

Projektgebiet Wilhelmsburg

Seit Anfang 2015 verantwortet die IBA Hamburg GmbH die Quartiersentwicklung von insgesamt sechs Gebieten auf der Elbinsel. In den nächsten Jahren werden in diesen über 5.700 neue Wohnungen, Kitas und Schulen, sowie Sport- und Freizeitflächen entstehen.

Mit den Quartieren Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier und Spreehafenviertel entstehen im Herzen der Elbinsel neue, städtebaulich und landschaftlich attraktive Nachbarschaften, die die bestehenden Stadtteile miteinander verbinden. In den drei Quartieren entstehen rund 5.000 neue Wohnungen, begleitet von sozialer Infrastruktur wie Kindertagesstätten, großzügigen Grün- und Freiflächen sowie rund 225.000 m² Bruttogrundfläche für gewerbliche Nutzungen. Etwa 20 Prozent der Flächen sind dabei für Baugemeinschaften vorgesehen.

Das 29 ha große **Wilhelmsburger Rathausviertel** (c. 1.900 WE) wird das neue Herz des Stadtteils mit dem namensgebenden Rathaus und dem Bürgerhaus Wilhelmsburg. Darüber hinaus entstehen Studierendenwohnungen, Gewerbeflächen, Sporteinheiten und neue Kindertagesstätten. Prägend für das Quartier sind außerdem die Wetterten sowie die neue Landschaftsachse, die vom Inseipark entlang der Rathauswetterten bis zum Ernst-August-Kanal führen soll und Raum fürs Radfahren, Flanieren und Verweilen bietet. Auch die Lage direkt am Inseipark schafft besondere Freizeitqualitäten. Die Größe und Orientierung der Baufelder auf den rund 32 Hektar Fläche variiert stark. Dadurch können eine große Vielfalt in der architektonischen Umsetzung und sehr unterschiedliche Wohnungsangebote für alle Ziel- und Altersgruppen entstehen. Im Oktober 2024 wurde der Bebauungsplan W91 durch die Bezirksversammlung beschlossen, welches der Startschuss für die Entwicklung des Wilhelmsburger Rathausviertels ist.

Das 53 Hektar große **Elbinselquartier** (ca. 2.000 WE) soll sich zu einem Erfolgsmodell für die gute Nachbarschaft von Wohnen, Gewerbebetrieben, Kleingartenanlagen, Freiflächen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen entwickeln. Ziel ist es, ein Quartier zu schaffen, in dem sich die Interessen aller Beteiligten wiederfinden und in dem sich neue Bewohner:innen, Nachbar:innen, Anwohner:innen, Gewerbetreibende, Beschäftigte und Besucher:innen gleichermaßen wohlfühlen. Seit Dezember 2025 verfügt der Bebauungsplan-Entwurf Wilhelmsburg 100 „Nördliches Elbinselquartier“ über die Vorweggenehmigungsreife. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues, gemischt genutztes Quartier mit 1.600 Wohnungen in Wilhelmsburg geschaffen.

Auf dem rund 20 Hektar großen Gebiet zwischen dem gründerzeitlichen Reiherstiegviertel, dem Ernst-August-Kanal und dem Spreehafen ist ein lebendiges Quartier geplant - das **Spreehafenviertel**. Es befindet sich im Norden Wilhelmsburgs und grenzt an das Südufer des Spreehafens, eines beliebten Naherholungsgebiets. Das Projektgebiet ist von großflächigen Baumbeständen, gewerblichen Nutzungen und einer Sportanlage geprägt, die im Zuge der Projektentwicklung verlagert und vergrößert wird. Unterschiedliche Angebote im Geschoss- und Reihenhausbau sollen hier entstehen, ebenso wie neue Arbeitsplätze und Frei- und Grünflächen. Ein zentraler öffentlicher Platz am Wasser sowie die Anbindung an bestehende Nachbarschaften, insbesondere das Reiherstiegviertel und das Elbinselquartier, sind wesentliche Eigenschaften des neuen Quartiers.

Im nördlichen Teil des Elbinselquartiers, am zukünftigen Quartierspark mit Zugang zum Aßmannkanal, entsteht mit dem InselCampus ein neuer Schul- und Bildungsstandort mit Sporthalle und zusätzlichen Angeboten für den Gemeinbedarf. Auf der Elbinsel spielt die Nähe zum Wasser eine entscheidende Rolle, weshalb die neuen Quartiere nach dem Prinzip der „Walkable City“ gestaltet werden, dies soll durch attraktive Grünräume, neue Rad- und Fußwege, der Veloroute 11, Verknüpfung zu den Elbfähren und der U-Bahn-Linie U4 als langfristige Erweiterung erfolgen.

Dazu kommen noch Einrichtungen, die im Sozialraumkonzept der IBA Hamburg vorgesehen sind: Beratungs- und Quartiersangebote, Gemeinschaftshäuser, ärztliche Versorgung, Förderung besonderer Zielgruppen (z.B. Senioren, Jugendliche, Menschen mit Einschränkungen) bei Wohnen und Arbeit, Kunst und Kultur etc.

Bürgerinnen und Bürger sowie Vereine und Betriebe wurden schon früh an den Planungen beteiligt, um die bestehenden Strukturen der Elbinsel mit dem internationalen, kreativen und lebendigen Flair zu erhalten.

An die zukünftige Wärmeversorgung der Quartiere der IBA Hamburg in Wilhelmsburg sind hinsichtlich des Klima- und Umweltschutzes hohe Anforderungen gestellt. Die Energie soll fast vollständig erneuerbar im Stadtteil produziert werden. Basis der klimafreundlichen Versorgung der Quartiere **Wilhelmsburger Rathausviertel**, **Elbinselquartier** und **Spreehafenviertel** ist die Nutzung von natürlicher Erdwärme. Dazu wird in die Tiefe gebohrt und eine Geothermie-Anlage im Wilhelmsburger Hafengebiet errichtet, die heißes Thermalwasser aus einer Tiefe von etwa 1.300 Metern nach oben befördert. Die Energieversorgung ist zu über 95 % erneuerbar und erfüllt die

Anforderungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes. Perspektivisch soll die gesamte Elbinsel von der klimafreundlichen, zuverlässigen und sicheren Energieerzeugung profitieren.

Darüber hinaus steuert die IBA Hamburg GmbH die Quartiersentwicklung für das im Süden gelegene **Inselparkquartier**. Hier sind rund 650 Wohneinheiten und 2000m² Gewerbeflächen geplant. Im Bauprojekt **Georg-Wilhelm-Höfe** hat die IBA Hamburg GmbH ebenso die Projektentwicklung übernommen und verantwortet dort ein weiteres Potenzial von ca. 150 Wohneinheiten.

Nach dem bereits 2012 erarbeiteten Zukunftsbild Georgswerder 2025, in dem die Potenziale und Maßnahmen für Wohnungsbau und wohnverträgliches Gewerbe formuliert wurden, konnten nun im grünen Nordosten Wilhelmsburgs bereits einige bauliche Meilensteine erreicht werden. So wurde im Projektgebiet **Georgswerder** (rund 12 ha) im August 2021 die Eröffnung des neuen Quartiersplatzes an der Elbinselschule gefeiert und damit ein zentraler Ort geschaffen, der das Angebot von Spiel und Sport mit einem Raum für Begegnung und Austausch im Quartier verbindet. Im Jahr 2023 kam es zu der Vermarktung der Reihen- und Mehrfamiliengrundstücke, als auch der Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke.

Seit 2024 erfolgen weitere Schritte zur anstehenden Bebauung. Künftig sollen insgesamt rund 190 Wohneinheiten im Projektgebiet Georgswerder entstehen, in Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern. Auch Flächen für Baugemeinschaften sind geplant sowie eine ergänzende Kita.

Mit dem neuen Stadtkern vom Inselpark bis hoch an den Spreehafen schafft die IBA Hamburg einen optimalen Kompromiss: zeitgemäße, bezahlbare Wohnungen sowie weitere soziale Einrichtungen, Sport- und Bildungsangebote und gleichzeitig eine umfangreiche Aufwertung der Wasserlagen an den Kanälen und Wettern.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.iba-hamburg.de/go/projektgebiete>