



BUILDING THE CITY ANEW

# STADT NEU BAUEN

UNTERNEHMENSPORTRAIT  
IBA Hamburg GmbH



IBA\_HAMBURG



## Stadt neu bauen

Die IBA Hamburg ist eine städtische Entwicklungsgesellschaft, die im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg nachhaltige Quartiere entwickelt. Hierbei haben wir die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg aufgebauten Kompetenzen zielgerichtet erweitert, sodass wir nun die Projektentwicklung von Quartieren und Stadtteilen aus einer Hand liefern können. Während des ganzen Prozesses setzen wir auf frühzeitige, transparente und kooperative Beteiligung sämtlicher Akteure, von den fachlichen Institutionen, der Politik, den potenziellen Investoren bis hin zu den Bürgerinnen und Bürgern. So stellen wir sicher, dass attraktiver Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entsteht. Quartiersentwicklung bedeutet auch die Bereitstellung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten und attraktiven Grünräumen. Idealerweise bieten unsere neuen Quartiere Heimat und Nachbarschaft für alle Menschen in der Stadt.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen die Vielfalt unserer Arbeit vorstellen. Sie finden hier Informationen über die einzelnen Arbeitsphasen, und zwar angefangen von der Planung bis zum Verkauf der Grundstücke. Mit der Beschreibung unserer mittlerweile 10 Projektgebiete erkennen Sie die Spannweite der Anforderungen an unsere Arbeit. Je nach Standort bauen wir die Stadt neu: Angefangen von Stadtrandgebieten mit eher dörflichem Charakter bis hin zu innerstädtischen, stark verdichteten Quartieren. Auf einer Fläche von 440 Hektar entstehen ca. 16.000 Wohneinheiten und 186.000 m<sup>2</sup> für Gewerbe. Unser größtes Projekt Oberbillwerder mit rund 120 Hektar befindet sich im Hamburger Osten. In einem wettbewerblichen Dialog wird hier ein Masterplan entwickelt auf dessen Grundlage ein neuer Stadtteil entstehen wird.

Viel Spaß beim Lesen!

## Building the City anew

IBA Hamburg is an urban development company that develops sustainable districts on behalf of the City of Hamburg. We have expanded the expertise gained over the course of the International Building Exhibition in a targeted way, and now work as a one-stop shop for the project development of districts and areas of the city. Throughout the process, we focus on the early, transparent and collaborative involvement of all stakeholders, from specialist institutions, politicians and potential investors to local residents. In this way, we can ensure the creation of attractive housing for a range of different population groups. District development also means providing forward-looking workplaces, diverse educational and leisure facilities, and appealing green spaces. Ideally, our new districts could serve as a home and neighbourhood for everyone in the city.

This brochure should give you a closer view of the diversity of our current work. Here you can find detailed information on the phases of project development, from the planning stage to the purchasing of the properties. The description of our 10 project areas allows you to see the spectrum of requirements that our work has to address. Depending on the location, we are building the city anew, starting with areas with a village-like feel on the outskirts and moving into inner-city, densely built-up districts. Around 16,000 housing units and 186,000 square metres of commercial developments are being created over a total area of 440 hectares. Our biggest project is Oberbillwerder, at 120 hectares, located in eastern Hamburg. In this case, a competitive dialogue is being used to develop a master plan that will form the foundation for a new city district.

We hope that you enjoy the brochure.



**Karen Pein**  
Geschäftsführerin  
IBA Hamburg GmbH  
Managing Director  
IBA Hamburg GmbH

# Inhalt

## ÜBER UNS

Die Aufgaben der IBA Hamburg 06  
Ganzheitliche Quartiersentwicklung 08

## PHASEN DER PROJEKT-ENTWICKLUNG

Machbarkeitsanalyse 10  
Wettbewerbe 11  
Beteiligung 16  
Funktionsplanung 20  
Begleitung Schaffung Baurecht 22  
Erschließung 26  
Grundstücksvermarktung 30  
Kommunikation und Marketing 34

## INTERNATIONALE BAU-AUSSTELLUNG HAMBURG

IBA Hamburg (2006-2013) 36

## SERVICE

IBA-Touren 38  
Impressum 40

## GRUSSWORT

# Die IBA Hamburg ist der kompetente und verlässliche Partner für Hamburgs Weiterentwicklung



Wachsende Metropolen wie Hamburg stehen im 21. Jahrhundert vor einer ganzen Reihe von Herausforderungen. Es gilt, den demografischen Wandel und den starken Bevölkerungszuwachs ebenso zu meistern wie die zunehmende Bedeutung von Dienstleistungs-

und Hightech-Branchen neben dem produzierenden Gewerbe und der Logistik zu Lande, zu Wasser und in der Luft. Hamburgs Attraktivität zu sichern und zu fördern, während gleichzeitig die Ansprüche an die Infrastruktur, an das Wohnen und die Lebensqualität insgesamt steigen, verlangt Sorgfalt, Umsicht und Weitblick.

Im traditionellen Arbeiterstadtteil Wilhelmsburg hat die IBA bereits gezeigt – und tut dies weiterhin – was sie zu leisten vermag: im Zusammenspiel mit Verwaltung, Investoren und Bürgerinnen und Bürgern ganze Quartiere fit für die Zukunft zu machen. Neues schaffen und dabei den Charakter bewahren, Aufwertung ohne Verdrängung – in Wilhelmsburg ist das beispielhaft gelungen.

Raum für Innovation eröffnet sich natürlich nicht nur in bestehenden Strukturen. Die Stadtentwicklungsprojekte in Neugraben-Fischbek und Oberbillwerder sind nur zwei Beispiele für ehrgeizige Vorhaben, für die wir auf die Kompetenz der IBA Hamburg GmbH setzen. Eine gute soziale Mischung und ein verträgliches Zusammenführen von Wohnen und Gewerbe sind dabei vorrangige Ziele.

Seit dem Start des Wohnungsbauprogramms 2011 wurden bis Ende des ersten Halbjahrs 2017 in Hamburg 66.875 Wohneinheiten genehmigt. Diese höchst erfreuliche Bilanz beflügelt auch unser Streben nach hoher baulicher Qualität, Ästhetik und Zukunftsfähigkeit der städtisch gesteuerten oder begleiteten Bauvorhaben. Denn es geht um weit mehr als nur Zahlen: moderne Stadtentwicklung, die den Bedürfnissen heute lebender und künftiger Generationen Rechnung tragen.

Genau das kann und tut die IBA Hamburg GmbH mit ihrem IBA-Netzwerk und im Dialog mit Stadtplanern und Bewohnerinnen und Bewohnern. Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit!

Dr. Dorothee Stapelfeldt  
Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

## INTRODUCTION

# IBA Hamburg is the professional and dependable partner behind Hamburg's ongoing development

Growing cities like Hamburg are facing a host of challenges in the 21st century. The aim is to cope with demographic change and high population growth. In addition, there is also a need to address the increasing importance of the service and high-tech sectors, as well as manufacturing and logistics, on land, along the river, and in the city's air-space. Preserving and promoting Hamburg's appeal requires care, prudence and farsightedness at a time when the demands on its infrastructure, housing and quality of life as a whole are ever increasing.

The IBA has already shown – and continues to show – what it is able to achieve in the traditional working-class district of Wilhelmsburg: making whole districts fit for the future by bringing together administration, investors and local citizens. Its work in Wilhelmsburg serves as an example of how to create new features while preserving the character of a place – upgrading without replacing. There is of course scope for innovation beyond simply renovating existing structures. The urban development projects in Neugraben-Fischbek and Oberbillwerder are just two exam-

ples of ambitious initiatives that rely on the expertise of IBA Hamburg GmbH. The primary objectives are a good social mix and an acceptable combination of residential and commercial use.

From the start of the housing construction programme in 2011 to the end of the first half of 2017, 66,875 housing units were approved for Hamburg. This gratifying total encourages our aim of top-quality construction, visual appeal and future sustainability for building projects managed or monitored by the municipal authorities. After all, the figures are evidence of a record of modern urban development that takes into account the needs of the people who live there today, as well as generations of future residents.

And this is precisely what IBA Hamburg GmbH is doing through its IBA network and in dialogue with city planners and residents. I am looking forward to further collaboration.

Dr. Dorothee Stapelfeldt  
Hamburg Minister of Urban Development and Housing

# Content

## ABOUT US

The work of the IBA Hamburg 06  
Holistic district development 08

## PROJECT DEVELOPMENT PHASES

Feasibility study 10  
Competition 11  
Participation 17  
Function planning 20  
Legal land-use planning 22  
Infrastructure 27  
Property marketing 32  
Communication and Marketing 34

## INTERNATIONAL BUILDING EXHIBITION HAMBURG

IBA Hamburg (2006-2013) 36

## SERVICE

Guided IBA tours 38  
Imprint 40



## Projektgebiete der IBA Hamburg Project areas of IBA Hamburg

Gesamtfläche | Total area  
ca. 440 ha

Gesamt Gewerbe | Total industry  
ca. 186.000 m<sup>2</sup> BGF\*

Gesamt Wohneinheiten | Total housing  
ca. 16.000

Gesamt Grünflächen | Total green areas  
ca. 49 ha

# Hamburg

Fischbeker  
Reethen  
Fischbeker  
Heidbrook

Vogelkamp  
Neugraben

Georg-Wilhelm-Höfe  
Inselparkquartier

Spreehafenviertel  
Elbinselquartier

Wilhelmsburger  
Rathausviertel

Georgswerder

Oberbillwerder

\* BGF = Bruttogrundfläche  
ha = 1 Hektar sind 10.000 m<sup>2</sup>

## Die Aufgaben der IBA Hamburg

Die IBA Hamburg GmbH realisiert als städtische Projektentwicklungsgesellschaft ganzheitliche Quartiersentwicklung für zukunftsfähige, gemischte Wohnquartiere in denen auch neue Arbeitsstätten entstehen.

## The work of IBA Hamburg

As a municipal project development company, IBA Hamburg GmbH provides holistic district development for sustainable, mixed residential districts that are also seeing the creation of new workplaces.

Von Anfang an werden lebendige Nachbarschaften, überzeugende Frei- und Grünräume und nachhaltige Energiekonzepte sowie Mobilitätskonzepte mitgeplant. Das Leistungsspektrum der IBA Hamburg umfasst dabei alle Phasen der Projektentwicklung von der ersten Bestandsaufnahme, den städtebaulichen Planungen bis hin zur Erschließung und Grundstücksvermarktung.

In einigen Quartieren wird durch die IBA Hamburg zunächst eine Machbarkeitsanalyse durchgeführt; dazu zählen Kosten- und Finanzierungsplanung sowie Zeit-Maßnahmenplanung, die Bestandsaufnahme mit Gutachten sowie die Entwicklung von Testentwürfen.

Bei der eigentlichen Projektentwicklung initiiert und begleitet die IBA Hamburg Wettbewerbe und Gutachterverfahren, entwickelt städtebauliche Konzepte und Funktionspläne für das Auftragsgebiet, unterstützt die Bezirksämter bei Bauleitplanungsverfahren, steuert die Erschließung und übernimmt die abschließende Vermarktung. Immer parallel begleitend werden unterschiedliche Formate der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie wie die Einbindung aller Stakeholder durchgeführt. Strategische Kommunikationskonzepte und eigens entwickelte Marketingkampagnen stärken während des gesamten Prozesses die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit und fördern die abschließende Vermarktung.

Die enge Kooperation mit der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ebenso wie mit den Hamburger Bezirksämtern, Vertretern der Politik sowie mit Bürgervertretern ist eine wichtige Grundlage für den langfristigen Erfolg der städtebaulichen Entwicklungen. Die IBA Hamburg baut dabei auch auf die mit der Realisierung der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg 2006-2013 gelegten Fundamente auf.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

Vibrant neighbourhoods, appealing open areas and green spaces, and sustainable energy and mobility concepts have formed part of its plans from the very outset. IBA Hamburg's range of services covers all stages of project development, from the initial survey and urban planning to configuring infrastructure and marketing property.

In some districts, IBA Hamburg carries out a feasibility study, including costing and finance planning, scheduling, surveys and expert reports, plus the drafting of test designs.

When it comes to the project development itself, IBA Hamburg initiates and oversees competitions and review procedures, develops urban planning concepts and function plans for the project area, supports the local authorities in urban land-use planning processes, steers infrastructure planning, and handles the marketing of the property at the end. Different types of citizen participation are implemented alongside one another, while the involvement of all stakeholders is encouraged. Strategic communication concepts and specially developed marketing campaigns raise public awareness throughout the whole process and promote the final marketing of the properties.

Close cooperation with the Hamburg Ministry for Urban Development and Housing and the city's district offices, political representatives and community figures forms a crucial foundation for the long-term success of urban development projects. IBA Hamburg also builds upon the foundations laid by the International Building Exhibition Hamburg, held between 2006 and 2013.

You can find more information at [www.iba-hamburg.de/en](http://www.iba-hamburg.de/en)

## Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Aktuell ist die IBA Hamburg für die Quartiersentwicklung in zehn Hamburger Gebieten verantwortlich. Der geografische Schwerpunkt liegt in Wilhelmsburg, Neugraben-Fischbek und Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf.

**B**ei der IBA Hamburg wird viel Wert auf vernetztes Denken und Arbeiten gelegt. Alle Abteilungen der IBA Hamburg GmbH arbeiten Hand in Hand und auf kurzen Dienstwegen. Zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung zählt auch, dass die Qualitätssicherung alle Phasen der Projektentwicklung begleitet. Zudem sind Querschnittsthemen wie Klima und Energie sowie Kommunikation und Marketing von Beginn an einbezogen. Mit dem Ziel, lebenswerte und stabile Quartiere zu realisieren, wird der gesamte Prozess der Entwicklung mit vielfältigen Formaten der Bürger- und Stakeholderbeteiligung begleitet. Die IBA Hamburg strebt einen engen Austausch mit der Politik und den städtischen Gremien an und ist Teilnehmer diverser Steuerungsunden. Dies schafft Synergien und ein klares Ziel für alle Beteiligten. Dabei moderiert die IBA Hamburg erfolgreich komplexe Planungsprozesse mit vielfältigen Zielkonflikten.

Das Ziel ist, eine offene und gemischte Stadt in der Stadt zu bauen bzw. weiter zu bauen und dabei Maßstäbe in der Stadtentwicklung und im Stadtumbau zu setzen. Die bereits durch die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg angestoßenen positiven Entwicklungen sollen fortgeführt werden. Die neuen Hamburger Quartiere sollen Raum und Heimat für Menschen unterschiedlicher Einkommen, Herkunft, Alter und Lebenslage bieten und mit qualitativ hochwertigen Bauprojekten von Baugruppen, Genossenschaften, privaten wie städtischen Bauträgern lebendige, zukunftsfähige Nachbarschaften erzeugen.

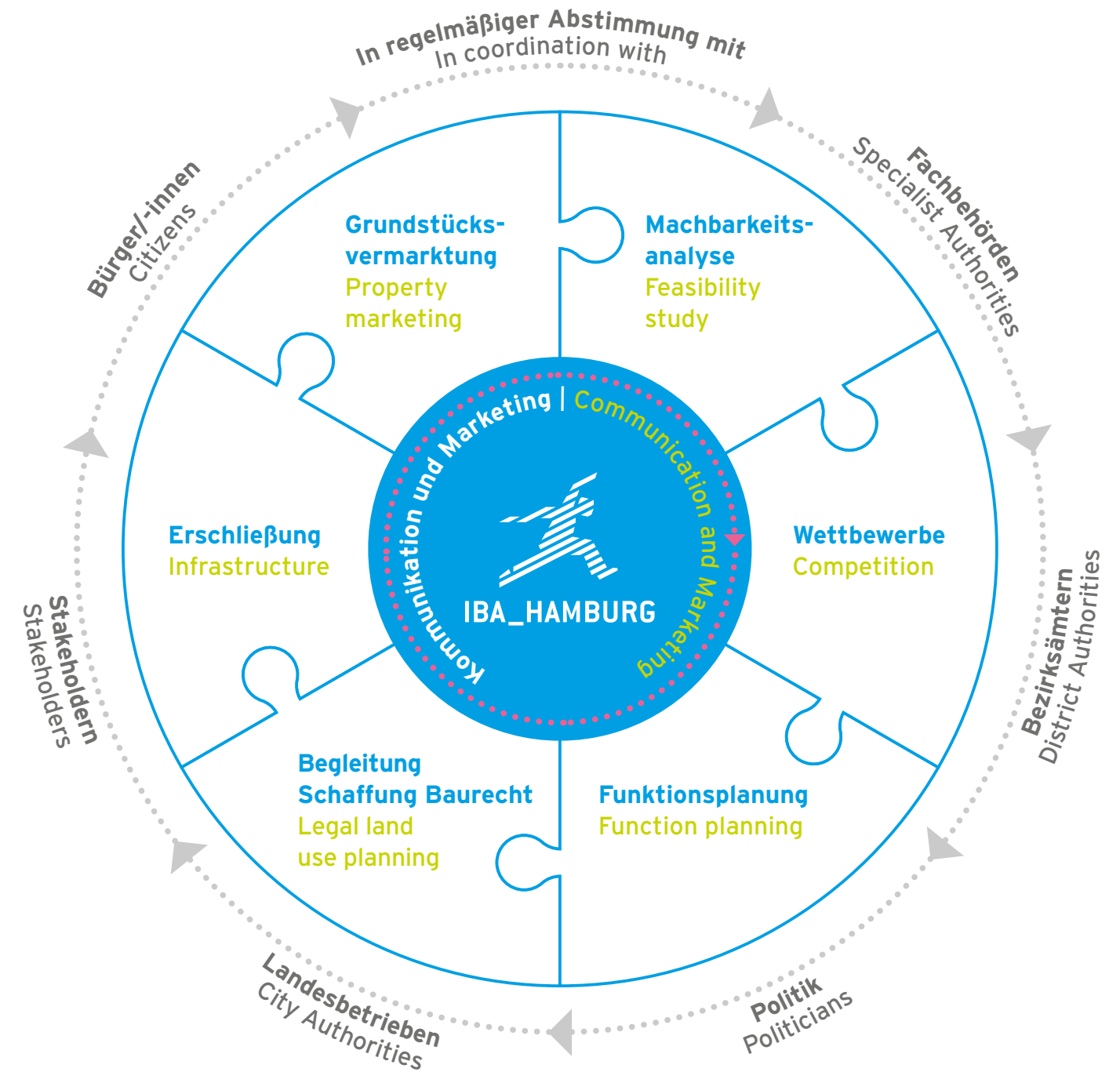
## Holistic district development

IBA Hamburg is currently responsible for the district development of ten areas in Hamburg. The geographical focus is on Wilhelmsburg, Neugraben-Fischbek and Oberbillwerder, in the Bergedorf district.

**A**t IBA Hamburg there is real emphasis on joined-up ways of thinking and working. All departments at IBA Hamburg GmbH work closely together, with straightforward channels between them. Holistic district development also means quality assurance across all stages of the project development. In addition, interlinking topics such as climate, energy, communications and marketing are taken into consideration from the outset. The whole development process features citizen and stakeholder involvement in a variety of different forms, with the aim of creating liveable, stable districts. IBA Hamburg pursues close interaction with politicians and municipal bodies and participates in a number of steering meetings. This creates synergies and a clear objective for all of those involved. As such, IBA Hamburg provides good support for complex planning processes that contain lots of conflicting objectives.

The goal is to build or rebuild an open, mixed city within the city, setting standards in urban development and redevelopment. The positive developments already initiated by the Hamburg International Building Exhibition are to be continued. The new Hamburg districts are intended to provide space and a home for people of different income levels, backgrounds, ages and situations in life and to create vibrant, forward-looking neighbourhoods through high-quality building projects provided by building associations, cooperative societies and private and public property developers.

## Die Phasen der Projektentwicklung The phases of project development



# MACHBARKEITSANALYSE

Als einen ersten Schritt auf dem Weg zur Projektentwicklung führt die IBA Hamburg GmbH bei einigen Gebieten zunächst eine Machbarkeitsprüfung durch.

## FEASIBILITY STUDY

In some areas, IBA Hamburg GmbH carries out a feasibility study as the first step along the path towards developing projects.



**H**ierbei gilt es, die Restriktionen und die Chancen des jeweiligen Standorts detailliert darzustellen. Dabei werden zunächst die Rahmenbedingungen wie z. B. Eigentumsverhältnisse und Nutzungen, planungsrechtlicher Rahmen, naturräumliche Merkmale, Topographie, Bodenverhältnisse und Grundwasser, Arten und Biotope sowie Baumbestand ermittelt. Je nach Ausgangslage ist auch die Beauftragung und Auswertung von Fachgutachten für besonders relevante Einfluss- und Belastungsfaktoren (wie Verkehr, Flora und Fauna, Kampfmittel, Altlasten, Lärmimmissionen, Luftschadstoffe etc.) geboten.

In einem nächsten Schritt steht die Entwicklung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Idee im Fokus. Diese wird mit verschiedenen Methoden erreicht, wie kooperativen Workshopverfahren, Testentwürfen oder Wettbewerben.

Ziel der Machbarkeitsanalyse ist die Erarbeitung einer belastbaren Kosten- und Finanzierungsplanung einschließlich der dazugehörigen Zeitmaßnahmenplanung als fundierte Grundlage für die Entscheidung über die weitere Projektentwicklung.

**A**t this point, the aim is to set out the restrictions and potential of the particular site in detail. At the outset, the underlying conditions - e.g. ownership structures and uses, its status under planning law, landscape features, topography, soil conditions, groundwater, species, habitats and tree population - are all determined. Depending on the initial results, expert assessments are commissioned and studied for particularly relevant impacts and stress factors - such as traffic, flora and fauna, explosive ordnance, contaminated sites, noise emission, and pollutants.

The next step focuses on the development of an urban planning and open-space concept. This is devised using various methods, including cooperative workshops, test designs and competitions.

The aim of the feasibility study is to formulate a robust costing and finance plan, with the necessary time planning, as a sound basis for making further decisions about the project.

# WETTBEWERBE

In Zusammenarbeit mit den Bezirken und Fachbehörden führt die IBA Hamburg GmbH differenzierte Verfahren zur Bestimmung der städtebaulich-freiraumplanerischen Struktur eines neuen Quartiers durch.

## COMPETITION

To determine the urban planning and open-space features of each new district, IBA Hamburg GmbH carries out a number of different activities in conjunction with the district and specialist authorities.

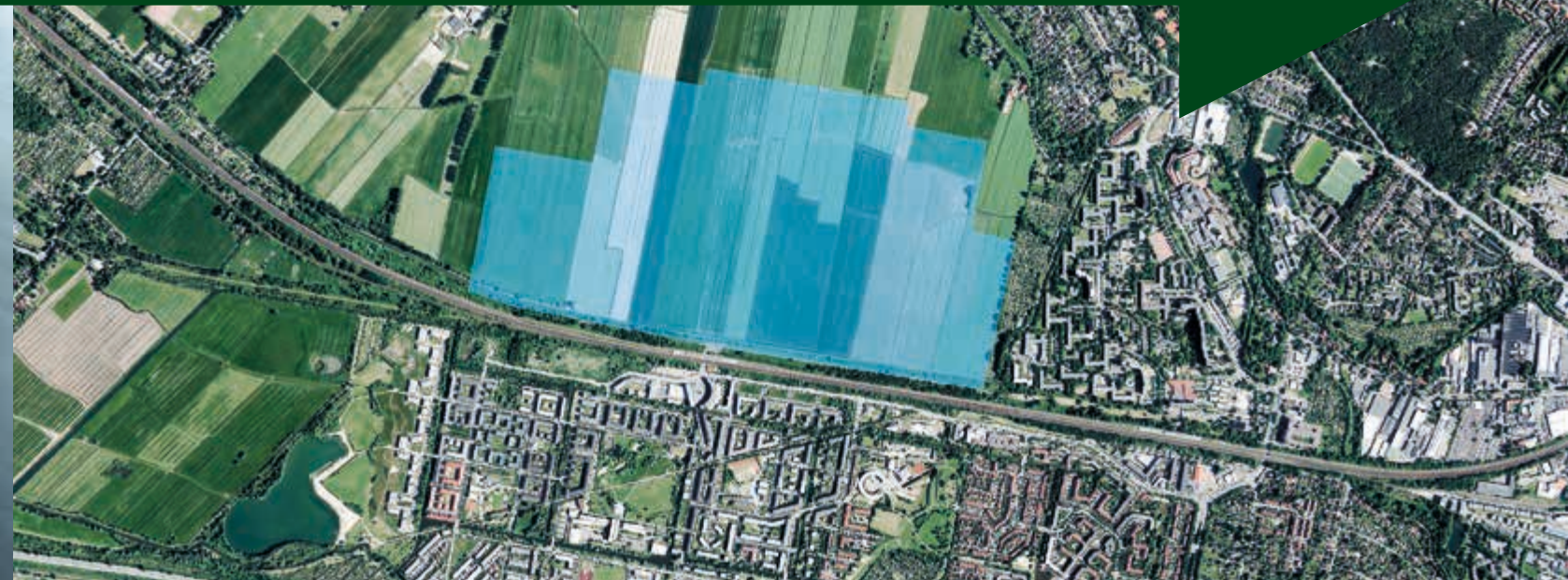
**J**e nach Projektgebiet werden hierfür Wettbewerbe gemäß der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW2015), konkurrierende Gutachterverfahren, Wettbewerbliche Dialoge oder Workshops durchgeführt. Wichtiges Ziel dieser Verfahren ist es, einen Konsens zwischen den zum Teil widersprüchlichen Anforderungen der Fachdienststellen und Behörden sowie den lokalen Akteuren herzustellen und eine politische und öffentliche Akzeptanz für das Planungsvorhaben zu erreichen. Die IBA Hamburg bemüht sich hier um größtmögliche Transparenz. Die Verfahren sind gleichzeitig ein wichtiges Instrument, um die städtebauliche Qualität in den Quartieren sicher zu stellen.

Je nach Gebiet werden diese Verfahren für wichtige Stakeholder wie Anwohnerinnen und Anwohner und Wohnungswirtschaft geöffnet, um frühzeitig deren Anforderungen in der Planung berücksichtigen zu können.

**D**epending on the project area, competitions may be organised according to the Planning Competitions Guidelines (RPW2015), along with competitive peer review processes, competitive dialogue, and workshops. The main objective of this procedure is to reach a consensus between the sometimes contradictory requirements of the specialised bodies and authorities and the needs of local stakeholders, as well as achieving acceptance of the planning process among politicians and the public. IBA Hamburg strives for the greatest possible transparency in its work. At the same time, these activities serve as an important tool in ensuring that the urban planning carried out in the districts is of sufficiently high quality.

Depending on the area, the activities may be opened up to key stakeholders, such as residents and building associations, so that their requirements can be taken into account at an early stage.





Mit ca. 120 Hektar ist Oberbillwerder Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt. An die Entwicklungen dieses neuen Stadtteils werden ganz besondere Herausforderungen gestellt: Er soll einen eigenständigen und besonderen Charakter erhalten, lebenswert und attraktiv, inklusiv und integrativ, umweltfreundlich und zukunftsbeständig sein. Oberbillwerder soll Raum und Heimat für Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher Einkommen, Herkunft, Alter und Lebenslage bieten und mit qualitativollen Bauprojekten von Genossenschaften, Baugemeinschaften, privaten und städtischen Bauträgern lebendige Nachbarschaften erzeugen. Dazu zählen nicht nur Wohnungen, sondern auch vielfältige Angebote für Arbeit, Bildung, Freizeit, Sport, Erholung und Begegnung.



Die Entwicklung eines neuen Stadtteils von dieser Größenordnung ist von herausragender Bedeutung für den Bezirk Bergedorf und die ganze Stadt. Deshalb hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen ausdrücklich angewiesen, für die Erarbeitung des Masterplans einen sehr offenen und transparenten Prozess unter umfangreicher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu wählen. Dementsprechend wurden von der IBA Hamburg seit Herbst 2016 zahlreiche Veranstaltungen zur aktiven Mitwirkung und Teilhabe durchgeführt: Dazu gehörten die öffentliche Auftaktveranstaltung, eine Online-Beteiligung, die Ideenwerkstatt und eine Informationsveranstaltung zum weiteren Verfahren. Hinzu kamen zahlreiche Einzelgespräche mit Vereinen, Initiativen und Einrichtungen.

Transparenz und Diskursfreudigkeit des bisherigen Prozesses sollen auch im weiteren Verfahren zum Masterplan wegweisend sein. Daher wurde das Verfahren des Wettbewerblichen Dialogs nach § 18 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) gewählt.

**Aktuelle Informationen finden Sie jederzeit unter [www.oberbillwerder-hamburg.de](http://www.oberbillwerder-hamburg.de)**



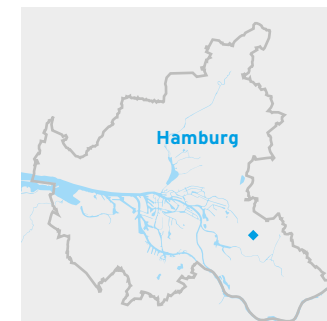
Covering 120 hectares, Oberbillwerder is Hamburg's second-largest urban development project. The development of this new district has thrown up a number of specific challenges. It was intended to have a special character of its own, as a pleasant, attractive, inclusive and welcoming place to live, as well as being environmentally friendly and prepared for the future. Oberbillwerder is designed to provide space and a home for people of different income levels, backgrounds, ages and situations in life. Vibrant, forward-looking neighbourhoods are being created through high-quality building projects provided by home-building associations, cooperative societies and private and public property developers.

These comprise not only housing units, but also a range of premises for work, education, leisure, sport and recreation, plus meeting places for the local community. The development of a new neighbourhood of this size is hugely important for the Bergedorf district and the city as a whole. As such, the Senate Commission for Urban Development and Housing has explicitly ordered that the master plan be drawn up as part of a very open and transparent process, with extensive involvement of local citizens. Since autumn 2016 IBA Hamburg has therefore held numerous events aimed at encouraging active participation and involvement, including the public launch, an online platform for participation, an ideas workshop, and an information event about future activities. In addition, there have been lots of individual conversations with associations, community-based initiatives and institutions.

Transparency and openness to discussion about the process so far, will also form part of the master plan. As such, the Competitive Dialogue procedure was chosen, in accordance with Section 18 of the Regulation on the Awarding of Public Commissions.

**You can find up-to-date information at [www.oberbillwerder-hamburg.de](http://www.oberbillwerder-hamburg.de)**

## ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



Fläche | Area  
**ca. 120 ha**

## Wilhelmsburg: Inselparkquartier



## Wilhelmsburg: Spreehafenviertel



### ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



Fläche | Area  
**12 ha**

Wohnen | Housing  
**ca. 650**

Umsetzung bis | Implementation to  
**2027**

Schon während der Internationalen Bauausstellung stand das am Südrand des Wilhelmsburger Inselparks gelegene Projektgebiet Haulander Weg im Fokus einer städtebaulichen Entwicklung.

Darauf aufbauend prüfte die IBA Hamburg GmbH im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ab 2015 vertieft die Realisierungsmöglichkeiten für Wohnungsbau. In diesem Rahmen wurden städtebauliche Varianten erarbeitet, Gutachten und Machbarkeitsuntersuchungen erstellt. Diese lassen derzeit ein Wohnungsbaupotenzial von bis zu 680 neuen Wohnungen erkennen. Damit könnten zum einen die hohen freiräumlichen Qualitäten des Gebietes mit der insbesondere für eine Großstadt überaus besonderen Lage direkt am Wilhelmsburger Inselpark genutzt werden. Zum anderen würde der Inselpark damit an seinem Südwestrand eine neue städtebauliche Fassung erhalten.

Nach der Klärung von Grundsatzfragen wird die Durchführung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbes angestrebt. Dieser wird ebenfalls vielfältige Möglichkeiten der Mitwirkung für Bürgerinnen und Bürger sowie lokale Akteure bieten.

During the International Building Exhibition itself, the Haulander Weg project area on the southern edge of the Inselpark in Wilhelmsburg was the focus of urban development.

In 2015 IBA Hamburg GmbH was tasked by the Ministry for Urban Development and Housing with consolidating this foundation by increasing the scope for housing construction. Different types of urban development were devised and expert reports and feasibility studies drawn up as part of this work. These currently show that there is potential for the construction of up to 680 new housing units. The area's extensive open spaces could be used to good effect here, given the site's location directly adjacent to the Inselpark in Wilhelmsburg, to provide something unusual within a large city. Moreover, the southwestern edge of the Inselpark would have a new urban appearance.

After key issues have been clarified, the focus will turn to implementing an urban development and open-space planning competition. This will also mean a number of opportunities for local citizens and stakeholders to get involved.

Neue urbane Nachbarschaften sollen auf dem rund 20 Hektar großen Gebiet entstehen. Das Spreehafenviertel befindet sich in einem direkten Spannungsfeld zwischen Wohnvierteln, einem Gewerbegebiet und dem Hafen und bietet die Möglichkeit, am Südufer des Spreehafens eine neue Stadtkante für Wilhelmsburg auszubilden. Im Sommer 2017 begann der Planungsprozess, zu dem Bürgerinnen und Bürger eingeladen sind, aktiv mitzuwirken. Im Beteiligungsverfahren arbeitet die IBA Hamburg GmbH eng mit dem Projekt „Perspektiven!“ des Bürgerhauses Wilhelmsburg zusammen.

Die städtebauliche Entwicklung des dreieckigen Spreehafenviertels stellt eine sinnvolle Ergänzung zum Elbinselquartier und Wilhelmsburger Rathausviertel dar. Das Zielbild auf Grundlage des Rahmenkonzepts „Hamburgs Sprung über die Elbe - Zukunftsbild 2013+“ sieht 1.000 Wohneinheiten, eine Neuordnung und Erweiterung der Sportanlagen sowie eine Arrondierung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes vor.

Die Herausforderung besteht darin, ein urbanes, an den Bedarfen der künftig dort lebenden Menschen orientiertes Quartier mit einer vielfältigen Mischung von Wohnen, Grünflächen, Gewerbe und Freizeit zu entwickeln.

New urban neighbourhoods are to be created across an area of about 20 hectares. The Spreehafen District combines residential areas, a commercial zone and the port, and has the potential for the creation of a new district on the edge of Wilhelmsburg, on the southern bank of the Spreehafen. The planning process began in summer 2017, with citizens encouraged to play an active role. IBA Hamburg GmbH is working closely with the "Perspektiven!" project run by the Wilhelmsburg community centre in order to encourage participation.

The urban development of the Spreehafen District triangle represents an appropriate complement to the Elbe Island District and the Wilhelmsburg Town Hall District. The target vision, based on the framework concept "Hamburg's Leap Across the Elbe - Picture of the Future 2013+", envisages 1,000 housing units, a restructuring and expansion of the sports facilities, and a realignment of the commercial area bordering the site to the east.

The challenge is to develop an urban neighbourhood that is geared towards the needs of those who will live there in future, with a diverse mix of housing, green spaces, businesses and leisure facilities.

### ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



Fläche | Area  
**20 ha**

Wohnen | Housing  
**ca. 1.000**

Gewerbe | Industry  
**22.000 m<sup>2</sup> BGF**

Umsetzung bis | Implementation to  
**2025**



# BETEILIGUNG

Die IBA Hamburg GmbH wendet verschiedene, auf die jeweiligen Projekte und Zielgruppen zugeschnittene Formate für die Beteiligung an.

Ziel ist stets eine nachhaltige Quartiersentwicklung in deren Gestaltung die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen kooperativer Stadtentwicklungsprozesse ebenso einbezogen werden, wie die Unternehmen, Grundstückseigentümer, Politik, Initiativen, Kammern und Verbände sowie künftige Investoren und Bauherren. Die Erfahrung hat gezeigt, dass von einer integrierten, zukunftsorientierten Quartiersentwicklung alle profitieren.

## PROJEKTDIALOGE

Mit dem Projektdialog gibt es eine Dialogveranstaltung, die einen Austausch über den gesamten Zeitraum der Planung und Realisierung eines Projektes gewährleistet. Dazu tritt die IBA Hamburg mindestens einmal im Jahr in einen offenen Dialog mit Bürgerinnen und Bürgern. Neben Informationen zum aktuellen Planungsstand steht der Austausch mit den Interessierten im Vordergrund. Ziel ist es, Anliegen entgegenzunehmen, Sachverhalte zu klären und ggf. gemeinsam nach konstruktiven Lösungen zu suchen.

## Veranstaltungsformate

### GLÄSERNE WERKSTATT

Das Projektgebiet Wilhelmsburger Rathausviertel war Thema des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs „Wohnen für alle - mitten in Wilhelmsburg“ im Jahr 2015. Dieser zeichnete sich als kooperatives Verfahren über die üblichen Verfahrensregeln der RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) hinausgehend durch vielfältige Formen der Beteiligung aus. In enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und dem Beirat für Stadtteilentwicklung führte die Beteiligungsplattform „Perspektiven! Miteinander planen für die Elbinseln“ bereits im Vorfeld Befragungen verschiedener Zielgruppen (u. a. Schüler, Mitglieder des Christlich-Muslimischen Dialogkreises, Besucher des Eltern-Kind-Zentrums und einer Seniorentagesstätte) durch. Bei drei öffentlichen Veranstaltungen konnte zudem jeder Wünsche, Erwartungen und Forderungen für das neue Quartier formulieren. Alle Ergebnisse wurden zusammengefasst und direkt in die Auslobung des Wettbewerbs eingespeist.

Darüber hinaus haben die beteiligten Planungsbüros in einer Gläsernen Werkstatt unter den Augen der interessierten Öffentlichkeit erste Ideen entwickelt und skizziert. An drei Werkstatttagen hatten die Besucher die Gelegenheit, direkt mit den Planern ins Gespräch zu kommen. Die Wettbewerbsentwürfe aller Planungsteams wurden vor der eigentlichen Jury-sitzung öffentlich präsentiert und diskutiert. Zudem waren Vertreter der Bürgerinnen und Bürger als Sachverständige benannt und die Jury um ein stimmberechtigtes Mitglied aus dem Beirat für Stadtteilentwicklung ergänzt.



### ONLINE-BETEILIGUNG

Beim den Planungsverfahren für die Projektgebiete Elbinselquartier, Oberbillwerder und Spreehafenviertel kam ein von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen entwickeltes Online-Partizipationstool zum Einsatz. Ziel der Online-Beteiligung ist es, zusätzlich Zielgruppen für Beteiligung zu aktivieren, die nicht an öffentlichen Infoveranstaltungen teilnehmen können oder wollen. Bei dieser Form der Beteiligung kann sich der Nutzer anhand einer geodatenbasierten Karte des jeweiligen Gebietes über das Projekt informieren, eigene Textbeiträge erstellen und in der Karte verorten sowie an Kurzumfragen teilnehmen.

### IDEENWERKSTATT

Bei der Ideenwerkstatt für den neuen Stadtteil Oberbillwerder kamen renommierte Experten aus Planung und Wissenschaft zusammen und entwickelten zukunftsweisende Vorschläge, Ideen und Konzepte. Neben den Expertisen der Fachleute war der Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern aus dem gesamten Hamburger Stadtgebiet ein zentrales Element auf dem Weg zur Entwicklung erster Leitziele für Oberbillwerder. Die in einem abendlichen Bürgerworkshop gewonnenen Erkenntnisse und der direkte Wissenstransfer mit der (lokalen) Öffentlichkeit konnte von den Expertinnen und Experten in die weitere Arbeit integriert werden.

### STAKEHOLDER VERANSTALTUNGEN

Ein wichtiger Baustein im Rahmen von Beteiligungsprozessen sind die Gespräche, die die IBA Hamburg im Vorwege und prozessbegleitend mit Unternehmen, Grundstückseigentümern etc. führt und die sie gemeinsam mit zuständigen Behörden, Kammern und Bezirken zu Informationsveranstaltungen einlädt. Ebenso findet ein reger Austausch mit Politikvertretern, Initiativen, Investoren, Kammern und Verbänden statt. Es gilt, möglichst früh über den Stand der Planungen zu informieren und gleichzeitig die jeweiligen Interessen zu erkunden und diese, soweit möglich, in weitere Überlegungen einzubinden.



# PARTICIPATION

IBA Hamburg GmbH uses different formats for encouraging participation, each tailored to the individual project and its target groups.

The ongoing aim is sustainable district development. This means local residents being involved in shaping the project through collaborative urban development processes together with businesses, property owners, politicians, community-based initiatives and professional associations and organisations, as well as future investors and clients. Our experience has shown that everyone benefits from integrated, forward-looking district development.

## PROJECT DISCUSSIONS

Project discussions are dialogue sessions to ensure constant exchange during the planning and implementation phase. For this purpose, IBA Hamburg holds an open dialogue session with citizens at least once a year. The focus is on ensuring exchange with those who are interested in the projects, along with providing information on the current status of planning. Such discussions seek to answer requests for clarification and, where applicable, to work together to find constructive solutions.

## Event formats

### PUBLIC DESIGN WORKSHOP

In 2015 the Wilhelmsburg Town Hall District project area defined the focus of the urban development and created an open space planning competition entitled "Housing for All - In the Centre of Wilhelmsburg". This was described as a collaborative process that would be carried out in accordance with the rules set out in the Planning Competition Guidelines, while extending these to special kinds of participation. In close cooperation with the Hamburg-Mitte District Office and the Advisory Council for Urban Development, the "Perspectives! Planning Together for the Elbe Islands" participation platform put the concerns of different target groups at the very forefront of the process. These groups include school pupils, members of the Christian/Muslim Discussion Group, and locals who use the parent and child centre and a senior citizens' day centre. All attendees at three public events were given the opportunity to express their wishes, expectations and requirements for the new district. The results were collected and had a direct impact on the competition brief.

In addition, a public design workshop was held at which the planning teams developed and formulated their initial ideas while interested



members of the public looked on. Over the three days of the workshop, visitors were able to talk directly to the planners. The competition designs of all of the planning teams were presented and discussed publicly before each jury. Representatives of the local community were also appointed as experts, while the voting members of the jury included a member of the Advisory Council for Urban Development.

### ONLINE PARTICIPATION

An online participation tool developed by the State Ministry for Urban Development and Housing was used as part of the planning process for the Elbe Island District, Oberbillwerder and Spreehafen District project areas. The aim of the online participation process is to encourage target groups that cannot or do not want to take part in public information events to get involved. This form of participation allows the user to manipulate a map featuring geographical data relating to the relevant area in order to explore the project, create their own text annotations, and take part in short surveys.

### IDEAS WORKSHOP

At the ideas workshop for the new Oberbillwerder district, well-known planning experts and theoreticians came together to develop forward-looking recommendations, ideas and concepts. In addition to the expertise of these specialists, discussions with citizens from across Hamburg were a key element in the development of an initial objective for Oberbillwerder. The experts were able to incorporate the findings from an evening workshop held for residents and the direct exchange of knowledge with local residents into their ongoing work.

### STAKEHOLDER EVENTS

The discussions that IBA Hamburg holds with businesses and property owners in the run-up to and throughout the process, during which they invite them to attend information events with the appropriate authorities, associations and local bodies are an important element in participation processes. There is also active exchange with politicians, community-based initiatives, investors, professional associations and relevant organisations. This is done with the aim of informing all parties about the status of the planning, while also exploring their respective interests with a view to incorporating these, where possible.

# VERANSTALTUNGEN

Vom Fachkongress zum Nachbarschaftsfest

# EVENTS

From specialist conferences to neighbourhood festivals

Eine große Offenheit für zukünftige Trends gehört zur ganzheitlichen Betrachtung von Stadtentwicklung. Die IBA Hamburg GmbH schaut kontinuierlich über „den eigenen Tellerrand“ und organisiert Fachveranstaltungen, lädt zu Gesprächen ein und unternimmt Fachexkursionen. Darüber hinaus organisiert sie vielfältige Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit, Eröffnungsfeiern sowie Feste für neue Nachbarschaften.

Part of our holistic view of urban development is a genuine openness to future trends. IBA Hamburg GmbH is constantly looking beyond its own inner circle and organising special events, inviting experts to take part in discussions and conducting professional field trips. It also organises various information events for the public, launches, and festivals for new neighbourhoods.



# FUNKTIONSPLANUNG

Die Funktionsplanung stellt die Überprüfung, Weiterentwicklung und Optimierung von Wettbewerbsergebnissen für ein Projektgebiet dar.

## FUNCTION PLANNING

Function planning entails the review, further development and optimisation of the results of a competition for a project area.



**M**it dem Funktionsplan entsteht ein Zielbild für die gewünschte zukünftige Entwicklung und der Nachweis, dass die verschiedenen Aspekte wie bspw. städtebauliche Qualität, Freiraum, Erschließung, Entwässerung und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt wurden. Dafür enthält dieser Plan auch Darstellungen zu Nutzungen, Typologien, Wohneinheiten, Parzellierung, Straßen, Zufahrten oder Stellplätzen.

Für die IBA Hamburg GmbH ist die Funktionsplanung ein überaus wichtiges Werkzeug im gesamten Projektentwicklungsprozess, die alle Phasen entscheidend prägt. So bilden die Ergebnisse der Funktionsplanung die Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsplanung. Darüber hinaus ist sie ein wichtiges Kommunikationsinstrument, das sowohl für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit als auch für die Vermarktung und Ausschreibung einzelner Grundstücke genutzt wird. Die Funktionsplanung ist dabei kein statisches Produkt, sondern unterliegt im Entwicklungsprozess einer fortschreitenden Prüfung und ggf. daraus resultierenden Anpassungen.

**T**he function plan thereby creates a target picture of expected future development, along with evidence that the various aspects, including the quality of the urban planning approach, open space design, infrastructure provision, drainage and cost-effectiveness, have all been taken into account. As such, the function plan also illustrates uses, typologies, housing units, plot division, roads, vehicle access and car parking spaces.

As far as IBA Hamburg GmbH is concerned, the function plan is a vital tool throughout the project development process, as it has an important bearing on all of the stages. The results of the function planning process therefore form the basis for the cost and finance planning. Moreover, it is an important communication tool that can be used for both press and public relations, as well as for marketing purposes and the promotion of individual properties. For this reason, too, the function plan is not constrained to a particular point in time, but is, rather, subject to ongoing review and possible adjustments during the development process.



# Neugraben-Fischbek: Fischbeker Reethen

Auf dem rund 70 Hektar großen Gebiet im Südwesten Hamburgs soll ein vielfältiges und gleichzeitig kompaktes Quartier entstehen. In den Fischbeker Reethen wird moderne Stadtentwicklung weiter gedacht: möglichst die Abhängigkeit vom privaten Auto reduzieren, Räume effizient nutzen, lebenswerte Nachbarschaften entwickeln und Innovation fördern sowie effiziente Energiekonzepte realisieren. Mit neuen Formen des Arbeitens im Quartier, wie auch wohnverträglichen Produktionsbedingungen soll versucht werden, Wohnen und Arbeiten im Alltag gut miteinander zu verbinden. Dabei werden hohe Ansprüche an die gestalterische Qualität des Gebietes und an die Schaffung einer sozialen Vielfalt gelegt.

Die bestehende Landschaftsstruktur ist der Ausgangspunkt für eine erfolgreiche Integration der Fischbeker Reethen in ihre natürliche Umgebung mit ihrer Moorlandschaft und der Bebauung in direkter Umgebung. Eine dem Ort angemessene, kompakte Bauweise mit gemischten Typologien eröffnet Möglichkeiten für hochwertige (Landschafts-) Räume. Es wird vielfältige Wohnungsangebote im Mehrfamilien- und Reihenhauserwerb zur Miete (öffentliche gefördert / frei finanziert) und zum Kauf geben. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers u. a. mit Kitas, Jugendeinrichtungen, Einzelhandel, Parkanlagen, Kleingärten, Spielplätzen sowie Sportanlagen.

### Bindeglied zwischen Wohnen und Arbeiten

Als Bindeglied zwischen Wohnen und Arbeiten ist die „Gründerstraße“ geplant. Als Innovationsgebiet bietet sie sowohl Wohnen als auch Gewerbe mit Büros, Dienstleistungen und spezialisierten Werkstätten. Hier soll die neue baurechtliche Ausweisungsmöglichkeit eines Urbanen Mischgebietes erprobt werden.

A diverse yet compact district is to be created on a site of about 70 hectares in southwestern Hamburg. Fischbeker Reethen will represent a new take on modern urban development, making an effort to reduce dependence on cars, use space effectively, develop neighbourhoods that offer a high quality of life, and support innovation and efficient energy concepts. With new forms of working making their way into the district, as well as resident-friendly conditions of production, the aim is to combine living and working effectively in day-to-day life. This means high expectations for the design of the area and the creation of social diversity.

The existing landscape structure represents the starting point for successfully embedding Fischbeker Reethen within its natural setting; a moorland landscape lies right on the doorstep of the development. A compact design that is appropriate for such a setting, featuring mixed typologies, opens up possibilities for high-quality spaces, whether in the form of built-up or open areas. There will be a wide range of homes available for sale or for rent (state-subsidised / private rentals), including both detached and terraced houses. The aim is to develop a lively residential district with nurseries, youth centres, retail outlets, parks, allotments, playgrounds and sports facilities.

### Connect the areas for residential and workspace use

The “Gründerstraße” (“Start-up Street”) is planned to connect the areas for residential and workspace use. This is a district focused on innovation, and will thus offer both housing and commerce, with offices, services and specialised workshops. The possibilities for mixed urban areas afforded by new planning regulations will be put to the test here.

### ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Fläche   Area                     | 70 ha         |
| Wohnen   Housing                  | 2.200         |
| Gewerbe   Industry                | 67.000 m² BGF |
| Grünflächen   Green areas         | 8,7 ha        |
| Soziales   Social                 | Diverses      |
| Umsetzung bis   Implementation to | 2022          |



# Wilhelmsburg: Elbinselquartier



## ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



- Fläche | Area**  
47 ha
- Wohnen | Housing**  
2.100
- Gewerbe | Industry**  
28.000 m<sup>2</sup> BGF
- Grünflächen | Green areas**  
5,5 ha
- Soziales | Social**  
Diverses
- Umsetzung bis | Implementation to**  
2025

Das 47 Hektar große Elbinselquartier soll sich zu einem Erfolgsmodell für die verträgliche Nachbarschaft von Wohnen, vorhandener Gewerbebetriebe, Kleingartenanlagen, Freiflächen und Bildungs- sowie Betreuungseinrichtungen entwickeln. Ziel ist es, ein Quartier zu schaffen, in dem sich die Interessen aller Beteiligten wiederfinden und in dem sich neue Bewohner, Alteingesessene, Anwohner, Gewerbetreibende, Beschäftigte und Freizeitbegeisterte gleichermaßen wohlfühlen.

Geplant sind ca. 2.100 Wohneinheiten mit vielfältig gemischten Typologien und Architekturen; dazu zählen Wohnungsangebote zum Mieten (gefördert und freifinanziert) ebenso wie Eigentumsmodelle und Baugemeinschaften. Der städtebaulich-freiraumplanerische Siegerentwurf von Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich mit Agence Ter, Paris/Karlsruhe geht im gestalterischen Ansatz von der bestehenden Umgebung und Landschaft aus; dazu zählt auch die Fortsetzung der

Landschaftsachse vom Wilhelmsburger Rathausviertel kommend. Den überzeugenden Quartiersmittelpunkt bilden Nahversorgungsangebote sowie Schul- und Freizeitflächen an einer zentralen Parkfläche. Neue Wegeverbindungen sorgen für eine Vernetzung mit allen angrenzenden Quartieren, insbesondere dem Reiherstiegviertel.

### Auf gute Nachbarschaft - Wohnen und Arbeiten zwischen den Kanälen

Das Wettbewerbsverfahren „Auf gute Nachbarschaft - Wohnen und Arbeiten zwischen den Kanälen“ sowie die weitere Entwicklung der Funktionsplanung fand unter intensiver Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger statt. Schon jetzt zeigt sich ein großes Interesse an dem neuen Gebiet, das im Herzen der Elbinsel Wilhelmsburg nach Verlegung der Wilhelmsburg Reichsstraße gebaut wird.



The development of the 47-hectare Elbe Island District is intended to serve as a successful model of a well-balanced neighbourhood that combines residential areas, existing businesses, allotment gardens, open spaces, and educational and care institutions. The aim is to create a district that caters to the interests of all of those who live and work there, and where newcomers, long-standing residents, local people, business owners, employees and those looking for leisure opportunities feel equally at home.

Approximately 2,100 housing units are planned, with a diverse range of typologies and architectural designs, including housing for rent (private or subsidised), ownership models and building associations. The winning urban and open-space planning design by Hosoya Schaefer Architects AG, Zurich, and Agence Ter, Paris/Karlsruhe, features an approach that is based on the existing surroundings and landscape, including the landscape belt that runs from the Wilhelmsburg Town Hall District. The district's impressive core contains local amenities and school and leisure areas around a central park. New road connections ensure links with all of the neighbouring districts, in particular the Reiherstiegviertel.

Local citizens have been heavily involved in the competition process, called "For good neighbourliness - living and working between the canals", and the ongoing development of the function planning. There is already huge interest in the new area, which is being built at the heart of the Elbe island of Wilhelmsburg, following the re-routing of Wilhelmsburg Reichsstraße.



# BEGLEITUNG SCHAFFUNG BAURECHT

Umsetzung der städtebaulichen Planungen in Baurecht

## LEGAL LAND USE PLANNING

Implementation of urban development plans in building legislation

**F**ür alle Projektgebiete der IBA Hamburg GmbH ist die Schaffung oder Erneuerung des Planungsrechtes eine Grundvoraussetzung. Nach der Ausarbeitung des Funktionsplanes müssen die Inhalte in einen Bebauungsplan baurechtskonform transferiert werden. In dieser Projektphase arbeitet die IBA Hamburg eng mit den Bezirksämtern zusammen, da diese im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Durchführung der Bebauungsplanverfahren zuständig sind.

Die IBA Hamburg übernimmt in der Regel die Ausarbeitung der Entwürfe der Bebauungspläne, der Umweltberichte sowie der notwendigen Gutachten und steht dabei in einem kontinuierlichen Dialog mit dem zuständigen Fachamt des Bezirkes. Das Bezirksamt übernimmt die abschließende Prüfung und führt das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durch. Die IBA Hamburg wirkt während des gesamten Verfahrens, insbesondere bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, unterstützend mit.

**T**he creation or renewal of planning permissions is vital for all of the project areas handled by IBA Hamburg GmbH. After the drafting of the function plan, the contents have to be transferred to a land-use plan that complies with building regulations. At this stage IBA Hamburg works closely with the district offices, which are responsible for carrying out the land-use planning process as part of their planning jurisdiction.

IBA Hamburg usually undertakes the drafting of designs for the land-use plans, the environmental report, and the necessary surveys, for which it maintains ongoing dialogue with the appropriate district department. The district office does the final review of the design and then implements the planning procedures in accordance with the building code. IBA Hamburg supports this process, in particular by promoting public participation and the involvement of the authorities.



# Wilhelmsburger Rathausviertel

In fußläufiger Entfernung zur S-Bahn-Station Wilhelmsburg entsteht ein modernes und abwechslungsreiches Quartier. Mit dem Entwurf des Wettbewerbsgewinners DeZwarteHond und RMP Stephan Lenzen werden die Stärken des neuen Quartiers betont.

Zuvor hatte die IBA Hamburg einen kooperativen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ausgerichtet. Dieser zeichnete sich durch ein besonderes, vorgeschaltetes Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit aus. Auf diese Weise konnten die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger unmittelbar in die Wettbewerbsauslobung und die Entwürfe einfließen.

### Wohnen für alle - Mitten in Wilhelmsburg

Das Wilhelmsburger Rathausviertel bietet eine lebendige Nachbarschaft von Wohnen, Arbeiten und Sportangeboten. Prägend wird die neue Landschaftsachse, die vom Inselpark entlang der Rathauswettern bis zum Ernst-August-Kanal führen soll und Raum fürs Radfahren, Flanieren und Verweilen bietet. Möglich wird dies infolge der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße, die bis Ende 2019 erfolgen soll. Vorgesehen sind ca. 1.300 Wohneinheiten auf rund 32 Hektar Fläche, wobei Größe und Orientierung der Baufelder stark variieren. Dies garantiert in der architektonischen Umsetzung ein großes Maß an Diversität und schafft Wohnungsangebote für alle Zielgruppen, Einkommenschichten und Altersgruppen. Die geplanten Kindertagesstätten, Studierendenwohnungen, Gewerbeeinheiten und die umgestalteten Sportflächen sorgen für die lebendige Mischung des Wohnquartiers.

A diverse modern district is emerging within walking distance of Wilhelmsburg's suburban railway station. The winning design by DeZwarteHond and RMP Stephan Lenzen plays to the strengths of the new district.

IBA Hamburg previously organised a cooperative urban and open-space planning competition in mutual agreement with the Hamburg-Mitte District Office and the Ministry for Urban Development and Housing. This competition was notable for its special upstream participation process, which involved members of the public. As such, it enabled the wishes of local residents to be incorporated directly into the competition brief and the designs.

### Housing for all - in the centre of Wilhelmsburg

The Wilhelmsburger Town Hall District is intended to be a lively neighbourhood with housing, places of work and sports facilities. The new landscape belt, which will run from the Inselpark and along the Rathauswettern to the Ernst-August-Kanal, will offer space for cycling, strolling and relaxing. This is possible due to the re-routing of Wilhelmsburger Reichsstraße, which will take place in late 2019. Approximately 1,300 housing units are planned for a 32-hectare area, with considerable variation in the size and orientation of the building plots. This ensures a high degree of diversity in the architectural designs while creating housing for residents from all target groups, income strata and generations. The planned day nurseries, student accommodation, business units and redesigned sports facilities will ensure a lively mix within the residential district.

### ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Fläche   Area                     | 32 ha                         |
| Wohnen   Housing                  | 1.300                         |
| Gewerbe   Industry                | 34.000 m <sup>2</sup> BGF     |
| Grünflächen   Green areas         | 2,3 ha                        |
| Soziales   Social                 | Sport, Kitas, Studentenwohnen |
| Umsetzung bis   Implementation to | 2023                          |

# ERSCHLIESSUNG



**Straßen, Brücken, Tunnel, Plätze, Parks mit Spiel- und Sportanlagen – kurz gesagt der gesamte öffentliche Raum entsteht unter Regie der IBA Hamburg in enger Abstimmung mit den zuständigen Bezirksämtern.**

Die Erschließung ist ein wichtiges Scharnier in der Projektentwicklung und wirkt sich deutlich auf die Gesamtplanung aus. Die IBA Hamburg übernimmt die Planung und Steuerung der Durchführung von Erschließungsaufgaben einschließlich Anlagen zur Oberflächenentwässerung und zum Regenwassermanagement sowie Ver- und Entsorgung. Die Arbeit reicht dabei von der Entwicklung von Lösungsansätzen für einzelne Maßnahmen und für die gesamte Quartiersentwicklung bis hin zur Fertigstellung der Projekte. Damit gehören auch die Steuerung der Ausführungsplanung und die Abwicklung der Bauausführung zum Aufgabenspektrum. Die Gesamtbearbeitung aus einer Hand führt zu Synergieeffekten im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung.

Aufstellung und Fortschreibung der Zeit-Maßnahmenplanung mit der Zielvorgabe der fristgerechten Fertigstellung sind genauso bedeutsam wie die sorgfältige Plausibilitätsprüfung der Planungen, um die Projektziele einhalten zu können. Die Planungen zur Erschließung der jeweiligen Quartiere werden bereits im Funktionsplan integriert. Die IBA Hamburg

betreut sämtliche Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) und übernimmt zudem sämtliche Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen gemäß AHO, Band 9. Zu den Aufgaben gehören das Vertragsmanagement, Vorbereitung und Durchführung der Vergabe für sämtliche Bauleistungen, Bauüberwachung und -abnahme sowie Qualitätsmanagement.

## Freiraum- und Landschaftsplanung

Eine nutzerorientierte, nachhaltige Freiraumplanung ergänzt die Quartiersentwicklung. Grün- und Freiflächen werden entwickelt, Spielplätze konzipiert und nach Abstimmung mit den künftigen Nutzern gebaut. Dabei werden Synergien mit dem Regenwassermanagement genutzt und großer Wert auf die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen gelegt. Dazu gehört insbesondere auch ein sorgsamer Umgang mit vorhandenen Bäumen und bestehenden landschaftlichen Strukturen.

# INFRASTRUCTURE



**Streets, bridges, tunnel, squares, parks with play equipment, and sports facilities – all of these elements of the public environment are being created under the direction of IBA Hamburg, in close coordination with the relevant district authorities.**

Infrastructure planning forms a key part of project development and has a significant impact on the overall process. IBA Hamburg handles the planning and oversees the implementation of infrastructure projects, including facilities for surface drainage and rainwater management, as well as energy supply and waste disposal. Its work covers everything from devising solutions for individual sites to developing entire districts, as well as seeing projects through to completion. It also includes establishing plans for the execution of projects and site management across the range of tasks. Overseeing the whole process as a one-stop shop creates synergies that enable holistic district development.

The breakdown and forward projection of detailed schedules, with the goal of timely completion coupled with thorough feasibility checks, are crucial for meeting the aims of the project. Plans for the infrastructure of each district are integrated into the function plan. At all stages, IBA

Hamburg complies with the established fee structure for architecture (HOAI). Project management tasks include contract management, the preparation and execution of orders for all construction work, building supervision, final inspections, and quality management.

## Open-space and landscape planning

User-oriented sustainable open space planning complements the district development. Green areas and open spaces are being developed and playgrounds are being designed, all according to the needs of future users. In the process, synergies with rainwater management are being harnessed, with an emphasis on greening and a near-natural design for public and private open spaces. This includes a careful approach to existing trees and features of the landscape.



## Wilhelmsburg: Georgswerder



## Neugraben-Fischbek: Fischbeker Heidbrook

### ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



Georgswerder liegt im grünen Nordosten der Elbinsel Wilhelmsburgs. Rund 1.900 Menschen wohnen hier und haben ein enges soziales Netzwerk aufgebaut, mit großem Engagement für ihren Stadtteil. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg wurde im Jahr 2012 eine Planungswerkstatt für die Zukunft des Stadtteils durchgeführt, aus dem das „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ hervorgegangen ist. Dieses bildet die Basis für die weiteren planerischen Überlegungen.

### Wohnen und Arbeiten in Georgswerder

Die städtebaulichen Planungen, die im Sommer 2014 im Rahmen des Gutachterverfahrens „Wohnen und Arbeiten in Georgswerder“ entwickelt wurden, sehen u. a. eine neue Quartiersmitte, an der Fiskalischen Straße neues, wohnverträgliches Gewerbe und auf der Kirchenwiese ein Wohnungsbaugelände vor. Der siegreich aus dem Verfahren hervorgegangene Entwurf des Büros LRW Architekten und Stadtplaner aus Hamburg beinhaltet neben den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern einen größeren Anteil an Geschosswohnungsbau, sodass insgesamt ca. 180 Wohneinheiten entstehen. Die Potenziale des innenstadtnahen, grünen Stadtteils werden durch die städtebauliche Erweiterung gestärkt und bestehende Strukturen weiterentwickelt. Die Vorweggenehmigungsreife im Bebauungsplanverfahren (Georgswerder-Kirchenwiese) soll in 2018 erreicht werden, sodass derzeit die Vorbereitungen für die Flächenherrichtung und Erschließung erfolgen.

Georgswerder lies in the green northeast corner of the Elbe island of Wilhelmsburg. About 1,900 people live here and have established a close-knit community highly engaged in matters concerning the district. As part of the International Building Exhibition IBA Hamburg, a planning workshop on the future of the district was held in 2012, which resulted in the “Picture of the future in Georgswerder 2025”. This forms the basis for ongoing planning.

### Living and working in Georgswerder

The urban development plans, which were developed in summer 2014 as part of the “Living and working in Georgswerder” peer review process, envisage a new district centre, a new resident-friendly commercial area on Fiskalische Straße, and a newly constructed housing area on the Kirchenwiese, among other changes. The winning design by the Hamburg-based firm LRW Architekten und Stadtplaner includes detached, semi-detached and terraced houses, as well as more apartment buildings, resulting in approx. 180 new housing units. The potential of this green district, which is close to the city centre, will be boosted by the expansion of the area earmarked for urban development and the upgrading of existing structures. Everything should be in place to obtain the pre-approval permit for the development plan (Georgswerder-Kirchenwiese) in 2018, as preparations are currently being made for the site reclamation and creation of infrastructure.

Der ca. 54 Hektar große Fischbeker Heidbrook überzeugt mit seinem umfangreichen Baumbestand und dem nach Süden ansteigenden, terrassierten Gelände. Hier wohnt man naturverbunden in direkter Nachbarschaft des Naturschutzgebietes Fischbeker Heide. Dabei werden ca. 1.200 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, sowie kleinteiligen Mehrfamilienhäusern realisiert.

### Unsere Vorschläge für naturverbundenes Wohnen

Bei der Vermarktung der Grundstücke etablierte die IBA Hamburg ein neues Vergabeverfahren mittels des Hauskatalogs „Unsere Vorschläge für naturverbundenes Wohnen“, der 2017 bereits in dritter Auflage erschienen ist. Hier liegt der Fokus über den reinen Grundstücksverkauf hinaus auf der Realisierung hochwertiger und bezahlbarer Architektur und dem Entstehen stabiler, wertbeständiger Quartiere.

Die Konversionsfläche des ehemaligen Kasernengeländes zeigt seit dem Baubeginn im Jahr 2016 ihr neues Gesicht. Viele Gebäude sind im Bau und die ersten Einfamilienhäuser sind bezogen. Mit der Etablierung eines Vollsortiment-Nahversorgers sowie weiterer Gewerbeeinheiten gibt es zudem ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung des Fischbeker Heidbrooks wird über eine Buslinie im Quartier sichergestellt, die zu den naheliegenden S-Bahn-Stationen Fischbek bzw. Neugraben führen wird. Damit ist das naturverbundene Gebiet über die B73 und den ÖPNV gut angebunden.

Fischbeker Heidbrook, which covers approx. 54 hectares, is notable for its extensive stock of trees and its terrain, which is terraced and slopes upwards towards the south. Residents live close to nature here, with the Fischbeker Heide nature reserve right on the doorstep. Around 1,200 housing units, comprising detached, semi-detached and terraced houses, plus small apartment blocks, are to be built here.

### Our Suggestions for Living Close to Nature

IBA Hamburg has established a new contracting procedure for marketing its plots in the form of its house catalogue, “Our Suggestions for Living Close to Nature”. The third edition was published in 2017. Rather than simply focusing on the procurement of properties, the focus here is on the creation of top-quality, affordable architecture and the emergence of stable districts that retain their value.

The reclaimed site of the former barracks has been given a new look since construction began in 2016. Lots of buildings are already under construction and the first detached houses have been bought. There is also a wide range of shopping opportunities, with a general store, plus other commercial units. Fischbeker Heidbrook has a bus route running to the nearby Fischbek and Neugraben suburban railway stations. In addition this bucolic area has good links with the route B73 and the public transport network.

### ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



# GRUNDSTÜCKsverMARKTUNG

In dieser Phase der Projektentwicklung übernimmt die IBA Hamburg GmbH den Verkauf der hochbaureifen Grundstücke an Investoren und an private Käufer inklusive der Qualitätssicherung.



Die wesentliche Aufgabe liegt in dem Ausloten von Wirtschaftlichkeit, Gestaltungsqualität und sozialem Gefüge des neu entstehenden Wohnquartiers. Durch differenzierte Vergabeverfahren mit klaren Vorgaben für die Grundstücksvermarktung gewährleistet die IBA Hamburg die Einhaltung von Qualitätsmaßstäben und schafft so lebendige und stabile Quartiere. Dabei profitieren auch alle Bauherren von der Möglichkeit der Grundstücksreservierung, einer planerischen Beratung sowie der kaufvertraglichen Abwicklung aus einer Hand, da die IBA Hamburg Eigentümeraufgaben der Freien und Hansestadt Hamburg übernimmt.

## ARCHITEKTURBÖRSE

Mit der Architekturbörse setzte die IBA Hamburg im Projektgebiet Vogelkamp Neugraben ein dreistufiges Verfahren, bestehend aus Produktentwicklung, Standortmarketing und Grundstücksvertrieb, um. Mit diesem

erstmals in Hamburg angewandten Verfahren wurde der Fokus über den reinen Grundstücksverkauf auf die Realisierung hochwertiger und bezahlbarer Architektur und das Entstehen werthaltiger Quartiere gelegt. Im Auftrag der IBA Hamburg entwickelten sieben Architekturbüros eine Auswahl an Entwürfen für die Typologien Einfamilien- und Doppelhaus sowie Reihen- und Mehrfamilienhaus. Eine Fachjury achtete darauf, dass diese Entwürfe ein hochwertiges, kostensparendes und energieeffizientes Bauen im Quartier ermöglichen.

## HAUSKATALOG

Das Grundstücksvergabeverfahren Hauskatalog „Unsere Vorschläge für Naturverbundenes Wohnen“ stellt eine Erweiterung zur Architekturbörse dar. Hier haben private Bauherren eine größere Auswahl an Architektur-entwürfen sowie das Angebot, ihr Einfamilien- oder Doppelhaus auch direkt mit einem Bauträger zu realisieren bzw. weiterhin einen eigenen



Architektenentwurf einzureichen. Dabei bleibt das Ziel gewahrt, ein in der Gestaltung hochwertiges Quartier zu schaffen. 2017, in dritter Auflage erschienen, bietet der Hauskatalog eine Vielfalt an Entwürfen, aus denen je nach Wohnbedürfnis und Lebenssituation ausgewählt werden kann. Das Bewerbungsverfahren zum Grundstückserwerb im Vogelkamp Neugraben und im Fischbeker Heidbrook ist unter [www.naturverbundenwohnen.de](http://www.naturverbundenwohnen.de) ausführlich dargestellt.

## GESTALTUNGSBEIRAT

Die Steuerung der Qualität der Haustypen und der Gesamterscheinung der Quartiere sichert auch ein von der IBA Hamburg ins Leben gerufener Gestaltungsbeirat Neugraben-Fischbek. Er prüft in monatlichen Sitzungen individuelle, von Architekten geplante Entwürfe von Einfamilienhäusern sowie Kundenwünsche zu Modifikationen an Modellhäusern. Die Qualitätssicherung durch die IBA Hamburg vor Baueintragseinreichung bezieht



auch die Gestaltung der Nebengebäude und Außenanlagen sowie das nachbarschaftliche Erscheinungsbild mit ein.

## KONZEPTAUSCHREIBUNGEN

Grundstücksvergaben an überwiegend professionelle aber auch private Investoren und Baugemeinschaften erfolgen anhand von Konzeptausschreibungen. Im Rahmen dieser Ausschreibungen werden Vorschläge gefordert, die energetisch nachhaltig und architektonisch qualitativ sowie städtebaulich anspruchsvoll sind. Die Vergabeentscheidung wird durch die IBA Hamburg vorbereitet und im Rahmen eines entsprechenden Auswahlgremiums gemeinsam und einvernehmlich getroffen. Die IBA Hamburg steuert hier den Prozess bis zur Fertigstellung und begleitet fachlich gemeinsam mit den Investoren die Planung bis zur Bauantragsreife.



# PROPERTY MARKETING

In the project development phase, IBA Hamburg GmbH is responsible for the sale to investors and private home-builders of sites that are ripe for development, while ensuring high quality.



Its main task is to explore the potential cost-effectiveness, design quality and social structure of the residential district that is to be created. Differentiated tendering procedures with clear site marketing guidelines ensure that quality standards are adhered to, thus leading to the development of lively and stable districts. Accordingly, all clients benefit from a one-stop shop that offers the opportunity to reserve plots, along with consultancy on planning, and assistance with the settlement of the purchase contract; IBA Hamburg has now assumed all of the responsibilities relating to these project tasks, which were formerly under the remit of the City of Hamburg.

## ARCHITECTS' EXCHANGE

IBA Hamburg's Architects' Exchange, which has been implemented in the Vogelkamp Neugraben project area, is a three-stage process consisting of product development, site marketing and property sales. The focus of this process, which was pioneered in Hamburg, goes beyond mere property sales, instead prioritising the creation of quality and affordable architecture and the emergence of a district that will retain its value. On behalf of IBA Hamburg, seven firms of architects developed a range of designs for detached, semi-detached and terraced housing and apart-

ment complexes. A jury of experts was appointed to ensure that these designs would enable high-quality, cost-effective and energy-efficient construction within the district.

## CATALOGUE OF HOUSES

The catalogue of houses used in the allocation procedure, entitled "Our Suggestions for Living Close to Nature", is an offshoot of the Architects' Exchange. It provides private clients with a broad choice of architectural designs and the chance to see their detached or semi-detached house take shape in direct consultation with a developer. The goal remains to create a district that features top-quality design, and the purchase of plots in Vogelkamp Neugraben and Fischbeker Heidbrook is linked with one of the designs from the catalogue of houses or with a separate design by an architect. The catalogue went into its third edition in 2017, offering a range of designs that can be selected according to the future residents' housing requirements and living situations.

## DESIGN ADVISORY BOARD

The quality of the house types and the overall appearance of the various districts is monitored by the Neugraben-Fischbek Design Advisory Board, which was initiated by IBA Hamburg. It meets every month to review individual architect-designed plans for detached houses, together with any modifications to model houses that have been requested by customers. IBA Hamburg carries out quality assurance before the building application is filed by checking adjacent buildings and outdoor areas, as well as any impact on the appearance of the neighbourhood.

## CONCEPT ANNOUNCEMENTS

Plots are predominantly allocated to professional investors, but can also be granted to private investors and building associations. This is done through concept announcements, which involve an invitation for proposals that are sustainable in terms of energy and offer quality through their architecture and urban planning. The decision to allocate plots is proposed by IBA Hamburg and authorised by mutual agreement with an appropriate selection committee. IBA Hamburg monitors this process by providing expert support for the investors from the planning stage through to the point at which the planning application is approved.



# Neugraben-Fischbek: Vogelkamp Neugraben

In diesem Quartier ist naturverbundenes Wohnen mit einer sehr guten S-Bahn-Anbindung und direkter Nähe zu einem Nahversorgungszentrum mit rund 100 Läden möglich. Der Vogelkamp Neugraben begeistert durch seine Stadtrandlage in direkter Nachbarschaft zum ökologisch bedeutenden Naturschutz- und EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel. Im Frühjahr 2014 startete hier die Vermarktung. Mit einer Architekturbörse und später dem Hauskatalog hat die IBA Hamburg ein neuartiges dreistufiges Verfahren zur Grundstücksvergabe erfolgreich eingeführt. Hier wird der Fokus auf die Realisierung hochwertiger und bezahlbarer Architektur gelegt.

Bereits seit 2015 im Bau ist ein familienfreundlicher Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Ergänzend entstehen Mehrfamilienhäuser im Quartier, die auch barrierefreie Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen bieten. Das Ziel ist, Angebote auch für Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften und andere Wohnformen zu schaffen. Mit Wohnhöfen, einer Mobilitätsstation, drei neuen Kitas und aufwendig gestalteten Grünflächen hält der Vogelkamp Neugraben attraktive Angebote für die Bewohner bereit.



This district offers the opportunity to live close to nature, while also enjoying good connections to the suburban rail network and direct proximity to a local precinct with around 100 shops. Vogelkamp Neugraben is notable for its location on the edge of the city, right beside the environmentally important Moorgürtel nature reserve and EU bird sanctuary. Spring 2014 saw the first properties marketed here. IBA Hamburg has successfully introduced a new three-step plot allocation procedure, its Architects' Exchange, which was followed by the catalogue of houses. It focuses on creating high-quality, affordable architecture.

A family-friendly mix of detached, semi-detached and terraced houses has been under construction since 2015. In addition, apartment blocks in the district offer accessible apartments for different target groups. The aim is to create a residential area for multi-generational living, building associations and other housing formats. With housing complexes, a mobility station, three new nurseries and carefully designed green spaces, Vogelkamp Neugraben has lots of plus points as a place to live.



## ZAHLEN UND FAKTEN DETAILS AND FACTS



|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Fläche   Area                     | 70 ha                            |
| Wohnen   Housing                  | 1.500                            |
| Gewerbe   Industry                | 15.000 m <sup>2</sup> BGF        |
| Grünflächen   Green areas         | 7,5 ha                           |
| Soziales   Social                 | Grundschule, Kitas, Nahversorger |
| Umsetzung bis   Implementation to | 2022                             |

# KOMMUNIKATION UND MARKETING

Der Erfolg einer Projektentwicklung wird durch kontinuierliche Kommunikation und strategisches Marketing entscheidend befördert.

## COMMUNICATION AND MARKETING

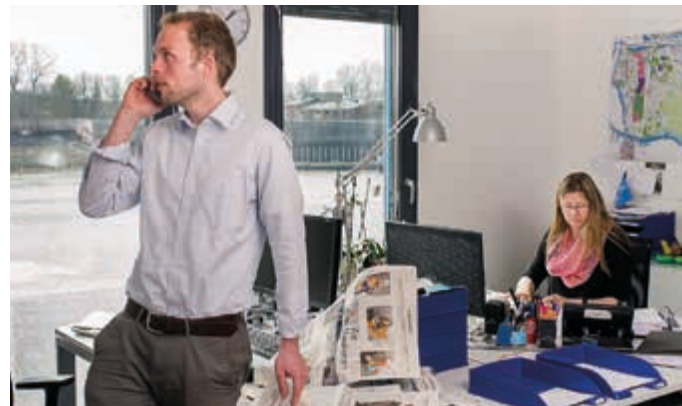
The successful development of a project can be advanced by ongoing communication and strategic marketing.

Die IBA Hamburg setzt in den verschiedenen Projektphasen gezielt auf unterschiedliche Kommunikationsinstrumente. Eine frühzeitige Information und Beteiligung der jeweiligen Zielgruppen ist dabei oft ausschlaggebend. Bei der zielgruppengerechten Ansprache kommen Onlinekommunikation, Publikationen, Veranstaltungen und Messen, klassische Werbung, Direct Marketing sowie persönliche Kommunikation zum Einsatz. Zudem werden die verschiedenen Maßnahmen so verknüpft, dass sie sich in ihrer Wirkung gegenseitig verstärken. Je nach Projektgebiet und Zielen werden komplette Marketingkampagnen entwickelt und umgesetzt.

Die professionelle Pressearbeit der IBA Hamburg ergänzt die Kommunikationsmaßnahmen.

IBA Hamburg uses different communication tools in a targeted way during the individual phases of the project. Early information and the involvement of the various target groups is often a determining factor. Online communication, publications, events and fairs, conventional advertising, direct marketing and face-to-face communication are all used to address the target groups. In addition, the different measures are connected in such a way that they reinforce one another. Entire marketing campaigns are developed and implemented in accordance with the respective project area and its purpose.

IBA Hamburg GmbH's professional work with the press complements its communication measures.



### Marketing „Naturverbunden Wohnen“

Für die Projektgebiete Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook hat die IBA Hamburg eine eigene Kampagne realisiert. Mit Beginn der Projektentwicklung wurden mit „Naturverbunden Wohnen“ eine gemeinsame Dachmarke konzipiert sowie die neuen Namen für die Vermarktung der jeweiligen Wohnquartiere ausgewählt. Seitdem wird der wiedererkennbare visuelle Auftritt konsequent in allen Werbe- und Infomaterialien umgesetzt. Die definierten Marketingziele sind u. a. den naturnahen und familienfreundlichen Standort bekannt zu machen, sowie die Alleinstellungsmerkmale der zwei Wohnquartiere zu betonen, die jeweils an ein Naturschutzgebiet grenzen. Dieses Standortmarketing erreicht auch neue Zielgruppen, die bisher nur nördlich der Elbe nach Baugrundstücken suchen.

Ein wichtiger Marketingbaustein ist die dazu entwickelte Website [www.naturverbunden-wohnen.de](http://www.naturverbunden-wohnen.de)

Ziel der Webpräsenz ist sowohl aktuell über die Quartiere zu informieren als auch die Grundstücksangebote konkret darzustellen. In einem im Kampagnendesign gestalteten Infopoint in Neugraben können sich die Kunden darüber hinaus persönlich von der IBA Hamburg beraten lassen. Neben dem Ziel der aktiven Vertriebsunterstützung wird die Pflege der Marke Naturverbunden Wohnen mit zielgruppengerechten Maßnahmen und Veranstaltungen gefördert.

### Marketing „Living Close to Nature“

IBA Hamburg has been running a single marketing campaign for the project areas of Vogelkamp Neugraben and Fischbeker Heidbrook. An overarching brand, “Living Close to Nature”, was devised at the beginning of the project, along with new names to be used in the marketing of each residential site. Since then, it has been an instantly recognisable feature of all the advertising and information material. The defined marketing goals include making the place known as a green area that is ideal for families, and emphasising the unique features of the two residential locations, as they are both adjacent to a nature conservation area. The marketing of each site is also intended to appeal to new target groups that might previously have looked only at properties north of the river Elbe.

The website [www.naturverbunden-wohnen.de](http://www.naturverbunden-wohnen.de) is an important element in the marketing strategy

This website is intended to provide up-to-date information about the relevant districts, as well as to show the specific details of the different properties. Customers can receive personal advice from IBA Hamburg at an info point provided as part of the campaign. Besides the goal of active sales support, the “Living Close to Nature” brand is promoted through targeted group-oriented measures and events.



# Internationale Bauausstellung IBA Hamburg (2006-2013)

Bauausstellungen sind Laboratorien auf Zeit und gehören zu den einflussreichsten Instrumenten der Stadtentwicklung.

## International Building Exhibition IBA Hamburg (2006-2013)

Building exhibitions are temporary laboratories that rank among the most powerful urban development tools.

Jede Bauausstellung manifestiert sich sichtbar in modellhaften baulichen Lösungen. Die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg entwickelte und realisierte in den sieben Jahren zwischen Ende 2006 und 2013 insgesamt rund 70 Projekte, davon 63 baulicher Natur. Diese Projekte, zu denen Wohnhäuser, innovative Case Studies, Bildungs- und Sporteinrichtungen, Seniorenzentren, Orte für lokale Ökonomien und die Kreativszene, der weithin bekannte Energiebunker, aber auch Parks und Freiräume gehören, prägen nun das Stadtbild im Hamburger Süden: die lange vernachlässigten Stadtteile Wilhelmsburg, Veddel und der Harburger Binnenhafen haben durch die Internationale Bauausstellung Hamburg regionale, nationale und auch internationale Aufmerksamkeit erlangt. Über 420.000 Besucher wurden bei Ausstellungen, Touren und Veranstaltungen der IBA Hamburg gezählt. Diese Angebote wurden von Fachleuten und interessierten Bürgern gleichermaßen wahrgenommen und waren - neben den Projekten und Konzepten - der Schlüssel zum Erfolg der IBA Hamburg, die auch als Publikums-IBA wahrgenommen wurde.

Das von der IBA Hamburg angestoßene private Investitionsvolumen beträgt mehr als 700 Millionen Euro. Dazu wurden öffentliche Investitionen von insgesamt 300 Millionen Euro ausgelöst. Zusätzlich zu ihrem Etat von 90 Millionen Euro hat die IBA Hamburg rund 30 Millionen Euro Haushalts- und Programmmittel der EU, des Bundes und der Freien und Hansestadt akquiriert. Die Entwicklung Wilhelmsburgs setzte Potenziale der Stadtentwicklung, insbesondere für den dringend benötigten Wohnungsbau frei, wie sie niemand zu Beginn des IBA-Prozesses erwartet hätte.

### Lösungen und Anregungen für das Bauen der Zukunft.

Mindestens genauso wichtig sind aber auch die unsichtbaren Ergebnisse einer Bauausstellung: mit der Bildungsoffensive Elbinseln oder dem Klimaschutzkonzept Erneuerbares Wilhelmsburg wurden zwei strukturelle Entwicklungen von außerordentlicher Bedeutsamkeit geschaffen. Die IBA Hamburg hat neue Lösungen und Anregungen für das Bauen der Zukunft geliefert. Die sieben IBA-Exzellenzkriterien sorgten dabei für die städtebauliche und architektonische Qualität.

Every building exhibition showcases solutions that can serve as models. Over the seven years between late 2006 and 2013, the International Building Exhibition IBA Hamburg developed and implemented a total of around 70 projects, of which 63 were related to construction. These projects, which include homes, innovative case studies, educational and sports facilities, old people's residences, places for local services, creative venues, the famous Energy Bunker, and parks and open spaces, have well and truly made their mark on southern Hamburg. Thanks to the IBA Hamburg, the long-neglected districts of Wilhelmsburg, Veddel, and Harburg Upriver Port are now the focus of regional, national, and even international attention. Over 420,000 visitors attended the exhibitions, tours, and events put on as part of the IBA Hamburg. This programme won over experts and interested citizens alike, and - alongside the projects and concepts themselves - proved to be the key to the success of the IBA Hamburg, which was welcomed as an IBA that benefited the public as a whole.

The private investment raised by the IBA has amounted to over € 700 million, and it also has received public investment of around € 300 million. In addition to its € 90 million budget allocation, IBA Hamburg has acquired around € 30 million of budgetary and project funding from the EU, the federal government and the city of Hamburg. The development of Wilhelmsburg unleashed the potential for urban development, in particular in terms of the housing that had been so urgently required, to a degree that no one had envisaged at the start of the IBA process.

### Solutions and recommendations for building the future.

Yet the invisible results of a building exhibition are just as important as its constructed projects. The Elbe Islands Education Drive and the Renewable Wilhelmsburg Climate Protection Concept were two structural developments that have had an extraordinary impact. The IBA Hamburg has provided new solutions and recommendations for building the future, while the seven IBA Excellence Criteria have ensured a high level of quality in urban planning and architecture.

# IBA-Touren

Angebote für Besuchergruppen



**S**ie haben Interesse an einer Führung zu den Projekten der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg? Die IBA Hamburg leitet Ihnen gerne die Kontaktdaten geschulter IBA-Guides weiter, die eine auf Ihre Interessenschwerpunkte abgestimmte Fachführung konzipieren und Sie per ÖPNV, Fahrrad oder Ihrem eigenen Reisebus mit auf eine Erkundungstour zu ausgewählten IBA-Projekten nehmen.

Die Touren können auf Deutsch oder Englisch durchgeführt werden, dauern in der Regel 2,5 Stunden und kosten 175 Euro brutto pro Guide. Schülergruppen bezahlen den reduzierten Betrag von 120 Euro brutto. Bei Gruppen, die mehr als 20 Personen umfassen, ist die Buchung eines zweiten Guides erforderlich.

Wenn Sie an der Vermittlung eines IBA-Guides interessiert sind, senden Sie bitte eine E-Mail an

[willkommen@iba-hamburg.de](mailto:willkommen@iba-hamburg.de)

Der von Ihnen gebuchte Guide ist Ihr Ansprechpartner für alle organisatorischen und inhaltlichen Fragen rund um die Tour und die gewünschten Stationen.

# Guided IBA tours

Supply for visitors



**F**or groups who wish to be guided by an expert, IBA Hamburg would be pleased to pass on to you the contact details of a qualified guide who will arrange a professional tour according to your focal point of interest. They will take you on excursion to selected IBA projects, by local public transport, by bicycle or by your own coach.

Tours are in German or English. They take about 2.5 hours and cost 175 euros gross per guide accompanying you to the IBA project area. School groups pay a reduced fee of 120 euros gross. Please note that groups of more than 20 persons require the booking of a second guide. Your guide will also be the person to turn to on all questions about the organisation and contents of the tour and the requested stations.

If you wish us to arrange contact with a guide for a tour to the IBA Hamburg projects, please send an e-mail to

[willkommen@iba-hamburg.de](mailto:willkommen@iba-hamburg.de)

Your guide will also be the person to turn to on all questions about the organisation and contents of the tour and the requested stations.

# Das Team der IBA Hamburg The Team of IBA Hamburg



# STADT NEU BAUEN BUILDING THE CITY ANEW

Impressum  
Imprint

**HERAUSGEBER | PUBLISHER**

IBA Hamburg GmbH  
Geschäftsführerin Karen Pein  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg

Tel +49(0)40.22 62 27 - 0  
Fax +49(0)40.22 62 27 - 315  
Mail [info@iba-hamburg.de](mailto:info@iba-hamburg.de)  
[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

**V.I.S.D.P.**

Anke Hansing

**REDAKTION | EDITORS**

Anke Hansing

**FOTOS UND VISUALISIERUNGEN | PHOTO AND VISUALIZATIONS**

Andreas Bock, S. 19 | Bente Stachowske, S. 2-3, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 39 | bloomimages S. 29, 33 | BSW/Bina Engel, S. 4 | De Zwarte Hond, S. 25 | Hosoya Schäfer Architects AG mit AGENCE TER, S. 1, 23 | Johannes Arlt, S. 4, 5, 11, 12, 13, 19, 28, 38 | Kaller & Kaller, S. 35 | KCAP/Kunst+Herbert, S. 21 | Ken Stancke, S. 31 | Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung LGV, S. 13 | [www.luftbilder.de](http://www.luftbilder.de), S. 22 | Martin Kunze S. 33, 36-37

**GESTALTUNG | DESIGN**

viersicht crossmedia  
[www.viersicht.de](http://www.viersicht.de)

**DRUCK | PRINTED BY**

BEISNER DRUCK GmbH & Co. KG

© IBA Hamburg GmbH | 20539 Hamburg | Stand: 9.2017



**IBA\_HAMBURG**

Stadt neu bauen

[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)