

PROJEKTDIALOG GEORGSWERDER

Mittwoch, 14. September 2022
Auswanderermuseum BallinStadt

Öffentlicher Informationsabend
zu den Projektgebieten
Georgswerder Kirchenwiese
und Fiskalische Straße



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

PROJEKTDIALOG GEORGSWERDER

Mittwoch, 14. September 2022
Auswanderermuseum BallinStadt

Ronny Warnke, Projektkoordinator



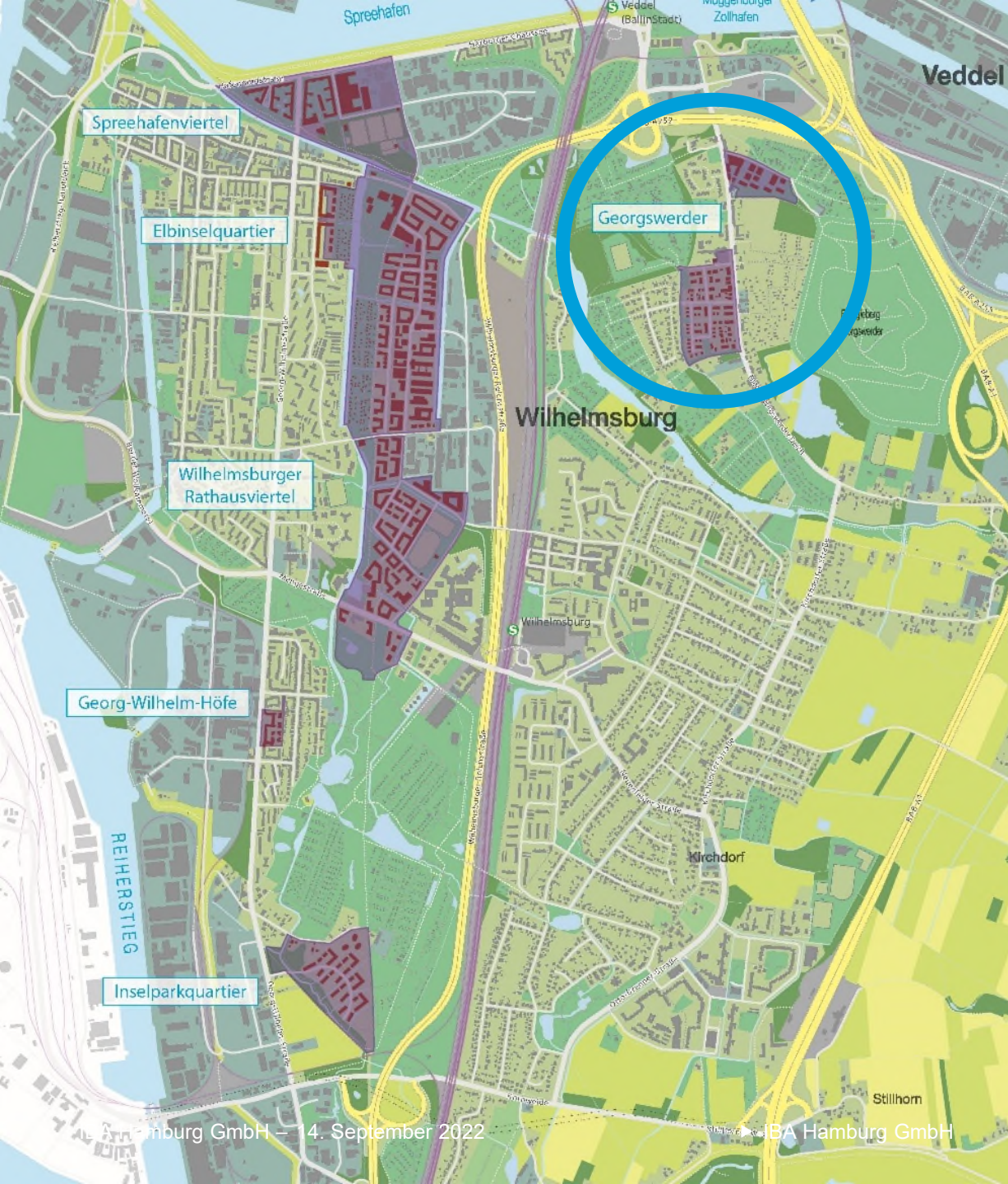
IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

AGENDA



1. IBA-Projektgebiet Georgswerder
2. Georgswerder – Fiskalische Straße
3. Georgswerder – Kirchenwiese
 - Bebauungs- und Funktionsplanung
 - Bauliche Maßnahmen
 - Vermarktung
4. Digitale Sprechstunde am 03. November 2022



PROJEKTGEBIETE DER IBA HAMBURG

Quartiersentwicklung

- Georgswerder
- Wilhelmsburger Rathausviertel
- Georg-Wilhelm-Höfe
- Elbinselquartier
- Inselparkquartier
- Spreehafenviertel

1. IBA-PROJEKTGEBIET GEORGSWERDER





ZUKUNFTSBILD GEORGSWERDER 2025

Das „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ bildet den Konsens zur weiteren Entwicklung des Stadtteils zwischen den Bürgerinnen und Bürgern, den begleitenden Vertreterinnen und Vertretern der Behörden und der Politik ab.

Dieser im Jahr 2012 gemeinsam erarbeitete Leitfaden ist Grundlage für die schrittweise Entwicklung und Ausgestaltung der formulierten Ziele.

An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows a mix of green spaces, trees, and buildings. A prominent road runs vertically through the center, with several smaller streets branching off. The buildings are mostly small, white, rectangular structures, likely houses or small apartment units. There are also some larger, more complex buildings, possibly schools or community centers. The overall impression is of a well-planned, green neighborhood.

PROJEKTGEBIET GEORGSWERDER

Gutachterverfahren „Wohnen
und Arbeiten in Georgswerder“
(2014)

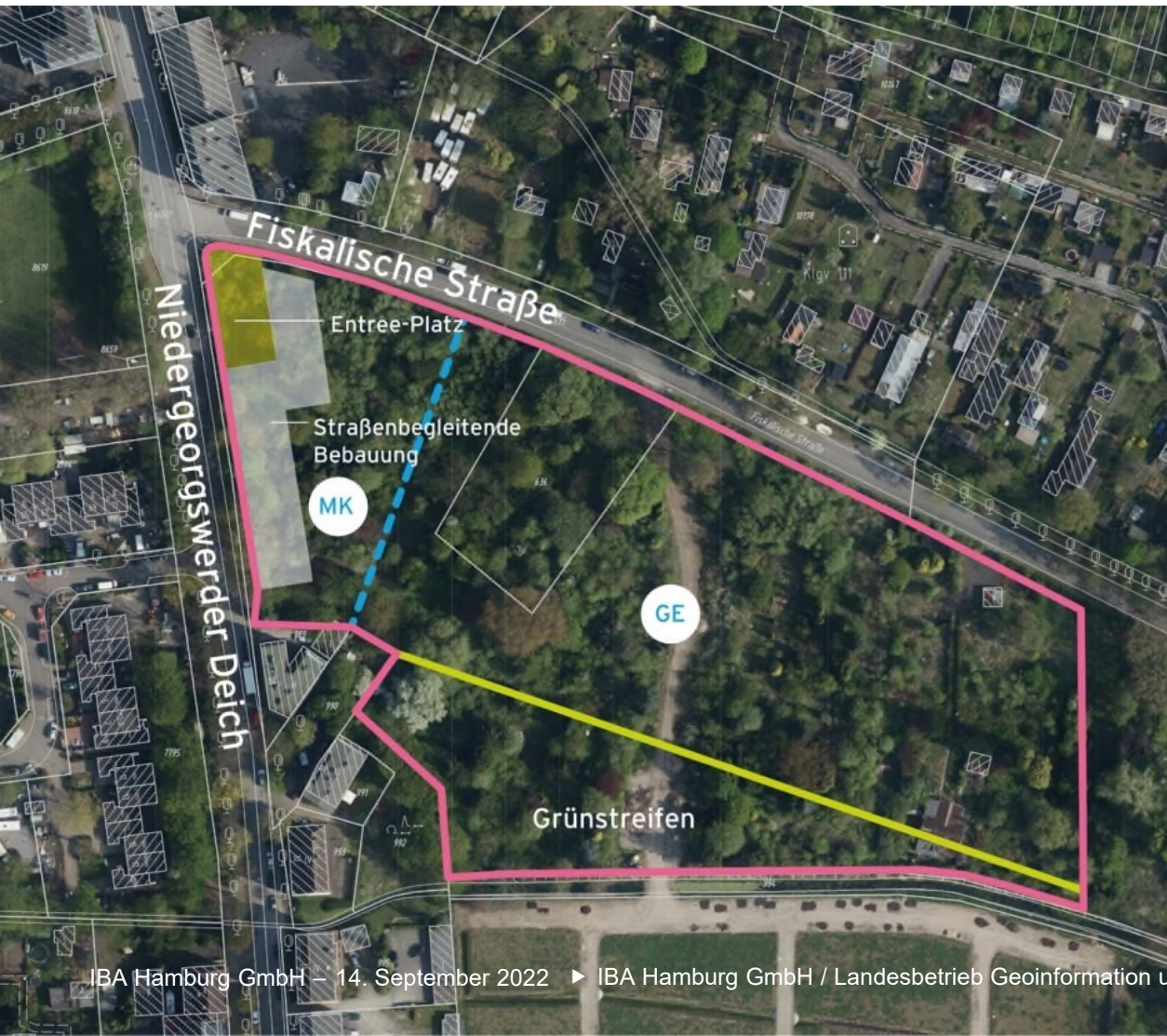
Planungsgrundlagen für die
Funktionsplanungen
Fiskalische Straße und Kirchenwiese
und die
Bebauungsplanverfahren
Wilhelmsburg 97 und 98

2. GEORGSWERDER – FISKALISCHE STRAßE



2. GEORGSWERDER – FISKALISCHE STRAßE

Beendigung der Grundstücksausschreibung



2. GEORGSWERDER – FISKALISCHE STRAßE

Rahmenbedingungen

- Repräsentative Gestaltung des Stadtteileingangs mit der straßenbegleitenden Bebauung am Niedergeorgswerder Deich – Schließung der Bebauungslücke unter Aufnahme der Nachbargebäudehöhen (hohe städtebauliche und architektonische Qualität)
- Aufnahme der Idee des Entreeplatzes (abhängig von der Nutzung des Gebäudes und gewünschtem Stadtteilbezug)
- Wohnverträglichkeit der zukünftigen gewerblichen Nutzung (Verkehrserzeugung)
- Der Grünstreifen zwischen der Westlichen Georgswerder Wettern und dem/den nördlich gelegenen Gewerbegrundstück/en bleibt dem naturschutzrechtlichen Ausgleich vorbehalten und weitgehend unzugänglich.
- Wichtige Verbindungsfunktion der Fiskalischen Straße zum Energieberg Georgswerder – insbesondere Erfordernis zur Abstimmung der Freiraumgestaltung zwischen öffentlichen Straßenräumen und privater/n Gewerbefläche/n.

3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

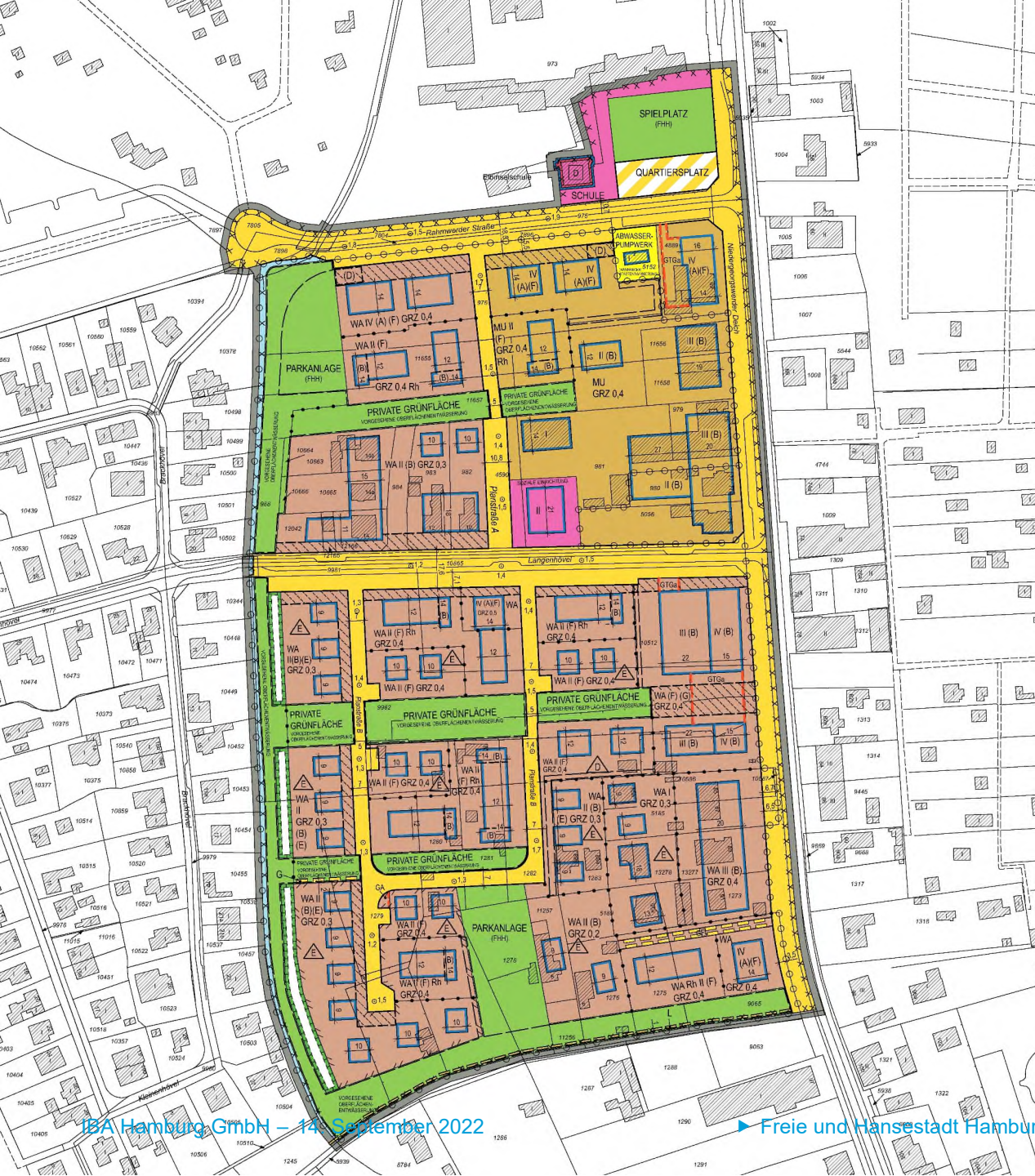


3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

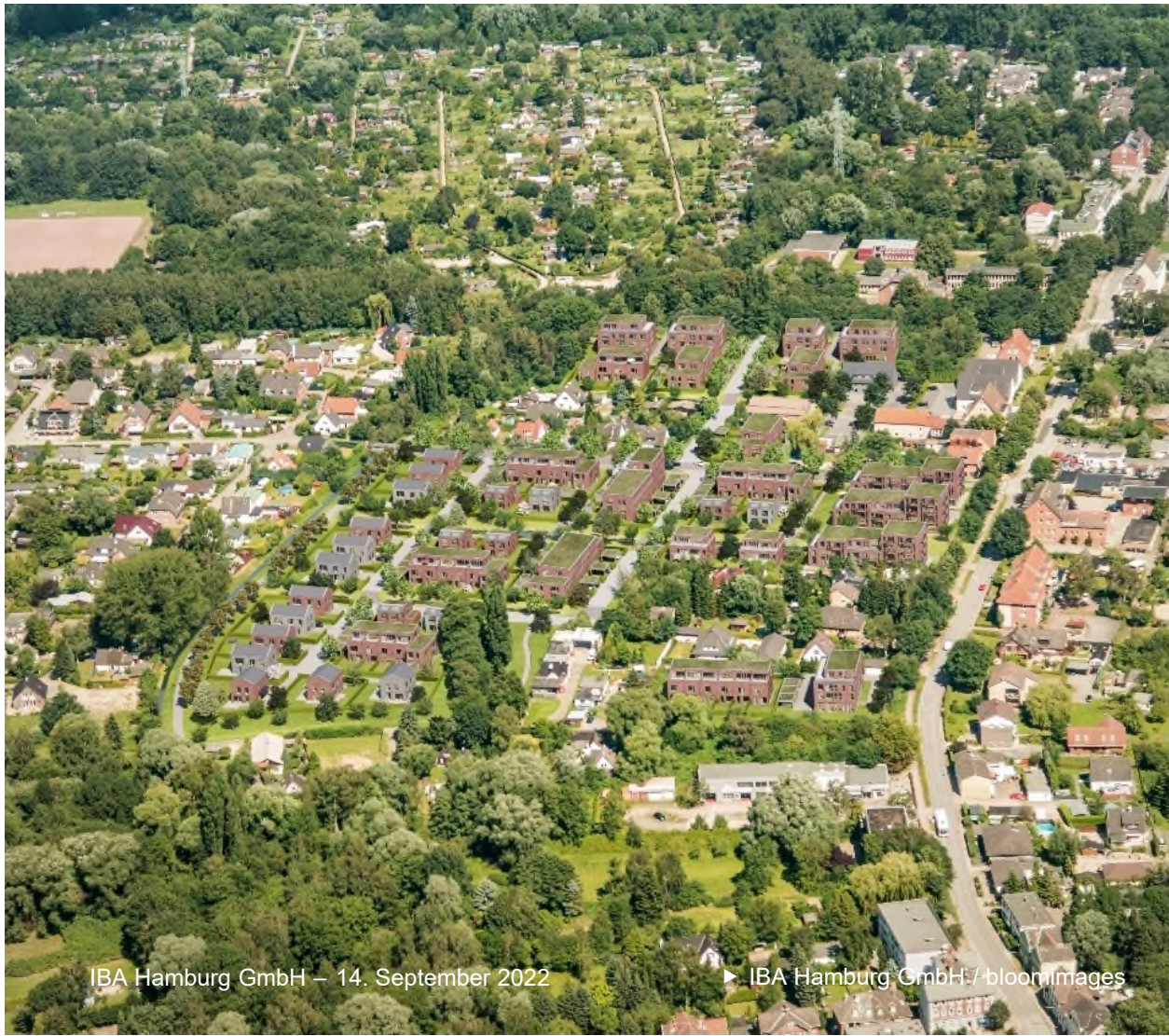
§ 13a BauGB – Bebauungsplan der
Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren)

- 25.03.2015 – Zustimmung zur Einleitung
des Bebauungsplanverfahrens durch den
Stadtplanungsausschuss
- 13.02.2020 – Vorweggenehmigungsreife
gemäß § 33 BauGB
- 21.09.2020 – Feststellung des
Bebauungsplanes



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Funktionsplanung



3. GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE

Funktionsplanung – Bebauung – Typologien

- **Typologien der ca. 180 neuen Wohneinheiten:**

- Geschosswohnungsbau: ca. 105 Wohneinheiten (blau)
- Reihenhäuser: ca. 52 (orange)
- Einfamilienhäuser: 21 (rosa)
- Doppelhäuser: 4 Wohneinheiten (gelb)

+ Baulücken am Niedergeorgswerder Deich (ca. 20 WE)



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Rückblick Erschließungsmaßnahmen 2020



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Neuer Quartiersplatz in 2021 eröffnet



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Erdbau und Setzungsvorwagnahmen in 2020 und 2021



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Fortführung der Bauarbeiten ab September 2021



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Herstellung des Entwässerungssystems / der Landschaftsfinger



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Herstellung des Entwässerungssystems



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Beginn des Sielbaus ab Frühjahr 2022



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Beginn des Leitungsbaus ab August 2022



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Straßenbauarbeiten in der Rahmwerder Straße ab Oktober 2021



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Straßenbauarbeiten in der Straße Langenhövel in 2023



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Garten- und Landschaftsbau in 2022: Arbeits- und Schauweg



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Garten- und Landschaftsbau in 2022



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Garten- und Landschaftsbau in 2022



3. GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE

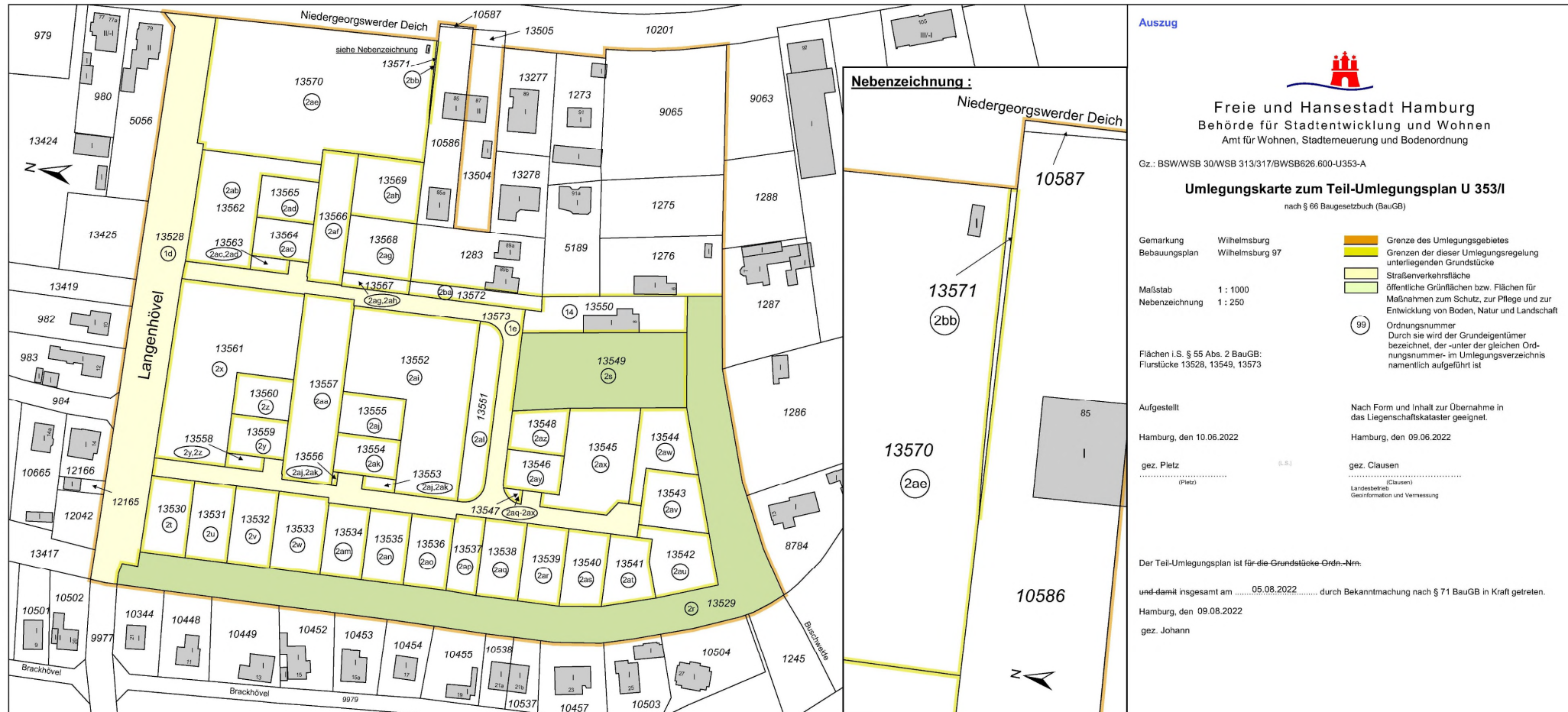
Vermarktungskonzept

- 12 Baufelder auf städtischen Flächen
- insgesamt:
 - ca. 180 neue Wohneinheiten,
 - 1 neue Kita und
 - 1 neuer Stadtteilladen als multifunktionaler Treffpunkt
- Verkauf der Baugrundstücke zur Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten – Entscheidung nach Prüfung der einzelnen Kriterien gemäß der Bürgerschaftsdrucksache 21/18514



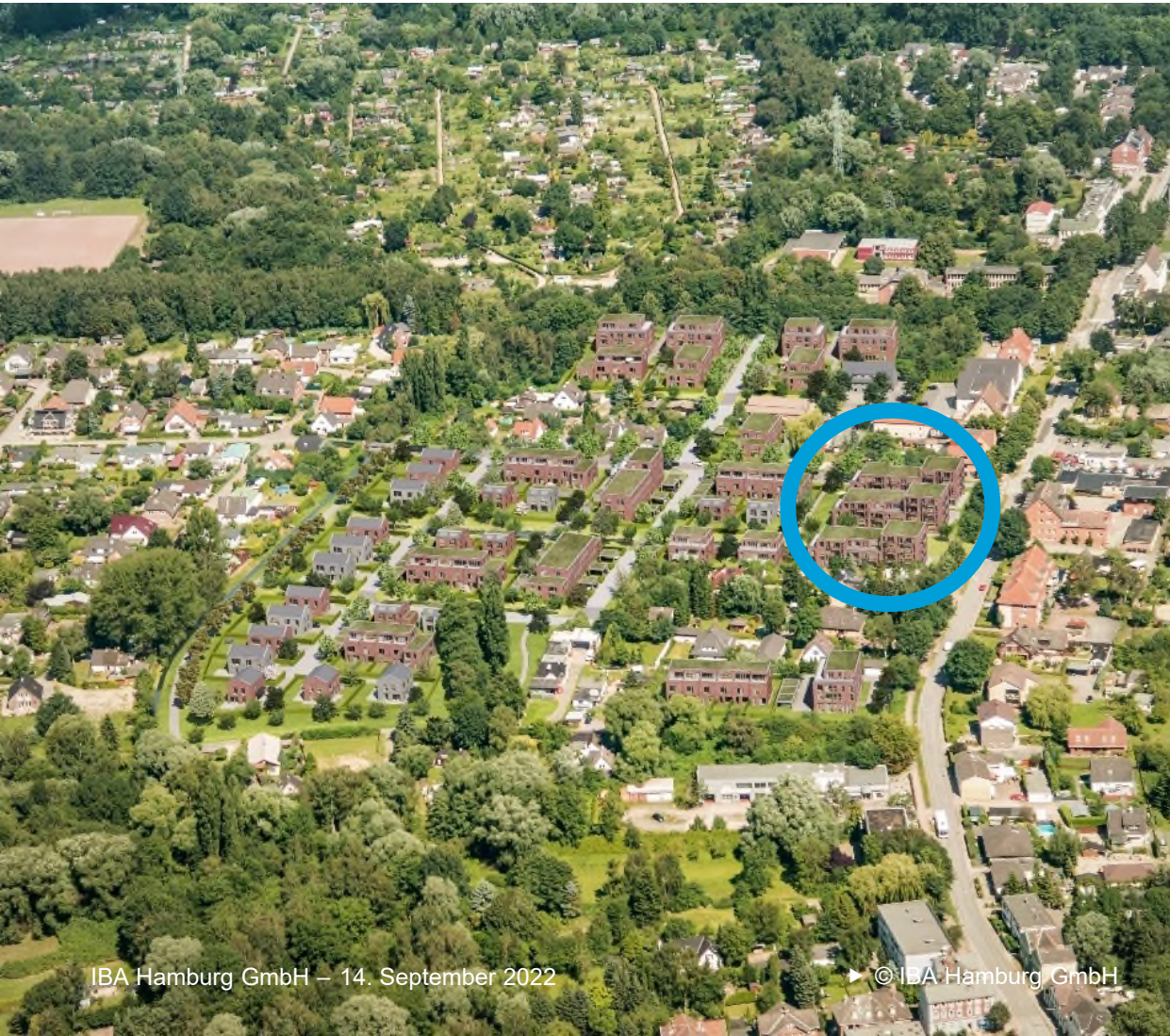
3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Inkrafttreten des Teil-Umlegungsplans U353/I am 05.08.2022



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Bauvorhaben der SAGA Hamburg



SAGA-Bauvorhaben (Baufeld 7)

- 58 Wohneinheiten
- davon 6 WA-Wohnungen
- 1 Gewerbeeinheit: Onkel Georg - Konzept für einen multifunktionalen Treffpunkt mit
 - Café- und Bäckereibetrieb als Versorgungs- und Begegnungsangebote
 - Freizeit-, Bildungs- und Beratungsangebote als soziale Infrastruktur
 - Familiencafé am Wochenende als Treffpunkt zum Klönen und Spielen
 - inklusives Angebot unter Trägerschaft der alsterdorf assistenz west gGmbH

3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Bauvorhaben der SAGA Hamburg



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Bauvorhaben der SAGA Hamburg



Nordansicht Haus 3 (Hofhaus)

3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Bauvorhaben der SAGA Hamburg



3. GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE

Vermarktungskonzept

August 2022: Entscheidung zur Ausschreibung für die Baugemeinschaftsgrundstücke von März 2022

Herbst 2022: Veröffentlichung Ausschreibung Kindertagesstätte

Ende 2022: Veröffentlichung Ausschreibung Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau

Frühjahr 2023: Vermarktungsstart Einfamilien- und Doppelhäuser (mit Informationsveranstaltung für Interessent:innen)



3. GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE

Vermarktungskonzept



Ausschreibung von 2 Baugemeinschaftsgrundstücken im Konzeptverfahren mit Festpreis (Verkehrswertgutachten) im März 2022

3. GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE

Vermarktungskonzept

August 2022: Entscheidung zur Ausschreibung für die Baugemeinschaftsgrundstücke von März 2022

Herbst 2022: Veröffentlichung Ausschreibung Kindertagesstätte

Ende 2022: Veröffentlichung Ausschreibung Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau

Frühjahr 2023: Vermarktungsstart Einfamilien- und Doppelhäuser (mit Informationsveranstaltung für Interessent:innen)



3. GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE

Vermarkungskonzept

August 2022: Entscheidung zur Ausschreibung für die Baugemeinschaftsgrundstücke von März 2022

Herbst 2022: Veröffentlichung Ausschreibung Kindertagesstätte

Ende 2022: Veröffentlichung Ausschreibung Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau

Frühjahr 2023: Vermarktungsstart Einfamilien- und Doppelhäuser (mit Informationsveranstaltung für Interessent:innen)



3. GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE

Vermarktungskonzept

August 2022: Entscheidung zur Ausschreibung für die Baugemeinschaftsgrundstücke von März 2022

Herbst 2022: Veröffentlichung Ausschreibung Kindertagesstätte

Ende 2022: Veröffentlichung Ausschreibung Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau

Frühjahr 2023: Vermarktungsstart Einfamilien- und Doppelhäuser (mit Informationsveranstaltung für Interessent:innen)



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Ziele der Grundstücksvermarktung bei den Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken

- Eigentumsbildung
- für alle Einkommensschichten
- ausschließlich zur Selbstnutzung
- für Familien und möglichst viele Menschen
- sozial gerechte Grundstücksvergabe
- Kaufpreise, die die Haushaltseinkommen berücksichtigen

3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Auswahlverfahren und Kriterien für eine sozial gerechte Grundstücksvergabe für alle Einkommensschichten bei den Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken

- Aufteilung der 23 Grundstücke in zwei Gruppen:
 1. 12 Grundstücke für Haushalte mit einem mittleren Einkommen – angelehnt an die Einkommensgrenzen nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz – HmbWoFG – mit entsprechender Erhöhung für Eigentumsbildung (Anlehnung an Förderung für Baugemeinschaften)
 2. 11 Grundstücke für alle Haushalte

3. GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE

Vermarktungskonzept

- Aufteilung der 23 Grundstücke in zwei Gruppen:

1. 12 Grundstücke für Haushalte mit einem mittleren Einkommen



2. 11 Grundstücke für alle Haushalte



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Private Grünflächen: Landschaftsfinger



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Interaktive Karte auf der IBA Hamburg-Website www.iba-hamburg.de





[KONTAKT](#) [SERVICES](#) [MEDIATHEK](#) [PRESSE](#) [IBA HAMBURG 2006 - 2013](#)
[PROJEKTE](#) [THEMEN](#) [AKTUELL](#) [BAUEN](#) [ÜBER UNS](#)

EN

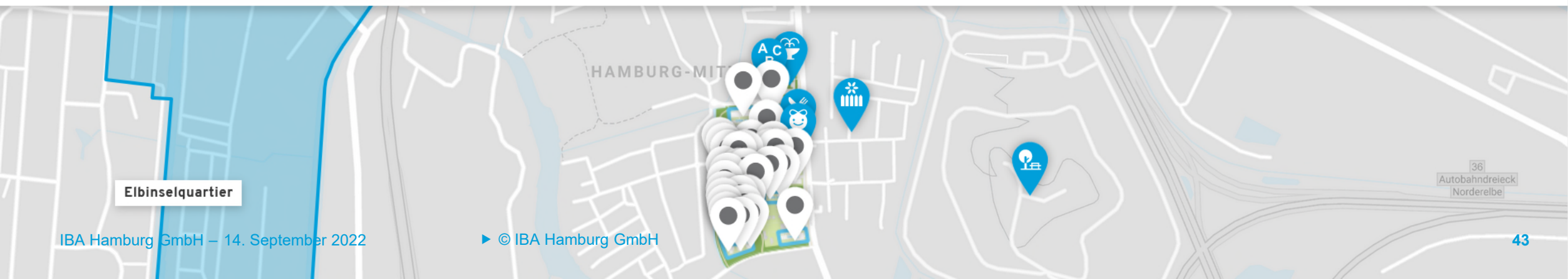
Georgswerder

ÜbersichtProjektverlaufAktuellDownloads

Karte

Alle Grundstücke

● GEPLANT ● VERFÜGBAR ● IN REALISIERUNG ● FERTIGGESTELLT



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Interaktive Karte auf der IBA Hamburg-Website www.iba-hamburg.de



Georgswerder

Übersicht Projektverlauf Aktuell Downloads

Alle Grundstücke

● GEPLANT

● VERFÜGBAR

● IN REALISIERUNG

● FERTIGGESTELLT

● GEPLANT

GWK04c | Einfamilienhausgrundstück
Georgswerder / Wohnen / Grundst.-Gr. ca.
517 m² / BGF ca. 185 m²

Für Informationen zum Vermarktungsstart
abonnieren Sie bitte unseren **Newsletter** auf
www.iba-hamburg.de.

03

Langenhövel

04b

04c

05a

05b

05c

06a

06b

06c

44

IBA Hamburg GmbH – 14. September 2022

© IBA Hamburg GmbH

Kurzbefehle Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Nutzungsbedingungen Fehler bei Google Maps melden

3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Gestaltungshandbuch

IBA HAMBURG GMBH

GESTALTUNGSHANDBUCH GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE



3. Das Wohnquartier

3. Das Wohnquartier

3.1 Georgswerder-Kirchenwiese

In der übergeordneten Konzeptidee für die städtebauliche Erweiterung des Gebiets der Kirchenwiese werden die bestehenden Strukturen Georgswerders gestärkt und der Charakter des Stadtteils weiterentwickelt.

Zu der Nord-Süd-Verbindung des Nieder-georgswerder Deiches als Hauptachse stellen die Straßen Rahmwerder Straße, Langenhövel und Buschweide wichtige Wegeverbindungen in Querrichtung dar, die wie „Adern“ vom Nieder-georgswerder Deich in die Tiefe des Stadtteils führen. Diese sollten aufgrund ihrer Bedeutung in Ost-West-Richtung von der Dove-Elbe zum Energieberg als Grünachsen mit weiten Sichtbeziehungen gestärkt werden. Parallel zu den übergeordneten Ost-West-Verbindungen der Bestandsstraßen entwickelt sich ein verschränktes Netz aus verdichteten Baufeldern und einem umgebenden Grünraum, der sich in Form von naturnah gestalteten Landschaftsfingern von der westlichen Brackwettern in das Wohnquartier zieht und so den Charakter der weiten Sichtbeziehungen in Georgswerder weiterführt.

Die Funktionsplanung sieht eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten vor und berücksichtigt bei der Anordnung insbesondere auch die angrenzenden Bestandsbebauungen und -baumbestände.

Die Freiraumplanung beinhaltet dazu ein wichtiges Charakteristikum im neuen Quartier durch ein System von sogenannten Landschaftsfingern, die einerseits die oberflächennahe Entwässerung durch Ableitung und Rückhalt gewährleisten und andererseits zugleich ökologisch wichtige Flächen darstellen als auch als Spielorte und Treffpunkte genutzt werden können.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Planung ist ein neu gestalteter Quartiersplatz, der an der Ecke Nieder-georgswerder Straße / Rahmwerder Straße dem Stadtteil einen neuen zentralen Ort gibt und zugleich den Eingangsbereich der Elbinselschule neu definiert.



3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Gestaltungshandbuch

IBA HAMBURG GMBH

GESTALTUNGSHANDBUCH GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE



4. Die Gestaltungsregeln



Die zulässigen Fassadenfarben des Rotspektrums decken dabei eine Farbpalette von für Hamburg typischen Rotklinkertönen ab, die sich eher zurückhaltend präsentieren und nicht zu farbintensiv wirken. Die zulässigen Grautöne des Holzes sollen das Gesamtbild des Quartiers ergänzen und starke Farbkontraste benachbarter Materialien vermeiden.

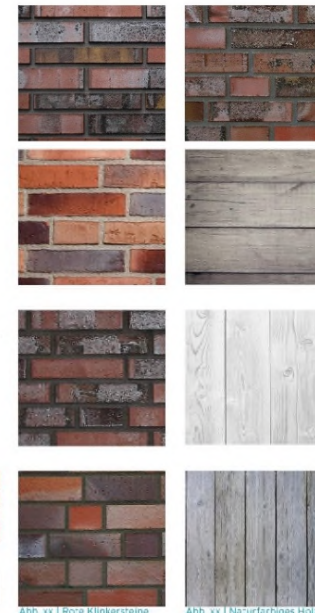
Für die Definition des Farbspektrums der Fassadenmaterialien wird das Natural Color System (NCS) verwendet. Dieses bildet auf einer vertikalen Achse einen Farbverlauf von Weiß (oben) zu Schwarz (unten) ab. Am rechten Ende des Rasters ist die ausgewählte Grundfarbe mit ihrem jeweiligen Mischfarbenanteil abgebildet. Für die Ausbildung der Fugen des Verblendermauerwerks wird der zurückhaltende Farbton „Zementgrau“ vorgegeben.

Töne Für Rotklinker

S 400 YR6	S 5040 YR4	S 400 YR6	S 1000 YR8
S 400 YR6	S 5040 YR4	S 400 YR6	S 1000 YR8
S 400 YR6	S 5040 YR4	S 400 YR6	S 1000 YR8
S 400 YR6	S 5040 YR4	S 400 YR6	S 1000 YR8

Töne Für Holz

S 2000 N	S 3000 N	S 3000 N	S 4000 N
S 4000 N	S 4000 N	S 4000 N	S 4000 N



FASSADENBEGRÜNUNG

Durch die Begrünung der Fassaden soll der Freiraum optisch erweitert und mit dem Stadtraum verzahnt werden. Darüber hinaus können diese Flächen das Mikroklima ökologisch und klimatisch verbessern. Eine Fassadenbegrünung ist nicht nur eine Möglichkeit, um einen Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft zu schaffen, sondern auch, um eine spezifische Ästhetik und Atmosphäre zu erzeugen.

Systematik Fassadenbegrünung

Bei bodengebundenen Systemen kommen entweder selbstklimmende Pflanzen oder Rankpflanzen mit an der Fassade angebrachten Kletterhilfen zum Einsatz. Bei der Verwendung von selbstklimmenden Pflanzen müssen die besonderen Anforderungen an die Außenfassade (geschlossene Fugen, ausreichend Haftgrund für die Pflanzen usw.) in der Planung berücksichtigt werden. Rankpflanzen benötigen eine eigenständige Kletterhilfe an der Fassade. Dies erlaubt mehr Freiheiten bei der Gestaltung der Außenfassade. Bei der Verwendung von selbstklimmenden Pflanzen müssen die besonderen Anforderungen an die Außenfassade (geschlossene Fugen, ausreichend Haftgrund für die Pflanzen usw.) in der Planung berücksichtigt werden.

Eignung der Fassade

Das Fassadenbegrünungssystem muss mit der Konstruktion der Außenfassade abgestimmt werden. Vor allem bei Selbstklimmern muss darauf geachtet werden, dass die Fassadenkonstruktion dafür geeignet ist. Bei bodengebundenen Begrünungssystemen ist darauf zu achten, ggf. notwendige Rankhilfen gestalterisch in die Gebäudefassaden zu integrieren.

Wasser & Nährstoffe

Bei der Fassadenbegrünung muss gewährleistet werden, dass ausreichend unversiegelte Fläche für den Wasser- und Nährstoffhaushalt der Begrünung vorhanden ist. Falls dies nicht ohne weiteres nachweisbar ist, kann dieser Nachweis auch über ein detailliertes Pflegekonzept erfolgen.

Statischer Nachweis

Bei Pflanzkonzepten mit Rankhilfen muss ein statischer Nachweis erbracht werden. Der erforderliche Konstruktionsaufbau, z.B. in Form von Rankhilfen wird nicht von der zur Verfügung stehenden Baumasse abgezogen. Die Rankgerüste dürfen, maximal bis zum Abschluss erlaubter Balkone, vor die Fassadenfläche gesetzt

3. GEORGSWERDER – KIRCHENWIESE

Gestaltungshandbuch

IBA HAMBURG GMBH

GESTALTUNGSHANDBUCH GEORGSWERDER - KIRCHENWIESE



4. Die Gestaltungsregeln



4.2 Gestaltungsregeln Freiraum

4.2.3 VORGABEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

Die privaten Freiflächen prägen den Charakter des neuen Wohnquartiers. Ihre Gestaltung soll sich in das landschaftliche Erscheinungsbild und den naturnahen Charakter des Gebiets einfügen. Zu den privaten Freiflächen gehören einerseits die Flächen im Wohnumfeld, die durch die Bauherren individuell gestaltet werden sowie andererseits die Landschaftsfinger, die durch die IBA Hamburg GmbH hergestellt und durch die Anwohner unterhalten werden.

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 trifft Festsetzungen für die Gestaltung der Freiflächen im Wohnumfeld privater Gärten zu den folgenden Themen:

- + Baumpflanzungen (S.xx)
- + Hecken und Zäune (S.xx)
- + Gehwege und Zufahrten (S.xx)
- + Oberirdische Entwässerung (S.xx)
- + Beleuchtung (S.xx)
- + Bereiche TG/Landschaftstreppe (VO 52).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch weitere Gestaltungsregeln ergänzt.

LEGENDE

- Private Grünflächen und Gärten
- Landschaftsfinger/ private Flächen mit gemeinschaftlicher Unterhaltung
- Grenze Baufeld
- Eberesche (Ersatzpfl./ weitere)
- Feldahorn (Ersatzpfl./ weitere)
- Waldhorn (Ersatzpfl./ weitere)
- Trauerweide (Ersatzpfl.)
- Kopfleiche (Ersatzpfl.)
- Vogelkirsche (Ersatzpfl.)
- Bäume in der privaten Landschaftsfinger



4. DIGITALE SPRECHSTUNDE GEORGSWERDER



Lassen Sie uns gemeinsam sprechen:

Donnerstag, 03. November 2022
um 17:00 Uhr

Bitte senden Sie eine E-Mail an **info@iba-hamburg.de**, wenn Sie an der Sprechstunde teilnehmen möchten. Sie erhalten daraufhin einen Einladungs-Link für Microsoft-Teams.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

www.iba-hamburg.de

[instagram.com/ibahamburg](https://www.instagram.com/ibahamburg)

twitter.com/iba_hamburg



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen