und funktional auf der privaten Fläche weiter. Es wird vor allem gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss der direkte Kontakt in den öffentlichen Raum ermöglicht.

#### Gestaltung

Die hohe Regelungsdichte gewährleistet einen schwellenlosen Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Dazu zählt vor allem ein durchgehender Bodenbelag, der nicht durch Pflanzflächen, Baumscheiben, o.Ä. unterbrochen werden soll. Durch Trog- und Topfpflanzungen sowie temporäre Möblierung ist der Raum dennoch ein wichtiger Nutzungsbereich.

#### Nutzung

Für die angrenzenden Gewerbe- & Gastronomiebetriebe kann der Raum ideal als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich genutzt werden. Durch ihren repräsentativen Charakter stellt die Kontaktzone auch eine Plattform dar, auf der sich die Nutzerschaft präsentieren kann.

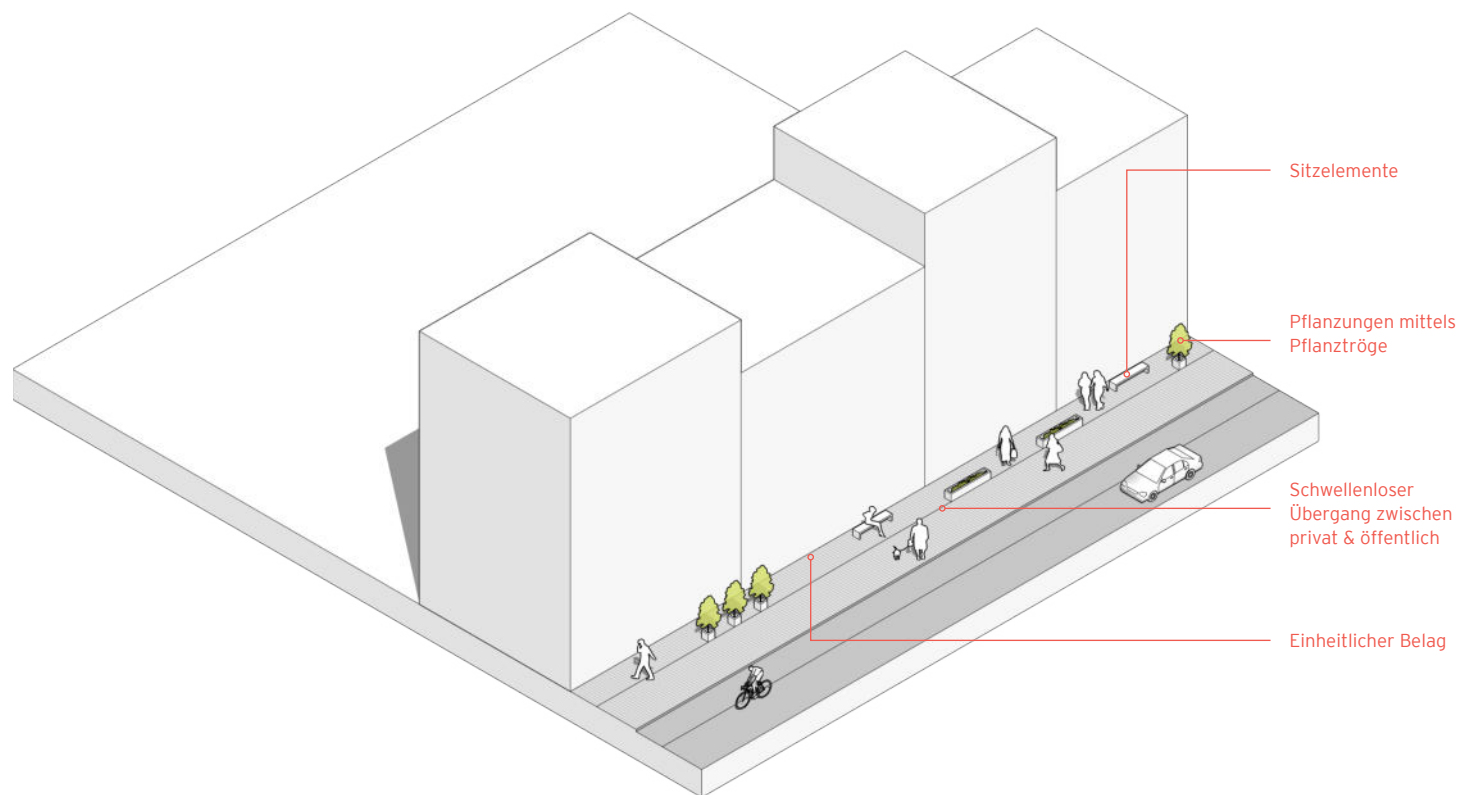


Abb. 76: Isometrie der Kontaktzone



## Regelungsinhalte

### Pflanzungen

Pflanzungen in Form von Baumkübeln und Pflanztrögen sind möglich.

### Einfriedungen sind unzulässig

Zwischen öffentlichem und privatem Raum darf keine durchgehende Abgrenzung gebaut werden. Ein schwellenloser Übergang muss gewährleistet werden.

### Einhausungen sind unzulässig

Auf privatem Grund dürfen keine Einhausungen für Fahrräder, Müll, o.Ä. gebaut werden.

### Zugänge sind zulässig

Private Eingänge und Zugänge sind ohne Einschränkungen zulässig.

### Oberflächen

Der angrenzende Gehwegbelag muss bis an die Fassade fortgeführt werden. In entwurflich begründbaren Ausnahmen kann sich der Belag zur Abgrenzung leicht in Form von Format, Verlegeart oder Farbe unterscheiden.

### Möblierung

Fest verbaute Möbel müssen innerhalb einer durchgehenden baulichen Kante eine einheitliche Farbigkeit und Materialität aufweisen. Zulässige Elemente sind Fahrradbügel, Poller, Stufen, Handläufe und Sitzmöbel.



Abb. 77: Möblierung als aktivierendes Element



Abb. 79: Erweiterung des öffentlichen Raums



Abb. 78: Nutzung und Bespielung der Kontaktzone



Abb. 80: Pflanzkübel als Grünelement

### TYP G2 DIE OFFENE VORZONE

#### Funktion

Die offene Vorzone fungiert als Vermittler zwischen den offenen Räumen der Stadt und der Privatsphäre der Wohnnutzung. Der angrenzende Straßenraum wird optisch aufgeweitet, da es in dieser Zone keine hohen Einfriedungen gibt. Durch verschiedene Pflanzfelder oder Sockelzonen wird jedoch funktional eine Abstandswirkung zu der angrenzenden Wohnnutzung ausgebildet.

#### Gestaltung

Die grüne und weitläufige Atmosphäre ergibt sich durch halbhoch Pflanzungen von Gräsern und Stauden in Kombination mit kleinkronigen Bäumen. Der Bodenbelag muss nicht zwangsläufig bis zur Fassade durchgehend sein. Ziel ist eine klare räumliche Abgrenzung, ohne optische Einengung des Straßenraums.

#### Nutzung

Die offene Vorzone bildet nicht nur die Adresse für die Wohnnutzung aus, sondern ist durch eine Möblierung mit Bänken, Fahrradständern, o.Ä. auch ein gemeinschaftlicher Raum der alltäglichen Nutzung und Kommunikation.

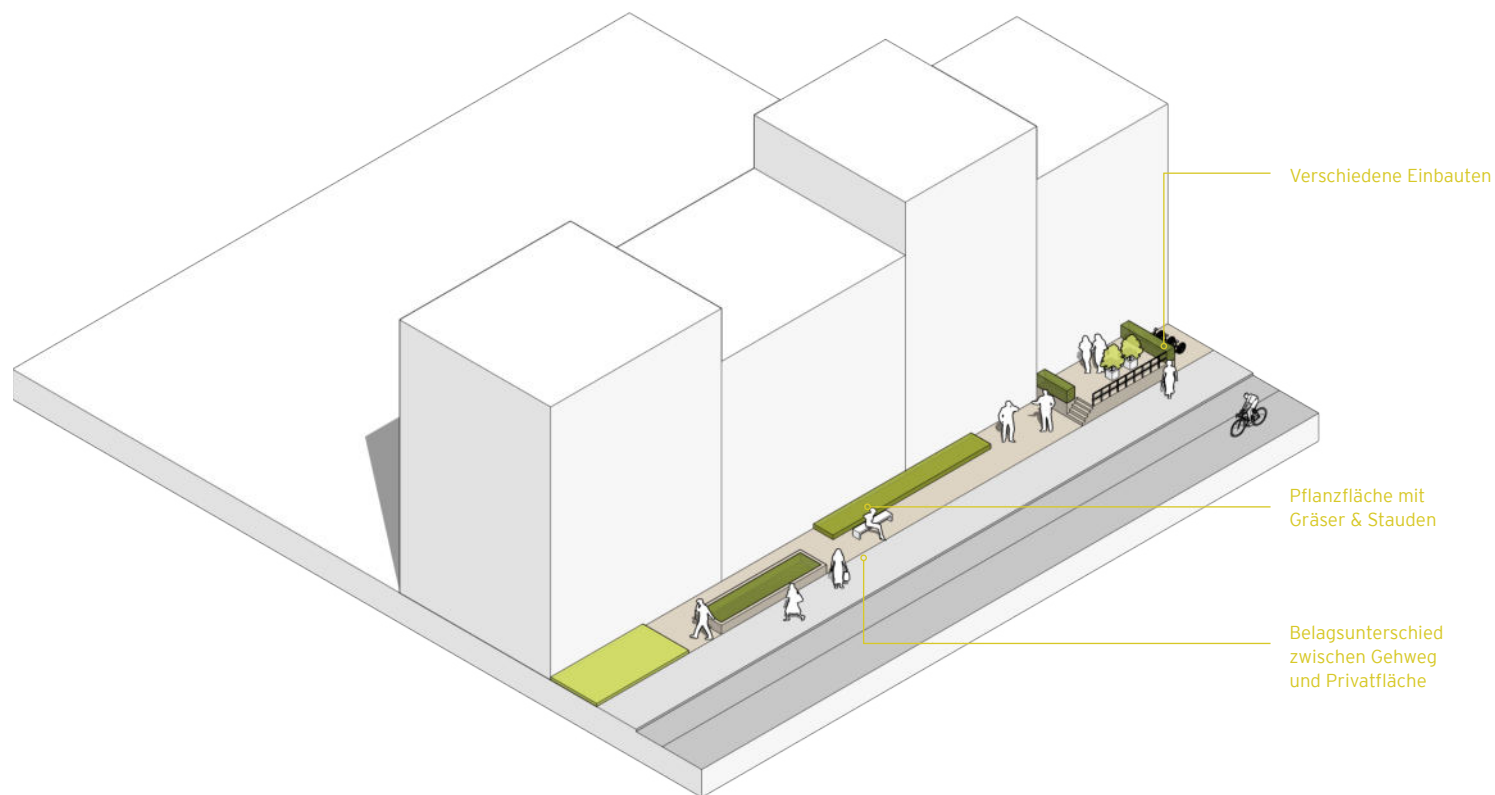


Abb. 81: Isometrie der offenen Vorzone

## Regelungsinhalte

### Pflanzungen

Es dürfen kleinkronige oder großkronige Bäume in Pflanzflächen mit Gräsern und Stauden mit einer Höhe von max. 0,80 m angelegt werden. Pro Baufeld müssen die Pflanzflächen einheitlich angelegt werden. Zusätzliche Pflanzungen in Form von Baumkübeln und Pflanztrögen sind möglich. [Weitere Infos auf S. 75.](#)

### Einfriedungen sind unzulässig

Ausnahmen sind Hecken mit einer Höhe von max. 0,60 m, die mit Pflanzfeldern kombiniert sind. Dies gilt auch für Höhenversprünge in Form von Mauern in Fassadenmaterialität. Eine Abgrenzung von öffentlich und privat kann durch Belagswechsel und Pflanzungen erreicht werden.

### Einhausungen sind unzulässig

Es dürfen keine Einhausungen für Fahrräder, Müll o.Ä. gebaut werden.

### Zugänge sind zulässig

keine Einschränkungen

### Oberflächen

Der angrenzende Gehwegbelag kann bis an die Fassade fortgeführt werden. Der Belag kann sich aber auch zur Abgrenzung in Form von Format, Verlegeart oder Farbe unterscheiden.

### Möblierung

Fest verbaute Möbel müssen innerhalb einer durchgehenden baulichen Kante eine einheitliche Farbigkeit und Materialität aufweisen. Zulässige Elemente sind Fahrradbügel, Poller, Stufen, Handläufe und Sitzmöbel. Vorschläge können dem [Thema Möbel auf S. 89](#) entnommen werden

### Sonstiges

Es ist auf eine ausgewogene Mischung zwischen befestigten und bepflanzten Flächen zu achten, der befestigte Anteil sollte max. 50% betragen.



Abb. 82: Pflanzflächen als Abgrenzung



Abb. 84: Hohe Pflanzung mit Stauden & Gräsern



Abb. 83: Integrierte Ausstattungselemente

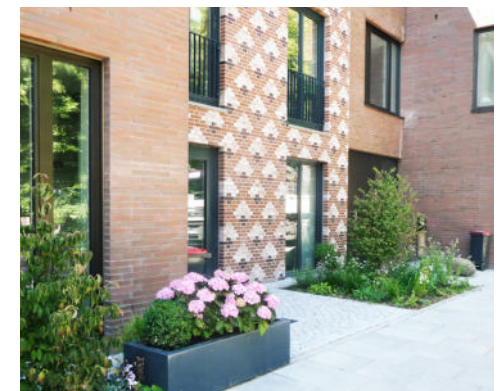


Abb. 85: Kleingehölze & Pflanzkübel als Alternative



### TYP G3 DER PRIVATGARTEN

#### Funktion

Die klare Abgrenzung ermöglicht eine möglichst freie Gestaltung des Privatgartens als Raum des individuellen Rückzugs. Er kann zur Straße oder zum Innenhof orientiert sein und punktuell mit eigenen Zugängen geöffnet und angebunden werden.

#### Gestaltung

Die hauptsächlich begrünte Fläche wird optisch durch eine Einfriedung mittels Heckenpflanzungen abgegrenzt. Dies ermöglicht innerhalb der Fläche weniger Gestaltungsvorgaben. Verpflichtende kleinkronige Baumpflanzungen und ein Begrünungsanteil von mind. 75% sorgen dafür, dass eine ausreichende Durchgrünung der privaten Räume gewährleistet wird. Lediglich für Einhausungen gibt es gewisse Einschränkungen.

#### Nutzung

Der Privatgarten ist in erster Linie eine Erweiterung des angrenzenden Wohnraums und ein aneignbarer Nutzraum.



Abb. 86: Isometrie des Privatgartens

## Regelungsinhalte

### Pflanzungen

Je angefangene Fläche von 150 m<sup>2</sup> Privatgarten muss eine Baumpflanzung in Form eines kleinkronigen Baums erfolgen. [Weitere Infos auf S. 74.](#)

### Einfriedungen verpflichtend

Der Privatgarten muss zum öffentlichen Raum mit Hecken oder Zäunen, mit Hecken kombiniert, mit einer Höhe von max. 1,00-1,20 m eingefasst sein. Diese müssen pro Block einheitlich sein. Andere Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben und können auch niederschwellig mit Sträuchern, Stauden o.Ä. ausgebildet werden.

### Einhausungen sind unzulässig

Es dürfen keine Einhausungen gebaut werden. Ausnahmen sind Geräteschuppen mit einer max. Grundfläche von 2,5 m<sup>2</sup> und Höhe von 2,20 m. Die Ausführung muss innerhalb eines Baufelds einheitlich erfolgen und sich am Materialkanon orientieren.

### Zugänge sind zulässig

Gartentore zum öffentlichen Raum müssen innerhalb eines Baufelds einheitlich ausgeführt werden und dürfen nicht höher als die Einfriedungen sein.

### Oberflächen

Versiegelte Flächen sollen aus versickerungsfähigem Material hergestellt werden. Für die Wahl der Oberflächen gibt es keine weiteren Einschränkungen.

### Möblierung

Fest verbaute Möbel müssen eine einheitliche Farbigkeit und Materialität aufweisen.

### Sonstiges

Der Begrünungsanteil des Gartens muss mind. 75% betragen.



Abb. 87: Durchgehende Heckenpflanzungen



Abb. 89: Hecken in Richtung Freiraum



Abb. 88: Unterschiedliche Einfriedungsarten



Abb. 90: Offene Heckenpflanzung als Abgrenzung

### Standards für Bepflanzung

Um der verbindenden Wirkung des Freiraums über die drei Quartiere hinweg Rechnung zu tragen, werden grundlegende Standards für Neupflanzungen festgelegt. Diese sollen eine gleichmäßige und nachhaltige Entwicklung des Freiraums garantieren ohne dabei die Auswahl an Arten zu stark einzuschränken.

#### Klimagerecht oder heimisch?

Eine nachhaltige Neupflanzung wird nicht mehr allein dadurch definiert, ob die Pflanzung standortgerecht und heimisch, sondern auch ob die Pflanzung eine gewisse Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel besitzt. Zunehmender Versiegelungs- und Verdichtungsanteil der städtischen Flächen in Kombination mit längeren Trockenperioden, häufigeren Hitzespitzen im Mikroklima usw. sorgen für geänderte Rahmenbedingungen, welche heimische Arten vor große Herausforderungen stellen.

Diese zunehmenden Stressfaktoren für Stadtbäume machen ein Umdenken erforderlich. Das bedeutet, dass für die Auswahl der Neupflanzungen auch nicht heimische Sorten in Betracht kommen, die mit den geänderten Klimabedingungen besser zurecht kommen.

Diese sind dann besonders trockentolerant und gleichzeitig winterhart, sollten aber dennoch in ihrem Duktus ähnlich der heimischen Sorten sein.

Auch das gestalterische Thema des äußeren Erscheinungsbildes (besonderer Blühaspekt, Herbstfärbung) oder ökologische Belange (Insekten-/ Vogelnährgehölze) spielen eine Rolle bei der Auswahl einer Neupflanzung.

#### Pflanzqualitäten für Bäume, Sträucher und Hecken

Die Pflanzqualität beschreibt die Größe und Eigenschaft, in der ein Baum gepflanzt wird. Dadurch kann, gerade im Privatgartenbereich, gewährleistet werden, dass sich der Baum ohne weitere intensive Pflegemaßnahmen und dafür anfallende Kosten dauerhaft entwickeln kann.

Neu anzupflanzende Bäume müssen mindestens die Qualität „4 mal verpflanzt (4xv)“ bzw. einen Stammumfang von 25-30 cm (StU 25-30) aufweisen.

Sträucher und Heckenpflanzen sollen zum Pflanzzeitpunkt bereits eine Höhe von 1,0-1,20 m aufweisen. Und es soll darauf geachtet werden, dass diese der Lieferqualität „mit Ballen“ oder als „Containerware“ entsprechen und mindestens 3 Stück pro laufendem Meter gepflanzt werden.

Um eine möglichst große Vielfalt im privaten Freiraum zu erhalten, sind Stammbüsche und Mehrstämme, sowie gelb- und rotlaubige Pflanzen erwünscht.

Immergrüne Hecken sowie Bäume der Art 'Alnus' sind generell als Neupflanzung ausgeschlossen und Nadelbäume nur im Ausnahmefall zulässig.

Auch Kugel- und Säulensorten sowie Formgehölze, außer als Schnitthecken, sind generell unzulässig.

Kies-Mulchungen sind bei privaten Pflanzungen generell unzulässig.

#### Standards für Stauden und Gräser

Für Staudenflächen werden reich blühende, nektarspendende Pflanzen in Kombination mit Gräsern, die auch im Winter Struktur verleihen, empfohlen.

Einen besonderen ökologischen Wert kann man mit heimischen Wildstauden oder Wiesenansaat erzielen. Dabei ist darauf zu achten, dass stark ausbreitende und invasive Arten vermieden werden.

Mit speziell zusammengestellten Stauden- und Ansaatmischungen lassen sich attraktive Pflanzbilder mit geringem Aufwand an Planung und Pflege realisieren.



## Beispiele für Bepflanzung

Folgende Beispiele können als Ausgangspunkt für die Auswahl einer Neupflanzung, die entweder sowohl heimisch als auch klimawandelangepasst sein soll, oder einen besonderen Aspekt (Blüte, Herbstfärbung o.Ä.) aufweist, dienen. Die Beispiele sind dabei keinesfalls abschließend und dienen lediglich als Orientierung.

### Heimisch

#### Kleine Bäume:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Mespilus germanica - Mispel
- Pyrus communis - Kultur - Birne
- Sorbus aria - Echte Mehlbeere
- Sorbus torminalis - Elsbeere

#### Mittelgroße Bäume:

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula pendula - Hängebirke
- Corylus colurna - Baumhasel

#### Sträucher:

- Aronia melanocarpa - Apfelbeere
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus lavigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Salix purpurea - Purpur Weide
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Viburnum Arten - Schneeball

#### Hecken:

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere

### Besondere Blühaspekte / Herbstfärbung

#### Kleine Bäume:

- Acer buergerianum - Dreispitzahorn
- Amelanchier arborea - Schnee Felsenbirne
- Cercis siliquastrum - Judasbaum
- Fraxinus ornus - Blumenesche
- Koelreuteria paniculata - Blasenbaum
- Magnolia kobus - Kobus Magnolie
- Malus Hybride- Zierapfel
- Parrotia persica - Parrotie
- Prunus Hybride - Zierkirschen

#### Mittelgroße Bäume:

- Acer freemanii ‚Autumn Blaze‘ - Herbst - flammen Ahorn
- Acer rubrum - Rotahorn
- Betula jacquemontii - Himalaya Birke
- Liquidambar styraciflua - Amberbaum
- Nyssa sylvatica - Tupelobaum

### Staudenmischungen

#### Informationssammlungen über Staudenmischungen:

- Veitshöchheimer Staudenmischungen
- Staudenmischungen des Bund deutscher Staudengärtner



Abb. 101: Vielfältige Gräser- und Staudenpflanzung



Abb. 102: Durchmischte Bepflanzungsstrukturen

## Spielplatzgestaltung

In den Hofzonen oder auf dem Dach sind gemeinschaftliche Spielflächen vorzusehen. Die Gestaltung der Spielflächen muss dabei die Anforderung aus § 10 HBauO von 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche je Wohneinheit und einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> möglichst einhalten und folgende Eigenschaften aufweisen:

### Spielplatz als Nachbarschaftstreff

Spielplätze sind Orte des nachbarschaftlichen Austauschs. Es ist wichtig, dass die Möblierung zur Kommunikation einlädt und eine Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt. Outdoor-Fitnessgeräte, ergonomische Liegen usw. schaffen Nutzungsmöglichkeiten über Kleinkindspiel hinaus auch für andere Altersgruppen. Die Betonung des Spielplatzes als generationenübergreifenden, nachbarschaftlichen Treffpunkt bedingt eine inklusive Gestaltung.

### Individuelle Gestaltung

Für jeden Gemeinschaftshof soll ein eigener Charakter entwickelt und repetitive Gestaltung dabei vermieden werden. Als Schwerpunkt der Gestaltung sind spannungsvolle Spielelemente in hochwertiger Ausführung zu wählen, die sich in ihrer Ästhetik in den Ort einfügen. Dabei sollen vorwiegend natürliche Materialien und Farben eingesetzt und künstliche Oberflächen,

wie Metall und Kunststoff minimiert werden. In Zusammenarbeit von Freiraumplanung und Hausgemeinschaft können individuelle Konzepte mit gemeinsam entwickelten Vorgaben realisiert werden. Auf die Broschüre „Private Spielflächen in Innenstadtquartieren - Hinweise zur Gestaltung“ von September 2009 wird verwiesen.

### Kreatives Spielen

Ein breit gefächertes Spielangebot mit Objekten zur motorischen Förderung der Kinder soll Teil jedes Spielplatzes sein. Diese sollen so angelegt werden, dass sich die Anlage in ihrer Gesamtheit nicht sofort offenbart und es den Kindern ermöglicht, den Ort zu entdecken und damit kreative Prozesse auszulösen. Um die Wahrnehmung für die Umwelt und die körperlichen und geistigen Fähigkeiten der Kinder zu fördern, sollte es auch aneignbare und dauerhaft veränderbare Flächen mit Aufforderungscharakter geben.

### Lage der Spielplätze

Für die Planung und Verortung der Spielplätze muss eine mikroklimatisch günstige Situation sichergestellt werden. Windgeschützte sowie von Baum- und Strauchpflanzungen beschattete und besonnte Sitzmöglichkeiten sollten sich ergänzen. Auch für die übrigen Flächen soll punktuell Verschattung gewährleistet werden.



Abb. 103: Angebot unterschiedlicher (Spiel-)Nutzungen

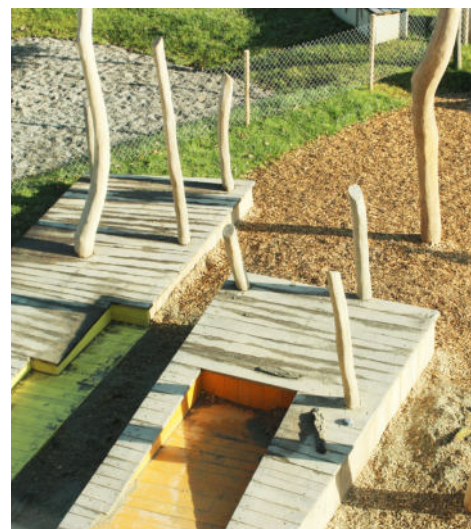


Abb. 104: Kombinierte Aufenthalts- und Spielmöglichkeit



Abb. 105: Spielmöglichkeiten auf engem Raum



Abb. 106: Spielgerät mit besonderer Gestaltung



## Regenwassermanagement

Da die Versickerungsmöglichkeiten auf der Elbinsel in Wilhelmsburg eingeschränkt sind, wird eine Rückhaltung auf den Baufeldern erforderlich, um den vorgegebenen Abflusswert nicht zu überschreiten. Diese kann durch eine Vielzahl von ober- und unterirdischen Maßnahmen erreicht werden.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Wasserrückhaltung technisch umzusetzen und gestalterisch mittels offener und geschlossener Entwässerungselemente in die Planung der privaten Freianlagen oder der Gebäude zu integrieren. Priorität haben hierbei Dachbegrünungen, welche auch als gedrosseltes Retentionsdach gestaltet werden können, sowie begrünte Tiefgaragendecken mit gedrosselten Abläufen, oberflächliche Muldensysteme für die Aufnahme von Starkregenereignissen oder eine Einbindung einer Regenwassernutzung. Der Bildung von Hitzeinseln sowie Schäden durch Starkregenereignisse wird dadurch vorgebeugt. Unterirdische, gedichtete Rigolen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Offene, in die Freianlagen integrierte, Entwässerungslösungen spielen vor allem bei größeren zusammenhängenden Hofflächen eine Rolle. Mit Hilfe von Geländemodellierungen können über-

flutbare Bereiche, Versickerungsbereiche und bei Regenereignissen wasserführende Mulden geschaffen werden. Diese sollen nach Möglichkeit auch mit Pflanzungen kombiniert werden, um auch in nicht wasserführenden Zeiten ein optisch ansprechendes Bild bieten zu können. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Pflanzungen für diese feuchten Standorte geeignet sind.

Hierbei können Synergieeffekte im Zusammenhang mit den Planungen der Freiraumgestaltung als multicodierte Flächen entstehen. Sollte ein oberflächennahe Regenwasserrückhaltung nicht umsetzbar sein, z.B. durch die vorgeschriebene Dachneigung und mögliche Konflikte zwischen nachzuweisenden Kinderspielflächen und anstehendem Wasser, dürfen im Ausnahmefall mit Zustimmung der IBA unterirdische, gedichtete Rigolen eingesetzt werden.



Abb. 107: Offene Entwässerung in hochwertigem Belag



Abb. 108: Pflasterrinne entlang von Hofwegen

# H Nebenanlagen

## Parken / TG-Zufahrten

### Allgemeines

Tiefgaragenzufahrten müssen sich gestalterisch in die hochbauliche Einheit integrieren und so den zu reduzierenden Stellenwert der PKW-Nutzung auch architektonisch ablesbar machen.

### Lage

Tiefgarageneinfahrten müssen ins Gebäude integriert werden. Die Tore der Tiefgaragenzufahrten sollen möglichst mit der Fassade bündig sein.

Falls es zu einem zurückgesetzten Tor kommen sollte, muss die Material- und Farbwahl an den Sockel der zurückspringenden Wände angepasst sein. Tore auf dem unteren Niveau der Rampe sind nicht zulässig. Falls der Abstand zur Fahrbahn kleiner als 5 m ist, darf das Tor zurückgezogen werden, bis der 5 m-Abstand zur Fahrbahn erreicht wird.

### Gestaltung

Alle Tore sollen in einer einheitlichen Farbe ausgeführt werden und für eine harmonische Integration in das jeweilige Farbspektrum sorgen. Sie sollen den gleichen Farbton wie Fenster und Türen aufweisen, alternativ sind Anthrazittöne möglich. Abweichungen sind jedoch lagenabhängig zulässig, solange die Farbauswahl mit der Fassaden- und Außenraumgestaltung harmonisiert.

Die Tiefgaragenzufahrten werden durch Markierungen ablesbar, jedoch nicht der Nutzung durch die zu Fußgehenden übergeordnet. Die Tiefgaragenzufahrten sind an das Fassadenraster anzupassen. Die Auftrennung in mehrere Torelemente für Ein- und Ausfahrt ist nicht erforderlich, soll aber bevorzugt werden.

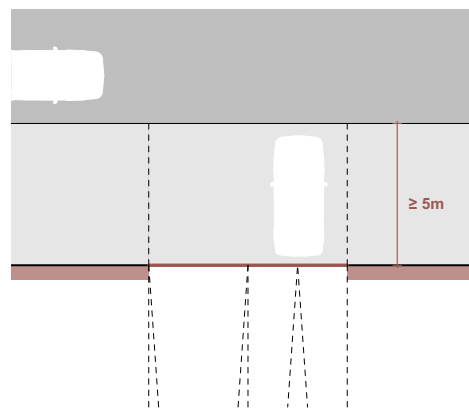


Abb. 109: Schema-Grundriss bündige Tore

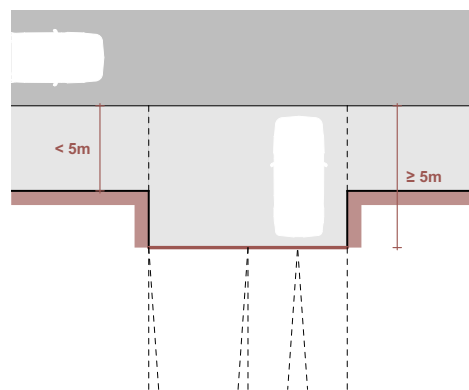


Abb. 110: Schema-Grundriss zurückgesetzte Tore



Abb. 111: Schema-Ansicht Zufahrt



## Mobility Hubs

### Allgemeines

Mobility Hubs versorgen die Quartiere mit Mobilitätsdienstleistungen und Parkplätzen. Sie sollen sich so unscheinbar wie möglich ins Quartier einfügen. Zufahrtsrampen und Parkinfrastruktur (z.B. Schranken, Automaten) dürfen nur innerhalb des Gebäudes und nicht im Vorbereich angeordnet werden. Rampen sollen integriert werden (z.B. in einer Split-Level-Lösung) und nicht expressiv als Spindel zur Schau gestellt werden, Treppenhäuser sollen in den Hauptbaukörper integriert werden.

Dachflächen sollen wenn möglich begehbar - z.B. für Freizeitnutzungen - oder zur Energiegewinnung (Fotovoltaik) eingesetzt werden. Eine Begrünung von mind. 50% muss auch hier eingehalten werden.

### Nutzungen

Im Erdgeschoss sollen bevorzugt Car-sharing-Stellplätze, E-Ladestationen und Fahrradabstellanlagen vorgesehen werden. Wenn möglich sollen zur Straße auch andere Erdgeschossnutzungen, wie Ateliers oder Kleingewerbeeinheiten untergebracht werden. Alle diese Bereiche sollen nach außen offen gestaltet werden.

Auch andere Quartiersinfrastrukturen, wie Energiezentralen oder Sammelanlagen, können in die Quartiersgaragen integriert werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben sind Stellplätze für Kleintransporter vorzusehen.

### Fassadengestaltung

Der Baukörper soll harmonisch ins Quartier eingefügt werden und eine freundliche Ausstrahlung bekommen. Fahrzeuge in den Obergeschossen sollen vom öffentlichen Raum nicht oder nur wenig sichtbar sein. Der Fassadengestaltung ist daher besonderes Augenmerk zu widmen. Die Fassade soll mit ähnlichen Materialien und Farben wie in der Umgebung realisiert werden. Geeignet wären in einem Wohnquartier zum Beispiel eine Holzfassade oder eine begrünte Fassade.

Teilweise ist eine Begrünung von 25% vorgeschrieben, beim Mobility Hub bezieht sich diese Vorgabe in Abweichung der Regel jedoch auf die gesamte Fassadenfläche, nicht nur den geschlossenen Bereich (vgl. Axonometrie Fassadenbegrünung).

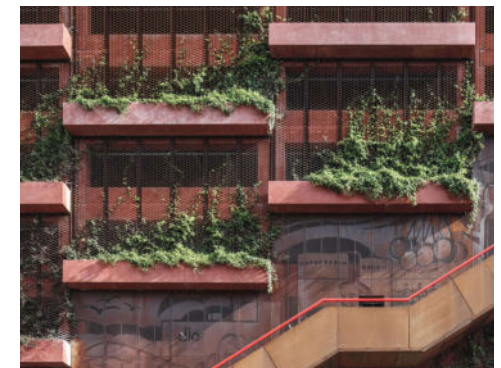


Abb. 112: Fassadengestaltung Park'n Play, Kopenhagen (JAJA Architects)

## Fahrradabstellanlagen

### Allgemeines

Für die Dimensionierung der Fahrradabstellanlagen müssen die Richtwerte der der HBauO sowie der Bauprüfdienste 2022-2 und 2022-5 eingehalten werden. Grundsätzliche Qualitätskriterien für Fahrradabstellmöglichkeiten sind: schnelle und bequeme Zugänglichkeit, ausreichende Anzahl der Stellplätze, Komfort in der Nutzung, Witterungsschutz sowie Diebstahl- und Vandalismusschutz.

### Lage

Fahrradabstellräume für die Bewohnerschaft sind gebäudeintern herzustellen. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, ist für bis zu 25% der erforderlichen Fahrradstellplätze eine Herstellung im Außenbereich in einer gemeinschaftlichen Abstellanlage möglich. Hierbei sind ein vollständiger Witterungsschutz, eine adäquate Absicherung und eine sinnvolle Integration im Rahmen der Freiraumgestaltung sicherzustellen. Nicht ebenerdig zugängliche Abstellräume erfordern eine gestalterisch ansprechend integrierte Rampe oder einen ausreichend dimensionierten Aufzug. Treppen als Zuwegung zu den Abstellräumen sind grundsätzlich unzulässig. Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie Gewerbekundschaft sind innerhalb der Baufelder in engem räumlichem Zusammenhang zu den Hauseingängen herzustellen. Sofern Hauseingänge unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzen, erfolgt eine Abwägung im Zusammenhang mit den im Funktionsplan vorgesehenen öffentlichen Stellplätzen.

### Gestaltung

Die Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen müssen verschließbar sein und Haltevorrichtungen für Fahrräder aufweisen. Als Standardlösungen sind Fahrradbügel vorzusehen, bei begrenz-

tem Platzbedarf sind Doppelstockparker möglich. Wand- oder Deckenhalter sind nur für wenig genutzte Räder geeignet und dürfen für maximal 20% des Gesamtbedarfs eingesetzt werden. Für die Stellplätze der Vielnutzenden müssen Fahrradbügel verwendet und die Kriterien zur Zugänglichkeit und zum Nutzungskomfort umfassend erfüllt werden.

Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie Gewerbekundschaft sind mit vorgegebenem Fahrradbügel (eckig, Flachstahl, anthrazit) herzustellen.

Die Materialität von Fahrradräumen in Innenhöfen muss im Einklang mit den umgebenden Fassaden stehen. Die Regelungen hierzu finden sich [in Teil 3 im Kapitel B](#) der jeweiligen Quartiere. Abweichend davon kann zur Gestaltung auch Metall (pulverbeschichtet/lackiert) oder Holz (kein Tropenholz) verwendet werden. Die Dachflächen der Fahrradräume müssen begrünt werden. Gestaltungshinweise und -regeln finden sich [in Teil 2 im Kapitel F](#).



Abb. 113: Flachstahlfahrradbügel in Plattenbelag

## Müll

### Allgemeines

In allen drei Quartieren sind zentrale Unterfluranlagen durch die Hamburger Stadtreinigung geplant. Da Einhausungen für Müll oft einen großen Teil der privaten Flächen einnehmen und auch in die Bebauung integrierte Müllräume Fläche beanspruchen, sind diese generell unzulässig.

### Lage

Die Unterfluranlagen werden in einem regelmäßigen Abstand verteilt, um eine gute Erreichbarkeit und erhöhte Sicherheit zu gewährleisten. Sie sind nach Möglichkeit dem Straßenraum oder einem Weg zugeordnet, um eine reibungslose Entsorgung gewährleisten zu können. Durch die geringeren Standzeiten des Müllfahrzeugs und der fehlenden Notwendigkeit von Mülltonnen auf dem Gehweg werden die Bewegungsflächen und der Verkehr weniger beeinträchtigt.

### Gestaltung

Die Unterfluranlagen müssen sich bezüglich Material und Farbe an der Ausstattung des öffentlichen Raums orientieren und gestalterisch in den Freiraum integrieren.



Abb. 114: Unterflursysteme im Außenraum integriert

## Geräteschränke

### Allgemeines

Ziel des Gesamtkonzepts ist die hochwertige Gestaltung der Innenhöfe. Geräteschränke sind deshalb generell unzulässig. Lediglich bei Stadthäusern kann, wenn aufgrund ihrer kompakten Struktur keine anderweitige Möglichkeit zur Unterbringung der Pflegegerätschaften besteht, ein Geräteschrank realisiert werden.

### Lage

Die Geräteschuppen sollen nicht direkt zentral im Hof positioniert werden. Um keine Barrierewirkung innerhalb der Höfe zu erzeugen, eignen sich als Standort die Ein- bzw. Ausgänge zu den Höfen. Ein direkter Zugang ist zu gewährleisten.

### Gestaltung

Da jeder Innenhof eine eigene Gestaltungslinie verfolgt, sollten sich die Geräteschuppen optisch an die Materialität der anderen Einbauten orientieren. Nicht zulässig sind Geräteschuppen aus Kunststoff. Andere Materialien sowie eine Begrünung sind zulässig, solange dies mit der Gestaltung des Innenhofs im Einklang ist.



Abb. 115: Durchgehende Gestaltung & Farbkonzept



### Entlüftungsöffnungen

#### Lage

Die notwendigen Entlüftungsöffnungen können vertikal oder horizontal ausgebildet werden. Diese sollen jedoch in die Außenkante der Tiefgaragenmauern oder -decke integriert werden. Eine im Außenraum liegende bodennahe Gestaltung als Kasematte ist ebenfalls denkbar. Freistehende Baukörper zur Tiefgaragenentlüftung sollen vermieden werden. Die notwendigen Abstandsmaße zu sensiblen Nutzungen, wie z.B. Spielflächen, Fenstern von Wohn- und Schlafbereichen, müssen eingehalten werden.

#### Gestaltung

Auf eine einheitliche Gestaltung pro Baufeld ist zu achten. Die Entlüftungsöffnungen sollen in die landschaftliche Gestaltung integriert werden und dem Farb- und Materialkonzept des Baufelds entsprechen. Auch eine Begrünung kann vorgesehen werden.



Abb. 116: Sitzelement mit seitlicher Lüftungsöffnung



Abb. 117: Geschlossene Gestaltung als Sitzelement



Abb. 118: Mit Sitzmöbel kombinierte Lüftungsöffnung



Abb. 119: Gestalterisch integrierte, begrünte Lüftungsöffnungen

### Sonnenschutz

Sonnenschutzanlagen sind auskragend (Markisen) oder fassadenintegriert (bewegliche Lamellenrahmen oder Ähnliches) vorzusehen. Die Sonnenschutzanlagen müssen als Teil der Fassadengestaltung eingeplant werden und sind in dezenten Farben ohne Werbung auszuführen. Von innenliegenden Beschattungsanlagen ist abzusehen, um Kühllasten zu verringern.



## Beleuchtung

### Allgemeines

Da bei der Gestaltung der Höfe eine hohe Aufenthaltsqualität angestrebt ist, sollten diese auch entsprechend beleuchtet werden. Hierbei steht neben dem Sicherheitsgefühl auch die Funktionalität im Fokus. Gerade bei früh eintretender Dunkelheit in den Herbst- und Wintermonaten sollten die Spielbereiche trotzdem nutzbar sein. Jedoch soll sich die Beleuchtung auf Poller und passive Beleuchtung in Form von Strahlern beschränken.

### Lage

Die Lage der Beleuchtung orientiert sich an der individuellen Gestaltung der einzelnen Höfe. Im Fokus der Beleuchtung stehen sowohl Wegeverbindungen als auch die Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

### Gestaltung

Auf eine einheitliche Gestaltungslinie innerhalb eines jeden Hofes wird großen Wert gelegt. Dabei soll auf Gestaltungsfamilien zurückgegriffen werden, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Informationen um die Gestaltung auf den angrenzenden öffentlichen Freiraum abzustimmen können dem [Kapitel 1 „Der Öffentlicher Raum“](#) ab S. 16 entnommen werden.

## Dauerhafte Ausstattungselemente

### Allgemeines

Ein einheitliches Material- und Farbkonzept für die privaten Baufelder für alle ortsfesten Einbauten und Ausstattungselemente ist wesentlich für ein kohärentes und ruhiges Erscheinungsbild. Nur so kann langfristig der überbindende Freiraum zwischen den einzelnen Baufeldern und Parzellen lesbar bleiben. Gerade in den offenen Vorzonen zu den Straßenräumen und an der Schnittstelle zwischen den Parzellen ist bei der Vielzahl möglicher Produkte und Farben eine Eingrenzung sinnvoll.

Folgende ortsfeste Einbauten in den privaten Freiflächen sind von der Empfehlung/Regelung erfasst (Liste nicht abschließend):

- Fahrradständer und -anlehnbügel
- Poller
- Leuchtenmasten und -gehäuse
- Sitzbänke
- Zäune
- Gartentore
- Papierkörbe
- freistehende Klingel- und Briefkastenanlagen
- Lüftungsöffnungen und Aufbauten (soweit nicht in ein übergeordnetes architektonisches Gestaltungskonzept integriert und bewusst gestaltet)
- Sichtschutz zwischen Terrassen

### Gestaltung

Für Vorzonen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind folgende Materialien zu verwenden:

- Metall farbbeschichtet mit folgender Empfehlung der Beschichtung für die Oberflächen.
- Oder in Ergänzung mit Holz. Es darf jedoch kein Tropenholz verwendet werden.



Von dieser Oberflächenempfehlung kann in den Hof- und den Vorzonen, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, abgewichen werden. Die Oberflächen müssen jedoch lackiert oder pulverbeschichtet werden. Sonnenschutzelemente sind als Teil des architektonischen Fassadenkonzepts zu verstehen. Es ist darauf zu achten, dass sich die Farbgebung in die Gestaltung der umgebenden Fassaden einfügt.

### Sonstige technische Nebenanlagen

Bei Müllboxen, Schaltkästen und sonstigen notwendigen Nebenanlagen muss unabhängig der Materialität der Farbton der Oberfläche an die vorhandenen bzw. geplanten dauerhaften Ausstattungselemente angepasst werden.



Abb. 120: Ausstattung in einheitlicher Farbgebung



Abb. 121: Gleiche Gestaltungsfamilie für Beleuchtung

# J Ausnahmen für innovative Konzepte

Innovative Lösungen bedingen oft eine besondere Gestaltung, die möglicherweise nicht zum Gestaltungskanons dieses Leitfadens passt. In einem solchen Fall können Ausnahmen von den Gestaltungsregeln gewährt werden, wenn es sich um eine geeignete Lage handelt und das Gesamtkonzept nicht geschwächt wird.

Dies gilt für die im Folgenden dargelegten Beispiele, kann aber auch darüber hinaus für andere auf diesen Seiten nicht erfasste innovative Konzepte gelten.

Bei Abweichungen von den Regeln muss jedoch nachgewiesen werden, dass sich die Fassade harmonisch in das jeweilige Farbspektrum einfügt. Soll eine Ausnahmeregelung geltend gemacht werden, ist dies von der hochbaulichen Vorhabenträgerschaft rechtzeitig anzukündigen und vertraglich zu sichern.

## Hamburg-Standard

Aufgrund zunehmender Baukostensteigerungen im Wohnungsbau wurde im Jahr 2025 der Hamburg - Standard zur Senkung von Baukosten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht. Der Hamburg-Standard umfasst die drei Handlungsfelder „Kostenreduzierende Baustandards“, „Optimierte Prozesse und Planung“ sowie „Beschleunigte Verfahren“ und soll im Wilhelmsburger Rathausviertel als Modellquartier zur Anwendung kommen. Um dem Hamburg-Standard zu entsprechen, können bei Vorhaben Abweichungen von den Anforderungen des Gestaltungsleitfadens zugelassen werden, wenn bei diesen insgesamt ambitionierte Einsparziele verfolgt werden und der Hamburg-Standard möglichst breit zur Anwendung kommt. Abweichungen können in diesen Fällen unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass sich substantielle Einsparungen belegen lassen und die Ziele des Gestaltungsleitfadens in anderer Weise erfüllt werden. Die Sicherung der stadträumlichen Gestaltung, die Anforderungen an Nachhaltigkeit sowie Nutzungsmöglichkeit der Gebäude sind dabei besonders zu beachten.

## Besondere Nutzungsideen

Besondere, ungewöhnliche Nutzungskonzepte dürfen im Stadtraum als solche erkennbar sein und sowohl baulich als auch gestalterisch von den vorgegebenen Regeln abweichen.

Dies gilt für Nutzungen im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und für die Vorzonen, wenn diese öffentlich zugänglich sind und einen belebenden oder funktionalen Mehrwert für das Quartier darstellen, sich aufgrund der speziellen Nutzungsanforderungen aber nachweisbar nicht in das Gestaltungskonzept einfügen lassen. Hierunter fallen zum Beispiel der nachhaltigen Mobilität gewidmete Konzepte (z.B. eine mehrstöckige, automatisierte Fahrradgarage).



Abb. 122: Fahrradurm (V-Locker)

Ferner dürfen öffentliche zugängliche kulturelle Nutzungen eine eigene Gestaltung aufweisen und vom Gestaltungskonzept abweichen, um ihrer besonderen Bedeutung gerecht zu werden. Darunter fallen zum Beispiel für die Öffentlichkeit bedeutsame Museen oder Ausstellungsbereiche (wie z.B. das Wälderhaus in Wilhelmsburg), nicht jedoch Galerien oder andere kommerzielle Nutzungen. Auch bei Dächern können Ausnahmen für besondere kulturelle Nutzungen gewährt werden. Bei einer öffentlich zugänglichen Dachterrasse mit außergewöhnlichem Nutzungskonzept - zum Beispiel einem Konzertraum mit besonderer Formgebung - kann von der Dachform abgewichen werden.



Abb. 123: Wälderhaus in Wilhelmsburg mit Ausstellungsbereich im EG und im 1.OG und thematisch passender Holzfassade

## Fassade & Konstruktion

Innovative, besonders nachhaltige Fassadenlösungen (z.B. flächendeckend energieerzeugende Fassaden) oder besonders nachhaltige Materialien (z.B. Fassaden aus recycelten Materialien) dürfen vom Farb- und Materialkonzept abweichen, wenn sich das vorgesehene Material nicht an das Farbkonzept anpassen lässt.

Wenn die Primärkonstruktion und die Fassade eines Gebäudes

- entweder aus Holz oder anderen nachwachsenden Baustoffen mit geringem Ausstoß von Treibhausgasen besteht
  - oder monolithisch ist (z.B. Lehm, Mauerwerk, etc.),
- darf die Fassadenmaterialität und die Dachform gemäß den konstruktiven und bauphysikalischen Notwendigkeiten gewählt werden und damit von den Vorgaben der Lagen abweichen.



Abb. 124: Recyclingholz aus alten Kabeltrommeln als Fassadenmaterial (2012 Architekten)



Abb. 125: Bioenergiefassade mit Mikroalgen (Splitterwerk Architekten, IBA Hamburg)

## Klimaneutralität und Energie

Gebäude, die bezüglich Bau, Planung und Materialtransport vollständig klimaneutral sind (mind. nach Standard DGNB) und rezyklierbare Fassaden aufweisen, die bei einem Abbruch vollständig recycled werden können, dürfen bei Bedarf von den Gestaltungsregeln abweichen, wenn dies zum Erreichen dieses Ziels zwingend notwendig ist.



Abb. 126: PV-Schiebeelemente bei einem Plusenergiehaus (Vera Gloor Architektur)

## Ökologie und Biodiversität

Konzepte für Freiräume, Fassaden oder Dächer, die einen außergewöhnlichen ökologischen oder mikroklimatischen Mehrwert bieten, können von den Gestaltungsregeln abweichen. Dies kann z.B. eine vollflächige „Urwaldbegrünung“ einer Fassade oder eines Daches sein, eine Fassade als großes Nist- und Insektenhotel, oder ein Freiraum, der als Biotop für bedrohte Spezies fungiert.



Abb. 127: vollflächige Grünfassade in Berlin (Sarah Rivière Architect)

# Die Gestaltung Teil 3 der Quartiere

---



## Teil 3.3 Das Wilhelmsburger Rathausviertel



- 08c Jaffestraße Süd | Dratelnstraße | Mengestraße
- 11d Rathauswettern  
Parkkante Süd
- 14c Neuenfelder Wettern
- 14d Muldengraben
- 15 Nachbarschaft am Sportplatz
- 16 Nachbarschaft am  
Gert-Schwämmle-Weg
- 17 Nahversorgungszentrum
- 18 Gert-Schwämmle-Weg
- 19 Bauausstellung an der  
Neuenfelder Straße
- 20 Inseipark

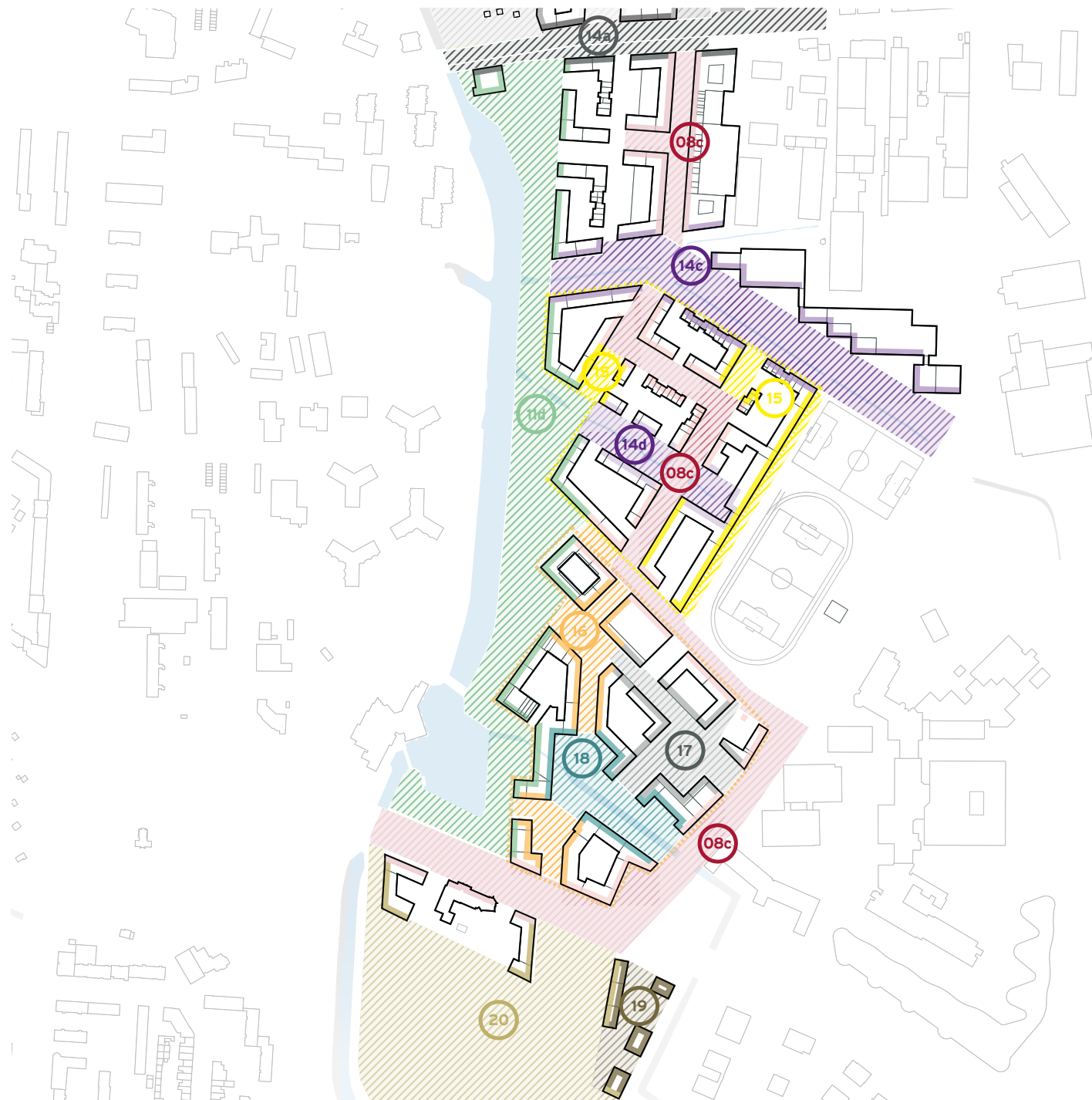


Abb. 215: Lagen des Wilhelmsburger Rathausviertels

## B Fassade, Farbe und Material

Das Wilhelmsburger Rathausviertel setzt Backstein als grundsätzliches Material in der Fassadengestaltung fest. Über verschiedene farbliche Abstufungen nimmt es somit Bezug auf den historischen Bestand des, in dunklen Rottönen gehaltenen, Wilhelmsburger Rathauses im Süden sowie den charakteristisch orange-roten Tönen der Jaffestraße im Norden.

S3030-Y60R

**B2**

Mittlere Rottöne

S4050-Y70R  
S2060-Y90R  
S2050-Y90R

Mittlere Rottöne setzen gestalterische Akzente über alle Quartiere verteilt und binden diese zusammen.

**B7**

Rottöne mit Zusatzelementen

Holz oder Beton als Zweitmaterial dient zur Schärfung bestimmter eigenständiger Lagen im Kontext eines Backsteinquartiers (s. S. 174 / 176).

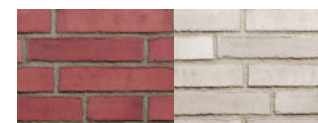
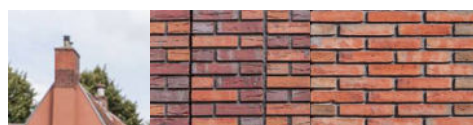
S2002-Y20R

**B9**

Helle Farben mit roten Akzenten

S2002-Y20R  
S0603-G40Y  
S0603-R60B  
S4040-R  
S2060-Y70R

Rund um die bestehenden Industriebauten werden die Töne dieser Gebäude fortgeführt. Rote Akzente bilden Verbindungen zu den anderen Quartieren.



S5030-R

**B1**

Dunkle Rottöne

S5030-R  
S4040-R

Dunkle Rottöne binden die südliche Nachbarschaft am Gert-Schwämmle-Weg im Wilhelmsburger Rathausviertel zusammen.

S1030-Y80R

**B3**

Orange-rote Töne

S3050-Y80R  
S2060-Y70R  
S2050-Y60R  
S1050-Y70R

Orange-rote Töne bilden den Übergang vom Elbinselquartier zum Wilhelmsburger Rathausviertel und geben der Rotenhäuser Straße eine besondere Identität.

S2002-B

**+**

oder

Beton  
(s. Folgeseite)

Holz  
(s. Folgeseite)

Für die Akzente bei den Regeln B7 und B9 müssen zwischen 10% und 50% der geschlossenen Fassadenfläche in dem zusätzlichen Material bzw. der zusätzlichen Farbe ausgeführt werden. Dies kann die Fassade selbst sein, aber auch unterschiedliche Elemente, wie z.B. der Sonnenschutz oder Verblendungen. Auch zurückspringende Elemente, wie z.B. die Decken von Loggien können angerechnet werden.

Abb. 216: Farbregele des Rathausviertels

Sämtliche Farbcodes beziehen sich auf NCS Index 2050



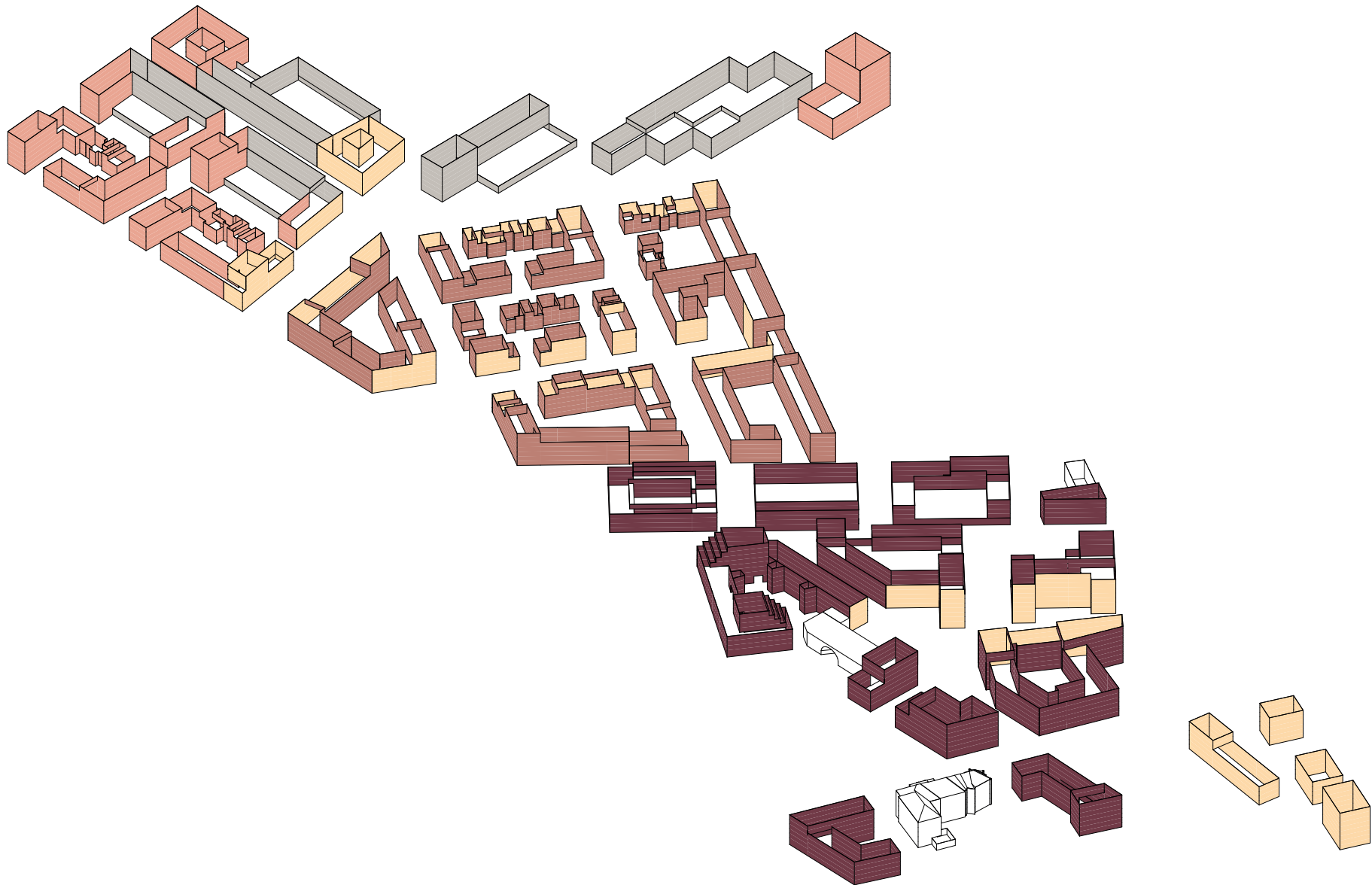


Abb. 217: Farbe und Material im Wilhelmsburger Rathausviertel



## Zusätzliche Materialien

### Prinzip

Durch den punktuellen Einsatz eines weiteren Materials werden besondere Räume und räumliche Zusammenhänge hervorgehoben. Im Bereich der Mengestraße wird eine Beziehung zu den Gebäuden, die im Geiste der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg 2006-2013 entstanden sind, hergestellt. Für die Gebäude, die sich zu diesen Räumen orientieren gilt, dass der geschlossene Teil der Fassade zu einem festgesetzten Anteil aus dem Zusatzmaterial bestehen soll. Dabei kann das Material flächig eingesetzt werden oder als Sondermaterial für Elemente, wie Balkone, Brüstungen, Faschen, Sonnenschutz, Laibungen, etc. Für je ein vorab definiertes Gebäude in den Lagen wird das Zusatzmaterial zum „alleinigen“ Material, also 100% der geschlossenen Fassadenfläche. Diese „Ankergebäude“ sollten jeweils an einer Scharnierstelle zweier Lagen stehen.

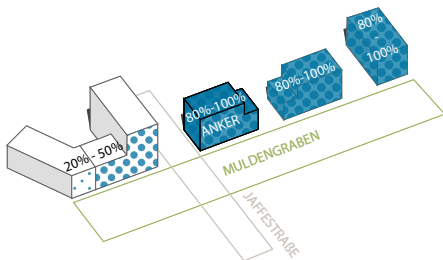


Abb. 218: Prinzip Anwendung Zusatzmaterial

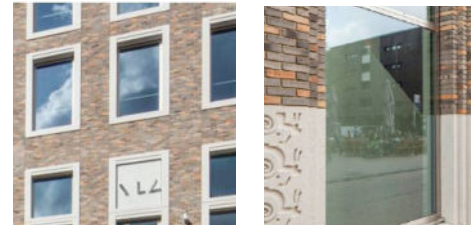
### Holz



Holz ist ein wichtiger Baustoff der Zukunft, sowohl konstruktiv als auch als Fassadenmaterial. Zahlreiche Gebäude, die im Kontext der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg entstanden sind, zeigen dies eindrücklich. Der Baustoff Holz soll im Wilhelmsburger Rathausviertel eine besondere Rolle spielen. Deshalb erhalten drei Räume (Lagen) durch die Festsetzung einen eigenen Charakter:

- der Muldengraben,
- der Gert-Schwämle-Weg als Fortführung des Themas Holz vom „Woody“ und
- die Einzelgebäude zum Inseipark als Fortführung der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg 2006-2013.

### Beton



Das Material Beton ergänzt den Backstein im Bereich der Neuenfelder Wietern und vermittelt so zwischen einer industriellen-gewerblichen Materialität und den neuen Wohnnutzungen. Die Neuenfelder Wietern wird hierdurch als individueller und einzigartiger Raum herausgehoben.

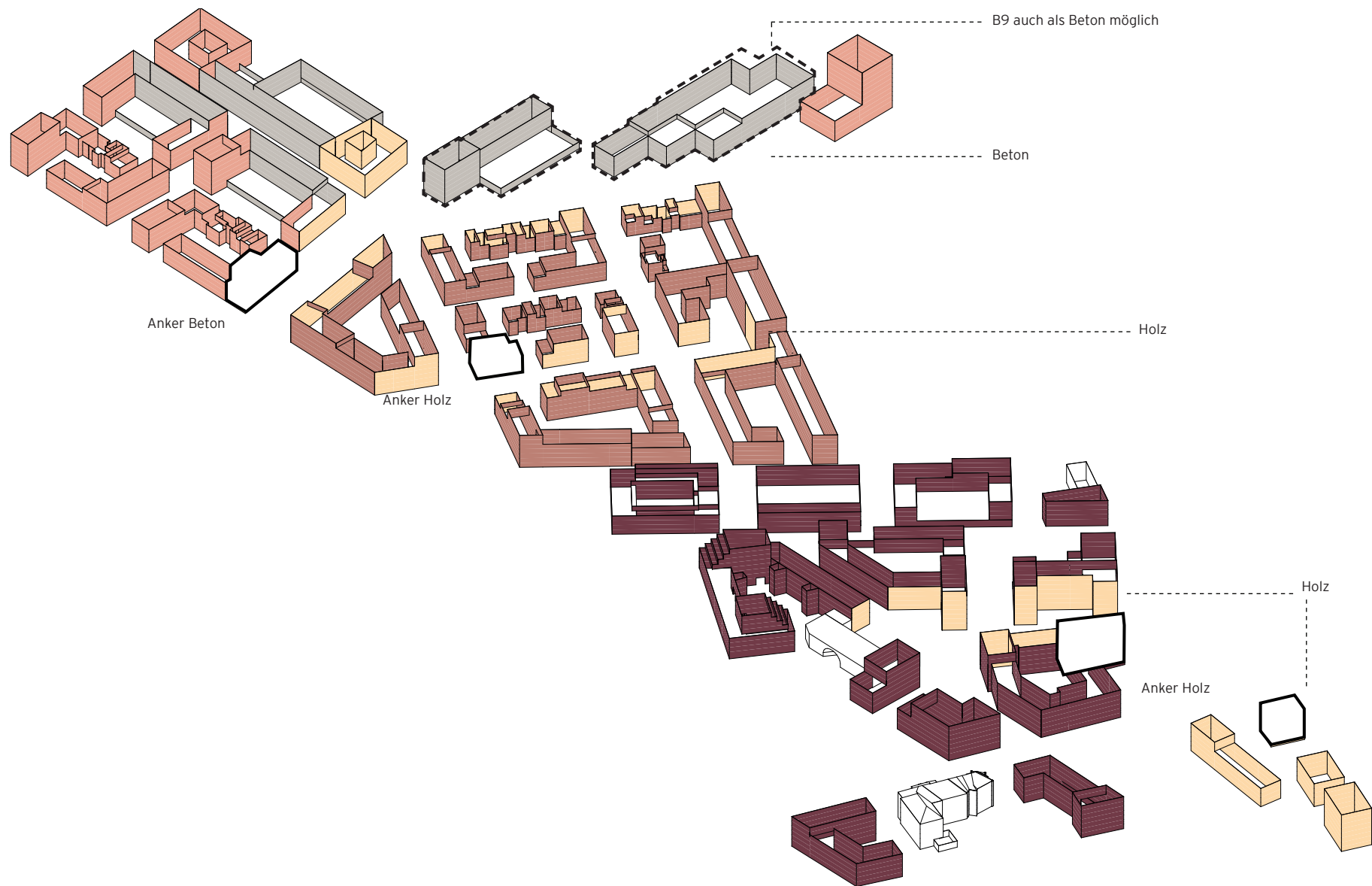


Abb. 219: Zusatzmaterial des Wilhelmsburger Rathausviertels

## Textur und Relief

Die Fügung von kleinen Backsteinen zu großen Flächen bietet auf zwei Maßstabsebenen sowohl haptische als auch visuelle Effekte. Der einzelne Stein mit seiner Farbigkeit, Oberfläche und Fuge wirkt auf kurze Distanz. Mit großem Abstand ziehen sich die Steine zu homogenen Flächen zusammen.

Für das Wilhelmsburger Rathausviertel wird zwischen diesen Extremen eine weitere Maßstäblichkeit eingeführt. Alle Gebäude mit relevantem Backsteinanteil sollen, durch in der Tiefe versetzte einzelne Steine, ein kräftiges Fassadenbild entwickeln. Versätze von 2cm, die technisch ohne kompensierende Maßnahmen möglich sind, können in ihrer Wiederholung zu graphisch kräftigen und von weitem les- und erkennbaren Mustern, Linien, Feldern und Graphiken entwickelt werden.

Damit entsteht ohne signifikante Mehrkosten die Möglichkeit, jedem Haus einen individuellen Charakter zu geben. Zudem wird so der Bezug zum historischen Bestand des Wilhelmsburger Rathausviertels stärker in die Gestaltung der neuen baulichen Entwicklung miteinbezogen.



Abb. 220: Referenz für Relief

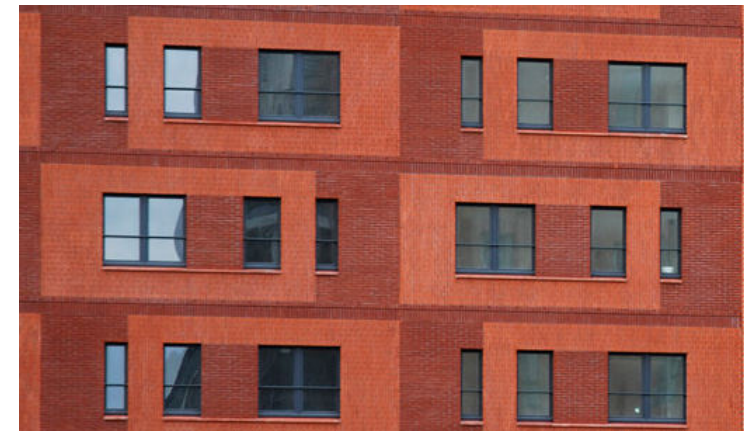


Abb. 221: Referenz für Relief



Abb. 222: Referenz für Relief





Abb. 223: Referenz für Relief

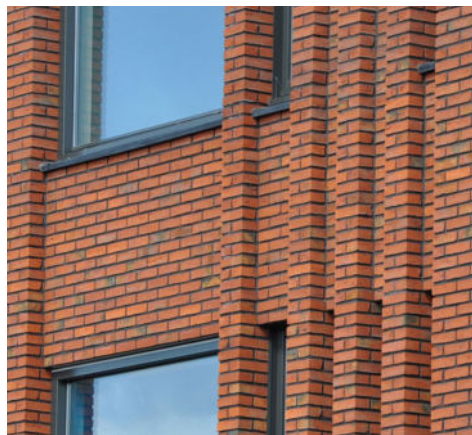


Abb. 224: Referenz für Relief



Abb. 226: Referenz für Relief



Abb. 225: Referenz für Relief

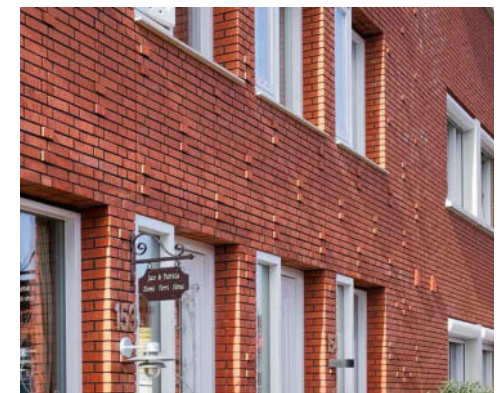


Abb. 227: Referenz für Relief



## C Erdgeschosszonen

### Allgemeine Regeln

Die Zuweisung von Erdgeschosstypen dient im Wilhelmsburger Rathausviertel dazu, eine Eindeutigkeit und Ablesbarkeit besonderer Bereiche herzustellen. Der Einsatz weniger verschiedener Sockeltypen sorgt für eine klare und prägnante Kennzeichnung bedeutender Räume und Nutzungsänderungen.

Gesamtheitlich betrachtet werden somit gewerbliche Sockelzonen und Einzelhandel, besonders im Nahversorgungszentrum an der Dratelnstraße sowie der verlängerten Jaffestraße, durch einen mind. 4,1 m-Sockel mit einem Öffnungsanteil von mindestens 60% sowie nutzungsspezifischen Regeln vorgesehen. Die sonstigen Bereiche mit dem Schwerpunkt Wohnen werden einheitlich mit einem Sockel von mind. 3,0m versehen.

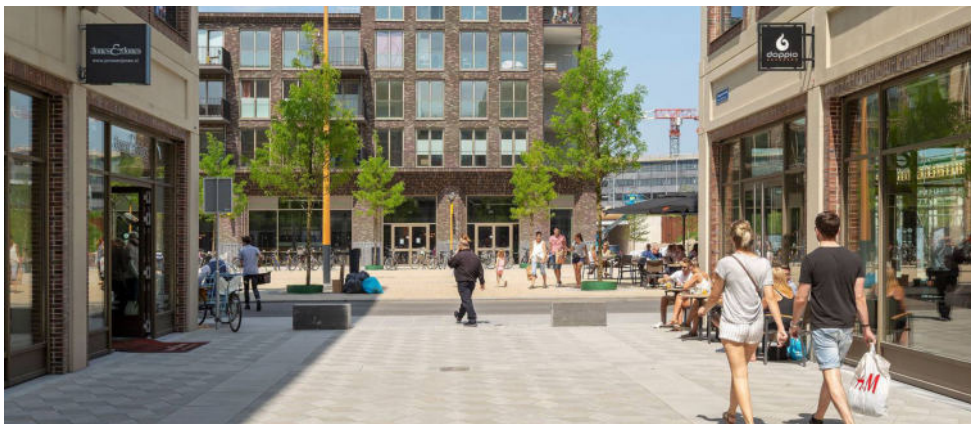


Abb. 228: Referenz Sockelzone

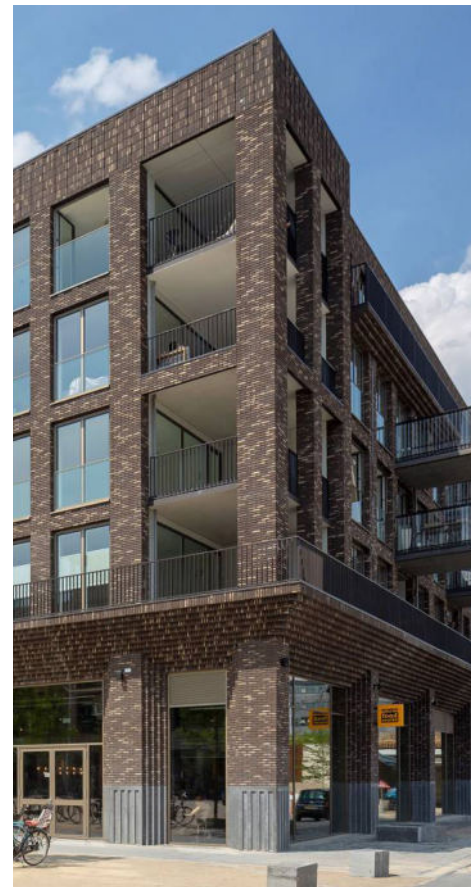


Abb. 229: Referenz Sockel

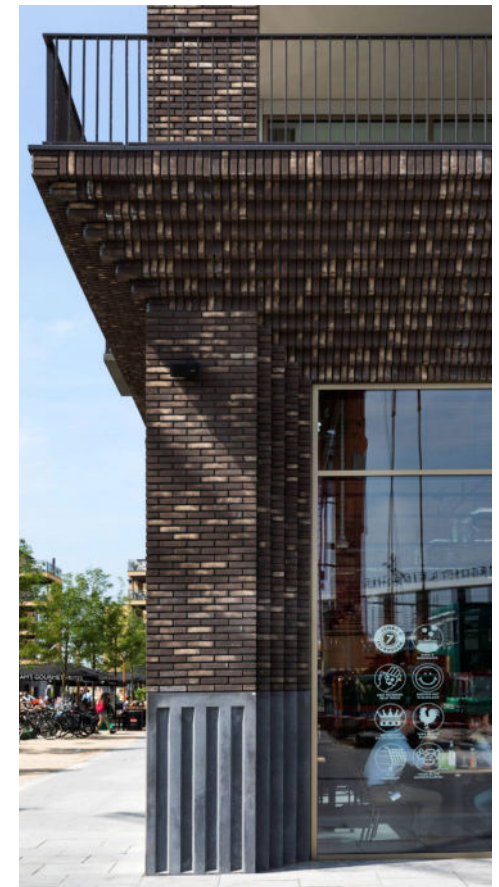


Abb. 230: Referenz Sockel

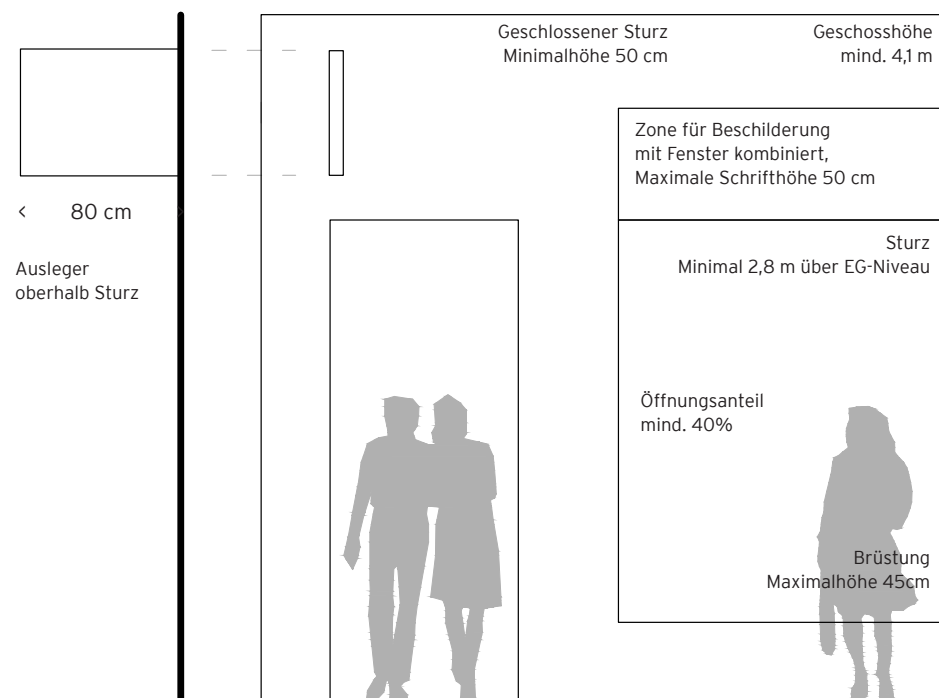


Abb. 231: Regeln für den Sockel in der verlängerten Jaffestraße und im Nahversorgungszentrum

## Lageabhängige Regeln

### Verbindende Straße und Nahversorgungszentrum Rathausviertel

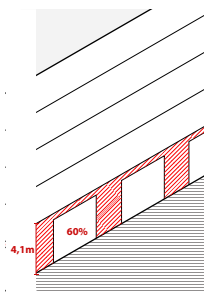
In Verlängerung der Jaffestraße wird, als Merkmal der Kohäsion zwischen Elbinselquartier und Wilhelmsburger Rathausviertel, der charakteristische 4,1 m-Sockel fortgeführt. Das Wilhelmsburger Rathausviertel knüpft dabei an die Festsetzungen an. Für das Gewerbe (C3) gelten die 4,1 m als Minimalhöhe und die Wohnnutzung (C4) sollen den 4,1 m Minimalhöhe folgen und kennzeichnen so eindeutig den wichtigsten Straßenraum des Gebiets - abweichend mit einem geringeren Öffnungsanteil von 40% für Wohnnutzungen.

### Galeriegeschoss

Im Ausnahmefall kann ein Galeriegeschoss vorgesehen werden und die Höhe des abgesetzten Sockels entsprechend auf Erdgeschoss und Galeriegeschoss angepasst werden. Die durchgehende Traufkante innerhalb des Blocks muss aber weiterhin eingehalten werden. Baufeldübergreifende Baukörper müssen aufeinander abgestimmt werden und eine einheitliche Sockelhöhe aufweisen.

#### C3

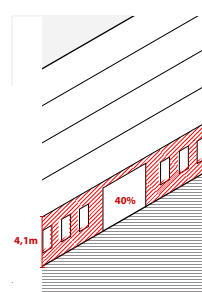
Sockel 4,1 m



In diesen Bereichen gibt es einen abgesetzten, mindestens 4,1 m hohen Erdgeschosssockel, in dem Gewerbe- und Büronutzungen vorgesehen werden. Für spezifische Nutzungen kann ein höheres EG vorgesehen werden (z.B. Großverteiler, Produktion).

#### C4

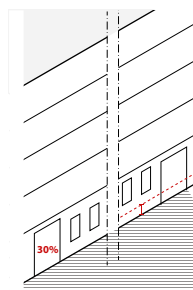
Sockel 4,1 m  
mit Wohnnutzung



In diesen Teilbereichen mit mindestens 4,1 m hohem Sockel sind Wohnen oder kombinierte Formen von Wohnen und Arbeiten denkbar.

#### C5

Erdgeschoss  
mit Wohnnutzung



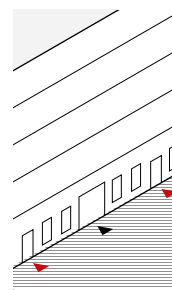
In diesen Wohnlagen kann ebenerdig oder im Hochparterre gewohnt werden.

Die Geschosshöhe ab Straßenniveau beträgt mindestens 3,0m.

Im EG ist ein Öffnungsanteil von mindestens 30% einzuhalten.

#### C7

Separate Eingänge  
für EG-Wohnungen

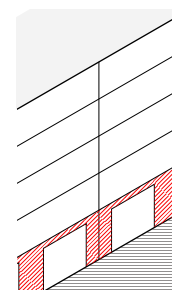


In diesen Lagen sind für alle EG-Wohnungen separate Eingänge von Außen vorzusehen. Sie beleben das Quartier und stärken die Nachbarschaft.

Diese sind meist mit offenen Vorzonen kombiniert. Auch Privatgärten sollen direkten Zugang zum öffentlichen Nachbarschaftsfreiraum haben.

#### C9

Einheitliche Gestaltung



Die Baukörper müssen eine einheitliche und den direkten Nachbarn gleiche Sockelhöhe aufweisen.

Abb. 232: Regeln Erdgeschosszone



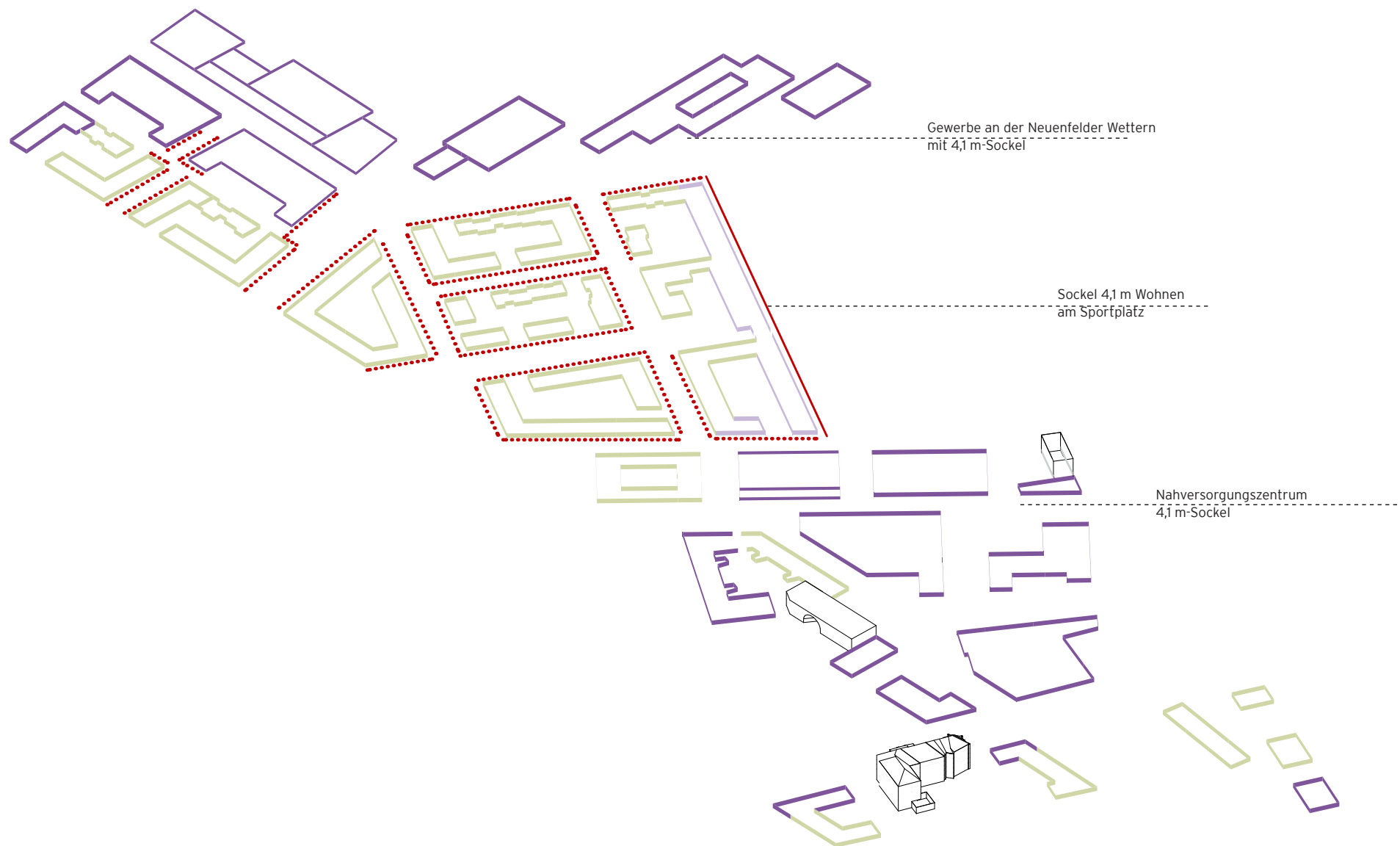


Abb. 233: Sockel im Wilhelmsburger Rathausviertel

# D Balkone und Loggien

## Lageabhängige Regeln

Die Regelungen zu den Freisitzen folgen der Logik der räumlichen Zusammenhänge und der Lagen. So werden entlang der Elbinsel-Landschaftsachse ausschließlich Loggien eingesetzt, was die besondere freiräumliche Qualität und die öffentliche Bedeutung des Parks in den Vordergrund stellen. Das Private tritt im Sinne der räumlichen Qualität und Fassung der Wetter nicht aus der Kubatur heraus.

Als weitere besondere Lage erhält der Mulden-graben die Vorgabe mit 2 m besonders tiefe Balkone zu entwickeln (in Abhängigkeit von Grundrissgestaltung und Belichtung). Das Private tritt hier ganz bewusst aus den Gebäudevolumen

in den nachbarschaftlichen Zusammenhang hinaus.  
Entlang der verlängerten Jaffestraße sowie zur Mengestraße als urbane und stark frequentierte Räume wird die Ausprägung von Balkonen erst ab dem 2. OG zugelassen, meist in Kombination mit einer gewerblichen oder Sondernutzung im EG (s. Sockelzonen). Dies hat zum Ziel, insbesondere für die zu Fußgehenden, die sich zumeist entlang der Fassaden bewegen, zu einem großzügigeren, städtischen Raum zu machen.  
Die Anordnung der Balkone und Loggien untereinander oder versetzt ist dabei freigestellt und unterliegt lediglich der Restriktion durch A3 (das Haus).



Abb. 234: Referenz Balkone

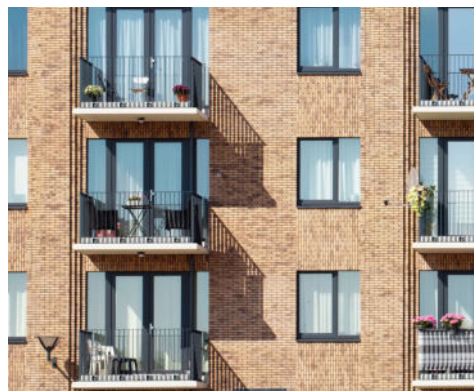
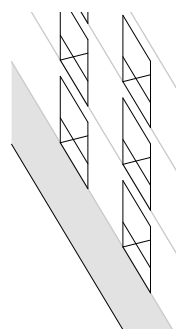


Abb. 235: Referenz Balkone

### D1

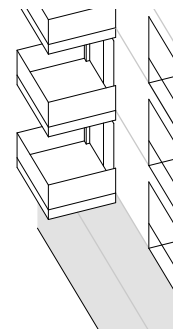
Nur Loggien



Da nur Loggien erlaubt sind, bleiben die Kubaturen der Gebäude zu relevanten Straßenräumen unverändert.

### D2

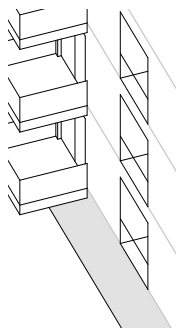
2,0m tiefe Balkone und Loggien ab 2.OG



In stark frequentierten Bereichen sind Balkone erst ab dem 2. OG möglich. Loggien sind hingegen immer möglich.

### D3

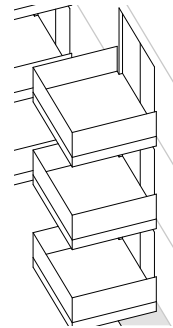
Loggien und bis 1,5 m tiefe Balkone



Bereiche ohne prägenden Charakter können über Balkone und Loggien verfügen.

### D5

Balkone bis 2,0m tief



Zum Park und zu weiteren öffentlichen Freiräumen sind bis 2 m tiefe Balkone möglich (keine Loggien). In Abhängigkeit von der Grundrissgestaltung kann darauf verzichtet werden.

Abb. 236: Regeln Balkone und Loggien

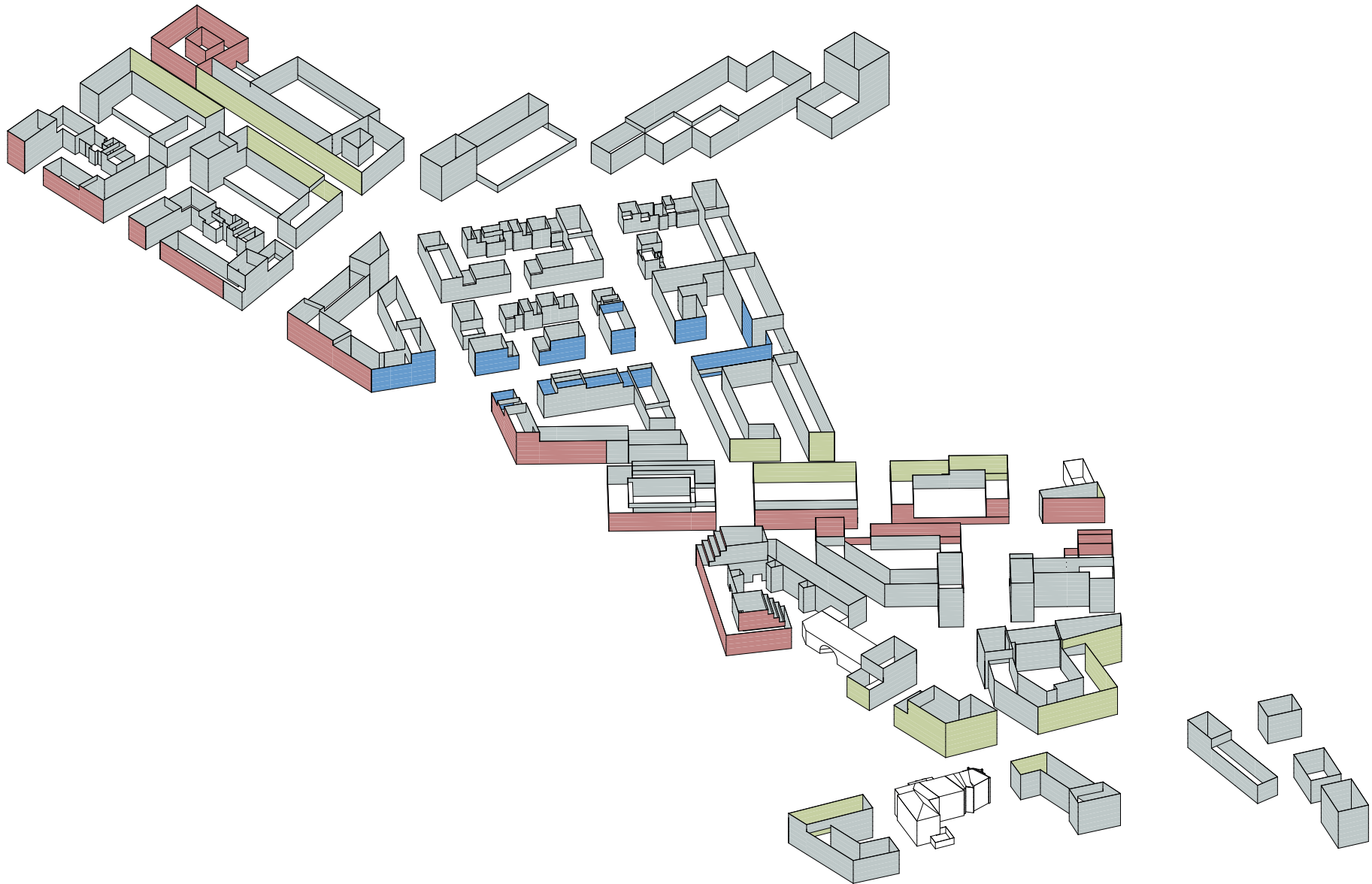


Abb. 237: Balkone und Loggien des Wilhelmsburger Rathausviertels

## Abbildungsverzeichnis

© Agence Ter .de Landschaftsarchitekten  
Abb.: 03, 04, 06-10, 13, 14, 18, 22, 38, 39, 44, 45, 48-52, 57, 58, 60-62, 73, 75, 76, 78, 79, 81, 86, 91, 96, 98, 99, 101-103, 108, 115, 116, 118, 120, 123, 128, 129, 155, 156, 175, 198, 199, 215

© WES Landschaftsarchitektur  
Abb.: 59, 83, 85, 88, 89, 93, 94, 100

© RMPSL Landschaftsarchitekten  
Abb.: 47, 55, 56, 82, 84, 87, 90, 92, 95, 105, 107, 113, 114, 117, 119, 121

© De Zwarte Hond  
Abb.: 16, 20, 77, 80, 193, 195, 214, 216-231, 233-235, 237-246

© BIWERMAU Architekten BDA  
Abb.: 109-111, 130-147, 149-154, 157, 159-173  
Abb.: 19, 28, 42 © Jochen Stüber  
Abb.: 41 © Klemens Ortmeier

© Hosoya Schaefer Architects  
Abb.: 21, 24, 32, 35, 65, 66, 67, 174, 176, 178-190, 192, 196, 197, 201-213

© AgenceTer & Hosoya Schaefer Architects  
Abb.: 2, 11, 12, 37, 177

© BIWERMAU Architekten BDA, De Zwarte Hond, Hosoya Schaefer Architects, AgenceTer  
Abb.: 15, 23, 33, 43, 53, 64, 68, 72, 74

© BIWERMAU Architekten BDA, De Zwarte Hond, Hosoya Schaefer Architects  
Abb.: 36, 63, 148, 158, 191, 200, 232, 236

© Cortis & Sonderegger  
Abb.: 30

© Haas Cook Zemmrich Architekten  
Abb.: 31 © Roland Halbe (Fotograf)

© BARarchitekten  
Abb.: 34 © Jan Windszus (Fotograf)

© Johannes Marburg  
Abb.: 40

© Müller Sigrist Architekten  
Abb.: 194 © Martin Stollenwerk (Fotograf)

© Igual Guggenheim Architekten  
Abb.: 27 © Radek Brunecky (Fotograf)

© KuKuk GmbH Spiel- und Sinnesräume  
Abb.: 104, 106

© Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hamburg e.V.  
Abb.: 46

© Neher Landschaftsarchitektur GmbH  
Abb.: 54

© JAJA Architects  
Abb.: 112

© IBA Hamburg  
Abb.: 01, 17, 125  
Abb.: 05 © Falcon Crest Air  
Abb.: 25, 26 © Axel Nordmaier (Fotograf)  
Abb.: 97 © Michael Feser (Fotograf)

© Buchner Bründler Architekten  
Abb.: 69

© Reiulf Ramstad Arkitekter  
Abb.: 70, 71

© 2012 Architekten  
Abb.: 124

© Sarah Riviere Architect  
Abb.: 127 © Jan Bitter (Fotograf)

© Vera Gloor Architektur  
Abb.: 126

© Lentibau  
Abb.: 29

© V-Locker AG  
Abb.: 122



## Impressum

### Herausgeberin

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12 | 20539 Hamburg  
Tel +49 (0) 40 226 227 - 0  
Mail [info@iba-hamburg.de](mailto:info@iba-hamburg.de)  
[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

### Projektbearbeitung

Lisa Buttenberg  
Christian Hinz  
Jella Humburg  
Inga Janßen  
Philip Lemanski

### Redaktion und Gestaltung

Alexander Kneer  
Jo Ehmann  
Simon Seitz

### Bearbeitende Planungsteams

De Zwarte Hond  
Matthias Rottmann, Peter Kösterke, Lara Gerhards  
  
RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten  
Jan Kückmann, Theresa Kelemen

BIWERMAU Architekten  
Michael Biwer, Laura Salinas, Lisa Meyer

WES LandschaftsArchitektur  
Michael Kaschke, Ina Weber

Hosoya Schaefer Architects  
Alexander Kneer, Markus Schaefer, Mélanie Jeannet,  
Michele Fumagalli, Christian Calle, Khalil Mdimagh,  
Victor Lepik

AgenceTer .de Landschaftsarchitekten  
Jo Ehmann, Simon Seitz



IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg  
Tel +49 (0) 40 226 227 - 0  
Mail [info@iba-hamburg.de](mailto:info@iba-hamburg.de)  
[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

