



Quartiersmanagement der IBA Hamburg

Stand: 05.03.26

1. Ziel

Das Quartiersmanagement der IBA Hamburg verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz: Es steuert die Entwicklung neuer Quartiere nicht nur baulich, sondern integriert soziale, wirtschaftliche und mobilitätsbezogene Aspekte. Ziel ist, lebendige Nachbarschaften, funktionierende Mobilitätsangebote und belebte Erdgeschosszonen von Anfang an zu fördern. Das Management wirkt als Schnittstelle zwischen Planung, Betrieb und den Akteuren vor Ort und begleitet alle Phasen – von der Entwicklung bis zur Verstetigung des Quartiers.

2. Handlungsfelder des Quartiermanagements

2.1 Nachbarschaft

Das Quartiersmanagement sorgt schon in der Aufbauphase des Quartiers für das Entstehen nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Beziehungen, begrüßt die neuen Bewohner:innen und bindet sie ein, etabliert Formate für den Austausch untereinander, dient als Anlauf- und Informationsstelle und bündelt Beratungs- und Unterstützungsangebote.

2.2 Erdgeschosszonen

In der Frühphase des Quartiers kümmert sich das Quartiersmanagement darum Leerstand zu vermeiden, die Ansiedlung eines ausgewogenen und bedarfsorientierten Angebotes zu unterstützen und die Belebung des öffentlichen Raums zu fördern. Im laufenden Betrieb betreibt es Standortmarketing und vernetzt Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer.

2.3 Mobilität

Für die Umsetzung der Mobilitätskonzepte in den neuen Quartieren bildet das Quartiersmanagement die organisatorische Schnittstelle. Während der frühen Phase der Quartiersentwicklung informiert das Quartiersmanagement die Öffentlichkeit über das geplante Mobilitätskonzept und berät Bauherren, zukünftige Bewohner und Betriebe. Ab der Bezugsphase macht das Quartiersmanagement die Angebote im Quartier bekannt und unterstützt die Evaluierung und bedarfsgerechte Anpassung. Zusätzlich werden alternative Mobilitätsangebote wie z.B. Carsharing in der Startphase gezielt finanziell unterstützt, um ein bedarfsgerechtes Angebot sicherzustellen.

3. Organisationsstruktur

Für die Organisation des Quartiersmanagements wird eine Struktur aufgesetzt, die sowohl professionelle Steuerung als auch lokale Verankerung sicherstellt. Die IBA Hamburg übernimmt Aufgaben, die spezielles Fachwissen und übergeordnete Koordination erfordern, wie Mobilitäts- und Flächenmanagement, Budgetverwaltung und Qualitätssicherung.

Ergänzend dazu soll ein Quartiersverein aus dem Quartier heraus gegründet werden und als lokaler Partner wirken. Er kümmert sich um die Aktivierung der Nachbarschaft, organisiert Austauschformate und betreut gemeinschaftlich nutzbare Räume. Die Zusammenarbeit wird durch eine klare Vereinbarung geregelt. Die Verschränkung von Top-down und Bottom-up Strategien ermöglicht eine flexible Struktur, die sowohl professionelle Steuerung als auch bürgerschaftliches Engagement verbindet.

4. Quartiersarbeit vor Ort

Die Arbeit des Quartiersmanagements in den drei genannten Handlungsfeldern wird sich vor Ort in diversen Räumlichkeiten manifestieren:

4.1 Quartierszentrale

Die Quartierszentrale ist die zentrale Anlaufstelle im Quartier, die als organisatorischer und sozialer Dreh- und Angelpunkt fungiert. Sie stellt sicher, dass das Quartiersmanagement kontinuierlich vor Ort präsent ist und dient als Informationsschnittstelle für Bewohner:innen, Gewerbetreibende und weitere Akteure. Hier wird zu nachbarschaftlichen Belangen und Mobilitätsangeboten informiert. Sie ist Sitz des Quartiersvereins. Von hier aus wird neben sämtlichen nachbarschaftlichen Aktivitäten auch die Vermietung und Bewirtschaftung der nachfolgende beschriebenen Nachbarschaftsflächen gesteuert.

4.2 Nachbarschaftsflächen

Die Nachbarschaftsflächen sind ein zentraler Baustein für die soziale Belebung des Quartiers und die Förderung von Engagement und Identität vor Ort. Sie ermöglichen soziale Interaktion und gemeinschaftliche Aktivitäten innerhalb der Quartiere. Diese Flächen sind als niedrigschwellige, kostengünstig nutzbare Orte gedacht, die von Bewohner:innen für private Feiern, Kurse, Sport usw. oder andere nachbarschaftliche Angebote genutzt werden können. Als multifunktionale Räume unterschiedlicher Größenordnung sind sie dezentral über das Quartier verteilt und ermöglichen unterschiedliche Nutzungen.

4.3 Impulsflächen

Aufgabe des Quartiersmanagements ist es, die städtebaulichen Zielsetzungen auch in den gewerblichen Erdgeschosszonen des Quartiers von Beginn an zu unterstützen. Zur Beförderung eines bedarfsgerechten Angebotes werden daher einzelne, strategisch relevante, meist kleinteilige Einzelhandelsflächen gezielt durch das Quartiersmanagement gesteuert, sogenannte Impulsflächen, mit dem Ziel besondere gewerbliche Nutzer, die einen Mehrwert für das Quartier bedeuten, bereits in der Frühphase des Quartiers anzuwerben und anzusiedeln. Hierdurch wird



für Nutzungsvielfalt und die Schaffung von Anziehungspunkten im neuen Quartier gesorgt und das Aufwachsen und die Etablierung neuer gewerblicher Erdgeschosszonen im Projektgebiet unterstützt.

5. Finanzierung

Das Quartiersmanagement wird gemeinschaftlich finanziert von sämtlichen Grundstückseigentümern und Erbbaurechtsnehmern im Quartier. Neben einer Einmalabgabe zum Abschluss der Grundstückskauf- bzw. Erbbaurechtsverträge, wird eine laufende Abgabe erhoben. Das Quartiersmanagement unterstützt die Quartiersentwicklung in der Startphase, die laufende Abgabe ist daher auf 10 Jahre befristet. Somit wird die kontinuierliche Finanzierung des Quartiersmanagements mit der sukzessiven Fertigstellung der Gebäude im Quartier sichergestellt und damit die Entstehung und Etablierung neuer städtischer Strukturen unterstützt.