

PROJEKTDIALOG 2022

WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL
ELBINSELQUARTIER
SPREEHAFENVIERTEL



IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

PROJEKTDIALOG 2022

WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL
ELBINSELQUARTIER
SPREEHAFENVIERTEL

Dienstag, 27. September 2022, 18:30 – 20:00 Uhr



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

ABLAUF DER VERANSTALTUNG

- 18:30 Begrüßung
Karen Pein, Geschäftsführerin IBA Hamburg
- 18:40 Grußwort
Karl-Heinz Humburg, stellvertretender Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirk Hamburg-Mitte
- 18:50 Aktuelle Entwicklungen in den Quartieren
Christian Hinz, Projektkoordinator IBA Hamburg
- 19:20 Rückfragen aus dem Publikum und digital
- 20:00 Verabschiedung und Ausklang



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

CHRISTIAN HINZ

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN IN DEN QUARTIEREN

Projektdialog 2022



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

PROJEKTGEBIETE DER IBA HAMBURG IN WILHELMSBURG

- Quartiersentwicklung:
 - ▶ Wilhelmsburger Rathausviertel
 - ▶ Elbinselquartier
 - ▶ Spreehafenviertel



BÜRGERBETEILIGUNG UND PLANUNGEN



IBA Hamburg GmbH



IBA Hamburg GmbH



IBA Hamburg GmbH



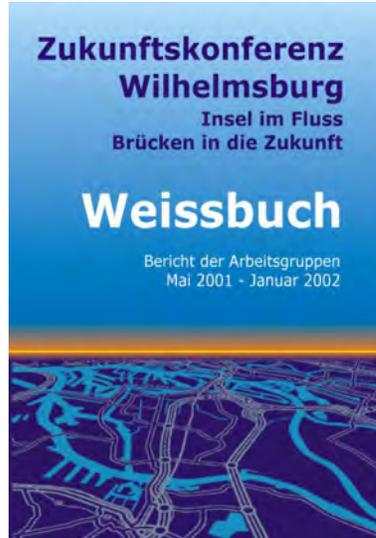
Marie-Pascale Grafiken 2017



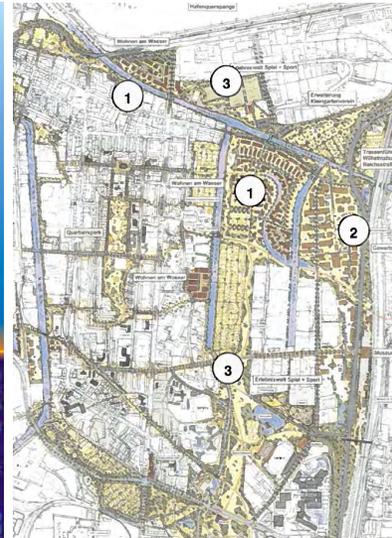
IBA Hamburg GmbH



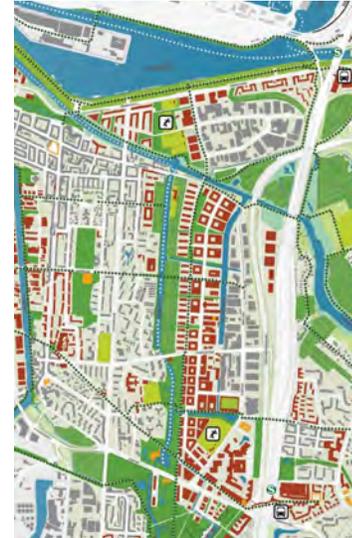
IBA Hamburg GmbH / Jo Larsson



Zukunftskonferenz Wilhelmsburg



Zukunftskonferenz Wilhelmsburg



FHH / BSW



IBA Hamburg GmbH / Jo Larsson

Letzter Digitaler Projektdialog
am 26. Oktober 2021

PROJEKTDIALOGE 2020/2021

Themenrückblick

- Mobilität
- Gestaltungsleitfaden
- Wärmeversorgung
- soziale, kulturelle und nachbarschaftliche Infrastruktur
- Nachverdichtung Kleingartenanlagen
- Baugemeinschaften
- Sportanlage Dratelnstraße
- Vermarktung und Wohnungsbau

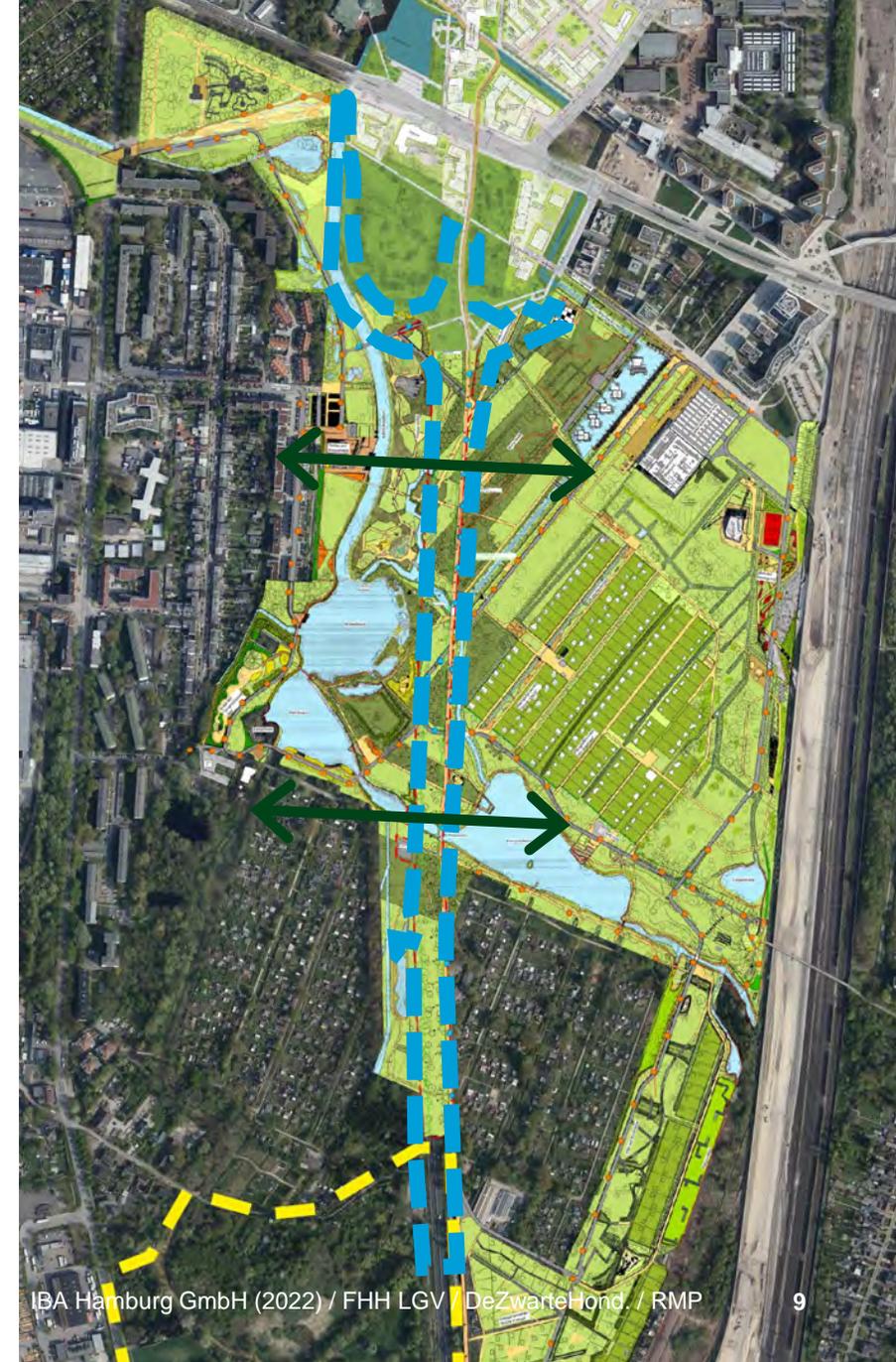
SPRUNG ÜBER DIE ELBE

- Entwicklung auf Basis des Rahmenkonzeptes „Hamburgs Sprung über die Elbe - Zukunftsbild 2013+“
- Lebendiges urbane Quartiere mit einer vielfältigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Sport



ZUSAMMENWACHSEN DES INSELPARKS

- Verwendung der Trasse der Wilhelmsburger Reichsstraße
- Verbindung der beiden Parkseiten
- Zusätzliche ca. 70.000 m² an Parkfläche
- Realisierung durch den Bezirk Hamburg-Mitte
 - ▶ Aktuell: Ausführungsplanung
 - ▶ Umsetzung ab ca. Mitte 2023
 - ▶ Fertigstellung ca. Mitte 2024



Spreehafenviertel

Elbinselquartier

**Wilhelmsburger
Rathausviertel**

RÜCKBAU

WILHELMSBURGER REICHSSTRAßE – AKTUELLER STAND

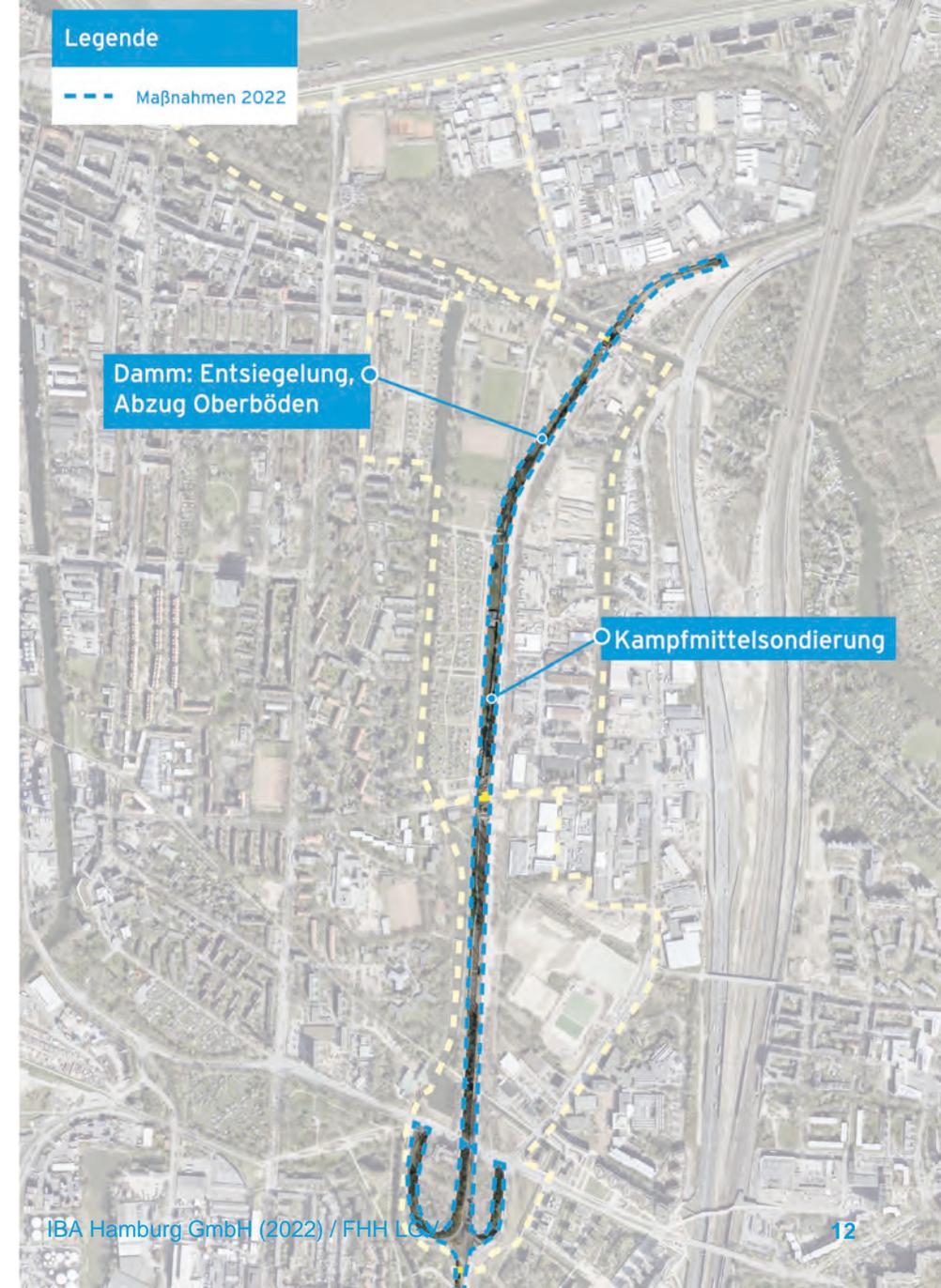


MASSNAHMEN 2022

- Nördlich der Mengestraße:
 - ▶ Rückbau/ Abzug der Oberböden auf dem Damm
 - ▶ Abschließende Entsiegelung auf dem Damm



IBA Hamburg GmbH (2022)



Legende

--- Maßnahmen 2022

Damm: Entsiegelung,
Abzug Oberböden

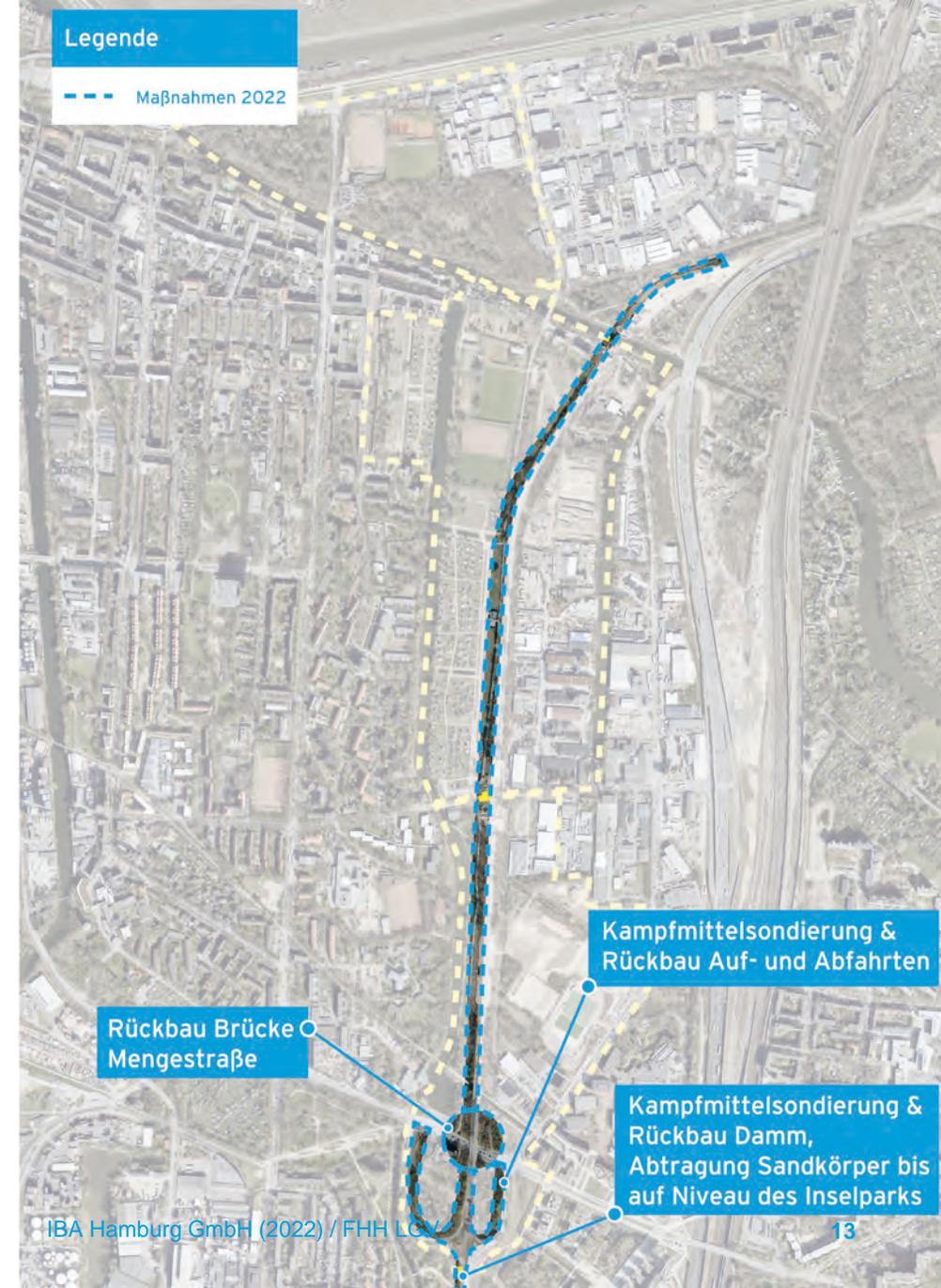
Kampfmittelsondierung

MASSNAHMEN 2022

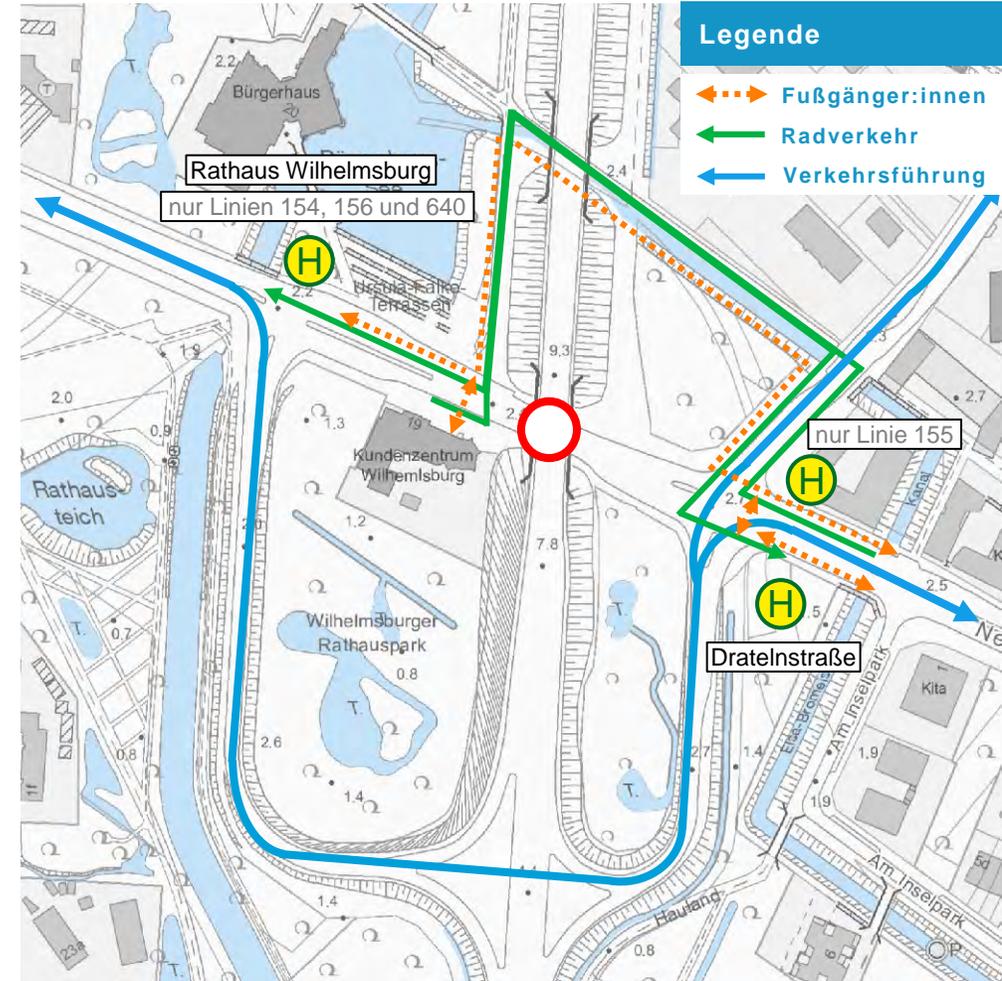
- Südlich der Mengestraße - ab September:
 - ▶ Abriss der Brücke über der Mengestraße
 - ▶ Kampfmittelsondierungen des gesamten Dammbereichs
 - ▶ Rückbau des gesamten Damms südlich der Mengestraße



IBA Hamburg GmbH (2022)



MASSNAHMEN 2022







ENTWICKLUNG



- Projektgebietsfläche: ca. 99 ha



- Baugrundstücke IBA Hamburg: ca. 277.000 m²



- Wohneinheiten: ca. 4.800

BGF:



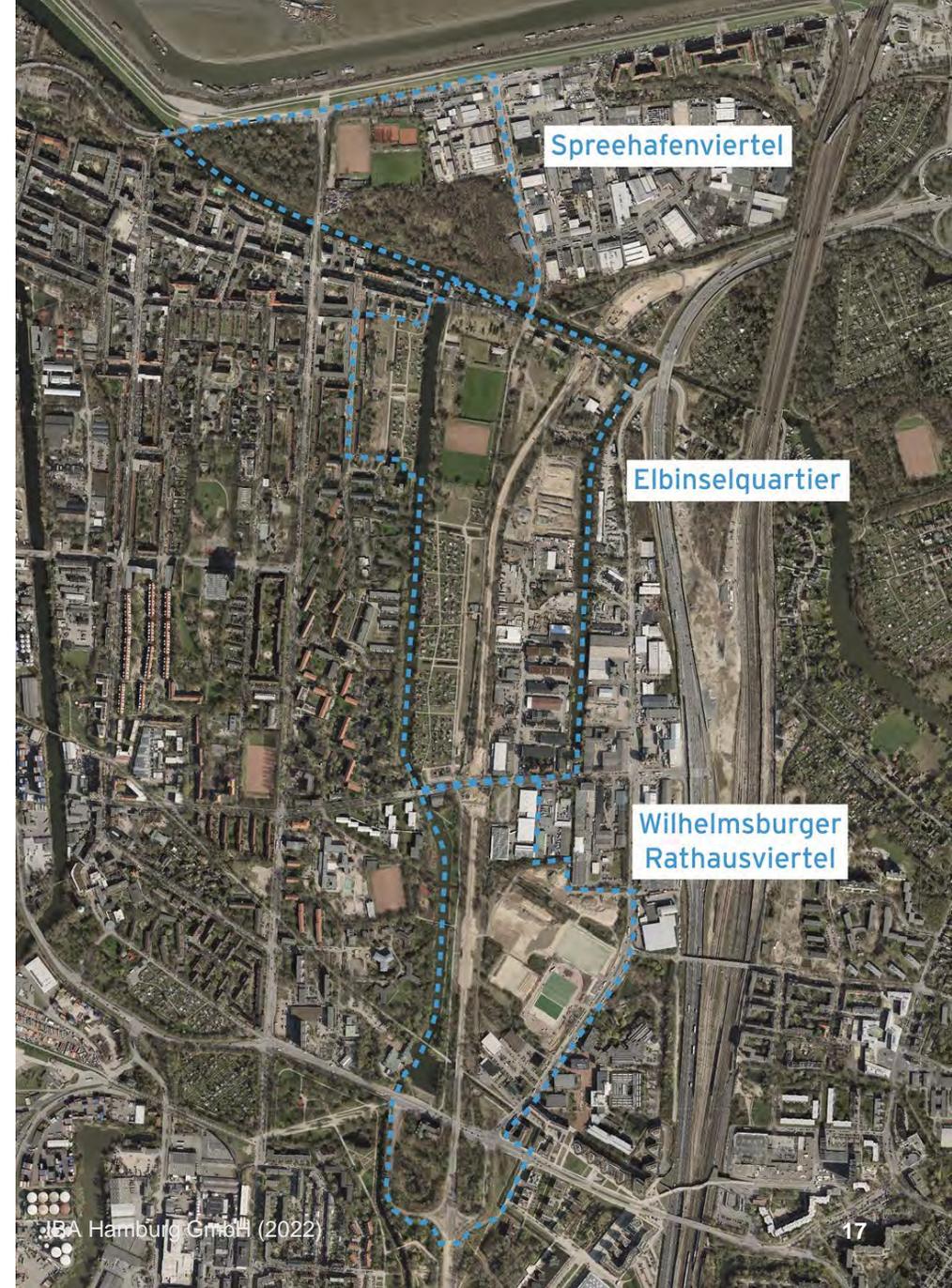
- ▶ Wohnen: ca. 485.000 m²



- ▶ Gewerbe/ Kultur: ca. 89.000 m² (Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistung, Handwerk, Kultur- und Kreativwirtschaft etc.)



- ▶ Bildung/ Soziales: ca. 40.000 m² (1 Schulcampus, 15 Kitas, Beratungs- & Betreuungsangebote, Gemeinschaftshäuser, Einrichtungen des Bezirksamtes)



ENTWICKLUNG



- IV bis XII Vollgeschosse im Geschosswohnungsbau



- II bis IV Vollgeschosse im Stadthausbau



- Hamburger Drittmix (35 % geförderter Wohnungsbau) als Ausgangsbasis



- Drei Kleingartenanlagen mit über 250 Parzellen



- Innovativer Kleingartenpark mit Kleingärten, Freizeit- und Sportangeboten



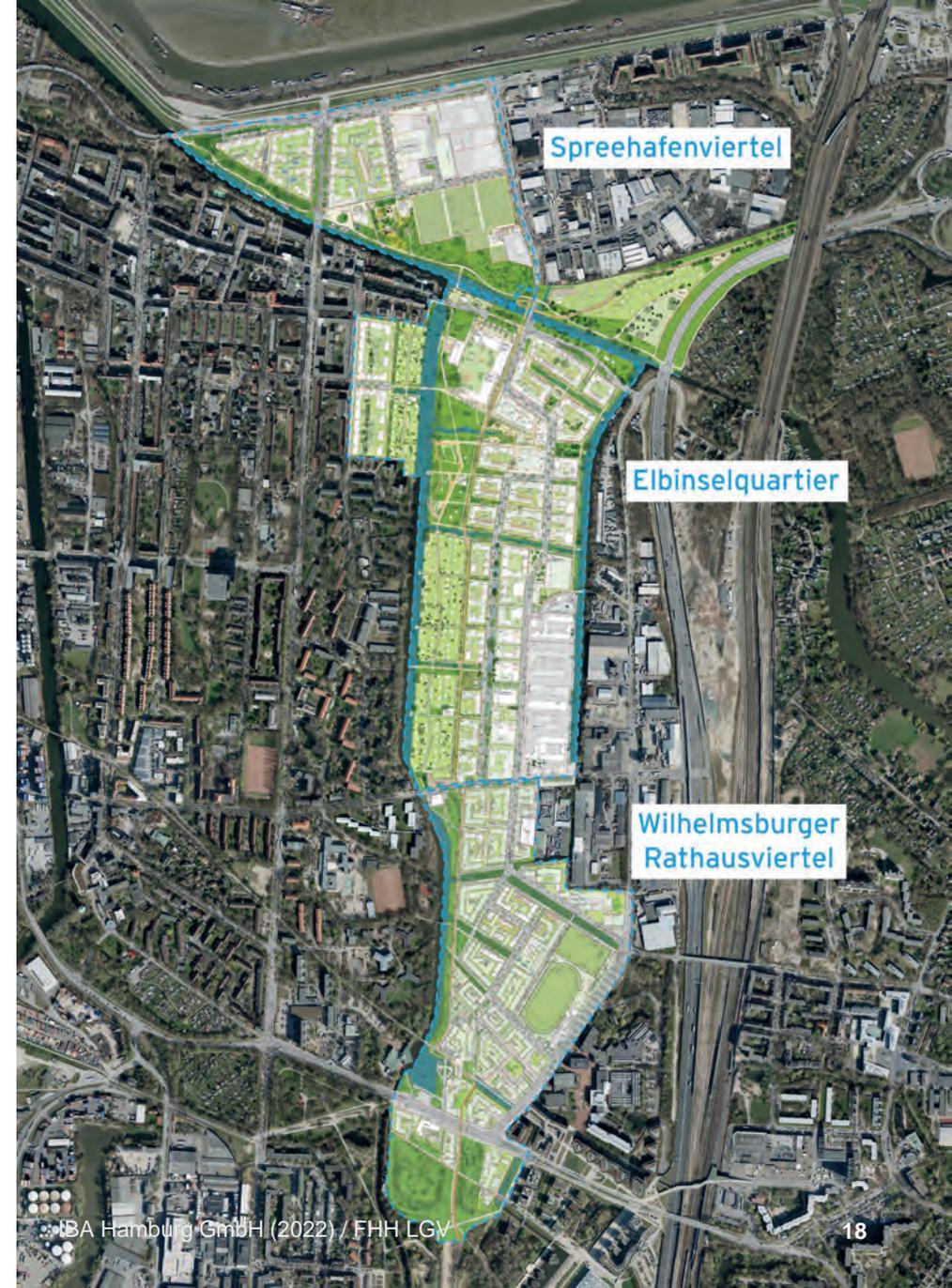
- Zwei Landschaftsachsen entlang des Aßmannkanals sowie Ernst-August-Kanals



- Vier große Quartiersspielplätze



- Neubau von 2 Sportanlagen sowie weiteren Sportangeboten



ENTWICKLUNG



- Zielgruppenorientierter Stellplatzschlüssel von 0,1 - 0,6



- Mobility Hub und Quartiersgaragen
 - ▶ Private Stellplätze, Car-Sharing und öffentliche Parkstände, dadurch Entlastung des öffentlichen Raumes
 - ▶ Bündelung von multimodalen Mobilitätsangeboten



- Quartiersbezogenes Logistikkonzept



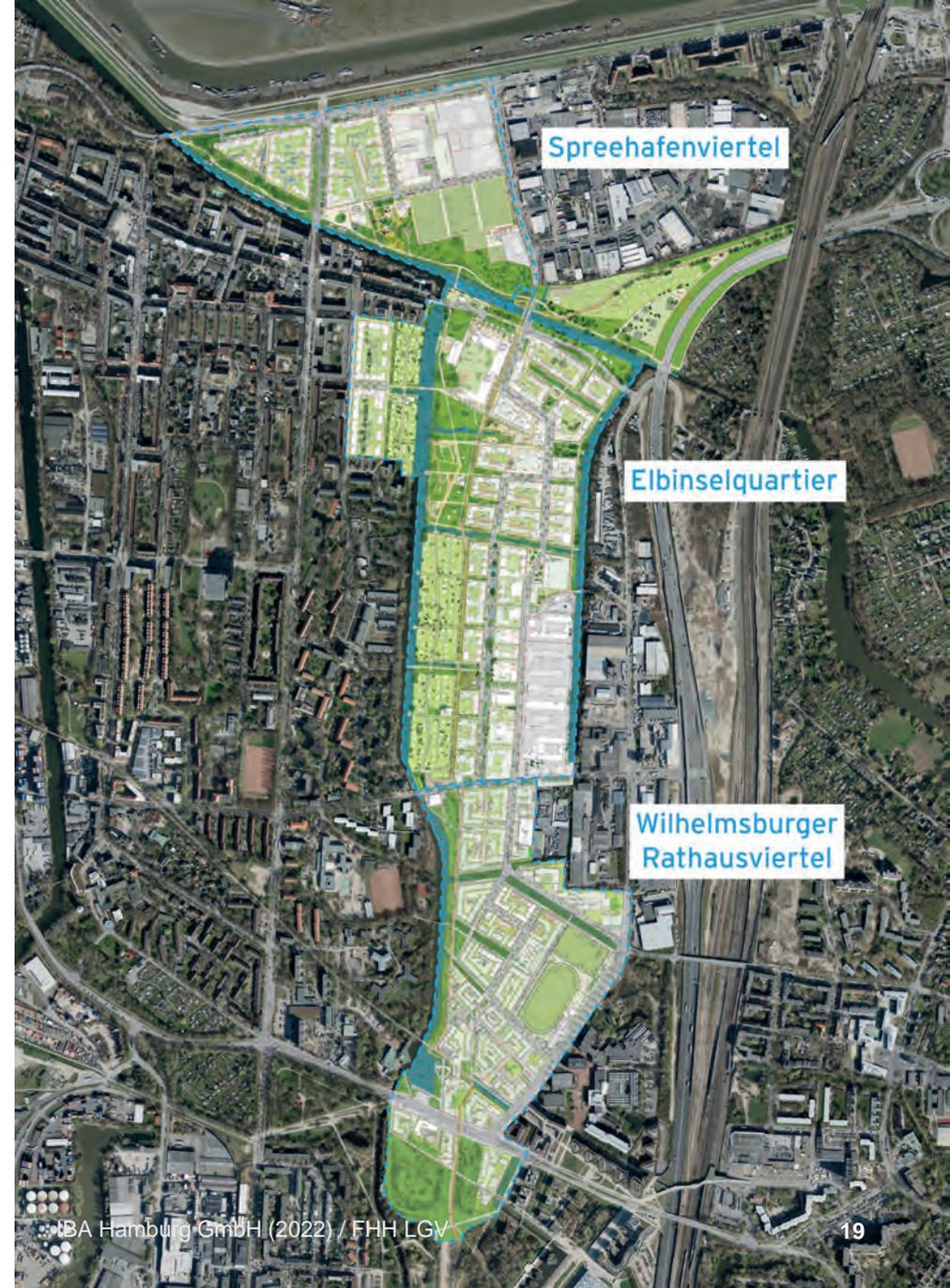
- Barrierefreie und inklusive Wegeverbindung



- Radschnellweg inkl. „Zubringerwege“



- Fahrradleihsystem
 - ▶ ca. 16 StadtRAD-Stationen, inkl. Lastenräder sowie stationäre Quartiersfahrräder



KAMPAGNE DER BAUGEMEINSCHAFTEN

- Kampagne „Zusammen zu Hause in Wilhelmsburg“
- Bewusstsein für Baugemeinschaften in Wilhelmsburg
- Fokus auf Bewohnerinnen und Bewohnern der Elbinsel
- Diverse Zielgruppen (z.B. generationsübergreifenden Gruppen, Senior:innengemeinschaften, Kunst- und Kreativschaffenden etc.)
- Ankündigung Interessenbekundungsverfahren als innovatives Verfahren zur Vergabe von Grundstücken



INTERESSEN- BEKUNDUNGSVERFAHREN BAUGEMEINSCHAFTEN

- Baufelder für Baugemeinschaften im Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel
- Vergabe erfolgt ausschließlich im Erbbaurecht
- Bodenrichtwerte werden mit Start des Interessenbekundungsverfahrens festgeschrieben (keine übliche Steigerung bis Abschluss Erbbaurechtsvertrag)
- Weitere Baufelder folgen zu einem späteren Zeitpunkt (voraussichtlich 2024)
 - ▶ Spreehafenviertel: Baufeld 1 und 3
 - ▶ Elbinselquartier: Baufeld 4, 14 und 21



ELBINSELQUARTIER NORD UND
WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL

INTERESSENBEKUNDUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTS- GRUNDSTÜCKE

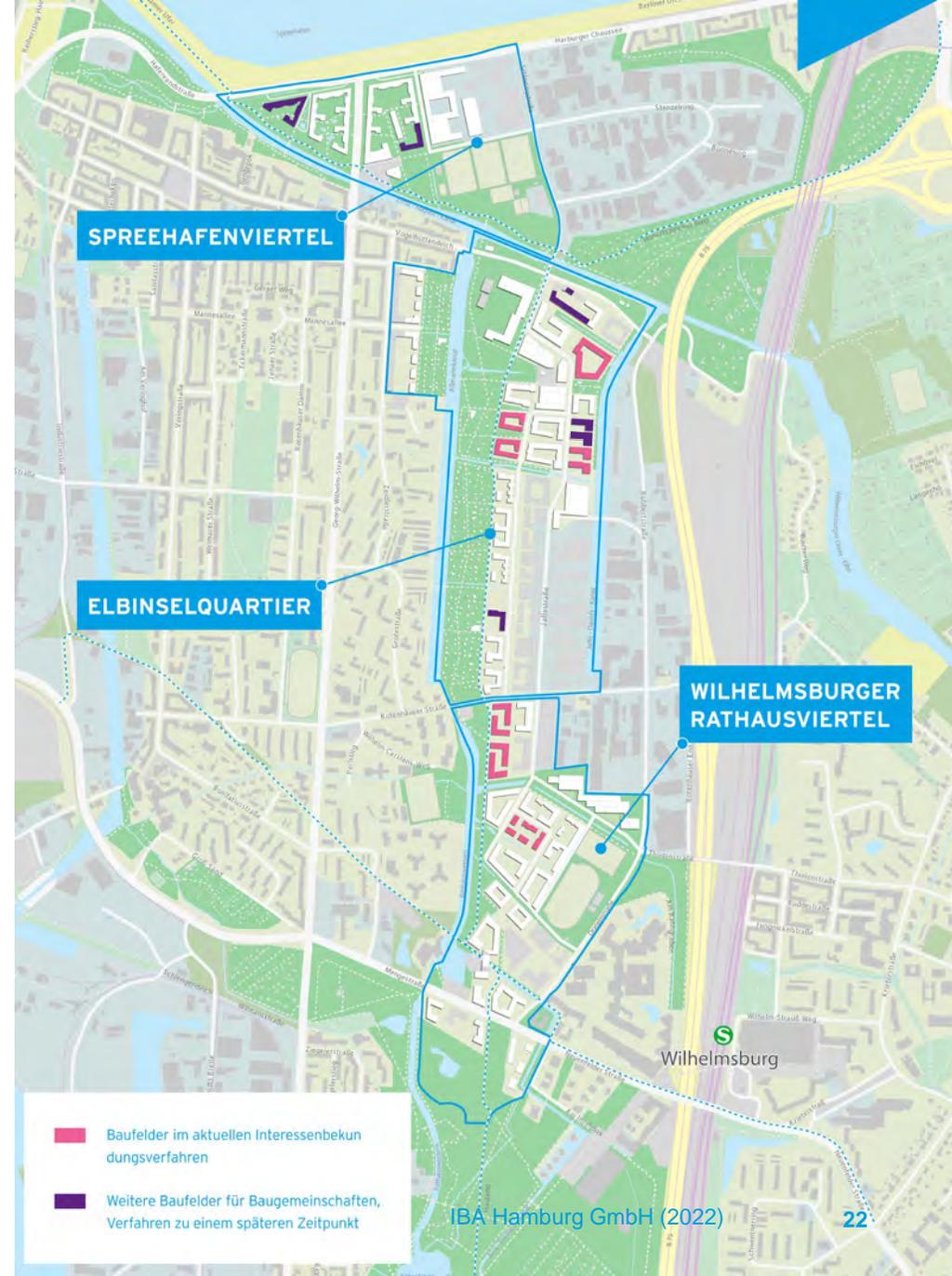
Verfahrens- & Baufeldinformationen

2021/2022



INTERESSEN- BEKUNDUNGSVERFAHREN BAUGEMEINSCHAFTEN

- ca. 630 Wohnungen
- ca. 3.300 m² Gewerbeflächen
- ca. 33.400 m² Grundstücksfläche
- Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, Gewerbe, KiTa



INTERESSEN- BEKUNDUNGSVERFAHREN BAUGEMEINSCHAFTEN

- Bewertung der Interessenbekundungen und Auswahl durch IBA Hamburg und Agentur für Baugemeinschaften
- Insgesamt 28 Baugemeinschaften
 - ▶ 11 Kleingenossenschaften
 - ▶ 1 Kooperation mit Bestandsgenossenschaft o.ä.
 - ▶ 4 genossenschaftsähnlich
 - ▶ 1 gemischt
 - ▶ 11 Eigentum
- ca. 50% gefördert, 21 WA-Wohnungen

1

Interessenbekundungsphase (6 Monate)

- a. Einreichung Formular zur Interessenbekundung mit Eckpunkten zur Baugemeinschaft, Eigentumsform und Konzept sowie Benennung von Baufeldprioritäten (3 Monate)
- b. Auswahl und Einteilung der Baugemeinschaft innerhalb der Baufelder (3 Monate)

→ Reservierung des Grundstückes

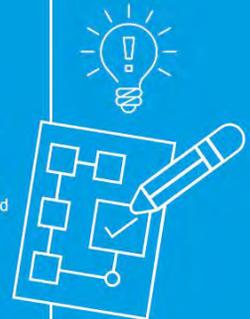


2

Konzeptphase (max. 18 Monate)

- a. Beauftragung Baubetreuer:innen und Architekturbüro
- b. Erarbeitung eines gemeinschaftlichen Konzeptes im Baufeld
- c. Kooperation und Abstimmung mit den anderen Baugemeinschaften im Baufeld
- d. Aufstellung der Finanzierung
- e. Abgabe Konzept

→ Anhandgabevereinbarung



3

Qualifizierungs- und Anhandgabephase (max. 24 Monate)

- a. Beauftragung Büro für Freiraumplanung
- b. Erstellung Entwürfe Gebäude und Freiraum
- c. Erwirkung der Baugenehmigung
- d. ggf. Beantragung Wohnraumförderung

→ Erbbaurechtsvertrag



KONZEPTE DER BAUGEMEINSCHAFTEN

- Autofreies Wohnen
- Gemeinschaftsgärten
- Gemeinsame Nutzung von z.B. Lastenrädern, PKW
- Gemeinsame Kinderbetreuung
- Co-Working
- Gemeinschaftsräume
- Kooperationen untereinander und z.T. mit externen Partner:innen



KONZEPTE DER BAUGEMEINSCHAFTEN

- Flexible Wohnformen und verschiedene Wohnungsangebote
 - ▶ z.B. WA-Wohnungen, geförderter Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen, familien- & altersgerechtes Wohnen
- Bauweise nach Kfw 40-Standard, Holzbau
- Dach- & Fassadenbegrünung
- Photovoltaik, Regenwassernutzung
- Barrierefreiheit

HAUSPROJEKT GLOCKE

GEMEINSAM ZU
NACHHALTIG FAIREN MIETEN



KONZEPTE DER BAUGEMEINSCHAFTEN

- Vielfältige Konzepte mit quartiersübergreifenden Angeboten
 - ▶ Multifunktionsräume
 - ▶ kulturelle Angebote (u.a. Konzerte, Lesungen, Feste)
 - ▶ Beratungs- und Bildungsangebote
 - ▶ Sportangebote
 - ▶ Proberäume, Ateliers
 - ▶ Offene Selbsthilfewerkstatt
 - ▶ Gastronomie uvm.



Gemeinschaftsraum mit offener Fahrradwerkstatt



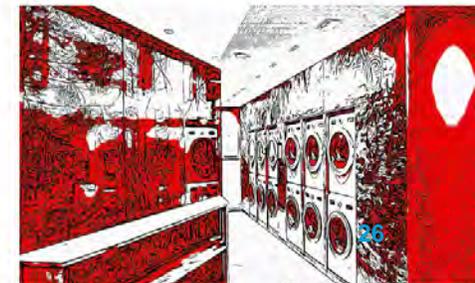
Ausgabe unverpackter Lebensmittel / Treffpunkt



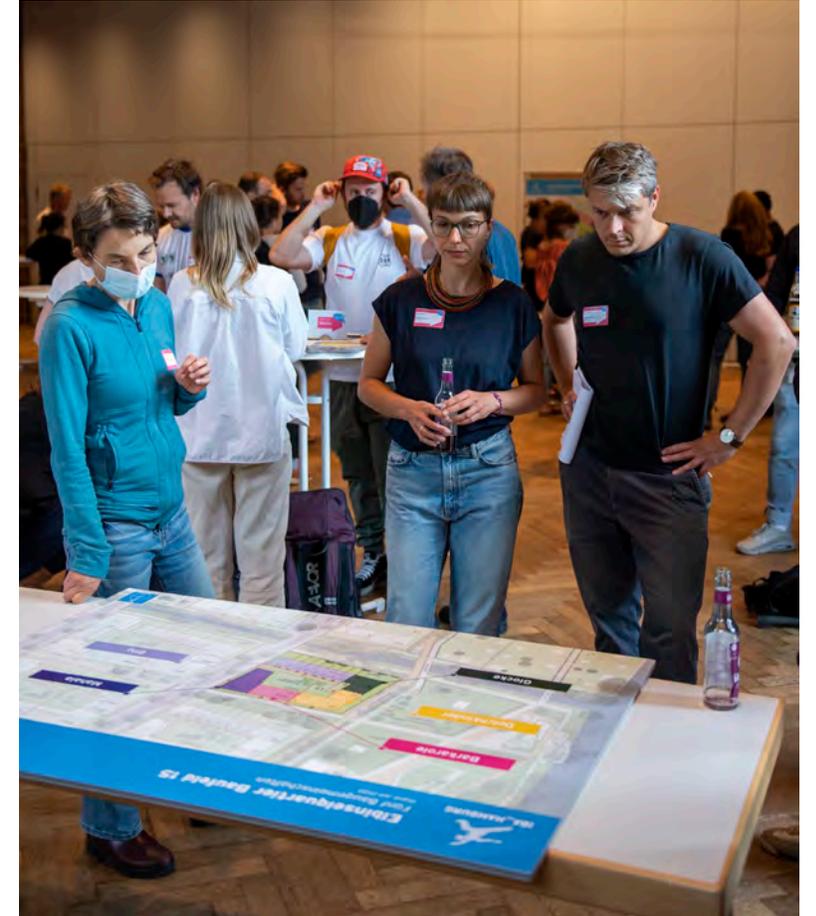
Verwendung recycelter nachhaltiger Baustoffe



Ökologische Gemeinschaftsdachterrasse und gemeinsam genutzte Waschmaschinen



KONZEPTPHASE AUFTAKTVERANSTALTUNG



KONTAKTBÖRSE BAUGEMEINSCHAFTEN

- Gemeinsame Verfahrensbetreuung durch Agentur für Baugemeinschaften und IBA Hamburg
- Vernetzung über die online Kontaktbörse der Agentur für Baugemeinschaften
- Nächste Kontaktbörse voraussichtlich am 17.11.2022
- Angebote & Gesuche für Baugemeinschaften in Hamburg
 - ▶ www.baut-zusammen.hamburg
 - ▶ <https://beteiligung.hamburg/baugemeinschaften/#/>



ZIELSETZUNG

Bildung eines Architektenpools

- Auswahl eines geeigneten Architekturbüros durch Baugemeinschaften
 - ▶ Alternative zu Wettbewerben
 - ▶ Sicherung einer hohen Qualität in den Wilhelmsburger Quartieren



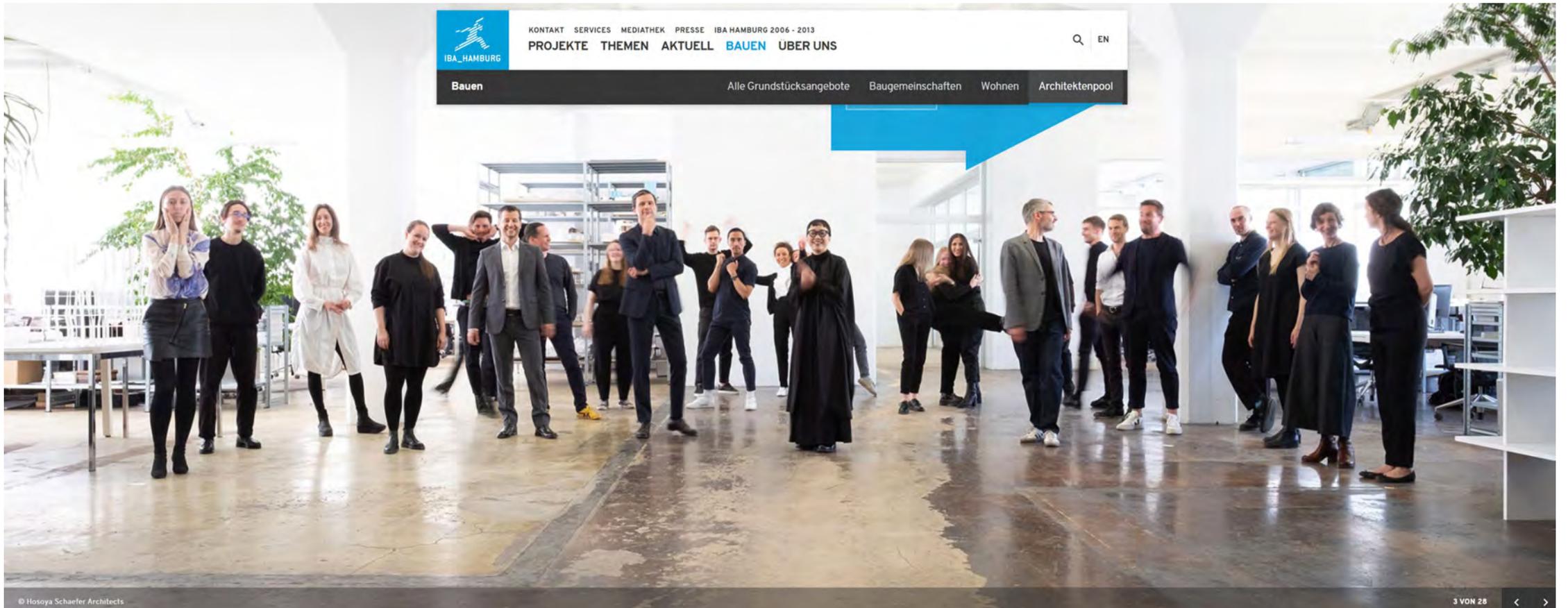
IBA ARCHITEKTENPOOL

Übersicht



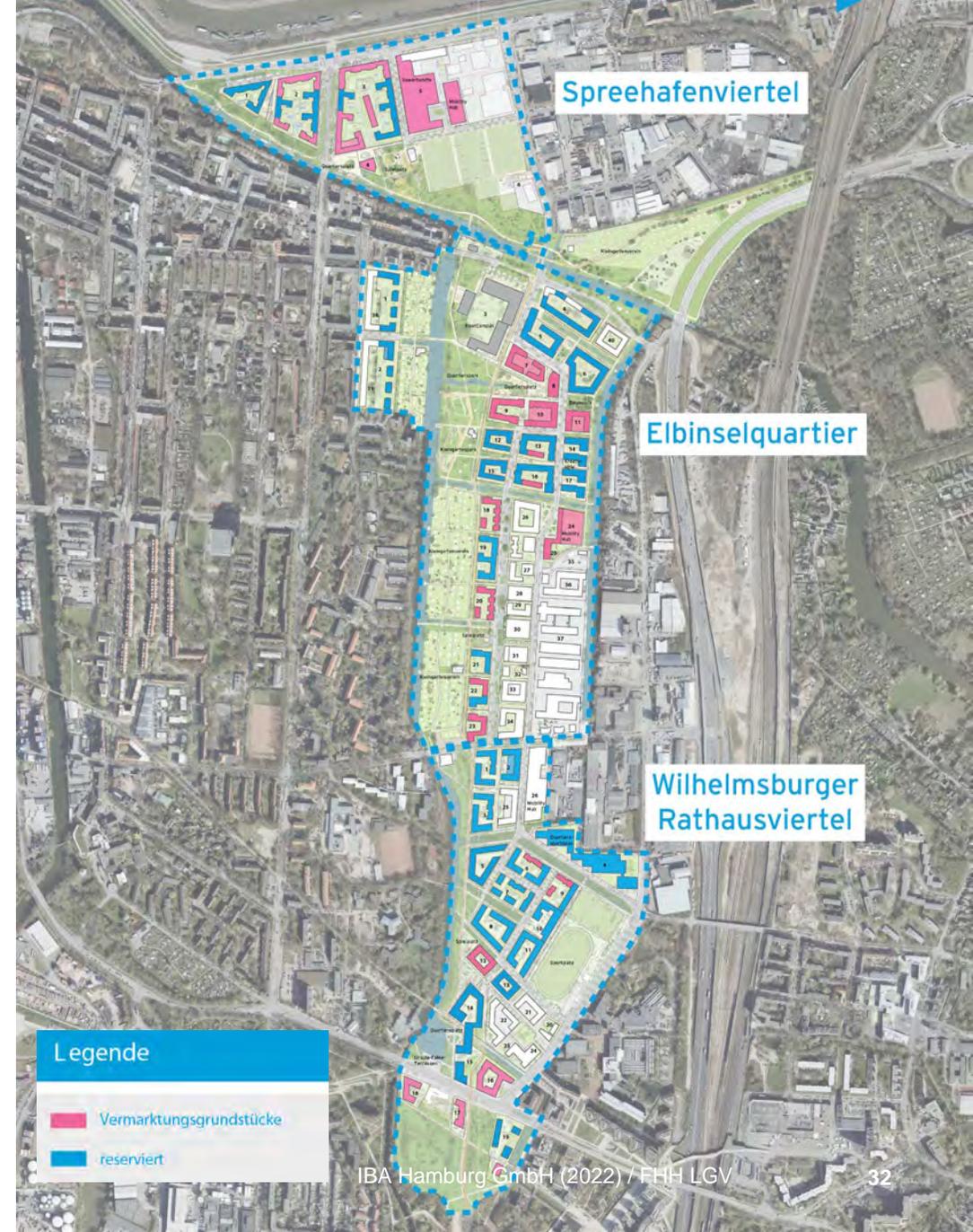
- Teilnahme von insgesamt 74 Architekturbüros
- Auswahl von 28 Büros
 - ▶ 12 Büros aus Hamburg, mit Niederlassung in HH oder ARGE mit HH-Büro
 - ▶ 11 Büros aus Berlin
 - ▶ 2 Büros aus Köln
 - ▶ 1 Büro aus Leipzig
 - ▶ 1 Büro aus Kopenhagen
 - ▶ 1 Büro aus Wien

ARCHITEKTENPOOL



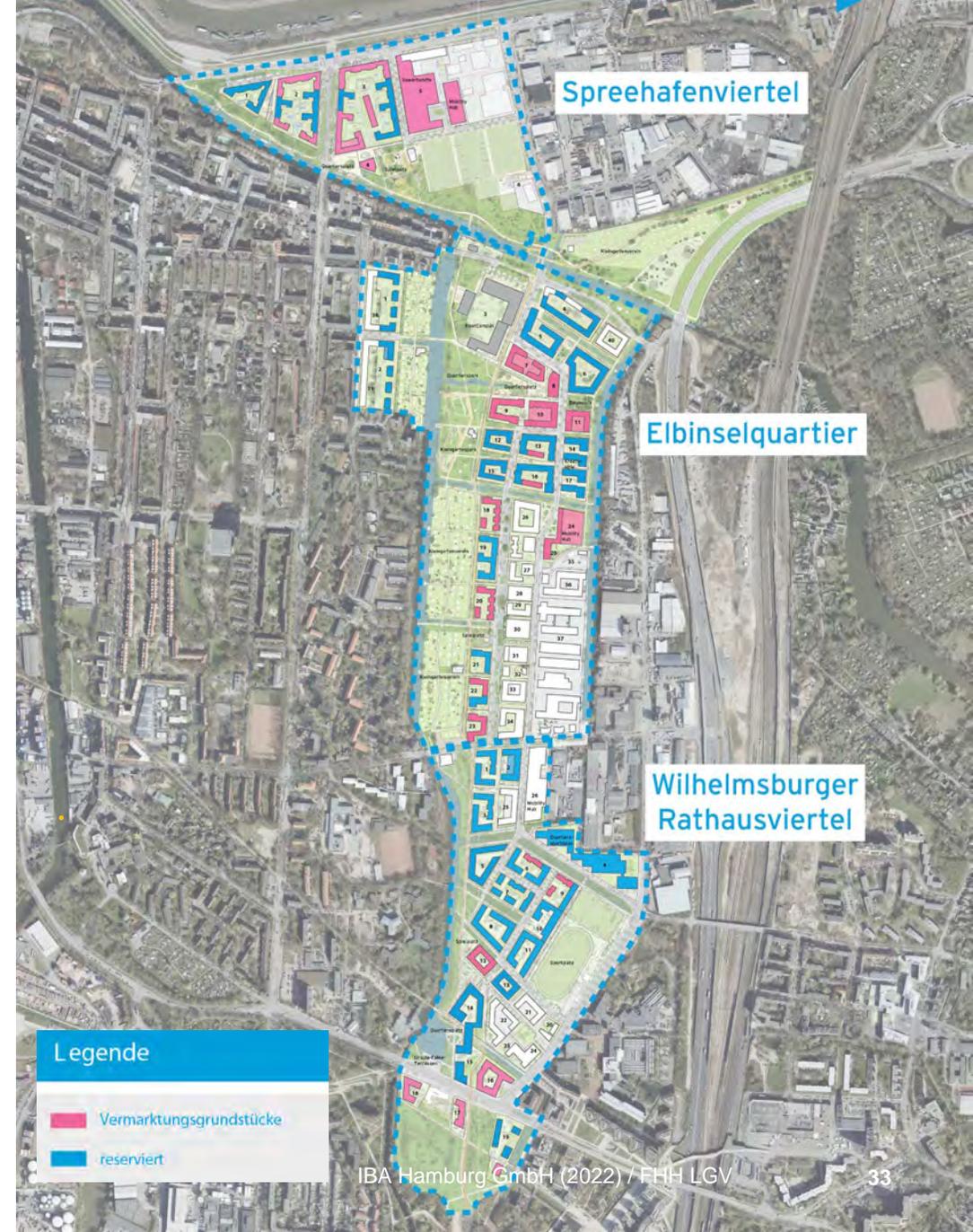
VERMARKTUNGSKONZEPT

- Vergabe ausschließlich im Erbbaurecht (99 Jahre)
- ca. 60 % reserviert für Akteure wie:
 - ▶ 21 % Baugemeinschaften
 - ▶ 20 % SAGA
 - ▶ Fördern & Wohnen
 - ▶ HSG (Hochbahn)
 - ▶ Studierendenwerk
 - ▶ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 - ▶ Projekte mit Förderungen an Hamburg
- ▶ derzeit ca. 45 % geförderter Wohnungsbau
- ▶ Bis zu 10% Wohnangebote für besondere Zielgruppen (z.B. Senior:innen, Jugend- und Familienhilfe, Studierende, Eingliederungshilfe)



VERMARKTUNGSKONZEPT

- IBA baut keine Gebäude selbst
 - ▶ keine Vermietung von Wohnungen oder Vermarktung von Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern in den drei Quartieren
- Vermarktung der Baufelder beginnt mit Vorwegenehmigungsreife des Bebauungsplanes
- Ausnahme: Baugrundstücke für Baugemeinschaften
 - ▶ Vergabe durch zwei Interessenbekundungsverfahren
 - ▶ I. Verfahren Beginn: 29.10.2021 (abgeschlossen)
 - ▶ II. Verfahren Beginn: ab 2024



WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL

1



2



WILHELMSBURGER RATHAUSVIERTEL



SPREEHAFENVIERTEL



IBA Hamburg GmbH / moka studio (2021)



IBA Hamburg GmbH / moka studio (2021)



IBA Hamburg GmbH (2021) / BIWERMAU Architekten BDA / FHH LGV

SPREEHAFENVIERTEL

Radschnellweg



IBA Hamburg GmbH / moka studio (2021)

1



IBA Hamburg GmbH / moka studio (2021)



1

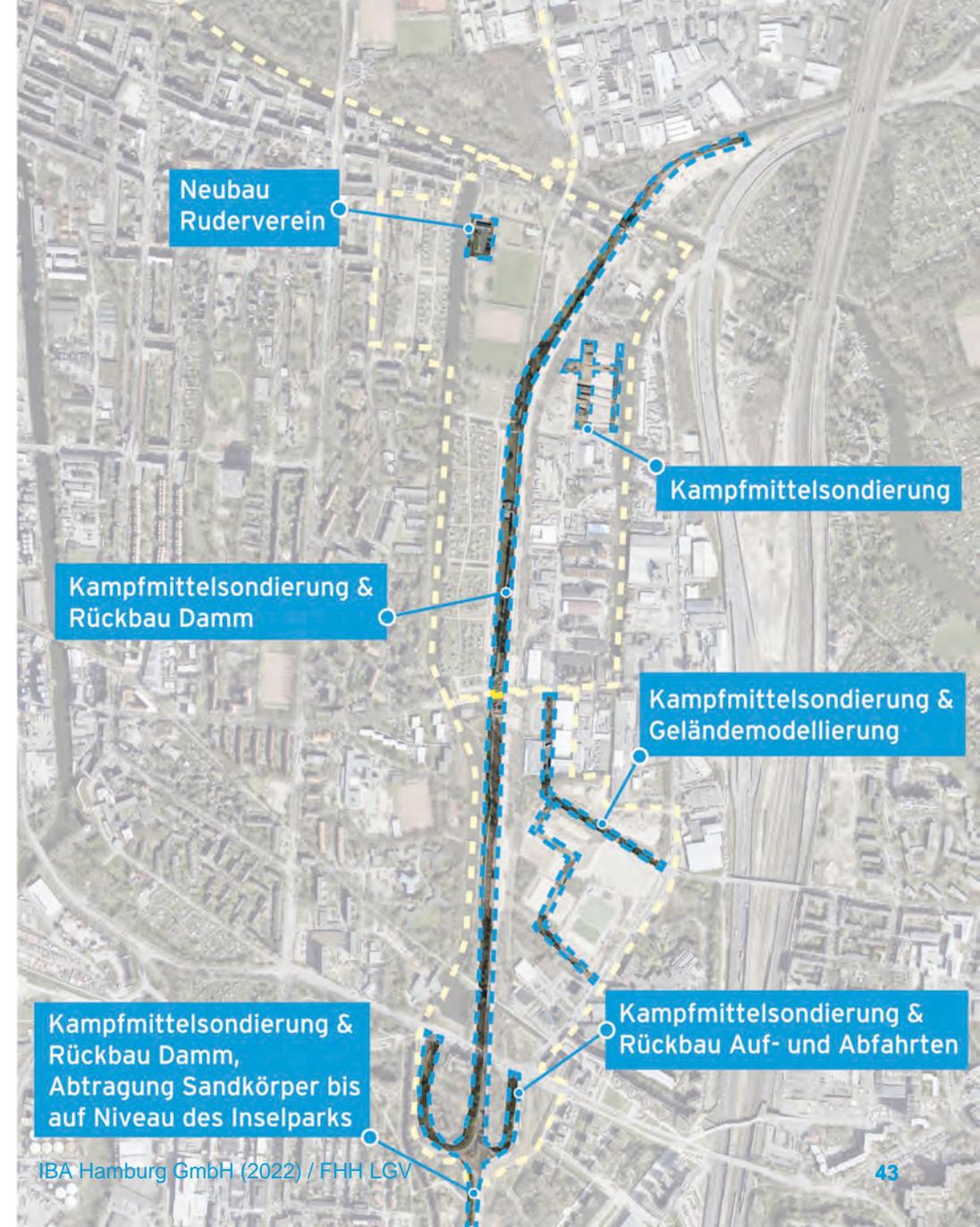
UMSETZUNG DER PLANUNGEN



*Angabe Bezirksamt HH-Mitte

AUSBLICK 2023

- Neubau Vereinshaus Wilhelmsburger Ruder Club



AUSBLICK 2023

- Neubau Vereinsheim Ruderverein
- Rückbau des Damms der alten Reichsstraße
- Rückbau der Auf- und Abfahrten der alten Reichsstraße
- Kampfmittelsondierung
- Beginn Geländemodellierung (Setzungsvorwegnahme) für Infrastrukturmaßnahmen



WILHELMSBURG – DIGITALE SPRECHSTUNDE



Lassen Sie uns gemeinsam sprechen:

Dienstag, 04.10.2022

17 bis 19 Uhr

Bitte senden Sie eine E-Mail an anmeldung@iba-hamburg.de, wenn Sie an der Sprechstunde teilnehmen möchten. Sie erhalten daraufhin einen Einladungs-Link für Microsoft-Teams. Eine Software-Installation ist nicht erforderlich.

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