



Abschlussbericht 2023

NATURVERBUNDEN WOHNEN IM FISCHBEKER HEIDBROOK

www.iba-hamburg.de



Luftbild Fischbeker Heidbrook, 2023



INHALT

1. Vorworte	4
2. Städtebauliches Konzept	6
3. Lage, Geschichte und Umgang mit dem Bestand	8
4. Baumrettung und Kampfmittelsondierung	12
5. Nutzungsmischung im Quartier	14
6. Mobilitätskonzept	18
7. Mischung der Wohnformen	22
8. Freiraumplanung	24
9. Entwässerung	28
10. Energiekonzept	32
11. Kommunikation: Naturverbunden Wohnen	34
12. Vermarktung Einfamilienhäuser	38
13. Vermarktung Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser	44
14. Fazit der IBA Hamburg	48
15. Abbildungsnachweis und Impressum	50



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

„Naturverbunden Wohnen“ ist das neue Wohngebiet Fischbeker Heidbrook in Neugraben-Fischbek im Bezirk Harburg überschrieben. Seit dem Baustart im November 2016 hat das Bauprojekt seine sympathische Gestalt angenommen – inmitten von Naturlandschaften, mit Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner von Anfang an. Das Gebiet um die ehemalige Röttiger-Kaserne ist durch seine Lage und den größtenteils erhalten gebliebenen alten Baumbestand ein hervorragender Ort für das Leben im Grünen. Auch die alten Kasernengebäude blieben erhalten und verleihen dem Gebiet seinen unverwechselbaren Charakter.

Entstanden ist keine Siedlung gemäß der Devise „Jeder baut, wie er will“. Vielmehr haben vor allem die Arbeit des Gestaltungsbeirats sowie die Durchführung einer inhaltlich geleiteten Architekturbörse zu Produktentwicklung, Standortmarketing und Grundstücksverkauf und nicht zuletzt die intensive Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner für ein ebenso ansprechendes wie harmonisches Gesicht des Wohngebiets gesorgt.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Entwicklungsgebiet als erstem Pilotprojekt im Rahmen des Programms RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) zu. Erprobt und umgesetzt werden in Zusammenarbeit mit Hamburg Wasser Konzepte und Lösungen für einen Umgang mit Regenwasser, der dem Klimawandel Rechnung trägt. Das darauf basierende Leitbild für wassersensible Stadtplanung ist für die nachhaltige Weiterentwicklung Hamburgs von zukunftsweisender Bedeutung.

Die Umnutzung einer Konversionsfläche wie dem Fischbeker Heidbrook ergänzt unsere Doppelstrategie für mehr Wohnungsbau, bestehend aus verstärkter Innenentwicklung und behutsamer Erschließung neuer Wohngebiete. Gemeinsam mit dem Senat und dem Bezirk Harburg entstanden bzw. entstehen unter Leitung der IBA Hamburg urbane und familienfreundliche Quartiere, städtebaulich ansprechend und mit hoher Lebensqualität. Seine Wirkung entfaltet der Fischbeker Heidbrook für den Bezirk Harburg, für ganz Hamburg und – mit seiner Lage an der Landesgrenze – sogar für die Metropolregion, denn die vielen Wohnungen hier entlasten den lokalen wie den regionalen Wohnungsmarkt.

Diese Broschüre zieht die vorläufige Bilanz eines gelungenen Stadtentwicklungsprojekts, das neben dem Erreichten noch einiges an Potenzial aufweist. Der Anfang ist gemacht und ich danke allen, die sich über den ganzen Entstehungsprozess hinweg erfolgreich für ein attraktives, vielfältiges Quartier mit bezahlbaren Wohnungen für alle Generationen und einem modernen Konzept für den Klimaschutz stark gemacht haben.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Karen Pein
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der vorliegende Abschlussbericht zur Quartiersentwicklung Fischbeker Heidbrook dokumentiert die erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen der IBA Hamburg GmbH, dem Bezirksamt und vielen weiteren Beteiligten und zeigt: Gemeinsam ist es gelungen, Stadtentwicklung mehrdimensional zu denken und mit diesem Projekt den zukunftsfähigen Wohn- und Lebensraum im Bezirk Harburg voranzubringen. Direkt an der Grenze zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide sind im Fischbeker Heidbrook in weniger als zehn Jahren mehr als 1.200 Wohneinheiten sowie die notwendige soziale Infrastruktur entstanden, um einer Vielzahl von Menschen ein Zuhause und ein Quartier mit ausgeprägter Aufenthaltsqualität zu bieten.

Mit dem Heidbrook gewinnt Neugraben-Fischbek als Wohnstandort zunehmend an Anziehungskraft. Die Nachfrage nach Wohnraum im Grünen, aber dennoch in Citynähe, ist nach wie vor groß und stellt die Stadt vor Herausforderungen. In diesem Quartier wurde durch ein gutes Angebot an verschiedenen Wohnformen auf diese Bedarfe reagiert. So bietet der Heidbrook stadtnahes Wohnen auch für Familien mit Kindern und Senior:innen und dank der neu geschaffenen sozialen Angebote und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort wird eine generationsübergreifende Teilhabe am öffentlichen Leben gefördert.

Das Vorhaben ist außerdem ein gutes Beispiel dafür, dass Stadtentwicklung in Quartieren in Stadtrandlage in Zeiten der Klimakrise und immer knapper werdenden Ressourcen weiterhin nachhaltig und ökologisch verträglich möglich ist. Eine zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung gemäß den Zielen des Projektes RegenInfraStrukturAnpassung oder die Sicherung des Baumbestands sind nur ein kleiner Teil der Maßnahmen, mit denen das Quartier den zukünftigen Herausforderungen im Bereich Klimafolgenanpassung Rechnung trägt. Vermarktet wird dieser Aspekt des Heidbrooks durch die Marke



„Naturverbunden Wohnen“ der IBA Hamburg GmbH, die umweltbewusstes Verhalten durch Bildungs- und Informationsangebote unterstützt und Nachbarschaftsaktivitäten fördert.

Dieser Bericht skizziert die interessante Entstehungsgeschichte von einem stillgelegten Kasernengelände hin zu einem modernen, fortschrittlichen und lebendigen Teil Harburgs. Was es dazu gebraucht hat, welche Meilensteine erreicht werden mussten, um zu einem erfolgreichen Abschluss zu gelangen, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Mein Dank gilt allen, die an der Entstehung dieses Quartiers beteiligt waren!

Ihre

A handwritten signature in black ink that reads "Sophie Fredenhagen". The signature is written in a cursive, flowing style.

Sophie Fredenhagen
Bezirksamtsleiterin Harburg



Plandarstellung des Quartiers



2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Bebauung des Fischbeker Heidbrooks fügt sich behutsam in die Landschaft ein. Dazu orientiert sie sich in Süd-Nord-Richtung und nutzt das natürliche Gefälle vom Waldrand hinunter zur Cuxhavener Straße (B73) sowie das bestehende Erschließungsgerüst der vorherigen Kaserne. Auch die Gebäudehöhen sind entsprechend gestaffelt.

An der Magistrale besteht die Bebauung aus bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die den Standort des Quartiers an der B73 markieren und die Eingänge zum Quartier städtebaulich fassen. Sie bilden auch einen Lärmschutz für die dahinterliegende, niedrigere Wohnbebauung.

Städtebaulich überwiegt im Quartier eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern. An ausgewählten Orten wurden höhere Geschosswohnungsbauten errichtet, so beispielsweise in der Quartiersmitte auf dem sogenannten „Plateau“, einer terrassierten Hochebene. Ebenso finden sie sich am östlichen Quartiersrand oder als einzelne Hochpunkte mit besonderer Architektur am Ende von Sichtachsen.

Insgesamt sind so im aufgelockerten und baulich durchmischten Quartier auf einer Fläche von 54 Hektar rund 1.250 Wohneinheiten entstanden. Durch die Vorgaben des Bebauungsplans, einen „Hauskatalog“ mit Vorschlägen für mögliche Hausmodelle (siehe Kapitel 12) und die Berufung eines Gestaltungsbeirats konnte ein homogenes und dabei abwechslungsreiches, architektonisch anspruchsvolles Erscheinungsbild des Quartiers sichergestellt werden. Zu diesem gehören eine Vielzahl von öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie halböffentlichen Wohnhöfen.

ZAHLEN UND FAKTEN



ca. 54 ha
Fläche



ca. 1.250
Wohneinheiten



ca. 148.400 m²
Gesamt-BGF



ca. 25,3 ha
Gesamt-Grundstücksfläche



ca. 4,7 ha
Freiraum mit ca. 2.000
Bäumen



2
Kinder- und
Jugendspielplätze



Gewerbe
Nahversorger, Drogerie,
Bäcker, Gesundheitszentrum



Sport
Outdoorflächen und
Sporthalle



3
Kitas



ca. 210
senior:innengerechte
Wohneinheiten



S-Bahn
Fischbek



Naturschutzgebiet
Fischbeker Heide

3. LAGE, GESCHICHTE UND UMGANG MIT DEM BESTAND

Der Fischbeker Heidbrook ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte im Bezirk Harburg und liegt unmittelbar an der westlichen Landesgrenze im Stadtteil Neugraben-Fischbek. Das Quartier grenzt außerdem direkt an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, das dem Wohngebiet einen grünen und naturnahen Charakter verleiht.

Seit Jahrzehnten markieren hier an der Bundesstraße B73 zwei historische Kasernengebäude den Stadtausgang Richtung Neu Wulmstorf im Landkreis Harburg (Niedersachsen). Errichtet wurden diese und andere Kasernenbauten ab 1938 in einem Waldgebiet am Ausläufer der Harburger Berge.

Topographisch steigt das Gelände zur Fischbeker Heide hin an und wurde für die ursprüngliche militärische Nutzung terrassiert. Diese Terrassen und die Erschließungsstraßen – darunter ein als „Panzerstraße“ mit Betonplatten angelegtes Teilstück auf dem „Plateau“ im Bereich der Parkanlage – blieben als strukturgebende Elemente und als Relikte der ursprünglichen Nutzung erhalten. Die Freifläche auf dem Plateau wurde früher von der Bundeswehr als Exerzier- und Hubschrauberlandeplatz genutzt.

Die zwei denkmalgeschützten und identitätsstiftenden Bestandsgebäude am Quartierseingang und eine Turnhalle aus den 1970er Jahren konnten ebenso in die Quartiersentwicklung einbezogen werden. Alle weiteren Gebäude wurden nach dem Abzug der Bundeswehr 2004 zurückgebaut.



Ehemalige Röttiger Kaserne, Luftbild 2013





Ein erster Masterplan, der damals noch für den Bund als Eigentümer der Fläche entworfen wurde, hatte hier den Bau von 500 Wohneinheiten – ausschließlich im Eigentum und überwiegend in Form von Einfamilienhäusern – vorgesehen. Auch der Straßen-Grundriss sollte zunächst vollständig neu entworfen werden. Über die Jahre wurde die Planung mehrfach angepasst, zuletzt im Auftrag der IBA Hamburg in Zusammenarbeit mit mars group (Luxemburg), agence ter (Karlsruhe) und ARGUS (Hamburg). Dies hat dazu geführt, dass der Fischbeker Heidbrook heute eine deutlich höhere Dichte und Vielfalt aufweist und gleichzeitig seinen grünen Charakter bewahren konnte.



Die beiden historischen Mannschaftsgebäude werden seit 2019 durch einen Investor zu einer Senior:innenresidenz mit ergänzenden Angeboten für den Stadtteil umgebaut und als „Fischbeker Höfe“ vermarktet. Sie stellen nun einen der zwei Eingänge zum neuen Quartier dar. Eines der beiden Häuser wurde fertiggestellt und bezogen. Der Umbau des zweiten Gebäudes, dem alten „Torhaus“, läuft noch (Stand Ende 2023). Dort ist neben weiteren Senior:innenwohnungen auch ein öffentlicher Veranstaltungssaal, ein Café und Erinnerungsort mit Ausstellung für das ehemalige Kasernenareal vorgesehen. Die Fertigstellung verzögert sich ebenso wie der Bau neuer Townhouses, die u.a. aus Dachbalken und anderen wiederverwendbaren Baumaterialien der umgebauten Bestandsgebäude errichtet werden sollen.

„Das Motto Naturverbunden Wohnen des Fischbeker Heidbrooks macht für mich den größten Reiz des Quartiers aus – die Fischbeker Heide ist gleich nebenan, das Gebiet selbst mit alten Bäumen aus der Kasernenzeit ziemlich grün. Ich sehe das Motto dabei auch als Aufforderung, es im Kleinen ebenso zu halten, etwa mit naturnahen (Vor-)gärten, begrüneten Fassaden, aber auch umweltfreundlicher Mobilität und lokalem Einkaufen.“

Britta Ost, Bewohnerin



Umbau ehemaliges Kasernengebäude



GESCHICHTE DER KASERNE

1938	Baubeginn durch die Wehrmacht
1945 – 1954	Nutzung als britisches Kriegsgefangenenlager und Altersheim
1959	Einzug der Bundeswehr
2004	Bundeswehr verlässt den Standort
2006	Hamburg kauft das Gelände
2010	Beginn des Rückbaus, der nicht mehr benötigten Gebäude
2013	Hamburg beauftragt die IBA Hamburg mit der Entwicklung des Geländes
2016	Beginn der Bauarbeiten für das Quartier Fischbeker Heidbrook
2022	weitgehende Fertigstellung und offizielle Einweihung des Quartiers



4. BAUMRETTUNG UND KAMPFMITTELSONDIERUNG

Als ehemalige Kaserne der Wehrmacht, die später von der Britischen Armee und der Bundeswehr genutzt wurde, galt das Gelände vor Baubeginn als „munitionsgefährdet“. Um Blindgänger auszuschließen, war daher eine Kampfmittelsondierung notwendig. Noch 2015 wurde gefordert, nahezu den gesamten Bestand von 2.000 Bäumen zu fällen, um die Flächen durch Sondierungsbohrungen zu überprüfen.

Für die Kampfmittelsondierung ist das übliche Verfahren die Fällung von Bäumen, um eine schnelle und belastbare Einschätzung der Verdachtsmomente zu erreichen. Die zunehmende Sensibilität im Umgang mit gewachsenem Baumbestand hat aber inzwischen zu einer größeren Bereitschaft geführt, auch aufwendigere Untersuchungen mit höheren Kosten durchzuführen.

Die IBA Hamburg konnte die weitreichenden Fällungen durch ein kombiniertes Verfahren aus Luftbildauswertung und militärhistorischer Recherche inklusive punktueller Grabungen verhindern. So wurde der große Baumbestand vor Beginn der Tief- und Hochbauarbeiten fast vollständig erhalten.

Baumsicherung während der jahrelangen Bauphasen

Im Rahmen der nun möglichen Erschließungsmaßnahmen sollte teilweise so dicht an den Baumbestand herangebaut werden, dass erneut eine Gefährdung zumindest einzelner Bäume nicht auszuschließen war. Daher gab die IBA Hamburg ein Baumgutachten mit Suchgrabungen in Auftrag, um die Wurzeln der Bäume zu dokumentieren. Im Ergebnis wurden daraufhin Planungen in Teilen angepasst. Bei den anschließenden Bauarbeiten wurden zudem freistehende Einzelbäume mit Bauzäunen vor Beschädigungen durch Baumaschinen geschützt. Durch den Schutz der Bäume konnte der gewünschte naturnahe Charakter des Quartiers bewahrt werden.



Erhaltener Baumbestand nach Abschluss der Quartiersentwicklung

„Unsere vierköpfige Familie wohnt mittlerweile über 5 Jahre im Fischbeker Heidbrook. Wir sind gut im Stadtteil angekommen und haben neue Freundschaften gefunden. Mein Mann arbeitet im Homeoffice und genießt die Nähe zur Natur in den Mittagspausen. Auch ich habe eine Stelle vor Ort angenommen, was aus ökologischen Gründen Sinn macht und viel familienfreundlicher ist. Ich freue mich immer wieder über die gute Anbindung, die wir mit dem Bus über Neugraben in die Stadt haben. Nur mein Sohn, der eine weiterführende Schule besucht, stöhnt in den Wintermonaten über die überfüllten Busse zur Rushhour. Da müsste auf jeden Fall nachgesteuert werden.“

Wiebke R., Bewohnerin

5. NUTZUNGSMISCHUNG IM QUARTIER



Voraussetzung für ein lebendiges Quartier ist die Nutzungsmischung. Zwar liegt der Schwerpunkt im Fischbeker Heidbrook klar beim Wohnen (im B-Plan überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen), aber es gibt hier auch verschiedene Versorgungseinrichtungen. Diese konzentrieren sich vor allem im Norden des Quartiers an der Cuxhavener Straße (B73).

Nahversorgungszentrum und Gewerbeflächen

Mit dem Auto oder dem Bus gibt es zwei Einfahrten von der B73 ins Quartier: Im Fischbeker Heidbrook West und Ost mit den gleichnamigen Bushaltestellen. Am westlichen Eingang liegt das Nahversorgungszentrum mit einem Supermarkt, einer Bäckerei samt Café, einem Drogeriemarkt und einer Bankfiliale. Untergebracht sind diese Einheiten in der Erdgeschosszone eines L-förmigen Gebäuderiegels

mit 3 bis 5 Geschossen. In den Stockwerken darüber wird gewohnt. Auf dem großen Parkplatz davor befindet sich auch die Carsharing-Station. Dieser Teil des Quartiers ist als „Kerngebiet“ (MK) ausgewiesen. Im Jahr 2023 wurde östlich davon an der B73 ein fünfgeschossiger Gebäuderiegel fertiggestellt und teilweise bezogen. In der Erdgeschosszone enthält er weitere Gewerbeflächen. In den darüberliegenden Stockwerken befinden sich Wohnungen.

Kitas, Café und Veranstaltungssaal

Am östlichen Quartierseingang liegen die zwei erhaltenen Bestandsgebäude der ehemaligen Röttiger-Kaserne. Diese werden derzeit überwiegend zu einer Senior:innenresidenz umgebaut. Das östliche der Gebäude ist seit 2021/22 fertig und bezogen. Auch eine Kita ist dort untergebracht. Noch im Umbau befindet sich das westliche Kasernengebäude (Stand Ende 2023). Dort sollen neben weiteren Senior:innenwohnungen auch ein öffentlicher Veranstaltungssaal und ein Café inklusive Erinnerungsort in Form einer Ausstellung über die Geschichte der Kaserne entstehen. Finanziell werden diese öffentlichen und das Quartiersleben bereichernden Nutzungen durch Mittel aus dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE) der Stadt unterstützt. Der Umbau beider Gebäude durch einen Investor hat sich aus verschiedenen Gründen deutlich verzögert, sodass diese öffentlichen Nutzungen dem Quartier noch nicht zur Verfügung stehen. Auch die Kita eröffnete erst zwei Jahre später als geplant im Jahr 2021.

Eine zweite Kita gibt es seit 2020 in der Quartiersmitte auf dem Plateau mit seiner öffentlichen Grünanlage und zwei Spielplätzen. Da die ersten Familien schon im Jahr 2018 eingezogen waren, konnten diese nicht sofort mit entsprechenden Kita-Plätzen im Quartier versorgt werden. Eine dritte Kita eröffnet voraussichtlich Anfang 2024 im Gebäuderiegel an der B73.





Gesundheitszentrum

Gesundheitszentrum

Unmittelbar hinter der Seniorenwohnanlage eröffnete 2021 ein Gesundheitszentrum bzw. Ärztehaus, das der medizinischen Versorgung des Quartiers und des Süderelberaums dient. Der helle, fünfgeschossige Holzkubus bietet in jedem Stockwerk Räumlichkeiten für je eine Praxis. Angesiedelt haben sich dort Praxen für Physiotherapie, Zahnmedizin, Kieferorthopädie

sowie für Kinder- und Jugendpsychotherapie. Eine Praxis für Allgemeinmedizin wurde bis Ende Januar 2023 betrieben. Die Suche nach Allgemein- oder Kindermediziner:innen mit gemeinsamer Werbekampagne von Bezirk Harburg und IBA Hamburg konnte bisher kein dauerhaftes Angebot vor Ort sicherstellen. Damit macht der Fischbeker Heidbrook ähnliche Erfahrungen wie andere Quartiere am Stadtrand oder im Umland.



Eröffnungsfeier der Uwe-Seeler-Halle

Sporthalle

Schon seit 2018 steht die Uwe-Seeler-Sporthalle und ihre Außenfläche den Bewohner:innen des Quartiers und der Umgebung zur Verfügung. Auch Schulen und Vereine nutzen die, an einem Waldausläufer gelegene Sportanlage, die ursprünglich in den 1970ern für die Bundeswehr errichtet und jetzt aus Bundesmitteln (BMI) saniert und umgebaut wurde.

In der 2-Feld-Halle mit ihren 400 Quadratmeter großen Flächen für Ballsport gibt es seither auch moderne Sozialräume, neue Sanitäranlagen und einen Gymnastikraum. Die Halle verfügt jetzt zudem über eine moderne Fußbodenheizung und wird über das quartierseigene Nahwärmenetz mit Heizenergie und Warmwasser versorgt.



Uwe Seeler bei der Eröffnung



Bushaltestelle am Nahversorgungszentrum

6. MOBILITÄTS-KONZEPT

Der Fischbeker Heidbrook ist mit den unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

MIV und ÖPNV

Durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße B73 ist das Quartier gut an das Hamburger Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Parallel zur B73 verläuft die S-Bahnlinie 5 von Stade nach Hamburg. Die S-Bahnstation Fischbek liegt rund 750 Meter vom Fischbeker Heidbrook entfernt. Im Quartier wurden zudem vier Bushaltestellen errichtet, die durch zwei HVV-Buslinien (240 & 550) bedient werden und eine direkte Anbindung an den S-Bahnhof Neugraben und zum AIRBUS-Werk in Finkenwerder sowie dem Elbfährterminal „Rüschpark“ sicherstellen.

Sharingangebote: Carsharing und StadtRAD

Auch Sharing-Angebote stehen zur Verfügung. Für das Quartier sind zwei StadtRAD-Stationen eingerichtet worden. Die erste wurde bereits 2021 in der Quartiersmitte eingeweiht. Eine zweite folgte 2023 in direkter Nähe zum Nahversorgungszentrum; dort kann auch ein Lastenrad geliehen werden.

Weil sich etablierte Carsharing-Anbieter auf innerstädtische Standorte beschränken, hatte die IBA Hamburg mit finanzieller Förderung der Stadt ein Elektro-Carsharing-Pilotprojekt mit vierjähriger Laufzeit ausgeschrieben, das von einem regionalen Autohaus umgesetzt wurde. Von 2019 bis 2023 wurden im Rahmen dieses Pilotprojekts zwei Elektrofahrzeuge zur Verfügung gestellt. Als Anschlusslösung bietet der Dorfstromer e.V. seit Dezember 2023 ein Fahrzeug für Vereinsmitglieder an. 2024 wird die Station voraussichtlich zu einem hvv-Switchpunkt mit zwei (Elektro-)Fahrzeugen unterschiedlicher Anbieter umgewandelt.



StadtRAD-Station in der Mitte des Quartiers



Carsharing mit E-Fahrzeugen im Fischbeker Heidbrook



Mobilitätsangebote im Fischbeker Heidbrook

Fahrrad- und Fußverkehr

Nördlich der S-Bahn-Trasse verläuft der Radschnellweg von Stade nach Hamburg, der in Zukunft weiter ausgebaut werden soll. Ab Neugraben führt er als Veloroute 10 nach Harburg und weiter in die Hamburger Innenstadt. Mit Entwicklung des Quartiers Fischbeker Reethen – ein weiteres IBA-Projekt – soll außerdem mittelfristig eine verbesserte Fuß- und Radwegeverbindung zur S-Bahnstation Fischbek und dem o.g. Radschnellweg angeboten werden. Innerhalb des Quartiers wird der Fuß- und Radverkehr teilweise über autofreie Hauptwege – wie der zentralen Grünachse oder dem linearen Parkband – geführt und teilweise über temporeduzierte Quartiersstraßen und Gehwege. Fußwege führen zudem ins Naturschutzgebiet Fischbeker Heide und Richtung Bahnstation Fischbek. Ein Ausbau von Wegeverbindungen etwa zum Freibad in Neu Wulmsdorf ist geplant.

MOBILITÄT / UMWELTVERBUND



4
Bushaltestellen



2
Carsharing-Autos



2
StadtRad-Stationen



S-Bahn Fischbek:
ca. 750 m entfernt



ca. 3 km Fußwege
in Parkanlagen gesamt





7. MISCHUNG DER WOHNFORMEN

Vermarktet wurde der Fischbeker Heidbrook als familienfreundliches Wohngebiet. Dementsprechend viele Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser gibt es hier. Vor allem auf dem Plateau in der Quartiersmitte und an den Quartierseingängen im Norden wurden aber auch Mehrfamilienhäuser mit 3-5 Geschossen errichtet, um für architektonische Abwechslung zu sorgen und ein breites Angebot verschiedener Wohnformen zu schaffen. Von den insgesamt geplanten rund 1.250 Wohneinheiten befinden sich etwa 180 in Einfamilienhäusern, 260 in Reihenhäusern und 810 im Geschosswohnungsbau. Aktuell (Stand Ende 2023) befinden sich davon noch 50 Reihenhäuser und 40 Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Planung. Alle anderen Einheiten sind bereits fertig oder im Bau.

Bewusst wurde auf unterschiedliche Bauherr:innen sowie verschiedene Eigentums- und Wohnformen geachtet, damit es im Quartier zu einer sozialen Durchmischung kommt. So gibt es neben Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen auch Reihenhäuser zur Miete, frei finanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen. Dabei wurde der Hamburger Drittmix erreicht: Rund 30 Prozent der Wohneinheiten sind Wohnungen, Reihen- oder Einfamilienhäuser im Eigentum, 40 Prozent frei finanzierte Mietwohnungen und 30 Prozent geförderte Mietwohnungen für Menschen mit geringen Einkommen. Zu letzteren zählen beispielsweise rund 50 von 100 Reihenhäusern, die von der SAGA gebaut wurden. Die andere Hälfte wurde im Rahmen des Pilotprojekts

WOHNEINHEITEN (WE) GESAMT: CA. 1.250

davon in folgenden Bauformen:

 **180**
Einfamilienhäuser

 **260**
Reihenhäuser,
davon ca. 38 % geförderte
RH (50 WE) oder 8-Euro-
Reihenhäuser (50 WE)

 **810**
Wohneinheiten in
Mehrfamilienhäusern,
davon ca. 37 % geförderte
WE (300 WE)

davon in folgenden Eigentumsformen:

 **390**
Eigentumswohnungen

 **350**
öffentlich geförderte
Mietwohnungen

 **510**
frei finanzierte
Mietwohnungen



- Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Geschosswohnungsbauten, 1. Förderweg
- Öffentlich geförderte Mietwohnungen in Reihenhäusern (SAGA)
- 8-€-Wohnungsbau in Reihenhäusern (SAGA)
- % Anteil der geförderten Wohnungen

„8-Euro-Wohnungsbau“ des Hamburger Senats realisiert. Dabei erfolgte die Grundstückerwerbsschreibung für den Bau von Wohnungen, deren Anfangsnettokaltmiete bei monatlich maximal 8 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen soll.

Daneben gibt es eine Reihe besonderer Wohnformen: Wohnraum für Senior:innen in den zwei ehemaligen Kasernengebäuden und Wohnungen für das Programm „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ in der Quartiersmitte. Hinzu kommen 35 Wohneinheiten für Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend gemeldet sind in zwei von der städtischen Tochtergesellschaft Fördern & Wohnen errichteten Gebäuden. Diese entstanden auf Grundstücken, die zunächst für Baugemeinschaften vorgesehen aber trotz umfangreicher Werbemaßnahmen von dieser Zielgruppe nicht nachgefragt waren.

„Wir freuen uns, Teil vom Fischbeker Heidbrook zu sein. Vielen Dank an das IBA-Team für die großartige Unterstützung.“

Familie Sunil, Bewohner:innen



Spielplatz auf dem Plateau

8. FREIRAUMPLANUNG

Der besondere Reiz im Quartier Fischbeker Heidbrook ist seine Nähe zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide mit ihren Wald- und Heideflächen, deren Ausläufer sich bis in das Quartier hineinziehen. Auch naturnahe Freiflächen und viele Straßenbäume, großzügige Spiel- und Sportplätze, private Gärten und halbprivate Wohnhöfe tragen zum grünen Charakter des Quartiers bei.

Der Wald „umrahmt“ das Wohngebiet von drei Seiten. Sogar an der vierten Seite, an der verkehrsbelasteten Cuxhavener Straße (B73), steht eine Reihe alter Bäume und schirmt die Bebauung ein wenig ab. Im Inneren des Quartiers wurden kleine Wäldchen und waldartige Böschungsbereiche ebenso erhalten wie zahlreiche große Straßenbäume. So prägen die 82.000 Quadratmeter Waldfläche das Quartier genauso wie die landschaftsarchitektonisch gestalteten Grün- und Freiflächen.

Neben den Baufeldern und Verkehrsflächen ist ein System von Freiflächen entstanden. Dieses verbindet und ordnet die Baufelder innerhalb des Quartiers und schafft zusätzliche Wegebeziehungen sowie Gräben und Retentionsflächen für das offene Entwässerungssystem. Dazu zählen beispielsweise zwei zentrale Grünachsen: das lineare Parkband in





Sportfeld und Bewegunginseln

West-Ost-Richtung und die von Süden nach Norden über das Plateau verlaufende Achse (siehe Karte S. 15), der Park und mehrere Sport- und Spielflächen.

Plateau: Park und Spielfläche

Größte Freifläche ist die 2,1 Hektar große zentrale Parkanlage auf dem Plateau, einer terrassierten Fläche, die als Anhöhe das darunterliegende Gebiet überragt. Der mittlere Plateau-Bereich wird von den umliegenden Geschosswohnungsbauten gefasst, weist ebenso wie dessen Böschungen viel alten Baumbestand auf und beherbergt neben der Parkanlage einen naturnahen Kinderspielplatz. Hier wurden bereits Quartiersfeste gefeiert.

Auf der anderen Straßenseite befinden sich ein Wäldchen und ein weiterer Spielplatz, der sich an Jugendliche richtet. Beide Grünflächen und Spielplätze wurden 2018 fertig gestellt und liegen in einer zentralen Grünachse. An der westlichen Seite verläuft ein asphaltierter Weg, nach Süden in das Naturschutzgebiet und nach Norden über eine Treppe zum linearen Parkband.

Sport- und Bewegungsangebote

Neben der Uwe-Seeler-Halle wurde ein Multifunktions-sportfeld für Fußball und Basketball eröffnet, das der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. 2022 wurde das dortige Sportangebot um Bewegunginseln mit Fitnessgeräten (Calisthenics) und Tischtennisplatten ergänzt. Diese Angebote sind das Ergebnis einer Bürgerbeteiligung („Fokusgruppe Sport und Freizeit“) u.a. mit dem Turnverein Fischbek. Finanziert wurde das Projekt durch Mittel aus dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek).

„Es ist schön, wie hier in den letzten Jahren eine richtige Community herangewachsen ist – man trifft sich bei privaten Straßenfesten, Sportgruppen oder dem Nachbarschaftsflohmarkt. Unsere Kinder können hier im Heidbrook den ganzen Tag mit ihren Freund:innen spielen, ob in den verkehrsberuhigten Straßen, der Natur, auf dem Spielplatz oder auf dem Fußballplatz – ein toller Ort zum Großwerden!“

Nina M., Bewohnerin



Die Gestaltung der Wohnhöfe bestimmten die angrenzenden Nachbar:innen



Wohnhöfe

Im nördlichen Bereich des Quartiers wurden einige „Wohnhöfe“ geschaffen, die einerseits der Erschließung der anliegenden Einfamilienhaus-Grundstücke dienen und andererseits als halböffentlicher Aufenthaltsbereich und baumbestandener, gemeinsamer Treffpunkt für die Nachbarschaft.

Weil diese Form der Erschließung Nachbarschaft und Identifikation fördern soll, organisierte die IBA Hamburg zuvor Workshops mit Beteiligung der Hauseigentümer:innen, in denen es um die Gestaltung der Wohnhöfe ging und die Bewohner:innen ihre Vorstellungen einbringen konnten. Daher unterscheiden sich heute alle Wohnhöfe und bilden erkennbare „Adressen“. Benannt wurden die Wohnhöfe nach den Bäumen, die dort gepflanzt wurden – etwa „Kiefernhof“.

Die begrünten Mittelinseln der Wendehammer weisen nun unterschiedliche Baum- und Unterpflanzungen auf und es gibt individuell geplante Sitzgelegenheiten, Boule-Felder, Grillplätze, kleine Spielflächen oder ähnliches. Dabei wurden die Freiflächen der Wohnhöfe für einen symbolischen Preis an die Anlieger:innen verkauft.

Insgesamt gibt es zehn Wohnhöfe, von denen sieben mit den Eigentümer:innen gestaltet wurden. In drei weiteren Wohnhöfen sind die Grünflächen im Wendehammer als Versickerungsmulden angelegt worden und Teil des Entwässerungskonzepts. Dort beteiligen sich die Anwohner:innen auf Vermittlung der IBA Hamburg an „Muldenpatenschaften“ und übernehmen gemeinsam mit dem Bezirk Harburg Gestaltung und Pflege des kleinen Grünraums.

Lineares Parkband

Parallel zur vielbefahrenen Cuxhavener Straße (B73) liegt das „lineare Parkband“ als ruhige und sichere Ost-West-Verbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. Das Parkband ist von altem Baumbestand, Sitzbänken und breiten Grünstreifen gesäumt, die an einer Seite als Versickerungsgräben für Niederschlagswasser ausgebildet sind. Ungefähr in der Mitte gibt es eine Wegeverbindung zum Plateau-Park. Ebenso wie der Park ist das Parkband planungsrechtlich als Grünanlage festgesetzt und daher nicht beleuchtet. Dieser Umstand hatte bei einige Anwohner:innen Sicherheitsbedenken ausgelöst. Zum Schutz des Naturhaushalts sind jedoch auch solche dunkleren Bereiche notwendig und als beleuchtete Alternativen bieten sich die Parallelstraßen an.



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



Waldfläche:
82.000 m²



Zentrale Parkanlage mit
zwei Spielplätzen:
21.000 m²



Lineares Parkband:
10.000 m²



Sport- und Freizeitbereich
inkl. Bolzplatz:
23.000 m²



Flächen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung
von Boden, Natur und
Landschaft:
15.000 m²

9. ENTWÄSSERUNG

Wichtiger Bestandteil des naturnahen Wohnens im grünen Quartier Fischbeker Heidbrook ist dessen Klimaresilienz, also der zukunftsfeste Umgang mit den Folgen des Klimawandels und zunehmender Extremwittersituationen. Dem nachhaltigen Regenwassermanagement kommt im Fischbeker Heidbrook eine große und sichtbare Bedeutung zu.

Dürreperioden einerseits und Starkregenereignisse andererseits treten immer häufiger auf und stellen die hochverdichteten Städte vor Herausforderungen. Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf und verhindern, dass Regen im Boden versickert. Überlastete Abwasserkanäle, überschwemmte Straßen und Keller sind eine der Folgen. Eine andere Folge sind trockene Gärten und Grünanlagen.

RISA – RegenInfraStrukturAnpassung

Der Fischbeker Heidbrook ist eines der ersten Hamburger Quartiere, in dem das neuartige Entwässerungskonzept RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) umgesetzt wurde. RISA ist ein gemeinsames Konzept der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) und HAMBURG WASSER. Es geht zurück auf ein 2009 bis 2015 durchgeführtes Forschungsprojekt, dessen Ziel es war, Prinzipien für eine zukunftsfähige Regenwasserbewirtschaftung in Hamburg festzulegen. Im Abschlussbericht „Strukturplan Regenwasser“ von 2015 sind diese Prinzipien nachzulesen.





Das Regenrückhaltebecken ist als Parkanlage nutzbar und staut bei Starkregenereignissen vorübergehend Wasser



Grünflächen, die geflutet werden können

Starkregenvorsorge

Grundsätzlich soll Regenwasser, das auf Dächern und Straßen niedergeht, nicht wie üblich auf schnellstem Wege in der Kanalisation verschwinden, wo es der Vegetation nicht mehr zur Verfügung steht. Nach dem Prinzip der Schwammstadt wurde stattdessen so geplant, dass anfallendes Regenwasser vor Ort gespeichert, versickert oder verzögert abgeleitet wird. Dafür wurden die Geschossbauten und die Nebengebäude mit Gründächern ausgestattet. Alle privaten Grundstücke, die sich auf durchlässigen Bodenschichten befinden, versickern anfallendes Regenwasser über Mulden auf dem eigenen Grundstück. Die Grundstücke mit undurchlässigen Bodenschichten leiten ihr Regenwasser über offene Rinnen in Gräben zwischen den Grundstücken. Diese Gräben führen das Wasser entlang der Straßen und Wege in zwei Regenrückhaltebecken. Von dort kann das Wasser gedrosselt in natürliche Wasserläufe wie die Rethenbek und in Regenwassersiele abgeführt werden.

In offenen Rinnen und Gräben kann Wasser verdunsten, versickern und wird in seiner Fließgeschwindigkeit reduziert, gedrosselt. So werden Überschwemmungen bei Starkregen vermieden, die Grundwasserneubildung wird gestärkt und Pflanzen mit Wasser versorgt, das sie bei Hitze wieder abgeben und so die Luft befeuchten. Dadurch tragen die Wassergräben und Regenrückhaltebecken zur Kühlung bei und reduzieren Staubbildung.

Für diese Blau-Grüne Infrastruktur wurde das vorhandene Gefälle des Gebiets genutzt. So findet eine natürliche Reinigung des Wassers und Rückführung in den Wasserkreislauf statt und das Kanalnetz wird entlastet.

Das östliche Regenrückhaltebecken am Fußweg Richtung Fischbek wurde zudem als landschaftliches Element in der Freiraumplanung gestaltet und mit Rampen und Sitzbänken ausgestattet. Hier findet sich die Besonderheit, dass durch eine spezielle Planung auf eine Einzäunung verzichtet werden konnte: Das Becken staut bei Starkregen langsam von einer Seite her ein und kann zu allen Seiten über flache Böschungen verlassen werden. So können Personen auf die umliegenden Wege gelangen, die auch bei Starkregen sicher zu benutzen sind.



Private Mulde bei Starkregen



Veranstaltung der IBA Hamburg mit Anwohner:innen



Verantwortung der Bewohner:innen

Das Entwässerungskonzept fußt auf einem differenzierten und zusammenhängenden System aus Mulden, Rinnen und Gräben. Hier zählt jeder einzelne Baustein. Am Anfang des Systems stehen die Privatgrundstücke. Daher gibt es im entsprechenden Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66 die Vorgabe:

„Ziel ist es, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern bzw. zu nutzen. [Deshalb ist] das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen oder einer Nutzung zuzuführen; eine Ableitung ist nicht zulässig.“ (siehe „Begründung zum Bebauungsplan“ S. 57).
 Dazu bekamen Kaufinteressierte vorab von der IBA Hamburg einen Leitfaden mit Gestaltungsvorschlägen und möglichen Umsetzungsvarianten für Versickerungsmulden oder Zisternen. Beim Grundstückskauf haben sich die Eigentümer:innen verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Regenwasser auf ihrem Grundstück (dauerhaft) versickert oder genutzt werden kann. Eine Ausnahme bilden – wie erwähnt – jene Grundstücke mit nicht-versickerungsfähigen Böden. In der Umsetzung wurden die verbindlichen Vorgaben vereinzelt nicht eingehalten, wodurch sich auf diesen Privatgrundstücken das Wasser staute. Die jeweiligen Nachbargrundstücke oder die öffentlichen Straßen und Wege waren bei Starkregen nicht davon betroffen – das System funktioniert also, musste aber mehrfach, klar und intensiv mit den Grundstückseigentümer:innen kommuniziert werden.

10. ENERGIEKONZEPT

Für die Wärmeversorgung des Fischbeker Heidbrooks wurde ein Konzessionsvertrag zur Errichtung eines Nahwärmenetzes mit den Hamburger Energiewerken geschlossen. Für alle Geschossbauten im Fischbeker Heidbrook besteht eine Anschlusspflicht an dieses Nahwärmenetz. Viele Reihenhäuser und Einfamilienhäuser haben sich zudem freiwillig anschließen lassen. Insgesamt werden mit Fertigstellung aller geplanten Wohnungen rund 650 Wohneinheiten mit Warmwasser und Heizenergie versorgt.



Die Nahwärmezentrale befindet sich in dem Wohn- und Gewerbebau mit Supermarkt am Quartiers- eingang. Sie besteht aus zwei Blockheizkraftwerken (BHKW) mit zwei Brennwertkesseln zur Spitzenlast- abdeckung. Die Gesamtwärmeerzeugung betrug 2022 rund 5.800 MWh. Dabei werden 30 Prozent der Wärmeenergie aus Biomethan, also erneuerbaren Energieträgern gewonnen. Zusätzlich erzeugen die Blockheizkraftwerke Strom mit einer installierten Leistung von 500 kW. Dieser wird teilweise im Ge- bäude selbst genutzt und teilweise ins öffentliche Netz eingespeist.

Für alle Gebäude im Fischbeker Heidbrook galt hinsichtlich des Energiestandards eine Pflicht zum Bau mindestens nach KfW 55 Effizienzstandard. Bis zur offiziellen Fertigstellung des Quartiers im Jahr 2022 wurde dieser Haustyp noch gefördert.





ENERGIE IM QUARTIER



Wärmeerzeugung:
5.800 MWh



Anteil Erneuerbare Energie
30 %



Primärenergiefaktor:
0,25



Versorgung von
ca. 650 Wohneinheiten
sowie der Uwe-Seeler-Halle

11. KOMMUNIKATION: NATURVERBUNDEN WOHNEN

Unter der Dachmarke „Naturverbunden Wohnen“ hat die IBA Hamburg im Süden Hamburgs zwei Quartiere an zwei Naturschutzgebieten (NSG) vermarktet: Vogelkamp Neugraben beim Naturschutzgebiet (NSG) Moorgürtel und den Fischbeker Heidbrook am NSG Fischbeker Heide. Die gemeinsame Marke sollte zum Ausdruck bringen, dass die Menschen hier an und mit der Natur wohnen.

Hauptziel der Außendarstellung war es, beide Quartiere und den Stadtteil Neugraben-Fischbek als grünen und für Familien geeigneten Wohnort bekannt zu machen. Die geplanten Fischbeker Reethen, als drittes angrenzendes Quartier, bekommen zu einem späteren Zeitpunkt einen eigenen Markenauftritt.



Der Infopoint der IBA Hamburg in Neugraben hat viele Interessent:innen angezogen

Hamburg voraus

Jetzt Baugrundstücke erwerben!

ENDLICH WIEDER LAND IN SICHT.

Informieren Sie sich zu den Grundstücken und Architekturkonzepten im **Infopoint im bgz süderelbe**, Am Johannisland 2, 21147 Hamburg, HVV: S-Bahn Neugraben Di - Fr, 16 bis 18 Uhr / Sa + So 11 bis 14 Uhr

www.naturverbunden-wohnen.de

IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

VOGELKAMP NEUGRABEN
NATURVERBUNDEN WOHNEN

Marketingkampagne

Die Dachmarke „Naturverbunden Wohnen“ umfasste zwei eigene Quartierslogos und ein wiedererkennbares Corporate Design, das konsequent in allen Werbematerialien und im digitalen Auftritt genutzt wurde. Außerdem wurden zu Beginn der Vermarktungsphase von Grundstücken eigene Kampagnen-Claims („Endlich wieder Land in Sicht“) entwickelt und eine umfangreiche Multichannel-Kampagne realisiert, mit denen die Vorzüge des Wohnens „zwischen Heide und Altem Land“ kommuniziert wurden.

Insbesondere für Veranstaltungen und Messeauftritte gab es auch eine Vielzahl von Plakaten, Präsentationen, Imagefilmen und Werbematerialien. Publikationen speziell zu einem der Quartiere erschienen ebenfalls im Corporate Design – beispielsweise der „Hauskatalog“ für die zur Auswahl stehenden Einfamilienhäuser (siehe Kapitel 12).

Wichtiger Bestandteil der Kommunikation und des Marketings war der Internetauftritt unter der Adresse www.naturverbunden-wohnen.de. Neben umfangreichen Informationen zur Vermarktung (inklusive einer interaktiven Grundstückskarte mit relevanten

Daten und Preisen) gab es hier aktuelle Neuigkeiten und eine Rubrik zu häufig gestellten Fragen (FAQ).

Die digitale Kommunikation wurde um einen monatlichen Newsletter, ein Mailing nur für Grundstückskäufer:innen und eine Facebookseite für den Fischbeker Heidbrook ergänzt.

Nach der (weitgehenden) baulichen Fertigstellung und dem Vermarktungsabschluss beider Quartiere wurden die digitalen Kommunikationskanäle sukzessive zurückgefahren.





Infopoint und Veranstaltungen

Während der Bauphase gab es für beide Quartiere einen gemeinsamen Infopoint im Bürgerzentrum BGZ Süderelbe in Neugraben als Anlaufstelle für die Öffentlichkeit. Mit dem Infopoint zeigte die IBA Hamburg vor Ort Gesicht und bot einen Raum für Informations- und Nachbarschaftsveranstaltungen. Eigene Veranstaltungen und die Kooperation bei bestehenden Formaten bildeten ab 2014 eine wichtige Säule der Kommunikation.



Community Building

Auch in der eigentlichen Entwicklungsphase des Fischbeker Heidbrooks blieben Dialog- und Veranstaltungsformate zentrale Elemente für das Community Building. So führte die IBA Hamburg zwischen 2014 und 2022 jährlich einen Projektdialog mit bis zu 200 interessierten Bürger:innen durch, bei denen über den jeweiligen Planungsstand, bevorstehende Fertigstellungen, über die Herausforderungen bei der Entwässerung (siehe Kapitel 9), Änderungen beim Carsharing-Service und andere für die Bewohner:innen relevante Themen informiert und Fragen beantwortet wurden.

Bei jährlichen Quartiersrundgängen informierten die IBA-Planer:innen die Nachbarschaft über bauliche Entwicklungen und Hintergründe – und konnten Fragen direkt vor Ort klären. Die jährliche Veranstaltung „Heide und Musik erleben“ in Kooperation mit dem Infohaus Fischbeker Heide bot den Bewohner:innen eine gemeinsame Heideführung mit einem musikalischen Ausklang.



Die Stärkung des Gemeinschaftsgefühls und einer lebendigen Nachbarschaft ist ein Ziel der Quartiersentwicklung. Dazu wurde auch gemeinsam gefeiert – etwa ein Baustellenfest 2016, die Eröffnung der Uwe-Seeler-Halle 2018 oder zur offiziellen Fertigstellung des Quartiers 2022.



12. VERMARKTUNG EINFAMILIENHÄUSER

Nach den planerischen und tiefbaulichen Vorarbeiten begann 2015 die erfolgreiche Vermarktung der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Da die stadteigene IBA Hamburg GmbH den Fischbeker Heidbrook zu einem nachhaltigen, lebendigen und gemischten Quartier entwickeln wollte, war die Bebauung an bestimmte Vorgaben geknüpft. Dazu gehörte neben dem klimaresilienten Entwässerungskonzept auch ein gestalterischer Qualitätsanspruch, der eine architektonische Beliebigkeit verhindern sollte.

Hauskatalog

In enger Kooperation mit Bauunternehmen und Architekturbüros entwickelte die IBA Hamburg 2015 einen Hauskatalog, der unter dem Titel „Unsere Vorschläge für Naturverbundenes Wohnen“ verschiedene Hausmodelle zeigte. Der Hauskatalog

wurde in den Folgejahren überarbeitet und enthielt in seiner vierten und letzten Auflage 30 verschiedene Entwürfe, die in 64 Varianten für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser umgesetzt werden konnten.

Zur Auswahl standen dabei Häuser für unterschiedliche Lebenssituationen und Wohnbedürfnisse. Die Entwürfe hatten verschiedene Dachformen und Fassadenmaterialien – unter anderem gab es Häuser mit Satteldach, mit Flachdach oder mit Staffelgeschoss und Dachterrasse. Die Bauunternehmen boten dabei jeweils bestimmte Hausmodelle an. Kaufinteressierte konnten sich mit einem der Entwürfe für den Kauf eines der begehrten Grundstücke bewerben. Der Katalog diente dazu, die Umsetzung einer hochwertigen Architektur im Fischbeker Heidbrook zu gewährleisten.







Eine Mischung aus Holz-, Klinker- und Putzfassaden durchzieht das gesamte Quartier

Gestaltungsbeirat

Zur Steuerung von gestalterischen Anpassungen und zur Beurteilung von eigenständigen Architekturvorschlägen richtete die IBA Hamburg einen Gestaltungsbeirat ein. Dieses unabhängige Gremium war mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung und Baurecht besetzt.

Auch individuelle Entwürfe anderer Architekturbüros oder Veränderungen in den Vorschlägen aus dem Hauskatalog waren grundsätzlich möglich – beispielsweise eine Anpassung der Grundrisse oder der Fensteraufteilungen. In jedem Fall waren dabei

aber grundsätzliche gestalterische Anforderungen zu beachten, die im Hauskatalog definiert wurden. Dazu gehörte etwa die Firstausrichtung auf dem Grundstück oder der Verzicht auf Garagen und Carports im Vorgarten.

Verbindlich waren natürlich auch die Vorgaben des Bebauungsplans. So wurden beispielsweise bestimmte Dachneigungen oder Farben der Dachdeckungen ausgeschlossen. Alle Abweichungen vom Hauskatalog und individuelle Entwürfe wurden vorab vom Gestaltungsbeirat geprüft und jeder Hausentwurf von der IBA Hamburg individuell besprochen und freigegeben.





Qualitätsstandards

Bei der Vergabe der Einfamilienhausgrundstücke wurden von der IBA Hamburg weitere Standards festgelegt und vertraglich gesichert. Zu den besonderen Qualitätsmerkmalen des Quartiers sollte neben hochwertiger Architektur und hohen Energiestandards (siehe Kapitel 10) auch der Schutz des Baumbestands, eine möglichst geringe Versiegelung sowie eine oberflächennahe Entwässerung (siehe Kapitel 9) gehören. Im Hauskatalog wurde daher auch auf das Konzept RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) hingewiesen.

Aufgrund der Komplexität der Anforderungen bei der Vergabe konnten Interessent:innen im Infopoint der IBA Hamburg im BGZ Süderelbe die Hausentwürfe als Modelle im Maßstab 1:100 begutachten und sich beraten lassen. Wer eines der 470 bis 1.344 Quadratmeter großen Grundstücke kaufen wollte, musste sich entsprechend den Vermarktungsphasen auf bis zu drei Wunsch-Grundstücke bewerben. Bei mehr als einer Bewerbung für ein Grundstück entschied das Los. Die Nachfrage nach Grundstücken im Fischbeker Heidbrook war bei den einzelnen Vermarktungsstarts jeweils größer als das zur Verfügung stehende Angebot.

„Mir gefallen besonders die zahlreichen Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten. Mit etwas Eigeninitiative können die Bewohner:innen hier zusammen feiern, spielen, grillen oder Sport machen. Schön ist, dass der Boule-Platz inzwischen auch von einer Hobby-Gruppe aus dem Stadtteil genutzt wird. Für die Zukunft wünsche ich mir, dass unser Fernwärmenetz schnellstmöglich nicht mehr mit Gas beheizt wird.“

Michael B., Bewohner

VERMARKTUNG EINFAMILIENHÄUSER



Anzahl Gebäude:
178



Anzahl Wohneinheiten (WE):
178



Anteil an Gesamt-WE:
14,3 %



Bruttogrundfläche (BGF):
ca. 46.600 m²



Anteil an Gesamt-BGF:
31,4 %



Grundstücksfläche:
ca. 10,7 ha



Anteil an Gesamt-
Grundstücksfläche:
42,1 %



Mehrfamilienhaus auf dem Plateau



13. VERMARKTUNG MEHRFAMILIENHÄUSER UND REIHENHÄUSER

Der Fischbeker Heidbrook ist in seinem städtebaulichen Erscheinungsbild von Einfamilienhäusern geprägt. Die meisten Menschen hier wohnen allerdings in Mehrfamilienhäusern: Über 800 Wohneinheiten – von insgesamt 1.250 – befinden sich in Geschosswohnbauten. Sie verteilen sich über das Quartier, sind aber schwerpunktmäßig an der Cuxhavener Straße zu finden, unmittelbar dahinter am Baumpieperweg, außerdem am Heidschnuckenring und auf dem Plateau in der Quartiersmitte. Die Vermarktung erfolgte dabei auf unterschiedliche Weise.

Konzeptausschreibung

Alle Grundstücke wurden nach einer sogenannten „Konzeptausschreibung“ vergeben, bei der interessierte Wohnungs- oder Bauunternehmen ein Angebot für das ausgeschriebene Grundstück abgeben konnten. Bei dem Angebot kam es neben dem gebotenen Kaufpreis auch auf das geplante Baukonzept an. Dazu gehörten ein architektonischer Entwurf, der Nachweis, dass Energiestandards, Nachhaltigkeitskriterien (z.B. Nutzung nachhaltiger Materialien) und wohnungspolitische Vorgaben (z.B. eine bestimmte Zahl von barrierefreien oder familientauglichen Wohnungen) eingehalten werden. Anhand einer Bewertungsmatrix entschied ein Auswahlgremium dann, welches Angebot den Zuschlag

bekommt. Damit war nicht der höchste gebotene Preis ausschlaggebend, sondern das Konzept. Die Abteilung Qualitätssicherung der IBA Hamburg prüfte anschließend, dass das jeweilige Gebäude auch in der angebotenen Qualität umgesetzt wurde.

Gutachterverfahren

Eine Besonderheit bilden die Geschosswohnbauten auf dem „Plateau“ in der Quartiersmitte. Diese sind ebenfalls das Ergebnis einer Konzeptausschreibung – aber hier war zusätzlich ein Gutachterverfahren vorgeschaltet. Aufgrund der exponierten Lage und des wertvollen Bestands an Grünflächen sollte an dieser Stelle eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet werden. Bewusst wurde hier eine gestaltete, öffentliche und von zwei Baufeldern umgebene Grünfläche vorgesehen. Auf jedem Baufeld sollten vier Baukörper errichtet werden. Dazu führte die IBA Hamburg 2014 ein Gutachterverfahren mit vier Architekturbüros durch, bei dem sich der Entwurf des Büros Winking Froh Architekten aus Hamburg durchsetzte.

Beide Grundstücke wurden 2015 per Konzeptausschreibung in zwei Losen veräußert, wobei der Siegerentwurf umgesetzt werden musste. Dieser sah acht Mehrgeschosser mit bis zu fünf Geschossen



Geschosswohnungsbau im Quartier

vor, die neben knapp 150 Wohneinheiten auch eine Kita mit rund 100 Plätzen und einen Kiosk mit Café enthalten. Den Zuschlag für beide Baufelder erhielt eine Bietergemeinschaft. Diese realisierte dabei u. a. auch 22 öffentlich geförderte Wohneinheiten, von denen vier im Rahmen des Projekts „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ errichtet wurden. Initiiert hatte dieses Projekt die Hamburger Sozialbehörde (BASFI) 2013, um jungen Menschen, die in betreuten Wohnformen aufgewachsen sind, auch nach Erreichen der Volljährigkeit Hilfestellung bei der Wohnungssuche zu bieten.

Andere Vergabeformen

Eine Ausnahme von der Konzeptvergabe gab es für Grundstücke, die direkt an die städtischen Unternehmen SAGA (54 geförderte Wohnungen) und Fördern & Wohnen (39 Wohnungen) vergeben wurden.

VERMARKTUNG GESCHOSSWOHNUNGSBAU



Anzahl Gebäude:
29



Anzahl Wohneinheiten (WE):
810



Anteil an Gesamt-WE:
64,8 %



Bruttogrundfläche (BGF):
ca. 76.900 m²



Anteil an Gesamt-BGF:
51,8 %



Grundstücksfläche:
ca. 8,0 ha



Anteil an
Gesamt-Grundstücksfläche:
31,4 %



Reihenhäuser im Quartier



Reihenhäuser

Insgesamt gibt es im Quartier 260 Reihenhäuser in unterschiedlichen Bau- und Eigentumsformen. Neben 160 frei finanzierten privaten Eigenheimen in Form moderner Townhouses, gibt es auch 100 Reihenhäuser, die von der SAGA zur Miete errichtet wurden: Entstanden sind so 50 preisgedämpfte Häuser zu 8 Euro je Quadratmeter und noch günstigere Häuser, die als „Sozialwohnungen“ über den 1. Förderweg finanziert wurden. Dies macht es auch Familien mit geringerem Einkommen möglich, in einem Haus mit Garten zu Wohnen und trägt zur sozialen Durchmischung bei.

VERMARKTUNG REIHENHÄUSER



Anzahl Gebäude:
67



Anzahl Wohneinheiten (WE):
265



Anteil an Gesamt-WE:
21,2 %



Bruttogrundfläche (BGF):
24.939,40 m²



Anteil an Gesamt-BGF:
16,8 %



Grundstücksfläche:
ca. 6,7 ha



Anteil an
Gesamt-Grundstücksfläche:
26,5 %

FISCHBEKER HEIDBROOK:

Ein Vorzeigequartier für Naturverbundenes Wohnen und ganzheitliche Quartiersentwicklung



Mit Stolz und Freude blicken wir auf die erfolgreiche Entwicklung des Fischbeker Heidbrooks in Neugraben-Fischbek zurück. Diese Quartiersentwicklung der IBA Hamburg hat nicht nur Maßstäbe für zukünftige Stadtentwicklung in Stadtrandlage gesetzt, sondern auch eine lebendige und nachhaltige Gemeinschaft geschaffen. In diesem kurzen Fazit möchte ich die herausragenden Stärken und Besonderheiten hervorheben und bewerten.

Naturverbundenes Wohnen und grünes Quartier am Stadtrand

Der Fischbeker Heidbrook ist ein Paradebeispiel dafür, wie Stadtentwicklung im Einklang mit der Natur gestaltet werden kann. Die behutsame Integration

des Quartiers in die grüne Umgebung der Fischbeker Heide zeigt unser Engagement für den Schutz der Umwelt. Die Nähe zur Natur und der erhaltene Baumbestand schaffen einzigartige Wohnqualität und fördern die Biodiversität in der Umgebung. Die durchdachte Freiraumplanung schafft zusätzliche Wegebeziehungen und trägt zur Klimaresilienz des Quartiers bei. Das innovative Regenwassermanagement, welches Regenwasser sinnvoll sammelt und wiederverwendet und zugleich Starkregenereignissen und Dürreperioden erfolgreich begegnet, gewährleistet eine zukunftsfeste Entwässerung im Quartier Fischbeker Heidbrook. Dieses naturverbundene Wohnen trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden aller Bewohner:innen bei.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung und lebenswerte Gemeinschaft

Die Entwicklung des Fischbeker Heidbrooks war von Anfang an auf eine ganzheitliche Quartiersentwicklung ausgerichtet. Eine sorgfältige Mischung aus Wohnformen, von Einfamilienhäusern bis zu Mehrfamilienhäusern, hat eine vielfältige und inklusive Gemeinschaft hervorgebracht. Das architektonisch anspruchsvolle und abwechslungsreiche Erscheinungsbild wurde durch den Einsatz des „Hauskatalogs“ und die Berufung eines Gestaltungsbeirats erreicht. Die Integration historischer Gebäude und der achtsame Umgang des Geländes zeugen von Respekt vor der Geschichte und einer klaren Vision für die Zukunft. Dieses Quartier strahlt Identität und Zusammenhalt aus und schafft einen Ort, an dem Menschen gerne leben und arbeiten.

Bezahlbares Wohnen für alle Altersgruppen

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum war von Beginn an ein zentrales Anliegen. Im Fischbeker Heidbrook finden Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und Einkommensniveaus ein Zuhause. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur sozialen Vielfalt und zur Vermeidung von Gentrifizierung. Familien, die den Traum vom Eigenheim realisieren wollen, konnten hier ein Baugrundstück finden. Auch Familien, die den Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung haben, fanden hier eine neue Heimat. Die Wohnungsmarktpolitik im Quartier hat beispielhaft den Hamburger Drittmix umgesetzt und macht die Stärke dieses Konzeptes erlebbar. Die lebendige Nachbarschaft im Fischbeker Heidbrook ist das Herzstück des Quartiers. Gemeinschaftsflächen, Grünanlagen und Veranstaltungen der IBA Hamburg fördern den sozialen Zusammenhalt und das Miteinander der Bewohner:innen.

Gute Mischung aus Wohnen, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Die durchdachte Planung des Fischbeker Heidbrooks ermöglicht eine ausgewogene Mischung. Ein Nahversorgungszentrum und kleinteilige Gewerbeflächen decken die Bedürfnisse der Bewohner:innen ab. Gleichzeitig ist das Quartier dank seiner Lage an der Bundesstraße 73, der S-Bahnlinie sowie zweier Buslinien sehr gut erreichbar. Sharing-Angebote und alternative Verkehrskonzepte tragen zur Mobilität und Umweltfreundlichkeit bei.

Eine Inspiration für zukünftige Stadtentwicklung

Dieses Quartier zeigt, dass Naturverbundenheit, soziale Vielfalt, bezahlbares Wohnen und eine gute Erreichbarkeit miteinander vereinbar sind. Der Fischbeker Heidbrook ist ein überzeugendes Beispiel für nachhaltige und qualitätsvolle Wohnquartiere in Stadtrandlage. Die hier umgesetzten Stärken, Innovationen und Besonderheiten machen es zu einem Vorzeigequartier, das zukünftige Stadtentwicklung im suburbanen Raum inspirieren kann.

Ich möchte mich auch auf diesem Wege bei allen Beteiligten, den Planer:innen, Mitarbeiter:innen des Bezirkes Harburg sowie den zuständigen Fachbehörden, den aktiven Investor:innen, den Architekt:innen bis zu meinen Kollegen und Kolleginnen der IBA Hamburg für ihre Unterstützung und ihren großen Einsatz bedanken. Der Fischbeker Heidbrook macht sichtbar, was durch gute Zusammenarbeit und Vision erreicht werden kann.

Bedanken möchte ich mich insbesondere auch bei den Bewohner:innen des Quartiers, die so viel am Gelingen mitgewirkt haben.

Ihr



Kay Gätgens
Geschäftsführer IBA Hamburg

Abbildungsnachweis

Bezirksamt Harburg
(S. 5)

Hamburger Energiewerke
(S. 32)

IBA Hamburg GmbH
(S. 6 oben, S. 15 oben, 20, 23, 28/29,
30, 31, 35, 38, 48)

IBA Hamburg GmbH / André Zand-Vakili
(S. 9)

IBA Hamburg GmbH / Andreas Bock
(S. 17 oben, 18, 37 oben, 37 links unten)

IBA Hamburg GmbH / Anke Hansing
(S. 37 rechts unten)

IBA Hamburg GmbH / Bente Stachowske
(S. 14, 34, 36 oben/unten)

IBA Hamburg GmbH / Friederike Schöl
(S. 36 Mitte)

Senatskanzlei Hamburg / Jan-Niklas Pries
(S. 4)

IBA Hamburg GmbH / Johannes Arlt
(S. 10 unten, 52)

IBA Hamburg GmbH / Ken Stahncke
(S. 10 oben, Mitte, 12)

IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze
(S. 6 unten, 11, 13, 15 unten, 16, 19 oben,
21, 22, 24-27, 30, 39-47, 51)

IBA Hamburg GmbH / Matthias Friedel
(Titel, S. 2/3)

IBA Hamburg GmbH / Stefan Laetsch
(S. 19 unten)

Impressum

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
Geschäftsführer: Kay Gätgens
Tel.: +49 (0)40 / 226 227 - 119
E-Mail: naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de

V.i.S.d.P.: Anke Hansing

Koordination:
IBA Hamburg GmbH, Anke Hansing

Redaktion: Rainer Müller (Text), Philippa Dorow,
Karim Edzards, Anke Hansing

Konzeption und Gestaltung:
Kaller & Kaller Werbeagentur

Stand: Januar 2024

www.iba-hamburg.de







Kontakt

IBA Hamburg GmbH · Am Zollhafen 12 · 20539 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 / 226 227 - 119

E-Mail: naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen