



**Mehr Stadt in der Stadt**  
Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg



Hamburg



# **MEHR STADT IN DER STADT**

---

**CHANCEN FÜR MEHR URBANE  
WOHNQUALITÄTEN IN HAMBURG**







## VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

Hamburg ist eine lebenswerte Stadt, die auch in Zukunft viele neue Einwohner anziehen wird. Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird deshalb weiter steigen. Mit unserem bundesweit beachteten Wohnungsbauprogramm schaffen wir gemeinsam mit den Hamburger Bezirken und unseren Partnern im „Bündnis für das Wohnen“ gute Rahmenbedingungen, damit pro Jahr 6.000 neue Wohnungen entstehen können, davon mindestens 2.000 Sozialwohnungen für Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen. Die seit 2011 kontinuierlich steigende Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Doch die Steigerung der Wohnungsbauzahlen allein reicht nicht aus, um den Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an Hamburg als wachsende Metropole gerecht zu werden.

Unser Wohnungsbauprogramm wird daher von strategischen Ansätzen begleitet, mit denen wir Hamburg als grüne Metropole am Wasser mit seiner hohen Lebensqualität und Attraktivität auch in Zukunft erhalten und weiterentwickeln wollen.

Dabei setzen wir beim Wohnungsneubau auf eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungen und wollen innerstädtische Flächen, die bislang anders genutzt wurden, für den Wohnungsbau aktivieren. Es geht uns nicht nur um die Quantität, sondern wir verbinden diese Dynamik mit einer gezielten Stärkung der urbanen Qualitäten Hamburgs: Vielfältige, sozial gemischte Quartiere, Grün- und Parkanlagen mit hohem Freizeit- und Erholungswert und lebendige und attraktive öffentliche Räume.

In dem vorliegenden Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“ und dem parallel erscheinenden „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“ werden diese Ansätze vorgestellt und weiter konkretisiert. Mit den „Leitsätzen für die kompakte, urbane und vielseitige Stadt“, die am Anfang dieses Fachbeitrages stehen, bestimmt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ihre Position in dieser Debatte. Sie sollen zu einer Diskussion über die zukünftige Stadtentwicklung anregen, für die ich mir eine breite Beteiligung wünsche – der Fachöffentlichkeit, aber auch der Bürgerinnen und Bürger.

Stadtentwicklung ist ein Gemeinschaftsprojekt, an dem viele Akteure mitwirken. Damit sie gelingt, brauchen wir eine fortlaufende Verständigung darüber, wie wir Hamburg gestalten wollen. Ich freue mich auf anregende Diskussionen.

Ihre

Jutta Blankau  
Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt

## WOHNUNGSBAU IN DER KOMPAKTEN STADT – DIE QUALITÄT ENTSCHIEDET

Hamburg ist eine attraktive Stadt für viele, die hier seit Jahrzehnten ihre Heimat haben, aber auch für viele, die neu nach Hamburg kommen, weil die Stadt ihnen neue Möglichkeiten bieten kann. Städte unterliegen einem kontinuierlichen Wandel. Der prognostizierte Zuwachs an Einwohnern und der hierfür erforderliche Wohnungsbau werden die Stadt verändern. Hamburg hat dabei in den kommenden Jahren die besondere Chance, die dynamischen Veränderungsprozesse zu nutzen, um seine vielfältigen Stadtteile weiter zu entwickeln und insgesamt eine Stadt mit einem größeren Spektrum an urbanen und interessanten Quartieren zu werden.

„Mehr Stadt in der Stadt“ ist daher das zentrale Ziel des Senats für die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt. Es ist nicht nur ein flächenbezogenes Ziel, das das Wachstum der Stadt innerhalb der bestehenden Siedlungskulisse vorsieht und so die wertvollen Landschaftsräume der Stadt schützt – es ist vielmehr ein qualitatives Ziel, das die Weiterentwicklung und Stärkung der unterschiedlichen städtischen Qualitäten und Atmosphären in den Quartieren anstrebt. Dichte ist dabei Voraussetzung für viele städtische Qualitäten wie Nutzungsvielfalt, lebendige Straßenzüge mit Läden, Gastronomie und Serviceangeboten in den Erdgeschossen und für ein reges soziales Leben in den öffentlichen Räumen.

Der vorliegende Fachbeitrag setzt sich vor diesem Hintergrund mit den Chancen und Herausforderungen auseinander, die mit neuem Wohnungsbau in den bestehenden Quartieren verbunden sind. Der Anspruch des Ziels „Mehr Stadt in der Stadt“ ist, mit Wohnungsbauprojekten die dem jeweiligen Standort angemessenen Bebauungsmöglichkeiten auszuschöpfen und dabei neue Qualitäten in der kompakten Stadt zu gewinnen: in Bezug auf Freiraum, Architektur, Wohnen, Nutzungsvielfalt, Mobilität und Umweltfreundlichkeit. Insbesondere die Aufenthalts-

und Erlebnisqualität der privaten und öffentlichen Freiräume spielt eine entscheidende Rolle für die Lebensqualität in der kompakten Stadt. Mit der Frage, wie qualitätsvolle Freiräume in kooperativer Zusammenarbeit von Stadt und Wohnungswirtschaft gelingen können, setzt sich daher der parallel erscheinende Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“ vertieft auseinander.

Die Analyse der Hamburger Stadtstruktur in diesem Fachbeitrag zeigt, dass Hamburg eine Reihe unterschiedlicher Stadtquartiere hat, die für eine Weiterentwicklung mit neuem Wohnungsbau viele Potenziale bieten und jeweils eigene Anforderungen an die Entwicklung der Projekte stellen.

Die Konsequenz hieraus ist eindeutig: Es gibt keine pauschalen Musterlösungen und Patentrezepte, wie der Weiterbau in den Quartieren mit hoher Qualität gelingt. Jedes Projekt ist anders und braucht daher maßgeschneiderte Lösungsansätze. Leitlinie für alle Akteure, die an der Entwicklung von Neubauprojekten in der kompakten Stadt beteiligt sind, muss dabei sein, dass die Qualitäten (und nicht Quantitäten) der möglichen Varianten der entscheidende Maßstab sind, wenn um die jeweils beste Lösung debattiert wird. Deshalb müssen wir zukünftig auch unsere rechtlichen Regelungen sowie fachlichen Richtlinien und Standards auf den Prüfstand stellen: Sind sie noch zeitgemäß oder konterkarieren sie die städtischen Qualitäten, die wir gewinnen wollen?

Ein weiterer Grundsatz ist zu beherzigen: Neubauprojekte bauen vielfach auf die Qualitäten der Bestandsquartiere auf – aber jedes Neubauprojekt muss sich im Umkehrschluss auch der Frage stellen, welchen positiven Beitrag es für das bestehende Quartier leisten kann – in Hinblick auf soziale Vielfalt, Nutzungsvielfalt, Stadtbild und das



Freiraumangebot. Dieser Zugewinn für die Nachbarschaft kann im Projekt selbst oder auch an anderer Stelle im Quartier geleistet werden – z.B. mit einem gemeinsamen Spielplatz im Wohnumfeld für das neue Projekt und die Bestandsbebauung.

Die Debatten um Qualitäten brauchen Beispiele und Bilder – der Fachbeitrag will mit einer Vielzahl guter Beispielprojekte, die in gelungener Weise Dichte mit Qualität verknüpft haben, Anregungen für diese Diskussion liefern. Sie zeigen, dass wir für den anstehenden Veränderungsprozess der Stadt ein kooperatives Handeln aller beteiligten Akteure – der Politik, der Wohnungswirtschaft, der Planer und Fachleute sowie der Verwaltung brauchen. Dafür wird ein gut organisiertes Miteinander der Akteure in den vielen Projekten vor Ort benötigt. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat sich dazu mit „Hamburgs Leitsätzen für die kompakte, urbane und vielseitige Stadt“ positioniert – sie sind auf den folgenden Seiten dargestellt und sollen Auftakt für die weitere Debatte sein. Es wäre gut, wenn es gelingt, ein gemeinsames Verständnis über die Qualitätsanforderungen an eine zugleich nachhaltige wie zukunftsorientierte Entwicklung Hamburgs zu gewinnen.

A handwritten signature in dark ink, reading "Jörn Walter". The signature is stylized, with the first name "Jörn" written in a larger, more prominent script than the last name "Walter".

Oberbaudirektor Jörn Walter

# **HAMBURGS LEITSÄTZE** **FÜR DIE KOMPAKTE, URBANE** **UND VIELSEITIGE STADT**

**EINE POSITIONSBESTIMMUNG DER BEHÖRDE  
FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT**

Hamburg wächst.

Und Hamburg heißt Menschen, die neu in die Stadt kommen, willkommen. Die dafür erforderliche Entwicklung soll zu mehr Urbanität, mehr Vielfalt, mehr Mischung und insgesamt zu einer lebendigeren und atmosphärisch abwechslungsreicheren Stadt führen.

Eine dichte und kompakte Stadt ist vielfach Voraussetzung für gute Infrastrukturen und kann mit Qualitätsgewinn für alle gestaltet werden. Und die sensiblen Landschaftsräume können im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung für alle erhalten werden.

Dazu braucht es ein gut organisiertes Miteinander von Stadt, privaten Investoren, Bürgerinnen und Bürgern – ein gemeinsames Verständnis von grundlegenden Anforderungen für dauerhafte Qualität.

# 1

## **HAMBURG GEWINNT AN URBANEM CHARAKTER UND BLEIBT EINE GRÜNE METROPOLE**

Hamburg hat eine Vielfalt an städtebaulichen Milieus, eine markante Stadtsilhouette und viele sympathische Nachbarschaften. Das Ziel lautet: Die Ortsidentitäten mit Neubauten zu stärken und respektvoll mit dem Bestand umzugehen. Stadtentwicklung ist ein permanenter Wandlungsprozess, den es mitzugestalten gilt. Das Gesicht der Stadt wird sich an einzelnen Stellen verjüngen, und es wird der ein oder andere Ort ein stärker städtisch geprägtes Profil mit hoher Freiraumqualität bekommen. Die künftigen Projekte tragen dazu bei, dass Hamburg strukturell und atmosphärisch das bleibt, was es immer schon für seine Bewohner war: eine grüne Metropole an Elbe und Alster.

# 2

## **JEDES PROJEKT IST ANDERS – SPEZIFISCHE LÖSUNGEN SIND GEFORDERT**

Jeder Ort erfordert maßgeschneiderte Lösungsansätze! Jedes Projekt soll seinen eigenen, spezifischen Charakter erhalten und auf den Ort bezogen sein. Die städtebaulichen Qualitäten des Bestandes, die identitätsstiftenden Orte und Bauten sowie die Denkmäler sollen auch ideenstiftend für die neue Lösung wirken. Nur so gelingt es, Hamburgs Vielfalt und Charakter im Stadtbild zu stärken und ein breites Spektrum an Wohnqualität auch künftig anzubieten.

# 3

## **WACHSTUM DURCH STÄDTISCHERE BAUWEISEN IN DER INNEREN STADT**

Die Hamburger Quartiere aus der Gründerzeit stehen für ein urbanes Lebensgefühl, das sich auch mit der Höhe der Gebäude verknüpft. An diesem Maßstab wird sich Hamburg daher künftig für neuen Geschosswohnungsbau in der Inneren Stadt orientieren. Dies würde auch die Brüche zwischen der fünf- bis siebengeschossigen Vorkriegsbebauung und der häufig nur dreigeschossigen Nachkriegsbebauung zu überwinden helfen. Ob durch Aufstockung bestehender Bauten oder durch kompaktere und städtischere Bauweise insgesamt – grundsätzlich gilt, dass Hamburg vielerorts höhere Gebäude vertragen und damit auch neue städtebauliche Qualitäten gewinnen kann.

## **4**

### **MEHR FREIRAUMQUALITÄT – IM KLEINEN WIE IM GROSSEN**

Für eine hohe Lebensqualität in der kompakten Stadt ist die alltägliche Gebrauchsqualität der öffentlichen und privaten Freiräume von zentraler Bedeutung: Jeder Quadratzentimeter zählt. Die knappen Flächen sollen optimal nutzbar sein, und es soll die Chance genutzt werden, mit neuen Bauvorhaben auch neue Freiraumpotenziale, wie Dachgärten und Dachterrassen, zu erschließen. Für alltagstaugliche Lösungen müssen Städtebau, Architektur und Freiraumplanung noch enger als bisher zusammenarbeiten. Für die Sicherung einer hohen Gestalt- und Nutzungsqualität ist die Beteiligung eines Freiraumplaners im Planungs- und Umsetzungsprozess von Beginn an erforderlich.

Auch hier gilt: Mit Blick auf das Quartier planen! Private und öffentliche Investitionen in den Freiraum sollen zugunsten von möglichen Synergieeffekten gebündelt werden. Dies erfordert insbesondere in dynamischen Entwicklungsräumen quartiersbezogene Freiraumkonzepte, die sinnfällige Investitionsmaßnahmen aufzeigen. Ob es sich dabei um Spielplätze mit Handlungsbedarf, kleine Parkanlagen, Sport- und Bewegungsflächen, Wegeverbindungen oder neue Baumpflanzungen handelt – hier ist vieles denkbar. Der Nutzen zahlt sich häufig mehrfach aus: für die Erholung der Bewohner, als Beitrag zu Naturschutz und Artenvielfalt und zur Verbesserung des Stadtklimas. Mancher Beitrag für mehr Natur in der Stadt lässt sich als naturschutzrechtlich geforderte Kompensation anerkennen.

## **5**

### **MISCHUNG ÜBER- UND NEBENEINANDER**

Neue Projekte sollen das Quartier auch mit neuen Nutzungen bereichern. Soziale Mischung und die Vielfalt an Nutzungen im Quartier ist eine Zukunftschance in der kompakten Stadt für eine sich wandelnde Stadtgesellschaft, die Wohnen und Arbeiten, Bildung und Freizeit zunehmend enger verknüpfen will. Eine Mischung von Wohnen und Arbeiten soll bereits heute, wo immer rechtlich vertretbar, nebeneinander oder im Gebäude ermöglicht werden. Insbesondere Erdgeschosszonen sollen in zentralen Lagen mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen (z. B. Läden, Büros, Praxen, Dienstleistungen und Serviceangebote wie Kinderbetreuung, Pflegedienste etc.) aktiviert werden, weil sie einen wichtigen Beitrag für die Lebendigkeit eines Quartiers leisten. In peripheren Lagen soll dieses Ziel zumindest in den Zentren bzw. an ÖPNV-Haltestellen verfolgt werden. Mischung im Wohnungsangebot heißt Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedliche Wohnungsgrößen und Preisniveaus, die die Vielfalt der Nachfrage berücksichtigen.

## **6**

### **ENTLASTUNG UND MEHR QUALITÄT IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM**

Die öffentlichen Straßenräume sollen für alle Mobilitätsformen eine gerechte Raumaufteilung bieten. Sie sollen als öffentliche Plätze und Freiräume der Zukunft mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Neubauprojekte sollen stadtverträgliche Mobilitätsangebote unterstützen und den Platz für die Unterbringung einer Vielfalt an Fortbewegungsmitteln (Fahrräder, Kinderwagen, Pkw, Motorroller, Gehhilfen...) zur Verfügung stellen. Insbesondere das Radfahren soll durch Fahrradstellplätze mit hohem Komfort gefördert werden. Im Wohnungsneubau soll der Markt in der Regel selbst regulieren, wo und wie viele Stellplätze für Pkw, privat oder als Car-Sharing Modell, gebaut werden.

In diesem Zusammenhang sind im Quartierskontext integrierte Mobilitätskonzepte zu entwickeln, die zu einer Reorganisation des ruhenden Verkehrs und zu einer Entlastung vom Pkw-Verkehr bei einem attraktiven intermodalen Mobilitätsangebot, das verschiedene Mobilitätsformen verknüpft, beitragen.

## 7

### **ENERGIEWENDE VOR ORT – CHANCEN FÜR INNOVATIONEN NUTZEN**

Mit dem Neubau von Wohnungen verbindet sich die Chance, die bestehende technische Infrastruktur zur Wärmeversorgung nicht nur besser und intensiver zu nutzen, sondern auch diese zu modernisieren und Innovationen einzuführen. Hamburg hat bereits in vielen Pilotprojekten der IBA und der Klimamodellquartiere innovative, energiesparende Konzepte realisiert, die das Energienetz im Quartier ‚denken‘ und so den Wohnungsneubau mit dem benachbarten Wohnungsbestand oder auch mit gewerblichen Betrieben verknüpfen.

## 8

### **MIT BLICK AUF DAS QUARTIER PLANEN**

Die bauliche Dichte wird nach deutschem Rechtssystem als Geschossflächenzahl (GFZ) pro Grundstück quantitativ gemessen. Sie ist jedoch, bedingt durch die Rechenmethode, kein wirklich aussagekräftiger Wert für die Qualität und Kompaktheit eines Stadtquartiers. Denn viele Räume, die das Gefühl für die Dichte eines Quartiers bestimmen, bleiben dabei unbeachtet: öffentliche Parks, Spielplätze, Wasserflächen, Quartiersplätze, Straßenräume etc. Die „Quartiersdichte“ soll daher künftig ermittelt und zum Maßstab der Beurteilung werden.

Für die dynamischen Entwicklungsräume und bei größeren Projekten sollen „Quartiers-Checks“ mit einem integrierten Ansatz und unter Verwendung von Fachgutachten erfolgen. Es soll transparent dargelegt werden, welche neuen Qualitäten und welche Belastungen sich aus den Neubauprojekten für das Bestandsquartier ergeben, insbesondere in Bezug auf Freiräume, Nutzungsmix, soziale Infrastruktur, Mobilitätsinfrastruktur und innovative energetische Maßnahmen. Die frühzeitige, verbindliche und kontinuierliche Beteiligung von Fachplanern über den gesamten Planungsprozess ist maßgeblich für die Qualitätssicherung der Projekte.

## 9

### **GEMEINSAM ZU MEHR STADT IN DER STADT – MIT TRANSPARENZ, DIALOGBEREITSCHAFT UND KONTINUIERLICHEM AUSTAUSCH MEHR LEBENSQUALITÄT IN DER STADT FÜR ALLE GEWINNEN**

Qualität wollen alle – dies kann nur als Gemeinschaftsaufgabe in einem diskursiven Prozess gelingen. Für jedes Projekt in der kompakten Stadt gilt daher: Die gute Kommunikation und Abstimmung mit der Nachbarschaft ist ein ‚Muss‘ – eine offene, frühzeitige und leicht verständliche Vermittlung von geplanten Veränderungen in die Öffentlichkeit ist wichtiger Teil des Projekts.

Es gilt, in jedem Projekt eine Kultur der Planung und ihrer Erörterung in Varianten zu befördern, um in der Diskussion mit betroffenen Nachbarn und zukünftigen Nutzern die Lösung im Prozess zu finden. Wettbewerbe, Gutachten, Workshops ermöglichen es auf der Grundlage von qualifizierten Alternativen zu diskutieren. Insbesondere Aussagen zu Verschattung, Lärm und Verkehr können so kontroverse Diskussionen versachlichen und im Ergebnis die Qualität für alle sichern.

Demokratische Entscheidungsstrukturen, die transparent öffentliche und private Belange abwägen, bilden die Basis für diese Prozesse.



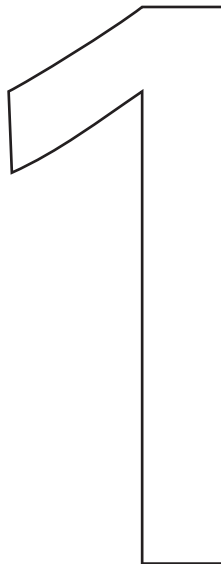
# INHALT

**MEHR STADT IN DER STADT –  
CHANCEN FÜR MEHR URBANE WOHNQUALITÄTEN IN HAMBURG**

<b>1 Stadt und Dichte – Chancen für Hamburg</b>	12
<b>1.1</b> „Mehr Stadt in der Stadt“: Aufgaben für Hamburg	14
<b>1.2</b> Dichte verstehen – Dichte in Hamburg	26
<b>2 Dichte braucht Qualitäten –</b>	
<b>Neun Qualitätsthemen für neuen Wohnungsbau</b>	32
<b>1</b> Leitbild & Stadtgestalt	34
<b>2</b> Privatheit & Privater Freiraum	36
<b>3</b> Öffentlicher Raum & Freiräume im Quartier	38
<b>4</b> Nutzungsmischung, Vielfalt & Nachbarschaft	40
<b>5</b> Architektur & Wohnqualität	42
<b>6</b> Umwelt & Ökologie	44
<b>7</b> Mobilität & Technische Infrastruktur	46
<b>8</b> Mitwirkung & Kommunikation	48
<b>9</b> Qualitätssicherung im Prozess	50
<b>3 Hamburger Stadtquartiere –</b>	
<b>Identitäten und Potenziale in 9 Quartierstypologien</b>	52
<b>3.1</b> Die 9 Stadtquartierstypen im Überblick	54
<b>Typ 1</b> Innenstadt	58
Gute Beispiele	66
<b>Typ 2</b> Blockrandstrukturen der Inneren Stadt	74
Gute Beispiele	82
<b>Typ 3</b> Heterogene Strukturen und Wiederaufbau in der Inneren Stadt	94
Gute Beispiele	102
<b>Typ 4</b> Quartiere der 1950er/60er Jahre	114
Gute Beispiele	122
<b>Typ 5</b> Sukzessiver Wandel von Nutzungsstrukturen	130
Gute Beispiele	138
<b>Typ 6</b> Magistralen	150
Gute Beispiele	158
<b>Typ 7</b> Einfamilienhausquartiere mit ÖPNV-Anschluss	166
Gute Beispiele	174
<b>Typ 8</b> Wohnungsbau in Zentren	180
Gute Beispiele	188
<b>Typ 9</b> Neue Stadtbausteine:	
Größere Wohnungsbauprojekte der Innenentwicklung	192
<b>3.2</b> Lage der Wohnungsbaupotenziale in den 9 Stadtquartierstypen	
– Eine Momentaufnahme	200
<b>4 Mehr Stadtqualität –</b>	
<b>Empfehlungen zum kooperativen Handeln: Qualitätsziele und</b>	
<b>Instrumente für Planung und Umsetzung von Verdichtungsprozessen</b>	204
<b>Anhang/Quellen/Impressum</b>	208

Der vorliegende Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“ wird ergänzt um einen weiteren Fachbeitrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, der das Thema der künftigen Freiraumqualitäten in der verdichteten Stadt vertieft: „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“.

# STADT UND DICHT



**CHANCEN FÜR HAMBURG**

**1.1**  
**„MEHR STADT IN DER STADT“: AUFGABEN FÜR HAMBURG**  
**ANLÄSSE UND ZIELE DES FACHBEITRAGS**

**1.2**  
**DICHTE VERSTEHEN – DICHTE IN HAMBURG**

# „MEHR STADT IN DER STADT“: AUFGABEN FÜR HAMBURG

## ANLÄSSE UND ZIELE DES FACHBEITRAGS

Wer die Stadt liebt und in der Stadt wohnen will, schätzt ihre Vielfalt und Vielschichtigkeit. Wer sich für die Stadt interessiert, den reizen ihre Gegensätze und Kontraste, der ist fasziniert vom gewachsenen Bestand, aber auch vom Wandel, von der Dynamik. Wer sich gerne in der Stadt bewegt, lässt sich in unterschiedliche Atmosphären entführen, sinniert über schöne und weniger schöne Antlitze von Gebäuden, ist Flaneur und Zuschauer zugleich. Stadtbewohnerinnen und -bewohner sind kritische Beobachter – im Kleinen wie im Großen, in Haus und Nachbarschaft oder in größeren Zusammenhängen. Und wer in der Stadt lebt, schätzt es, jederzeit bei Bedarf in die Anonymität abtauchen zu können. Stadt ist ein dynamisches Gebilde, Veränderung ist ihr immanent – mit allen Chancen und Gefährdungen: baulich, funktional, gesellschaftlich, ökologisch, ästhetisch. Wie wollen wir wohnen, arbeiten, leben? Diese Frage entzündet sich stets aufs Neue!

### WACHSENDE STÄDTE

Unter vergleichbaren Voraussetzungen stellt sie sich vielen Städten und Städtern in Deutschland und Europa: Der Zug zurück in die Städte ist ungebrochen, nicht erst seitdem 2008 die Statistiken in den ökonomisch entwickelten Ländern sogar über drei Viertel der Bevölkerung in Städten verzeichnen (s. Abb. C). Die Großstädte beherbergen mehr Menschen, sie wachsen in der Fläche und in der Höhe. In den Städten wird der Großteil der Wirtschaftsleistung erbracht. Dieser Trend bedeutet für wachsende Städte mit den vielfältigsten Ausgangslagen weithin wieder steigende Einwohnerzahlen. So unterschiedlich die Städte in ihren vorhandenen Strukturen und Dichten dabei sind, so individuell sind auch die Strategien, mit den Veränderungsprozessen gute Lebensbedingungen für die Zukunft zu sichern. Die Zielsetzungen reichen dabei vom größtmöglichen Bewahren gewachsener Strukturen und Eigenheiten bis hin zu ihrer vollständigen Überformung und Erneuerung durch eine teils rasante bauliche Entwicklung.

### AUSGANGSLAGE IN HAMBURG

In Deutschland zieht der Wunsch nach urbanen Angeboten – nach Bildung und Arbeitsplätzen – Menschen aller Altersschichten, aber insbesondere junge Menschen, in die Städte. Und Hamburg erfreut sich dabei besonderer Beliebtheit. Die prosperierende Entwicklung und Attraktivität der Metropole für Bewohnerinnen und Bewohner wie für Gäste insgesamt bieten dabei enorme Chancen für eine positive Gesamtentwicklung. Denn der gesellschaftliche und demografische Wandel verzeichnet zunehmend Haushaltsformen und Lebensstile, die Wohnraum in der Stadt nachfragen. Gepaart mit dem Ziel, die wertvollen Landschaftsräume des begrenzten Hamburger Stadtstaates zu schützen, ergibt sich so die Notwendigkeit einer städtischen Verdichtung. Die Veränderung der Stadt ist in aller Munde und an vielen Orten der Stadt erlebbar. Kräne drehen sich nicht nur in der HafenCity, in Wilhelmsburg und bald in der Mitte Altona, sondern an vielen Standorten Hamburgs wird geplant und neu gebaut.

Die politische Zielsetzung ist klar: „Wir dürfen nie wieder aufhören mit dem Wohnungsbau“ – so formulierte es der Erste Bürgermeister, Olaf Scholz, im November 2011 in der Hamburgischen Bürgerschaft. Politik und Wohnungswirtschaft wollen 6.000 neue Wohnungen pro Jahr errichten und haben dies im „Vertrag für Hamburg“ zwischen Senat und Bezirken und im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zwischen Senat und Wohnungswirtschaft besiegelt.

### ENTWICKLUNGSZIELE FÜR HAMBURG

Der mit dem ambitionierten Wohnungsneubau einhergehende Veränderungsprozess bietet Chancen. Damit kann nicht nur der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt entsprochen werden, sondern es können auch Impulse für eine zukunftsgerichtete, positive Gesamtentwicklung für Hamburg gesetzt werden. Dabei wird der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt und, wie bereits im 2007 aufgezeichneten „Räumlichen Leitbild“, für die Stadtentwicklung Hamburgs die Zielbotschaft ausgesendet, „Mehr Stadt in der Stadt“ zu erreichen. Die Konzentration der Bautätigkeit auf den weitgehend gebauten Stadtkörper bewirkt einen Schutz der Landschaftsräume in der Metropolregion, setzt jedoch auch städtische Freiräume einem besonderen Druck aus, dem es zu begegnen gilt.

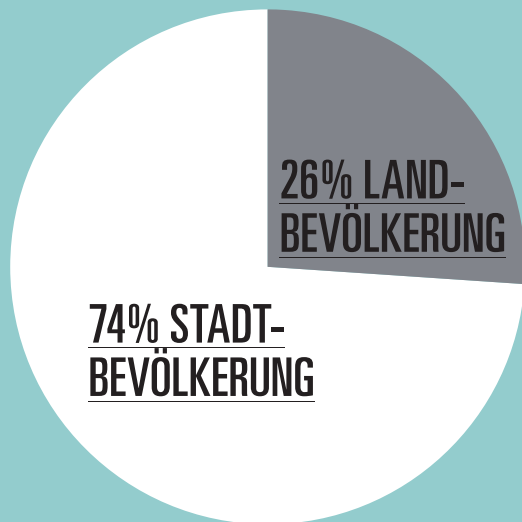
Die positiven Chancen der städtischen Verdichtung dabei in vollem Umfang auszuschöpfen, ist die aktuelle Aufgabe: Gestiegene Ansprüche an die Größe des Wohnraums bedeuten, dass mit einer Verdichtung sinkenden

### CHANCEN IM WACHSTUM

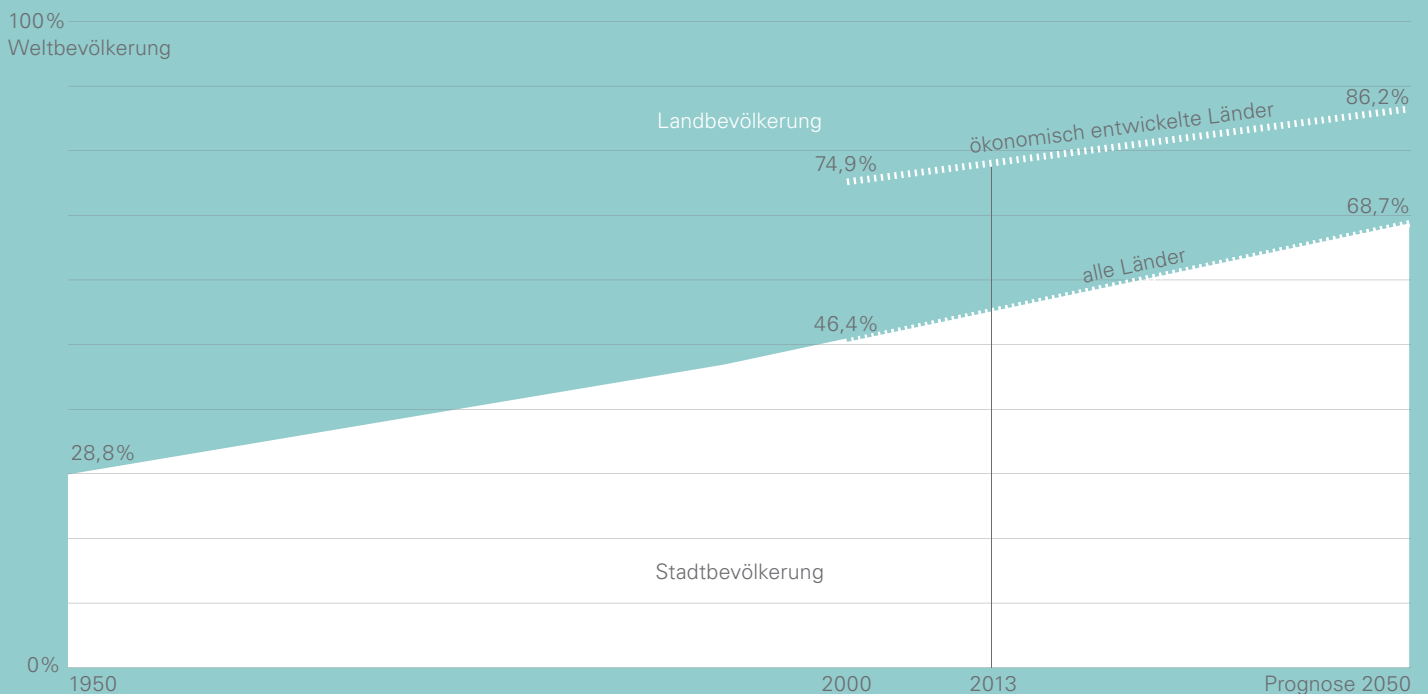
Die positiven Chancen der städtischen Verdichtung dabei in vollem Umfang auszuschöpfen, ist die aktuelle Aufgabe: Gestiegene Ansprüche an die Größe des Wohnraums bedeuten, dass mit einer Verdichtung sinkenden

## A. 74% DER BEVÖLKERUNG IN DEUTSCHLAND LEBT IN STÄDTEN

## B. FINDEN SIE IHRE STADT SCHÖN?



## C. ANTEIL DER STADTBEVÖLKERUNG STEIGT WELTWEIT



A. Anteil der Bevölkerung in Städten in Deutschland 2011 (Quelle: UN/DESA: World Urbanization Prospects: The 2011 Revision)

B. „Finden Sie Ihre Stadt schön?“ 93% der Bevölkerung Hamburgs: „Ja“ (Umfrage der BAT Stiftung für Zukunftsfragen, 2008)

C. Zunahme des Anteils der Stadtbevölkerung weltweit und in den ökonomisch entwickelten Staaten, seit 1950, Prognose bis 2050 bezogen auf die mittlere Bevölkerungsentwicklungsprognose des UN/DESA (Prognose aus

2008, Quelle: UN/DESA: World Urbanization Prospects: The 2009 Revision)

Einwohnerzahlen im aktuell verfügbaren Wohnraum entgegengewirkt und so die Infrastruktur in den Quartieren erhalten oder gestärkt werden kann. Der Bau neuer Wohnungen und der Zuzug neuer Bewohner können dabei aber auch Impulse setzen – für eine lebendige Bevölkerungsmischung, ein breites Nutzungsangebot in den Quartieren, für die städtebauliche und architektonische Sanierung der Bestände und die Stärkung der Nachfrage nach Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen und Kulturangeboten. Nicht zuletzt können sie auch gesamtstädtische Entwicklungsthemen wie die Qualifizierung des Freiraumangebots, die Optimierung der Mobilitätsangebote und die Stärkung der umweltverträglichen Mobilitätsformen befördern.

### **VORBEHALTE GEGEN VERDICHTUNG**

Die Dynamik und die möglichen Veränderungen erfüllen nicht alle Menschen in der Stadt mit Aussicht auf Verbesserungen. So wird befürchtet, eine bauliche Verdichtung könne Hamburgs einzigartigen grünen Charakter oder das liebgewonnene Erscheinungsbild des eigenen Quartiers zerstören; die Errichtung neuer Wohnungen werde zwar für Entspannung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sorgen, jedoch sei fraglich, ob genügend bezahlbarer Wohnraum entstehen werde. Ferner wird die Sorge geäußert, dass ausgerechnet in den hoch-attraktiven, ohnehin schon stark verdichteten Quartieren weiter baulich verdichtet und damit Nachbarschaften belastet würden. Aus der eingesessenen Bewohnerschaft werden immer wieder Stimmen laut, die um die Qualität ihrer gewachsenen Nachbarschaft fürchten. Oft wird über die Mehrbelastungen für den Straßenverkehr spekuliert. Oder es bestehen Befürchtungen, das gewachsene Stadtbild könnte Schaden nehmen, Stadträume an Atmosphäre und damit an Attraktivität einbüßen.

Was schlaglichtartig hier zur Verdichtung der Stadt als komplexe Aufgabe aufgelistet ist, gerät für viele Menschen in der Stadt zur Belastungsprobe. Die zivilgesellschaftlichen Widerstände, die sich bei zahlreichen Bauvorhaben der vergangenen Monate und Jahre und an Veränderungen der städtischen Räume entzündeten, geben Hinweise auf die Brisanz dieses Themas.

### **SUCHE NACH DER RICHTIGEN DICHTe**

Die Frage, was das Leben in der Stadt künftig attraktiv macht, ist unweigerlich mit der Suche nach dem ‚richtigen‘ Maß an Dichte verbunden – baulich, nutzungsbezogen, ökonomisch, sozial, ökologisch. Die Stadtbaugeschichte Hamburgs zeigt höchst unterschiedliche Haltungen. Der Blick auf die heute mehr denn je geschätzten kompakten gründerzeitlichen Quartiere und Quartiere der 1920er Jahre offenbart, dass bauliche und soziale Dichte den Einzug vielschichtiger und lebendiger Nutzungen sowie wichtiger Infrastrukturen in diesen Quartieren erst möglich gemacht hat. Das gescheiterte Leitbild von mehr „Gesellschaft durch Dichte“ (bzw. „Urbanität durch Dichte“) aus den 1960er Jahren mag stellvertretend dafür stehen, dass sich urbanes Leben nicht allein durch eine hohe Dichte an Wohnungen und Einwohnern entfaltet.

Die Großwohnsiedlungen jener Jahre in meist peripheren Lagen der Stadt, die als Antwort auf die lockeren Strukturen des Wiederaufbaus sehr hohe bauliche Dichten erreichten, lösten ihren Anspruch nach Belebung und dichter sozialer Interaktion auch deshalb nicht ein, weil die Quartiere sich in nur geringem Maße durch Nutzungsmischung auszeichneten und damit nur wenig Anlässe für Interaktion der Menschen im öffentlichen Raum boten. Heute weiß man, dass viele Aspekte von Dichte ineinandergreifen müssen, um Quartiere zu einem lebendigen Stück Stadt zu machen. Dies in den unterschiedlichen gewachsenen Stadtquartieren sowie in den gänzlich neu heranwachsenden Nachbarschaften zu erreichen gehört zu den zentralen Aufgaben der Hamburger Stadtentwicklung.



## A. WOHNUNGSNEUBAU IN DER PRESSE

# Mehr als 20 000 neue Wohnungen geplant

Hamburger Abendblatt, 05/06.11.2011

ZUKUNFTIGE BAUPLANUNG

**Olaf Scholz: "Wir müssen dichter und höher bauen!"**

Hamburger Morgenpost, 23.08.2011

**Bürger stimmen über 650 neue Wohnungen ab**

Hamburger Abendblatt, 06.10.2011

**„Nie wieder aufhören, Wohnungen zu bauen“**

Hamburger Abendblatt, 10.11.2011

WIEVIEL WOHNUNGEN ES GIBT 2011

**Hamburger Innenstadt soll bewohnbarer werden**

Immer mehr Einwohner, immer höhere Mieten - aber deutlich zu wenig Wohnungen. Für Kapitalanleger ist Hamburg ein gutes Pflaster, für Normalverdiener weniger. Das soll sich jetzt ändern, wenn es nach der Stadt geht.

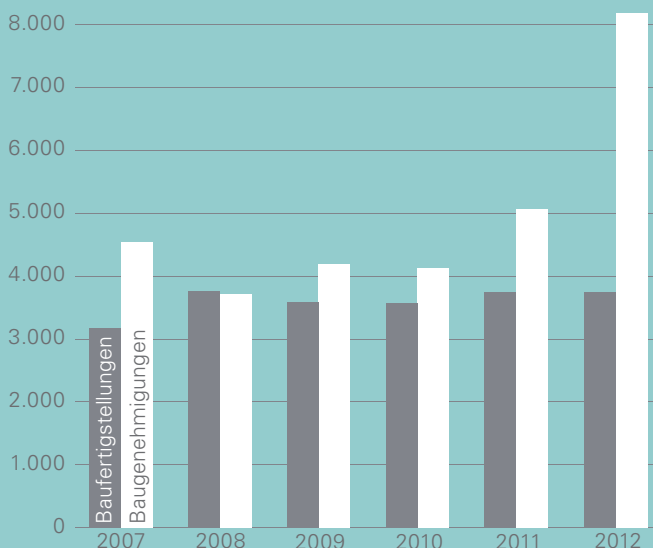
Handelsblatt, 06.03.2011

# Neue Wohnungen in alter Siedlung

Hamburger Abendblatt, 28.08.2013

## B. WOHNUNGSNEUBAU IN HAMBURG

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen 2007-2012



**ZIEL DES SENATS:  
RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN NEUBAU VON  
JÄHRLICH 6.000 WOHNUNGEN SCHAFFEN**

B. Baugenehmigungen und  
Baufertigstellungen in Hamburg  
(Quelle: Statistikamt Nord)

## **DER FACHBEITRAG – FRAGESTELLUNGEN UND ZIELE**

Die durch den Wohnungsneubau ausgelösten zukünftigen Veränderungsprozesse in den Hamburger Quartieren brauchen eine breite Debatte über die Lebensqualität, die in den Quartieren für alle erreicht werden soll. Die Diskussionen, die sich um Bauprojekte entzünden, sind aber bisher häufig eher von quantitativen Zielwerten geprägt.

Zentrales Ziel des Fachbeitrags „Mehr Stadt in der Stadt – Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“ ist es, fachliche Anregungen und Orientierungen für eine stärker an Qualitäten orientierte Debatte über Verdichtung in den Quartieren zu geben. Weniger Richtwert und Zahl, sondern vielmehr die Frage, in welchem Maße Verdichtungsprojekte zu mehr Qualität in ihrem Umfeld beitragen – z. B. hinsichtlich der Stadtgestalt, der privaten und öffentlichen Freiräume, der Nutzungsvielfalt, der sozialen Infrastruktur, energetischer Maßnahmen – soll mit dem Fachbeitrag in den Fokus der Diskussionen gerückt werden. Jeder Ort verlangt dafür maßgeschneiderte Lösungen. Als Referenzprojekte für die Diskussionen vor Ort können viele gelungene Beispielprojekte aus Hamburg und auch aus anderen Städten dienen, die der Fachbeitrag darstellt.

Der Fachbeitrag richtet sich an all jene, die in diesen Debatten involviert sind und sich beteiligen wollen: an politische Vertreterinnen und Vertreter, an engagierte und interessierte Bürgerinnen und Bürger, an Investoren, Wohnungsunternehmer, Eigentümer und Vermieter.

Der Fachbeitrag bereitet die Debatte der Verdichtung in folgenden Fragestellungen auf:

### **1. Wie ist das Verhältnis von Stadt und Dichte in Hamburg? Wie hat Hamburg sich in den vergangenen 100 Jahren baulich verdichtet – wie steht es heute da, auch im Vergleich zu anderen Metropolen?**

Zu Beginn des Fachbeitrags steht eine Auseinandersetzung mit dem Verhältnis von Stadt und Dichte. Kapitel 1.2 (S. 26 ff.) führt in den Begriff „Dichte“ und seine unterschiedlichen Bedeutungsebenen ein. Es zeigt auf, dass das vorgeschlagene Maß „Quartiersdichte“ dem Eindruck von Dichte in einem Stadtquartier besser gerecht wird. Es stellt für Hamburg dar, wie sich die **Dimensionen von Dichte** von 1920 bis heute haben entfalten können (s. Exkurs „Hamburg historisch“ S. 21-23). Es konstatiert, dass angesichts der vergleichsweise geringen baulichen Dichte besondere „Chancen für Hamburg“ durch Wohnungsneubau bestehen.

### **2. Welche Aspekte müssen für eine Entwicklung der unterschiedlichen Stadtquartiere in Verbindung mit Wohnungsneubau diskutiert werden? Welche Themen sind für eine integrierte Betrachtung von Verdichtungsprozessen von Bedeutung und unbedingt in eine abgewogene Einschätzung ihrer Qualität einzubeziehen?**

Kapitel 2 (S. 32 ff.) stellt **9 QUALITÄTSTHEMEN** vor, mit denen sich – erst recht in einer Phase großer Dynamik und schneller Veränderungen – die beteiligten Akteure auseinanderzusetzen haben. Die Qualitätsthemen sagen, was wichtig werden kann, und deuten Chancen und Grenzen von Projekten an – ganz unabhängig vom Standort: von der Architekturqualität, über Infrastruktur bis zum Planungsprozess. Aufbauend auf dieser grundsätzlichen Betrachtung der Qualitätsthemen lohnt sich ein spezifischer Blick auf die „Typologien Hamburger Stadtquartiere“ mit ihren Identitäten und Potenzialen.

### **3. Welche Typen von Stadtquartieren lassen sich in Hamburg identifizieren, welche Potenziale bieten sich in ihnen für Wohnungsneubau? Und wie kann dieser zu spürbaren Mehrwerten in den Quartieren beitragen?**

Grundsätzlich bieten viele Quartiere in Hamburg Potenzial für ein Wachsen nach innen. Die Bezirke haben dazu in ihren Wohnungsbauprogrammen umfassende Aussagen getroffen. Für die unterschiedlichsten Lagen haben sie Potenziale identifiziert, die kurz- und mittelfristig für eine bauliche Verdichtung der Stadt geeignet erscheinen. Aus dem vielfältigen Spektrum der Verdichtungspotenziale werden in Kapitel 3 (S. 52 ff.) **9 TYPEN VON STADT-QUARTIEREN** identifiziert, die über bedeutsame Wohnungsbaupotenziale verfügen. Es wird herausgearbeitet, welche Dichte-Verhältnisse (Einwohnerdichte, bauliche Dichte) gegenwärtig die Quartierstypen charakterisieren



SPEKTRUM:  
DICHTE EINDRÜCKE  
AUS HAMBURG





und welche städtebaulichen Strukturen prägend sind. In der Verschränkung mit den 9 Qualitätsthemen aus Kapitel 2 lässt sich herleiten, was bei der Planung von Wohnungsbauprojekten in den jeweiligen Stadtquartieren spezifisch wichtig wird – wenn ein Mehr an Stadt in der Stadt erreicht werden soll. Zur Veranschaulichung realer und realisierbarer Möglichkeiten und zur Inspiration eigener Ideen liefert Kapitel 3 vielfältige Anregungen mit **guten Beispielen** gebauter und geplanter Projekte.

#### **4. Wie kann es gelingen, dass sich die beteiligten Akteure gemeinsam dieser Aufgaben annehmen?**

In Anbetracht des Wachstumsdrucks, unter dem Hamburg steht, wird es wichtig werden, den Wandel kooperativ, demokratisch und nachvollziehbar mit geeigneten Methoden und Instrumenten zu gestalten. Kapitel 4 (S. 204 ff.) gibt Empfehlungen und **Anregungen zum kooperativen Handeln**: welche Ansätze könnten in Hamburg erprobt, welche Instrumente weiterentwickelt werden, damit Qualität gemeinsam gelingt – für das Projekt und für das Quartier.

#### **HAMBURGS LEITSÄTZE FÜR DIE KOMPAKTE, URBANE UND VIELSEITIGE STADT – EINE POSITIONSBESTIMMUNG DER BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT**

Dem Fachbeitrag vorangestellt sind die Leitsätze als Position der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

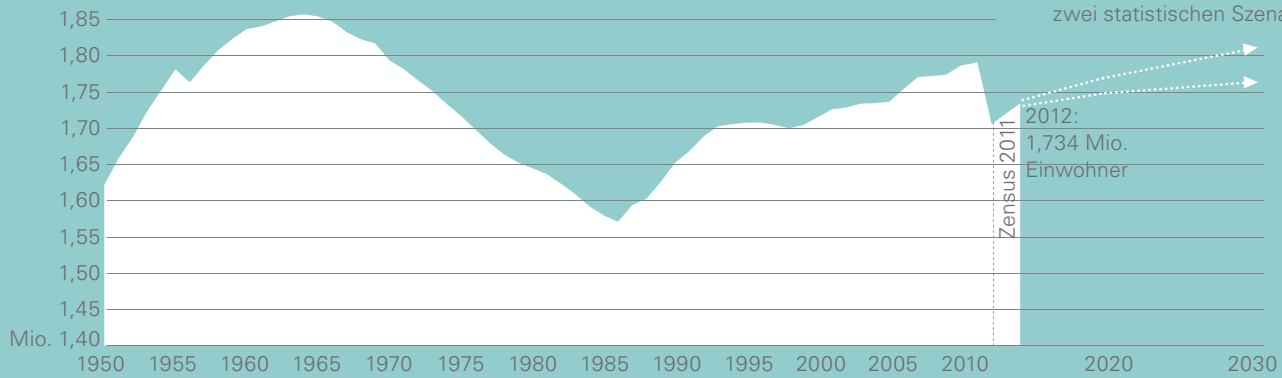
Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt stellt die Leitsätze im Kontext dieses Fachbeitrags als Vorschlag zur Diskussion. Ziel ist es, im weiteren Diskurs über die Leitsätze ein grundsätzliches gemeinsames Verständnis aller Akteure (Politik, Verwaltung, Planungsexperten, private Investoren und Bürgerinnen und Bürger) darüber zu erreichen, an welchen grundlegenden Anforderungen für dauerhafte Qualität die Veränderungsprozesse und Bauprojekte in der kompakten Stadt sich orientieren sollen.

#### **METHODIK DES FACHBEITRAGS**

Die Inhalte des Fachbeitrags und die Leitsätze wurden in verwaltungsinternen Workshops und Fachgesprächen sowie in Gesprächskreisen mit Architekten und Freiraumplanern sowie der Wohnungswirtschaft erörtert. Allen am Diskurs Beteiligten wird für Anregungen und Hinweise gedankt. Eine Übersicht über die Gespräche findet sich im Anhang.

## A. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN HAMBURG

Entwicklung der Einwohnerzahl in Hamburg seit 1950



## MEHR HAMBURGER BIS 2030!

mögliche zukünftige Entwicklung in zwei statistischen Szenarien

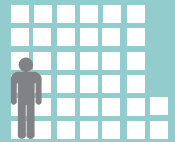
### EXKURS: HAMBURG HISTORISCH

Bis zum zweiten Weltkrieg entwickelte sich Hamburg überwiegend in kompakten Strukturen. 1920 lebten innerhalb eines deutlich kleineren Stadtgebiets (das i.w. nur die heutige Innere Stadt ohne Altona und Wandsbek, den Hafen, das Siedlungsband nach Langenhorn, Bergedorf mit den Vier- und Marschlanden sowie „Exklaven“ wie z. B. die Walddörfer umfasste, vgl. Schwarzpläne folgende Doppelseite) bereits ca. 1 Million Einwohner. Die großflächige Siedlungsentwicklung außerhalb der Inneren Stadt begann mit den Siedlungen der 1950er/60er Jahre nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt und setzte sich ab den 1970er Jahren als Suburbanisierung mit Entwicklung der Einfamilienhausgebiete in der Äußeren Stadt und im Umland fort. Die parallel zunehmende Wohnfläche je Einwohner trug zu einer merklichen Ausdehnung der Siedlungsflächen bis in die 1980er Jahre bei. Stadtrandwanderung und Suburbanisierung führten bis Ende der 1980er Jahre zu einem deutlichen Verlust an Einwohnern, insbesondere in der Inneren Stadt, aber auch in Hamburg insgesamt (s. Grafiken A und C).

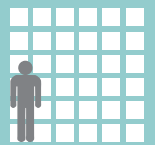
Seit 1987 nimmt die Einwohnerzahl Hamburgs wieder kontinuierlich zu. Dies ist jedoch – im Gegensatz zu den Etappen der rasanten Siedlungsentwicklung nach 1950 – mit einer deutlich geringeren Zunahme der Siedlungsfläche verbunden. Hamburg wächst nun stärker innerhalb seiner bestehenden Quartiere. Die Stabilisierung der Einwohnerzahl in den Stadtteilen der Inneren Stadt seit 1990 – trotz weiter steigender Zahl der Single-Haushalte und Wohnfläche pro Kopf – zeigt die seitdem zunehmende Wertschätzung urbaner Lagen.

## B. WOHNFLÄCHE JE EINWOHNER IN HAMBURG

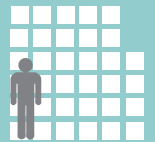
2010: 38 qm



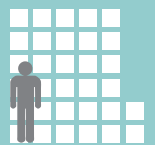
2000: 36 qm



1990: 34 qm



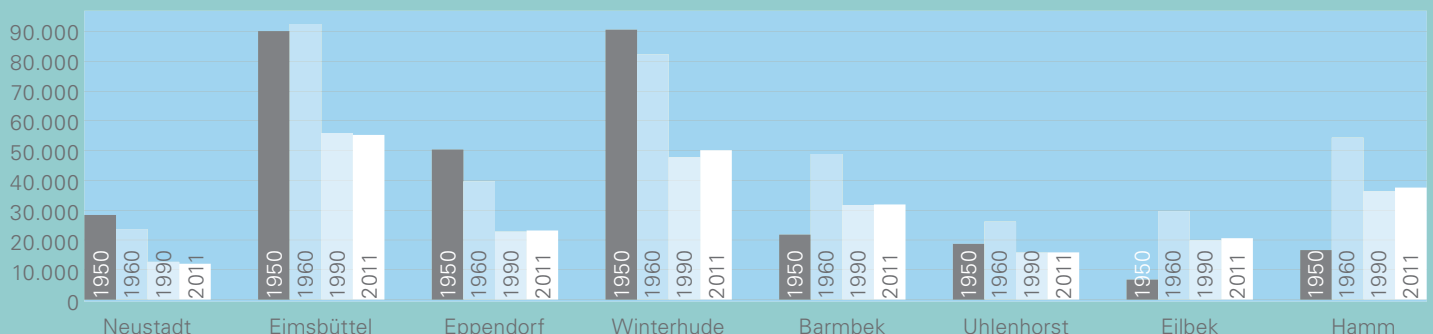
1980: 32 qm



1970: 24 qm



## C. ANZAHL DER EINWOHNER IN HAMBURGER STADTTEILEN DER INNEREN STADT

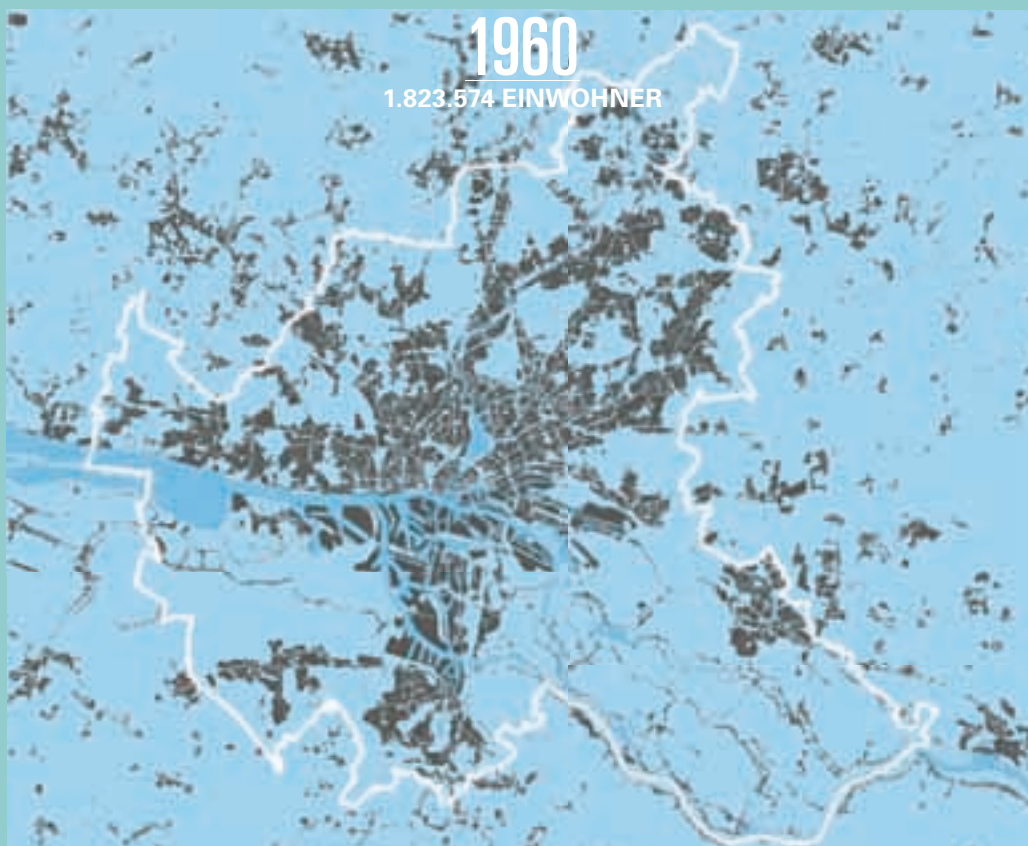
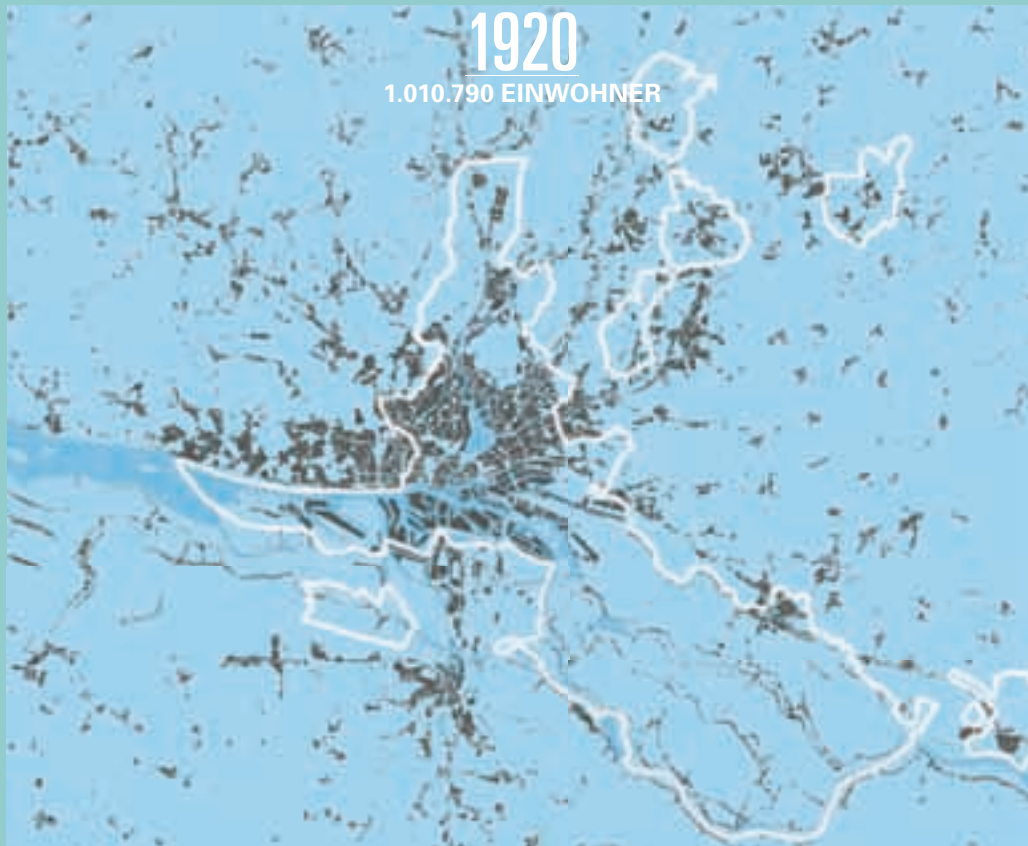


A. Einwohnerentwicklung in Hamburg ab 1950 mit prognostizierter Entwicklung bis 2030 (Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Statistikamts Nord, des Zensus 2011 sowie statistischer Vorausberechnungen)

B. Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner seit 1970 (Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Statistikamts Nord)

C. Einwohner in ausgewählten Hamburger Stadtteilen der Inneren Stadt – Veränderungen zwischen 1950 und 2011 (Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Statistikamts Nord)

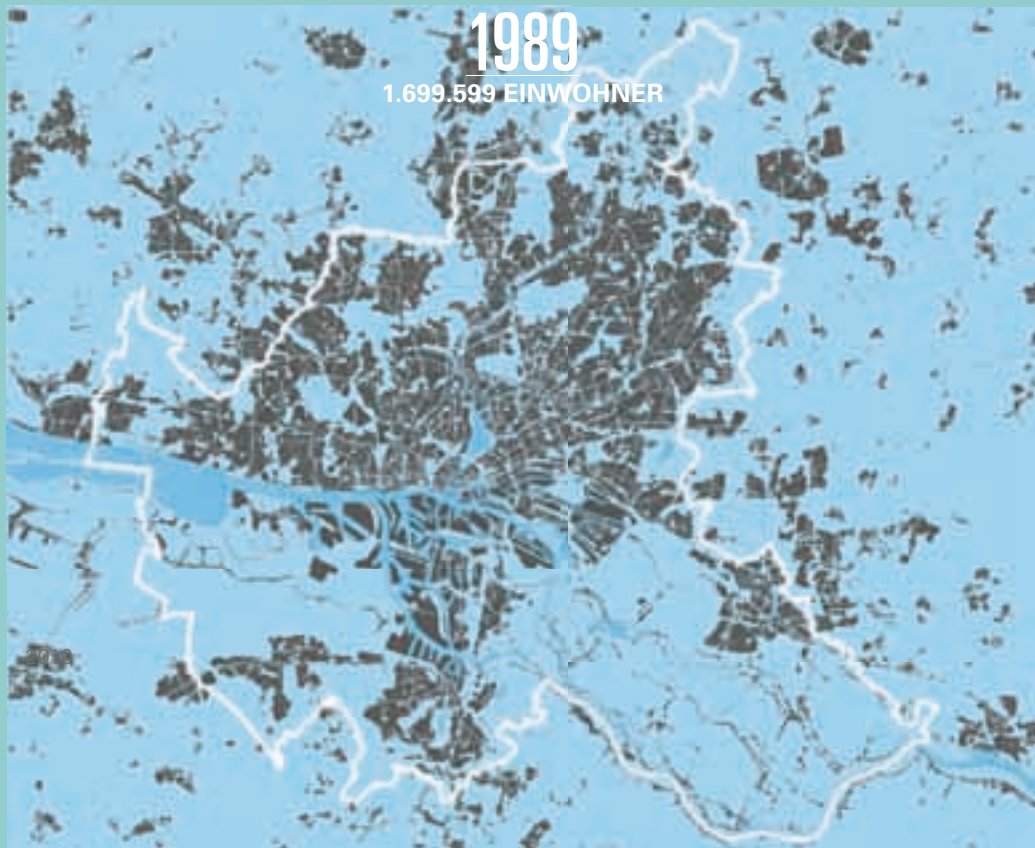
## HAMBURG UND UMLAND: SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER LETZTEN 100 JAHRE



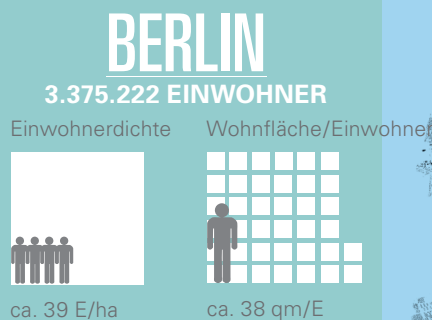
---

Hamburg historisch: Entwicklung des Hamburger Stadtgrundrisses.  
Einwohnerzahlen (1920 ohne Gebietsteile Geesthacht und Großhans-  
dorf) innerhalb der jeweiligen Stadtgrenze (weiß).  
(Darstellung: BSU, Amt für Landes- und Landschaftsplanung,  
Quelle Einwohnerdaten: Statistikamt Nord)









Im Vergleich mit anderen Metropolen ist Hamburg keineswegs von einer großen Einwohnerdichte geprägt. Gemessen an der Einwohnerzahl pro Hektar ist München fast doppelt so dicht besiedelt. Auch Wien und Berlin haben eine deutlich höhere Einwohnerdichte als Hamburg.

Beim Vergleich der Wohnfläche pro Kopf lassen sich indessen nicht so große Unterschiede erkennen, auch wenn Hamburg mit 37 Quadratmetern Wohnfläche pro Einwohner geringfügig hinter den aufgeführten Großstädten rangiert.

# WIEN

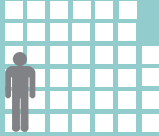
1.757.353 EINWOHNER

Einwohnerdichte

Wohnfläche/Einwohner



ca. 41 E/ha



ca. 40 qm/E



# MÜNCHEN

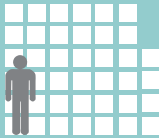
1.388.308 EINWOHNER

Einwohnerdichte

Wohnfläche/Einwohner



ca. 45 E/ha



ca. 40 qm/E



(Quellen: Angaben der jeweiligen Statistischen Landesämter, Bevölkerungsstände 31.12.2012, Neuberechnungen auf Basis Fortschreibung Zensus 2011. Wien: Statistik Austria, Bevölkerungsstand 1.1.2013.

Schwarzpläne: Hamburg: Eigene Darstellung nach ALKIS Stand 2010, Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Wien: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Wien – ViennaGIS,

[www.wien.gv.at/viennagis](http://www.wien.gv.at/viennagis), München: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklungsplanung)

Physikalisch gesehen beschreibt Dichte das messbare Verhältnis von Masse zu Volumen eines Körpers. Doch bei genauer Betrachtung des Begriffs der „Dichte“ werden sehr unterschiedliche Dimensionen sichtbar: quantitative und qualitative, messbare und atmosphärisch-ästhetische Aspekte. Eine dynamische Stadt wie Hamburg bewegt sich genau in diesem Spannungsfeld zwischen statistisch überprüfbareren Prozessen von ab- und zunehmender Dichte und der emotionalen Dimension eben dieser Prozesse.

### **BAULICHE DIMENSION**

Bauliche Dichte beschreibt das Verhältnis von Bebauung zu Grundfläche. Die meist gebrauchten Werte sind die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Kennzahlen der Grundflächenzahl (GRZ), die den überbauten Anteil eines Grundstückes angibt, und die Geschossflächenzahl (GFZ). Die GFZ setzt die Gesamtfläche aller Vollgeschosse eines Gebäudes in das Verhältnis zu der Fläche des Grundstückes (s. Abb. B). Häufig wird die Debatte über ein angemessenes Maß an Dichte über die GFZ geführt. Da jedoch bei der Betrachtung der GFZ die Baugrundstücke isoliert vom Umfeld betrachtet werden, bleibt der umliegende öffentliche Raum, der Raum von Straßen, Plätzen, Wasser- und Grünflächen in diesem Wert unberücksichtigt. Die quantitative Debatte um Dichte braucht das Quartier als Maßstab. Die Debatte um eine Veränderung der BauNVO wird geführt. Zur Dichte im Quartier liefert ein Forschungsprojekt der ETH Zürich<sup>1</sup> aufschlussreiche Ergebnisse auf Basis der Analyse von Quartieren in verschiedenen Städten. Der Charakter und der Eindruck von Dichte in einem Stadtraum wird nicht in Bezug auf eine einzelne Parzelle geprägt, sondern in einem größeren Zusammenhang aus dem Verhältnis der Gebäudevolumina zum gesamten Stadtraum, also auch den öffentlichen Außenräumen. Hieraus wird die „Quartiersdichte“ als Maßstab entwickelt, die das Verhältnis der Geschossflächen in einem definierten Quartier in Bezug auf die ganze diesem Quartier zugrunde liegende Stadtfläche berechnet (s. Abb. C). In Kapitel 3 wird die „Quartiersdichte“ für die Beispielquartiere der 9 Hamburger Stadtquartierstypen dargestellt.

Neben diesen quantitativen Lesarten sind jedoch gerade die Qualitäten gebauter Stadträume für das subjektive Empfinden ausschlaggebend. Die menschliche Wahrneh-

mung von Dichte folgt eben nicht einer physikalischen Definition „Masse pro Raumeinheit“, sondern ist ebenso abhängig von persönlichen Erfahrungen jedes Einzelnen, wie von Faktoren, die das Raumgefühl insgesamt beeinflussen. So werden beispielsweise Straßenzüge mit Bäumen oft als weniger dicht wahrgenommen als Straßen ohne Bäume – obwohl sich doch mehr Objekte auf gleichem Raum befinden. Parkende Autos im Straßenraum wirken sich bei gleichbleibender Straßenbreite negativ auf die empfundene Dichte aus. Die räumliche und atmosphärische Wirkung, der positive Beitrag jedes neuen Vorhabens ist daher sehr genau zu betrachten. Die Umsetzung vorgegebener Dichtekennziffern allein kann dies nicht bewerkstelligen.

### **SOZIALE DIMENSION**

Neben der baulichen Dimension ist für die Beurteilung städtischer Dichte ebenso die soziale Dichte wesentlich. Sie bezieht die Menge an Personen auf eine räumliche Einheit. Quantitative Werte (z. B. Einwohnerdichte) vermitteln ein erstes Gefühl von den herrschenden Dichteverhältnissen in einem Quartier, für eine aussagekräftige Charakterisierung eines Quartiers sind aber vor allem ihre qualitativen Aspekte wesentlich. Nicht allein die Bevölkerungsdichte, sondern auch Altersstruktur, Herkunft der Menschen, gesellschaftliche Milieus oder die vorherrschenden Lebensstile nehmen Einfluss auf die qualitative Ausprägung der sozialen Dichte. Eine hohe Bewohnerdichte bietet beispielsweise vielfältige Chancen für eine lebendige Nachbarschaft, beinhaltet aber gleichzeitig ein erhöhtes Konfliktpotenzial. Die soziale Dimension von Dichte beeinflusst die Möglichkeiten der Interaktion und Kommunikation, die soziale Innovation und die herrschende Toleranz. Eine hohe soziale Dichte und damit einhergehende Mischung sind wichtige Voraussetzung für ein vielfältiges Stadtquartier mit einem breiten Nutzungsspektrum. Beispiele hierfür sind die beliebten Quartiere der Inneren Stadt von Hamburg mit hohen Einwohnerdichten und breiter Nutzungsvielfalt.

Bauliche und soziale Dichte können in sehr unterschiedlichen Verhältnissen zueinander stehen und entwickeln sich dabei im Prozess der Verdichtung nicht immer gleichförmig. Um einer wachsenden Zahl von Einwohnern Raum zu bieten, nimmt die bauliche Dichte bei steigendem Wohnraumbedarf pro Person in größerem Maße als

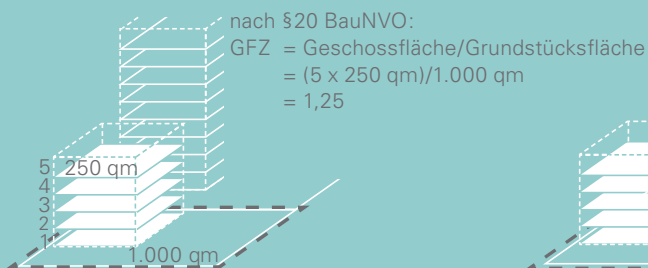
<sup>1</sup> Forschungsprojekt „Dichte“ unter der Leitung von Prof. Dietmar Eberle, Veröffentlichung geplant für Ende 2013. Daraus wurden „19 Thesen zum Thema Dichte“ am 30.01.2012 im Architektur Club des BDA

Hamburg vorgestellt. (s. [http://www.bda-hamburg.de/uf/19%20Thesen%20Eberle\\_Dichte\(3\).pdf](http://www.bda-hamburg.de/uf/19%20Thesen%20Eberle_Dichte(3).pdf))

## A. DIMENSIONEN VON „DICHTe“

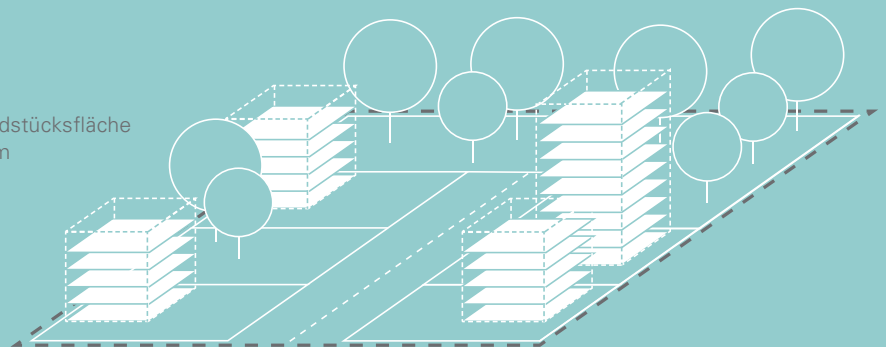


## B. WIE BERECHNET SICH DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)?



Zur Beurteilung baulicher Dichte wird bisher meist die Geschossflächenzahl (GFZ) betrachtet. Sie gibt das Verhältnis der gesamten gebauten Geschossflächen eines oder mehrerer Gebäude zur Größe des jeweiligen Grundstücks an.

## C. VORSCHLAG: QUARTIERSDICHTe BETRACHTEN!



Die bauliche Dichte lässt sich aber auch auf Quartiersebene betrachten: Die gesamte gebaute Geschossfläche eines Quartiers wird bezogen auf die Quartiersumgrenzung, die auch alle Außenräume wie Parks, Plätze und Straßenräume erfasst. Damit wird der Raum zwischen den Gebäuden Bestandteil einer ausgewogeneren Einschätzung, die unserer Wahrnehmung von Dichte besser entspricht als die GFZ.

A. Der Begriff „Dichte“ ist mit sehr unterschiedlichen Konnotationen behaftet. Das Schaubild differenziert diese nach quantifizierbaren und qualitativen Kategorien.

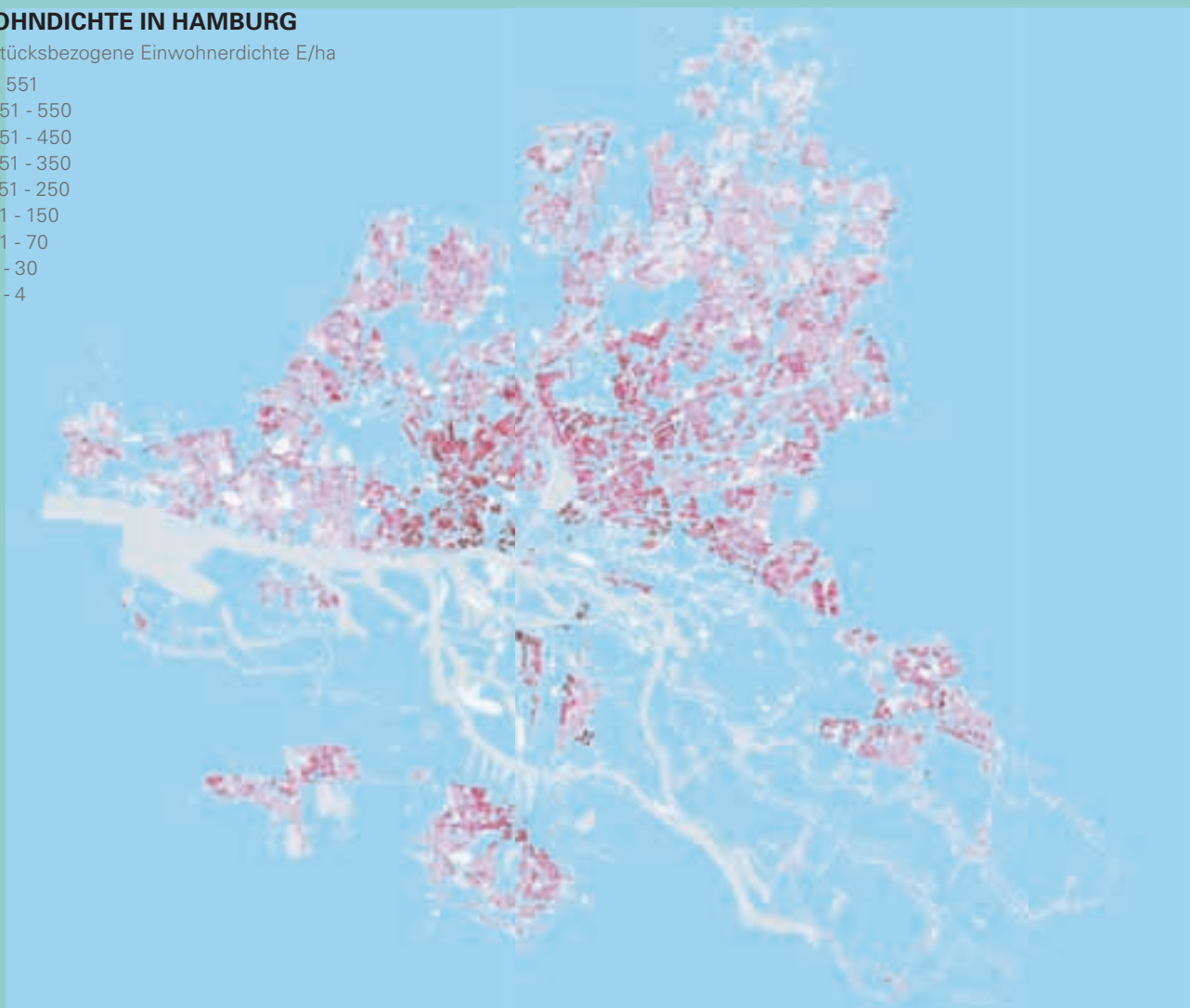
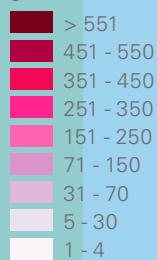
Im Gegensatz zum Begriff der „Verdichtung“, der einen Prozess beschreibt, erfasst die „Dichte“ einen Zustand, ganz gleich ob messbar oder nur sinnlich wahrnehmbar. (Eigene Darstellung)

B. Der Wert der GFZ ist ‚uneindeutlich‘ von dem, was auf dem Nachbargrundstück ist – sei es ein Hochhaus oder ein Freiraum. (Eigene Darstellung)

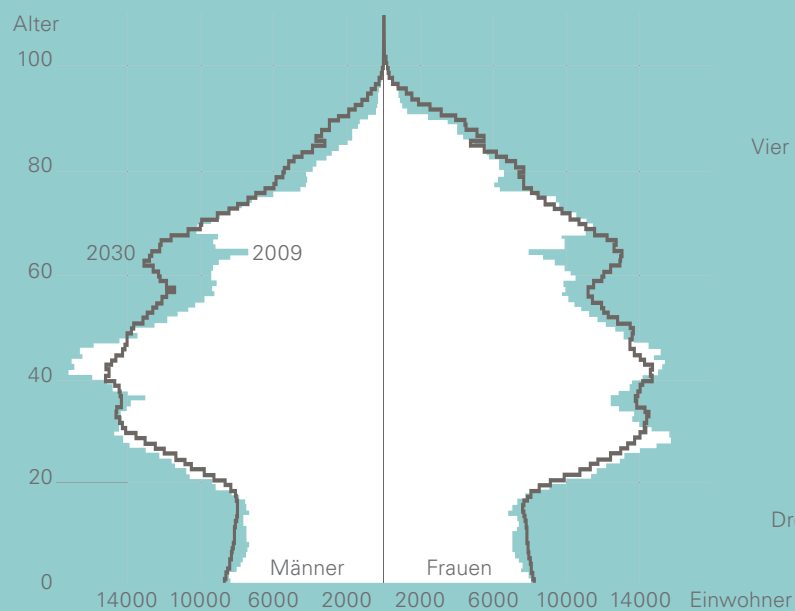
C. Die Quartiersdichte wird analog zur GFZ berechnet: Die Summe aller Geschossflächen im Quartier wird durch die Gesamtfläche der gewählten Quartiersumgrenzung dividiert. (Eigene Darstellung)

## A. WOHNDICHTEN IN HAMBURG

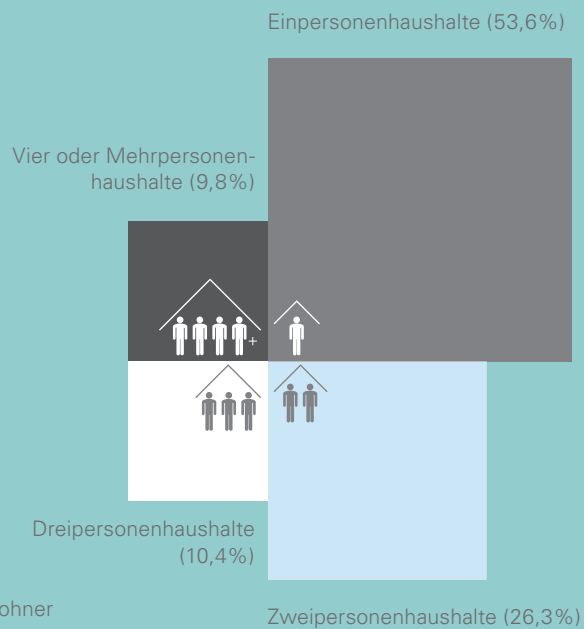
grundstücksbezogene Einwohnerdichte E/ha



## C. DEMOGRAPHIE IN HAMBURG 2009/2030



## D. HAUSHALTSSTRUKTUREN IN HAMBURG HEUTE



A. (Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Statistikamts Nord, Melderegister, Stand 31.12.2010)

B. (Eigene Darstellung nach ALKIS)

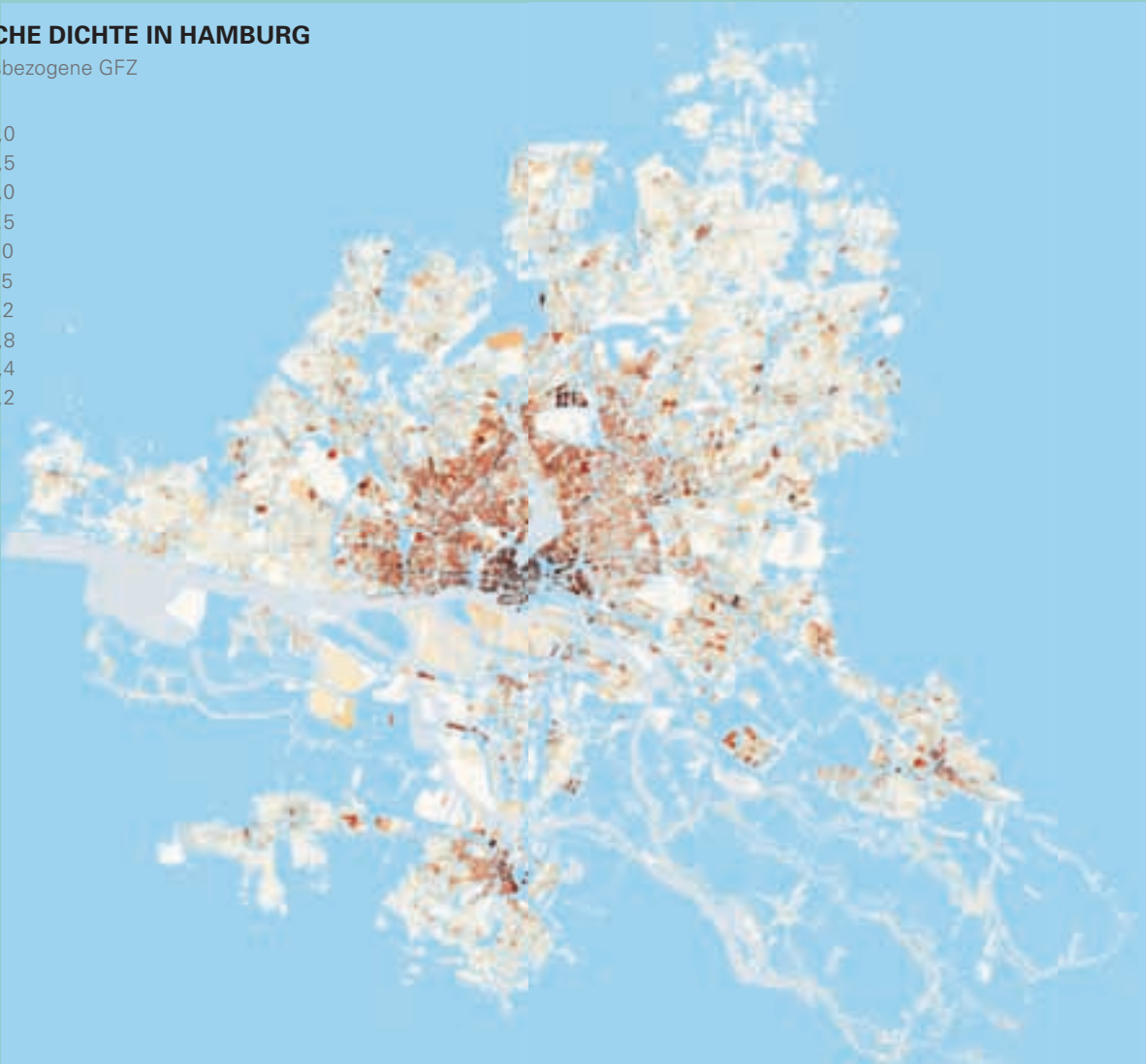
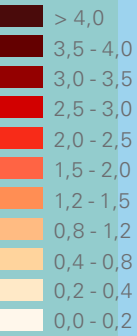
C. Demographie in Hamburg im Vergleich 2009 und 2030 (Eigene Darstellung nach: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune)

D. Verteilung der Haushaltsgrößen in Hamburg 2010 (Eigene Darstellung auf Basis von Daten des Statistikamts Nord)



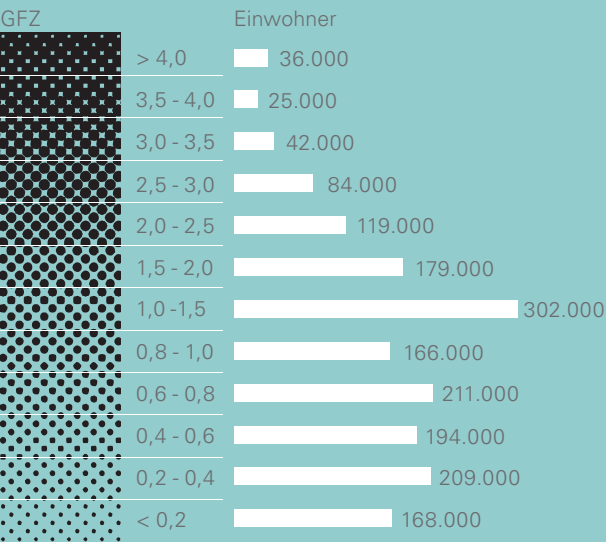
B. BAULICHE DICHTEN IN HAMBURG

grundstücksbezogene GFZ



E. WIE DICHT LEBEN DIE HAMBURGER?

Einwohner je baulicher Dichteklasse (grundstücksbezogene GFZ):  
Rund 790.000 Einwohner, ca.45% der Hamburger, leben in kompakten Bebauungsstrukturen mit einer GFZ > 1,0.



E. Anzahl der Einwohner je baulicher Dichteklasse (grundstücksbezogene GFZ) in Hamburg  
(Auswertung: BSU)

die Einwohnerdichte zu. Der umgekehrte Prozess wird als „schleichende Entdichtung“ bezeichnet: Bei gleichbleibender baulicher, also im Außenraum gut wahrnehmbarer Dichte nimmt die Einwohnerdichte ab, wenn sich die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen (z. B. durch Auszug der Kinder) reduziert. Ein Beispiel sind hier die Quartiere der 1950er Jahre, die heute eine wesentlich geringere Einwohnerdichte aufweisen als zu ihrer Entstehungszeit, da ihre Grundrisse mit dem steigenden Bedarf an Wohnfläche pro Person heute von kleineren Haushalten genutzt werden.

Soziale Dichte hat überdies auch eine kulturelle Dimension: Bereitschaft und Wunsch, in dichten und durchmischten Stadtquartieren mit all ihren Vorzügen aber auch Nachteilen zu leben, ist abhängig von individuellen kulturellen Prägungen und Erfahrungen mit verschiedenen Lebensumfeldern. Beispielsweise sind Anwohner in einem Quartier mit stark ausgeprägter baulicher und sozialer Dichte tendenziell Veränderungen gegenüber aufgeschlossener als in solchen mit niedriger Dichte.

### ÖKONOMISCHE DIMENSION

Die ökonomische Dimension von Dichte kann auf unterschiedlichen Ebenen betrachtet werden. Für die volkswirtschaftliche Perspektive bedeuten kompakte städtische Strukturen in der Regel eine effizientere Ausnutzung von technischer, verkehrlicher und sozialer Infrastruktur. Aus Sicht des Immobilienmarktes sind verdichtete Bauweisen differenzierter zu bewerten. Sie sind zunächst interessant, da die höhere Grundstücksausnutzung mehr Einnahmen aus Miete oder Verkauf verspricht. Für den Markterfolg einer kompakten Wohnlage sind weiterhin die Urbanität der Umgebung, das Angebot an wohnungsnaher Versorgung und eine gute Verkehrsanbindung entscheidend. Die sich mit zunehmender Dichte einstellenden Synergieeffekte im Erschließungsaufwand minimieren auch die privaten Investitionskosten. Jedoch spielt auch das anvisierte Marktsegment eine Rolle: Gerade im gehobenen Wohnungsbau wird zum Teil versucht, mit ‚lockerer Bauweise‘ hohe Quadratmeterpreise zu erzielen. Doch auch im gehobenen Marktsegment ist Dichte mit Qualität machbar und als Wohnangebot für eine Vielzahl von Zielgruppen attraktiv. Dies gilt nicht nur in einem engen Wohnungsmarkt, sondern wird sich unabhängig davon auszahlen. Dies zeigt sich an den kompakten Gründerzeitquartieren in Hamburg, deren Wohn- und Lebensqualität heute hoch geschätzt wird. Die Immobilienpreise sind hierfür ein Indikator (s. Abb. A). Auch im Wohnungsneubau können diese gesuchten Qualitäten bei angemessen hoher Dichte wieder erreicht werden.

Für Einzelpersonen und Haushalte entfällt beim innerstädtischen Wohnen und Arbeiten ein erheblicher Kosten- und Zeitaufwand für das Zurücklegen langer Wege zum Arbei-

ten, Einkaufen und in der Freizeitgestaltung. Allein diese Einsparungen gleichen in der Regel günstigere Mieten und Grundstückspreise der peripheren Lagen mindestens aus.

### ÖKOLOGISCHE DIMENSION

Von der gegenwärtig weltweit zu beobachtenden Renaissance der Städte erhofft man sich nicht zuletzt ein großes ökologisches Potenzial, das sich aus kompakten Siedlungsformen speist: kurze Wege und die Verringerung der Flächeninanspruchnahme. Die effizienteren Infrastrukturen zur Verteilung von Gütern, Energie und Personen sparen Ressourcen und verringern Emissionen. Alternative Mobilitätskonzepte und die Möglichkeit zur Fortbewegung mit dem Fahrrad oder zu Fuß werden durch dichte Strukturen und eine urbane Verflechtung der Nutzungen begünstigt. Die Zahlen zur Nutzung verschiedener Verkehrsmittel in Hamburg belegen dies: In der kompakten Inneren Stadt werden die Wege sehr viel häufiger zu Fuß, per Rad oder per ÖPNV zurückgelegt als in den äußeren Stadtteilen (Abb. C). 44% der Haushalte in der Inneren Stadt besitzen keinen Pkw. In den übrigen Stadtteilen haben dagegen nur 25% der Haushalte kein Auto, im Umland sind es noch weniger (S. 31, Abb. B). Dichte und gemischte Strukturen erst ermöglichen den politischen Entscheidungsträgern, neue Mobilitätskonzepte zur Förderung des Umweltverbunds überhaupt umsetzen zu können. Andererseits erzeugen eine höhere Einwohner- und Arbeitsplatzdichte ein höheres Personenaufkommen und damit zunächst mehr Verkehr, der erst gebündelt zu positiven ökologischen Effekten führen kann.

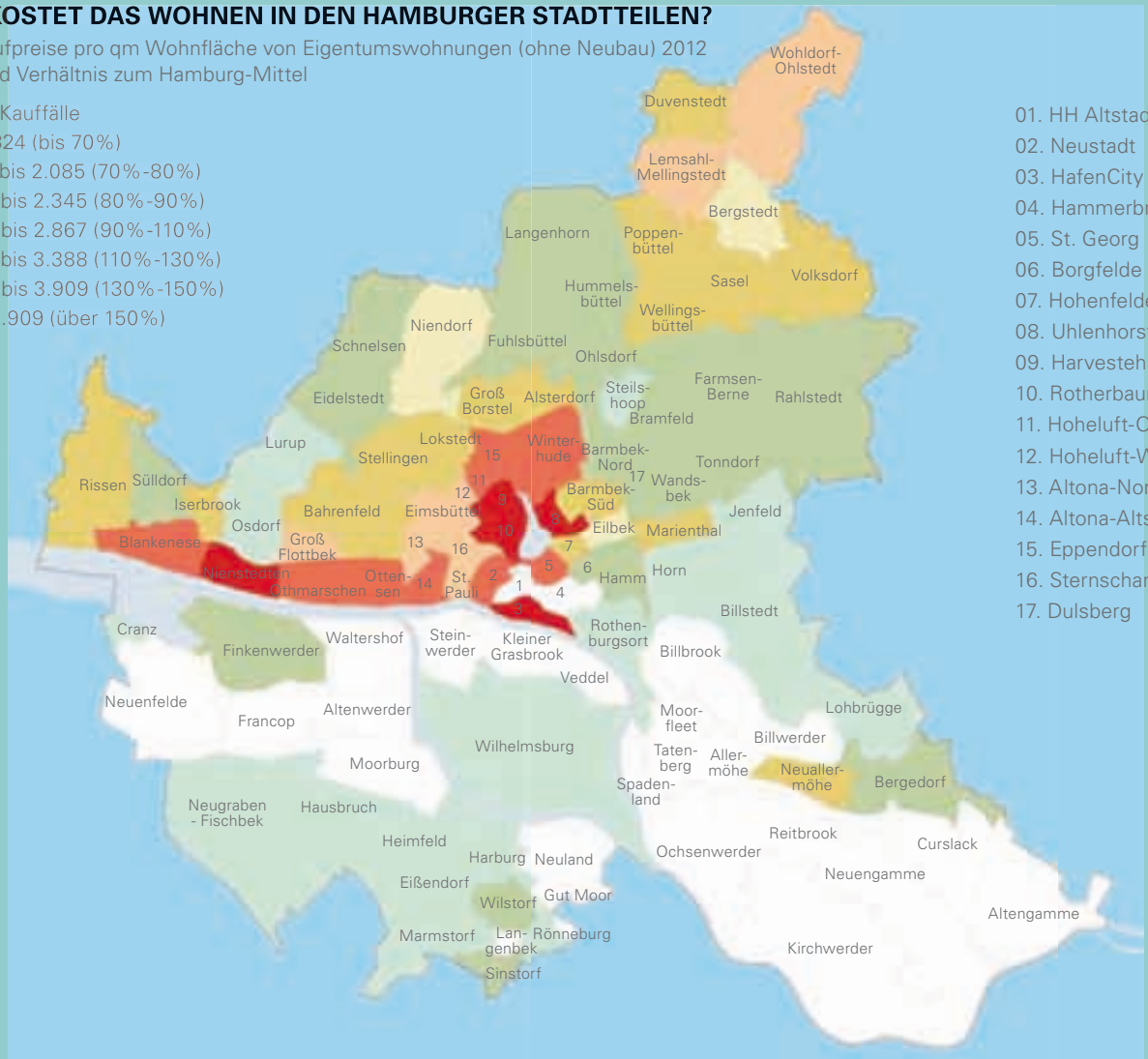
Aus stadtklimatischer Sicht sind beispielsweise ein hoher Versiegelungsgrad im Stadtbereich und die Bebauung von Belüftungsschneisen bzw. innerstädtischen Freiräumen kritisch zu sehen. Städtische Dichte kann also aus ökologischer Sicht kontrovers diskutiert werden und verlangt auch hier eine sorgfältige Abwägung im Einzelfall und einer behutsamen Eingliederung in stadtweite Leitbilder zur zukunftsfähigen ökologischen Entwicklung. Hamburg verknüpft deshalb die Innenentwicklung mit der Qualitäts-offensive Freiraum. In der kompakten Stadt sollen mit Verdichtung zugleich Freiraumqualitäten gesichert und verbessert werden, neue Freiraumpotenziale mit Synergie für Stadtklima und Stadtnatur erschlossen werden. Der Fachbeitrag zur Freiraumqualität („Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“<sup>1)</sup>) zeigt hier Wege auf. Auch die Dächer in der dicht bebauten Stadt können dazu beitragen, dass die Stadt grüner wird. Hamburg erarbeitet dazu aktuell eine Gründachstrategie. Denn Hamburgs Dächer bieten noch Potenzial für mehr Freiräume, mehr Oasen für Stadtnatur und mehr Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser in der verdichteten Stadt.

---

<sup>1)</sup> Fachbeitrag der BSU in Zusammenarbeit mit der HafenCity Universität Hamburg und dem Büro bgmr, Berlin. Erschienen im November 2013

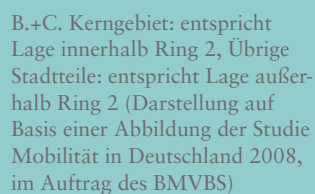


Mittlere Kaufpreise pro qm Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2012  
Euro/qm und Verhältnis zum Hamburg-Mittel

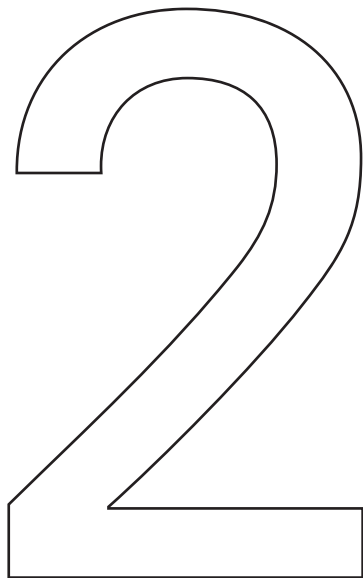


01. HH Altstadt
02. Neustadt
03. HafenCity
04. Hammerbrook
05. St. Georg
06. Borgfelde
07. Hohenfelde
08. Uhlenhorst
09. Harvestehude
10. Rotherbaum
11. Hoheluft-Ost
12. Hoheluft-West
13. Altona-Nord
14. Altona-Altstadt
15. Eppendorf
16. Sternschanze
17. Dulsberg

## Haushalte, Angaben in Prozent



# DICHTE BRAUCHT QUALITÄTEN



**9 QUALITÄTSTHEMEN FÜR NEUEN WOHNUNGSBAU**

Verdichtung in bestehenden Stadtstrukturen greift mit neuen Bauten und Nachbarn wie kaum ein anderer Veränderungsprozess in das Wohn- und Lebensumfeld der Menschen ein. Der Wandel bleibt somit nicht länger abstrakt, sondern betrifft persönlich und berührt damit zumeist auch emotional. Erst die Offenheit für alle Facetten eines Vorhabens begünstigt eine fundierte Abwägung positiver und problematischer Wirkungen und ermöglicht es, sachlich die Vor- und Nachteile, Chancen und Herausforderungen von Veränderungsprozessen qualifiziert einander gegenüberzustellen.

Die Aspekte lassen sich neun Qualitätshemen zuordnen, die von der ideellen Beschäftigung mit städtebaulichen Leitbildern über die konkrete Ebene der Architektur bis hin zur Qualitätssicherung im gesamten Planungsprozess reichen. Jedes Thema stellt eigene Anforderungen an die verträgliche Integration neuer Vorhaben in die Stadt.

**1**

Leitbild & Stadtgestalt

**2**

Privatheit & Privater Freiraum

**3**

Öffentlicher Raum & Freiräume im Quartier

**4**

Nutzungsmischung, Vielfalt & Nachbarschaft

**5**

Architektur & Wohnqualität

**6**

Umwelt & Ökologie

**7**

Mobilität & Technische Infrastruktur

**8**

Mitwirkung & Kommunikation

**9**

Qualitätssicherung im Prozess

Jedes Neubauprojekt ist einzigartig und muss auch so behandelt werden. Die folgenden Qualitätsmaßstäbe formulieren den ‚Prüfraumen‘ für die Projekte, konkrete Antworten müssen jedoch für jedes Vorhaben individuell gegeben werden.

## QUALITÄTSTHEMA 1

# LEITBILD & STADTGESTALT

Hamburg ist in weiten Teilen gebaut, doch keineswegs fertig. Besonders prägend für Hamburg sind die städtebaulichen Leitbilder jener Zeiten, in denen Hamburg sich einem starken Wachstumsdruck und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgesetzt sah. Quartiere der Gründerzeit, entstanden um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert (z. B. das Generalsviertel), sind dabei ebenso zu nennen wie der Reformwohnungsbau der 1920er Jahre (z. B. Jarrestadt) oder die Quartiere aus der Wiederaufbauzeit der 1950er/60er Jahre (z. B. Horn). Auch sind die gartenstädtischen Siedlungen aus den 1910er und 20er Jahren (z. B. Gartenstadt Wandsbek) mit ihrer vergleichsweise geringen baulichen Dichte prägendes Städtebaumuster für ein grünes, unverwechselbares Hamburg, und auch diese Strukturen stehen für ein weitgehend gebautes Hamburg, mit dem im Zuge von Verdichtung durch Wohnungsbau sensibel umzugehen ist.

Es sind überdies nicht allein die städtebaulichen Leitbilder, die bis heute ihre Prägnanz im Stadtraum entfalten. Frühere Verdichtungsperioden in der Hamburger Stadtgeschichte haben ebenso spezielle Gebäudetypologien wie z. B. die Hamburger Schlitzbauten oder die besonders kompakten Wohngrundrisse in der Passagen-/Terrassentypologie hervorgebracht.

Mit Projekten zur Verdichtung ist stets eine respektvolle Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Leitbildern, mit denkmalgeschützten oder identitätsstiftenden Gebäuden, mit dem architektonischen Erbe und historischen Freiräumen verbunden, nicht nur physisch, sondern auch und gerade im Zusammenhang mit der dahinterstehenden Ideengeschichte.

Im Raum die Zeit zu lesen und zu verstehen, welche Bebauungs- und Nutzungsstrukturen heute prägend sind, welche Beziehung die Menschen zu ihrem Umfeld aufgebaut haben, bietet die Chance neue Projekte in die Struktur des Quartiers ‚einzuweben‘, sie zu verankern. Bei Veränderungsmaßnahmen innerhalb gewachsener Strukturen ist zu überlegen, ob deren zeittypische Planungsideale unter Berücksichtigung heutiger Ziele fortzusetzen, zu überformen oder zu transformieren sind. Sich verändernde Haushaltsgrößen und Nutzungsmuster, sich wandelnde Lebensstile sowie die Nachfrage nach Freiraum setzen Quartiere einem Veränderungsdruck aus, den es mit Respekt vor ihrem Erbe produktiv im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung (sozial, ökonomisch, ökologisch, funktional, ästhetisch) umzusetzen gilt.

Der Umgang mit historischen Leitbildern einer über viele Jahrhunderte gewachsenen Stadtgestalt und Architekturgeschichte muss vor diesem Hintergrund wie bei kaum einem anderen Qualitätsthema mit Bedacht abgewogen werden. Dabei geht es vor allem um den respektvollen Umgang mit dem baulichen Erbe angesichts aktueller und künftiger Anforderungen. Bestehende Gebäude zu bewahren und neuen, auch technischen Anforderungen anzupassen, ist kein Hemmnis, sondern bietet vielfach die Chance auf innovative spezifische Raum- und Lebensqualitäten. Projekte wie Falkenried (s. Projektbeispiele S. 102), das Weltquartier (S. 129) oder das Quartier 21 in Barmbek sind gute Beispiele hierfür.

Auf architektonischer, freiraumplanerischer und städtebaulicher Ebene bieten Verdichtungsprozesse die Chance, überkommenen Gebäuden, Freianlagen, Siedlungsstrukturen neue Attraktivität zu verleihen und zugleich das Erbe fit für die Zukunft zu machen. Ein zeitgemäßes Verständnis von einer schönen, atmosphärisch unverwechselbaren Stadtgestalt muss darin zum Ausdruck kommen. Schlussendlich geht es um nichts weniger, als das eigene Leitbild, unsere heutigen Überzeugungen von der Stadt der Zukunft in den vorhandenen ‚Text der Stadt‘ einzuflechten.

---

Abb. rechte Seite v.l.n.r.:

A. Typisch für das „rote Hamburg“: Klinkerfassaden in Hamburg Horn  
B. Quartier aus der Gründerzeit in Hamburg Eimsbüttel

C. Grün und am Wasser: Wohnen am Elbhang



## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

**Zeitgemäßes Leitbild für Neue Quartierstypen und Wohnlagen, z. B. Wohnen am Wasser, entwickeln**

**Neue Impulse für die Identitäten auf unterschiedlichen Ebenen nutzen (Quartier/ Stadtteil/Gesamtstadt)**

**Verdichtung in prägnanten Strukturen (z. B. den Siedlungsstrukturen der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“), z. B.**

- » Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Leitbildern, dem Denkmalschutz und geschützten Denkmalensembles, dem Architekturerbe und historisch gewachsenen Freiräumen
- » in einem strukturierten Entscheidungsprozess die Frage klären, wie und in welchem Ausmaß die Zeugnisse der Stadtbaugeschichte vor dem Hintergrund aktueller Ziele und Anforderungen verändert werden dürfen und sollen

**Verdichtung für die Entwicklung der Bestände nutzen, z. B.**

- » überkommene Gebäude, Freianlagen und Siedlungsstrukturen sanieren und modernisieren, damit sie mit ihren ‚neuen Nachbarn‘ Schritt halten können und neuen Nutzerbedürfnissen gerecht werden
- » erhaltenswerte Bestandsgebäude schützen und respektvoll in einen neuen Kontext setzen

**Bei den Veränderungen in den Quartieren den Schutz erhaltenswerter Elemente festschreiben, z. B.**

- » sensibel mit Nutzungsgeschichte der Standorte umgehen, Industriedenkmäler und identitätsstiftende Gebäude erhalten und in die neuen Konzepte einbinden
- » Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) für städtebauliche Ensembles prüfen, berücksichtigen oder neu gewährleisten

**Chancen zur Stadtreparatur in heterogenen Strukturen nutzen**



## QUALITÄTSTHEMA 2

# PRIVATHEIT & PRIVATER FREIRAUM

Menschen brauchen Privatheit und private, geschützte Freiräume. Überall. Eine Stadt lebt von der deutlichen Unterscheidung zwischen öffentlich und privat, selbst heute, wenn immer mehr Privates im öffentlichen Raum stattfindet und Öffentlichkeit zumindest medial in private Räume vordringt. Menschen brauchen ihre Rückzugsräume, in denen sie unbeobachtet sind oder zumindest den Grad der Öffentlichkeit selber bestimmen können und die sie selbst oder gemeinschaftlich nutzen können. In einer sich zunehmend verdichtenden Stadt besteht die Gefahr, dass Privatheit und private Freiräume sowohl in ihrer Verfügbarkeit als auch in ihrer Qualität eingeschränkt sind. Dabei wächst in Anbetracht eines ‚rauschenden Lebens‘ in den Quartieren, der räumlichen Nähe zu Nachbarn und anderen Nutzungen der Bedarf an hochwertigen Rückzugsräumen – im Neubau ebenso wie im Bestand, in dessen Umgebung baulich entwickelt wird. Indem gemeinschaftlichen Freiräumen noch ein bestimmtes Maß an Privatheit innewohnt und damit die Nähe zum privaten Freiraum je nach Situation fließend sein kann, ist der Übergang zum öffentlichen Raum in der verdichteten Stadt besonders wichtig und sensibel zu behandeln.

Ein Blick auf die städtebauliche Entwicklung Hamburgs zeigt, dass insbesondere die Nachkriegsmoderne, der Siedlungsbau der 1950er bis 1970er Jahre mit seinen offenen Zeilenstrukturen (wie z. B. in Horn, Hamm oder Eilbek) die eindeutige Unterscheidung privater und öffentlicher Freiflächen aufgelöst hat. In der Folge sind gerade im Außenraum weder richtig privat nutzbare noch ‚ohne Zögern‘ öffentlich genutzte Freiräume vorhanden. Auch von den unmittelbar angrenzenden Nachbarschaften wurden sie kaum als gemeinschaftliche (halböffentliche) Räume akzeptiert und angeeignet. Für bestimmte Quartiers-typen in Hamburg bietet sich mit der Verdichtung also die Chance, ein Mehr an Stadtqualität mit einer deutlichen Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Räumen und damit einem Gewinn an Nutzbarkeit des privaten Freiraumangebots zu verbinden<sup>1</sup>.

Die Möglichkeiten, Privatheit herzustellen, sind indessen vielfältig, setzen aber in kompakten Stadtstrukturen ein hohes Maß an Kreativität und oftmals maßgeschneiderte Lösungen voraus. In der Architektur liegen die Herausforderungen in einer geschickten Grundrissorganisation (Orientierung der Schlafräume) samt privater Außenräume (Privatgarten, Balkon, Loggia, Dachterrasse). Für viele Stadtbewohner stellt der wohnungseigene Freisitz den einzigen privat nutzbaren Freiraum dar; er wird zum wichtigen Qualitätsmerkmal einer Wohnung. Dabei muss gewährleistet sein, dass die Privatsphäre im Außenraum bei guter Belichtung vor den Blicken anderer möglichst geschützt ist. Es gilt auch für benachbarte Wohngebäude im Bestand vorhandene Privatheit zu wahren und im Neubauprojekt mit der Grundrissorganisation und der Ausrichtung der privaten Außenräume darauf zu reagieren.

Ebenso wie private Rückzugsräume sind gemeinschaftliche Außenanlagen wesentlich für die Wohnqualität, insbesondere für Familien, für die ein gemeinschaftlich genutzter Freiraum wie eine Erweiterung der Privat-

wohnung wirkt. Auf diese Weise wird das eingeschränkte Angebot an privaten Gärten und Höfen durch einen nachbarschaftlichen, kommunikativen gleichwohl individuell zu gestaltenden Außenraum kompensiert. Es gehört also zu den besonderen Herausforderungen, ein auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft angepasstes Maß zwischen privatem und gemeinschaftlichem Freiraum zu finden. In diese Überlegungen sind in Anbetracht eines knappen Flächenangebots die Dächer für private und/oder gemeinschaftliche Nutzungen einzubeziehen. Dieser Aspekt wird in einer aktuell in Erarbeitung befindlichen Gründach-Strategie für Hamburg aufgegriffen.

Weil in dichten Stadtstrukturen Nutzer und Nutzungen enger zusammenrücken, gewinnt die sorgfältige Gestaltung der Übergänge zwischen privatem und öffentlichem Raum (Einsehbarkeit, Schallschutz, Aufenthaltsqualität, soziale Kontrolle) an Bedeutung. Durch eine differenzierte Gestaltung können Bereiche mit abgestuften Graden an Privatheit zwischen Wohn- und Straßenraum den privaten Raum schützen. Gemeinschaftlich genutzte Bereiche, Vorgärten, erhöhte Erdgeschosse und Vor- wie Gartenbereiche können als Übergangszonen zwischen privatem und öffentlichem Raum vermitteln oder als deutliche Abgrenzungen (Gebäude, Einfriedungen) ausformuliert sein.

In Hamburg sind die Herausforderungen und Ausgangslagen vielfältig: Während es in der HafenCity etwa neu geschaffene Innenhöfe der Blockstrukturen zu gestalten gilt, sind bei Bauvorhaben in den bestehenden Quartiersstrukturen oftmals sehr kleinteilige Ansätze zur Sicherung privater Freiräume gefragt, wie die differenzierten Freisitze z. B. an der Bogenallee (S. 139) oder in den Einfamilienhaus-ähnlichen Aufbauten der Neubebauung am Scheideweg (S. 82) verdeutlichen.

<sup>1</sup> Weitergehende Empfehlungen zur Entwicklung von Freiraumqualitäten in der kompakten Stadt gibt der Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“, BSU Hamburg 2013

Abb. rechte Seite v.l.n.r.:  
A. Terrasse der Baugemeinschaft Tilsammans im Parkquartier Friedrichsberg, Hamburg-Barmbek (Fusi&Ammann Architekten)  
B. Gärten im Reiherstiegviertel, Hamburg Wilhelmsburg

C. Balkone des Wohngebäudes Jarrestraße 82-84, Hamburg Winterhude (S. 104)



## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

### **Geschützte, hochwertige private Freiräume schaffen, z. B.**

- » durch Schutz privater Freiräume vor Einsehbarkeit, Verschattung, Lärm- und Luftbelastungen
- » durch angepasste Orientierung der Grundrisse und Freisitze
- » durch Gestaltung der Übergänge zwischen privatem und öffentlichem Raum, durch Zonen abgestufter Privatheit und/oder als scharfe Abgrenzungen (Gebäude, Einfriedungen)

### **Bestehende private Freiräume respektieren und bewahren, z. B.**

- » durch angemessene Zonierung der Neubauten, um Einblicke und Lärmbelastung zu minimieren
- » durch Minimierung der Verschattung durch neue Gebäude

### **Robuste und nachhaltige (also vor allem ‚pflegbare‘) gemeinschaftliche Freiräume, z. B.**

- » durch Entwicklung von Konzepten zur mehrfachen Nutzbarkeit bzw. Nutzungsneutralität
- » durch Beteiligung späterer Nutzer bei Planung, Erstellung und Pflege
- » durch gemeinschaftliche Pflegekonzepte

### **Standortspezifische (neue) Freiräume entwickeln, z. B.**

- » qualitätsvolle individuelle Freiräume statt großflächiger nicht zugeordneter Grünzonen: Qualität vor Quantität
- » großzügige gemeinschaftliche Freiräume für alle Bewohner
- » als funktionale oder besonders geschützte Wohnraumerweiterung (z. B. Wintergärten)

### **Dachlandschaften als attraktives privates und gemeinschaftliches Freiraumangebot entwickeln**

### **Durch Nutzungsumverteilung neue Freiraumqualitäten in rückwärtigen Bereichen schaffen, z. B. gemeinschaftliche Freiräume statt Autoparkplätze**

### **Freiraumplaner/Landschaftsarchitekten in allen Phasen der Projektentwicklung einbeziehen: vom Entwurf (Wettbewerb) bis zur Ausführung**

### **Dauerhaftigkeit der Qualität in Ausbaustandard und Pflege sicherstellen: Je höher Quartiersdichte und Nutzungsintensität sind, desto robustere Ausbaustandards sind zu wählen und desto aufmerksamer ist die Pflege zu betreiben**





## QUALITÄTSTHEMA 3. ÖFFENTLICHER RAUM & FREIRÄUME IM QUARTIER

Der öffentliche Raum in der Stadt ist Schauplatz urbanen Lebens, den alle Bewohner und Besucher nutzen, dessen Identität sie prägen und wahrnehmen. In den Stadtvierteln ist er der unmittelbare Ort der Nachbarschaft, und hier zeigt diese ihr Gesicht: Straßen, Plätze, Parks, Spielplätze und Fußgängerzonen bilden in ihrer Vernetzung, Belebung und Gestaltung unterschiedliche Quartierscharaktere, die es zu erhalten und für vielfältige Nutzer stetig zu verbessern gilt. Als Hamburger Spezialität befinden sich an den Wasserflächen der Stadt die charakteristischen, attraktiven Lagen, die für die Entwicklung verdichteten städtischen Wohnens besondere Qualitäten bieten. Wenn hier die öffentliche Zugänglichkeit erhalten bleibt oder neu geschaffen wird, bieten sie in ihrer Weite eine Ergänzung des Angebots an grünen Freiräumen, die nicht nur den neuen Bewohnern, sondern dem gesamten Quartier zugute kommt.

Besonders attraktiv wird eine Stadt durch diejenigen Räume, die Bewohner wie Besucher nutzen können, ohne das Gefühl zu haben, Gast zu sein. So haben Quartiersplätze und -parks wie z. B. der Hein-Köllisch-Platz, der Großneumarkt oder der Lohmühlenpark eine enorme Identifikationswirkung mit Bedeutung für Kommunikation und Austausch für das Quartier. In der dichten Stadt sind diese Räume umso wichtiger, als sie durch hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten einen Verzicht auf großzügige private Freiräume kompensieren können und müssen.

Gleichzeitig steckt in der Verdichtung der Stadt eine enorme Chance, bestehende öffentliche Räume aufzuwerten bzw. gänzlich neu zu schaffen. Mehr Menschen, ein breiteres Nachfragespektrum an Freiraumqualitäten, vielfältigere Nutzungen in den Gebäuden, zum Teil mit Publikumsbezug, lassen einen wachsenden Bedarf an öffentlichen Freiräumen erwarten und sorgen für mehr Aktivität, mehr Austausch und ein insgesamt intensiveres Leben im öffentlichen Raum. Publikumswirksame Nutzungs- und Versorgungsangebote in den Erdgeschossen sollten in Lage, Dimensionierung und Gestaltung ein Höchstmaß an Öffentlichkeit zulassen und eine enge Verflechtung von Außenraum und Innenraum ermöglichen.

Mit der Stadt und der Bevölkerungsdichte wächst auch der Nutzungsdruck auf den öffentlichen Raum: Mehr Akteure erheben Anspruch auf Nutzbarkeit, fordern adäquate altersgerechte Angebote und konkurrieren um ein knappes städtisches Gut. Ihre Anforderungen stehen einander nicht selten diametral gegenüber – nicht nur bezüglich der Angebote und Gebrauchsqualität, sondern auch hinsichtlich der Gestaltung und Atmosphäre und der Benutzungsregeln. An den begrenzten räumlichen Ressourcen entzündet sich somit ein mit der Innenentwicklung wachsendes Konfliktpotenzial, insbesondere mit dem großen Bedarf an Parkplätzen, der funktional und ästhetisch eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raums darstellt und zudem mit anderen Nutzern um die gleichen Flächen konkurriert.

Den unterschiedlichen Begehrlichkeiten auf Freiraumangebote, sei es für Jugendliche wie für Senioren, für Familien und Touristen, für Sport ebenso wie zur Kontemplation, kann funktional mit einer „Multicodierung“ der Räume entsprochen werden. Gemeint ist die mehrfache Belegung desselben Orts mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, die sich zeitlich und räumlich differenziert überlagern, damit möglichst viele Nutzergruppen mit ihren Bedürfnissen zu ihrem Recht kommen. Zugleich können nicht alle Nutzungsanforderungen an einem Ort befriedigt werden. Dies könnte auch zu einer Überforderung der Räume führen. Basierend auf einer behutsamen Beurteilung der Ausgangslage können diverse Angebote auf unterschiedliche Räume im gesamten Quartier verteilt und damit auch ggf. der bewusste Ausschluss von Nutzungen erfolgen.

Den erhöhten Nutzungsansprüchen sollte der öffentliche Raum mit einer sowohl attraktiven als auch dauerhaften Gestaltung gerecht werden, die insgesamt positiv zu ‚Mehr Stadt‘ beiträgt. Das bedeutet, dass dafür zukünftig auch höhere Investitionen je Quadratmeter sowohl für die Erstellung als auch für den Unterhalt einkalkuliert werden sollten, um in den vergleichsweise stark beanspruchten Räumen hohe Qualitäten anbieten zu können. Es gilt, in den Neubauprojekten auszuloten, wie die Verbesserungen im öffentlichen Freiraum von privaten Investoren (mit-)finanziert werden können – gerade dann, wenn auf den eigenen Grundstücken die Freiraumanforderungen nicht erfüllt werden können<sup>1</sup>.

An die Ausgestaltung des öffentlichen Raums und der Freiräume im Quartier sind – gewissermaßen als Visitenkarte der städtischen Dichte – hohe Qualitätsanforderungen zu stellen. Daher sind frühzeitig die Erwartungen an seine Raum- und Nutzungsstruktur ressortübergreifend zu klären und sein Beitrag zur Quartiersidentität zu formulieren. Der öffentliche Raum muss integraler Bestandteil aller Planungsüberlegungen sein und auch zentraler Gegenstand eines Kommunikationsprozesses mit den am Ort ansässigen Bewohnern und Gewerbetreibenden ebenso wie mit neu hinzuziehenden Nutzern.

<sup>1</sup> Strategien zur kooperativen Freiraumentwicklung mit der Wohnungswirtschaft behandelt der Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“ BSU, Hamburg 2013

Abb. rechte Seite v.l.n.r.:  
A. Weitläufige Grünfläche im Hamburger Stadtpark bietet Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten  
B. Mehrfachnutzung: Bei geöffnetem Schirm wird ein Parkplatz

im alten Dorfkern zum Markt- und Stadtplatz. MarktParkPlatz, Berlin Köpenick (Topotek 1 Landschaftsarchitekten)  
C. Maritime Atmosphäre an den Magellan-Terrassen, Hamburg-HafenCity





## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

**Mit hohen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten der öffentlichen Räume knappe private Freiräume kompensieren. Hochwertige und robuste Gestaltung der öffentlichen Räume für die Vielzahl an Nutzern**

**Verdichtungsmaßnahmen mit der Aufwertung bestehender öffentlicher Räume kombinieren und neue Raumangebote schaffen**

**Öffentliche Zugänglichkeit von Wasserlagen und Stadtkanten am Wasser (Ufer, Fleete, Kais ...) erhalten oder ermöglichen**

**Nach Public-Private-Partnership-Lösungen zur Finanzierung suchen**

**Mehrfach nutzbare Angebote im Hinblick auf unterschiedliche Nutzerinteressen schaffen**

**Auf die spezifischen Anforderungen der Bewohner, Gewerbetreibenden und auch künftigen Nutzer durch Beteiligung bei der Gestaltung der öffentlichen Räume eingehen**

**Angemessene Lösungen in hoher Qualität für die Gestaltung öffentlicher Freiräume durch freiraumplanerische Wettbewerbe sicherstellen**

**Den Flächenanspruch für parkende Autos im öffentlichen Raum reduzieren und alternative Lösungen zum Umgang mit Pkw-Stellplätzen finden, z. B.**

- » konsequente Bewirtschaftung und Kontrolle
- » Parkplätze für Car-Sharing-Angebote reservieren
- » Quartiersgaragen bauen
- » Stellplätze unterirdisch unterbringen
- » autoarme und autofreie Wohnquartiere planen



## QUALITÄTSTHEMA 4

# NUTZUNGSMISCHUNG, VIELFALT & NACHBARSCHAFT

Stadt lebt von der Unterschiedlichkeit der Menschen, von sozialer Mischung im Hinblick etwa auf Alter und Bildungsstand, Nationalität und Glaubensrichtung, Einkommen und Lebensstile. Sie erwartet von den Menschen, die in ihr leben, dass sie die Unterschiedlichkeiten akzeptieren, sie wertschätzen, sich als Teil ihrer begreifen. Stadt fordert von ihren Bewohnern die Bereitschaft zu Toleranz und Integration. Homogene Strukturen leben von Unterscheidung und Abgrenzung, Vielfalt dagegen lebt vom Miteinander, von Austausch und Anerkennung des Anderen, des Fremden. „Mischung“ ist daher in sozialer Hinsicht ein ständiger Lern- und Anpassungsprozess – für alle, die sich auf die Stadt als Lebensraum einlassen. Die Stadt ist voller Angebote zu Interaktion und Kommunikation. Erst die Menschen erfüllen städtische Räume mit Leben, vielfältige Nutzungsangebote geben ihnen Anlässe, miteinander in Austausch zu treten, sei es geschäftlich, sozial oder kulturell. Die Arbeit an einer lebendigen Stadt ist der Versuch, dauerhaft gemischte stabile Nutzungsstrukturen für die Stadtgesellschaft zu etablieren.

Menschen brauchen, um sich einrichten und heimisch fühlen zu können, klar identifizierbare Räume, denen sie sich zugehörig fühlen. Als Teil der urbanen Vielfalt ist die Herausbildung von Nachbarschaften als räumlich-soziale Einheiten wichtige Voraussetzung für eine als lebenswert empfundene Stadt. Die Quartiersebene ist daher die wichtigste Verständigungsebene für die Veränderungen im unmittelbaren Lebensumfeld der Bewohner.

Verdichtungsprozesse beinhalten im Hinblick auf Nutzungsmischung, Vielfalt und Nachbarschaften die Aufgabe, das Quartier nicht nur baulich, sondern auch mit neuen Nutzungen zu bereichern. Mehr Bewohner können dazu beitragen, die Nachfrage nach Versorgungsangeboten im Quartier zu stärken. Eine vorhandene Angebotsmischung kann so gesichert oder ggf. erweitert werden. Für homogene, wenig gemischte Quartiere besteht durch den Verdichtungsprozess überhaupt erst die Chance, z. B. Läden oder Serviceangebote (Praxen, Dienstleistungen, Kinderbetreuung, Pflegedienste etc.) für einen Standort zu gewinnen. Insbesondere in zentralen Lagen sollten Erdgeschosszonen öffentlichkeitswirksame Nutzungen bieten und so das Quartier und den öffentlichen Raum beleben. In peripheren Lagen sollte dieses Ziel zumindest in den Zentren bzw. in Reichweite von ÖPNV-Haltestellen verfolgt werden.

Viele Stadtbewohner möchten Wohnen und Arbeiten, Bildung und Freizeit räumlich eng verknüpfen, und diese Qualität wird zukünftig noch mehr gefragt sein. Eine Mischung von Wohnen und Arbeiten, nebeneinander oder im Gebäude, sollte angestrebt werden, wo immer dies rechtlich möglich ist. An maßgeschneiderten Lösungen wird bereits in vielen Projekten gefeilt (z. B. Bahrenwelt-Celsiusweg/Stahltwiete, s. Projektbeispiel S. 147).

Im Sinne sozial gemischter Quartiere und Nachbarschaften müssen die Veränderungen auch einer differenzierten Alters- und Sozialstruktur Rechnung tragen, sowohl der existierenden als auch der zukünftigen. Ein differenziertes Wohnungsangebot (in Typologie und Preis) fördert eine vielfältige Bewohnerschaft. Die Zielsetzung des Hamburger Senats, bei Wohnungsbauprojekten einen Anteil geförderten Wohnungsbaus von 30% zu erreichen, nimmt alle Akteure in die Verantwortung, für eine sozial ausgeglichene Stadt Sorge zu tragen. Besonders im Hinblick auf innerstädtische und beliebte Wohnlagen, die ansonsten schnell Gefahr laufen, nur noch die Nachfrage im hochpreisigen Segment zu bedienen.

Oft rufen Veränderungen in bestehenden Nachbarschaften gerade bei der ansässigen Bewohnerschaft aus unterschiedlichen Motiven Vorbehalte, bisweilen aktiven Widerstand hervor, etwa weil eine größere Einwohner- und Nutzungsdichte mehr Verkehr erzeugt, weil die Wahrscheinlichkeit nachbarschaftlicher Konflikte sich erhöht, weil mehr Unruhe im Quartier entstehen kann. Da jede Nachbarschaft ihre Besonderheiten hat, muss das richtige Maß an Dichte gefunden werden – in Zusammenarbeit mit den betroffenen Akteuren. Dies sollte stets in dem Bewusstsein geschehen, dass für jede Nachbarschaft mit neuem Wohnungsbau ein spürbarer Mehrwert erzielt werden muss.

---

Abb. rechte Seite v.l.n.r.:

- A. Nachbarschaftsfest im Münzviertel, Hamburg Hammerbrook
- B. Wohnen, Einkaufen und Quartiersleben im Karolinenviertel, Hamburg St. Pauli
- C. Flohmarkt, Hamburg St. Pauli



## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

### **Mit den neuen Projekten mehr Nutzungsmischung erreichen, z. B.**

- » Verbesserung der Versorgungsangebote in fußläufiger Erreichbarkeit
- » Angebote für eine enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten fördern – nebeneinander oder im selben Gebäude

### **Mit den neuen Projekten zu mehr Vielfalt in der Nachbarschaft beitragen, z. B. durch unterschiedliche Wohnraumtypologien**

### **Sicherung des Angebots an öffentlich gefördertem Wohnraum (30%) in zentralen Lagen für eine sozial ausgeglichene Stadt**

### **Mit transparenten Prozessen gute Rahmenbedingungen für neue Nachbarschaften schaffen und neue Impulse für die Quartiersentwicklung setzen**

### **Quartiersidentitäten stärken, z. B. durch neue gemeinschaftliche Raum- und Freiraumangebote**

### **In Erdgeschosszonen publikumsbezogene Nutzungen anstreben und nach Möglichkeit anpassungsfähige Räume für wohnverträgliches Gewerbe, soziale Einrichtungen, Läden etc. schaffen**



## QUALITÄTSTHEMA 5

# ARCHITEKTUR & WOHNQUALITÄT

Die wesentlichen Möglichkeiten zur positiven Entwicklung und Gestaltung dichter Quartiere liegen in Städtebau und Architektur. Baulich-räumlich besteht die Herausforderung, trotz einer erhöhten Dichte großzügige Räume zu schaffen. Städtische Dichte darf und soll durchaus als Raumgefühl erlebbar werden, eine beklemmende Enge ist jedoch fernab der Zielsetzung. Diese Aufgabe verlangt von allen Beteiligten, insbesondere von den Architekten und Planern, einen souveränen Umgang mit den Gebäudevolumina im Bestand wie im Neubau. Fingerspitzengefühl und Ideenreichtum sind gefragt, um Grundrisse zu entwickeln, die den vielfältigen Wohnbedürfnissen der heutigen Gesellschaft entsprechen und um Fassaden zu gestalten, die im Einklang mit dem Kontext des umgebenden Quartiers stehen.

Die Einbettung in ein bestehendes Quartier setzt die Auseinandersetzung mit dessen Charakter, Qualitäten und Entwicklungspotenzialen voraus, auf die ein Neubau oder Umbau Antworten finden kann. Dazu zählt eine dem Standort angemessene Bautypologie, die Herausarbeitung einer prägenden Adresse – ggf. auch im Kontext von Denkmal- und Ensembleschutz. Zu den städtebaulichen Qualitäten gehören insbesondere die Ausgestaltung der Erdgeschosse sowie der Bezug zu angrenzenden Bauten und Nutzungen (s. Projektbeispiele Treehouses Bebelallee, S. 122 und Scheideweg, S. 82).

Bei der Verdichtung im Bestand erweist sich die Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Bestandsgebäuden oft als ein zentrales Konfliktfeld. Aus städtebaulicher Sicht gehört es daher auch zu den zentralen Aufgaben, bereits in der Planung mit Verschattungsstudien die mögliche Beeinträchtigung der benachbarten Situationen zu ermitteln und die Verschattung durch eine geeignete Staffelung der Baumassen so gering wie möglich zu halten. Eine umsichtige Planung vermag mit maßgeschneiderten Lösungen überzeugende Antworten auf die komplexen räumlichen, funktionalen und konzeptionellen Anforderungen der Nachbarschaft zu geben. Diese erfordern bisweilen einen erhöhten Planungs-, Detaillierungs- und Zeitaufwand, der auch mit höheren Kosten verbunden ist. Im Hinblick auf die Qualität des Ergebnisses und eine möglichst problemlose Umsetzung sind diese bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit gegenüber nachträglich notwendigen Korrekturen die sinnvollere Investition.

Ein maßgeschneiderter Entwurf von städtebaulicher Figur, Nutzungszonierung und Grundrissorganisation kann beispielsweise in stark von Lärm belasteten Situationen das Wohnen erst ermöglichen und lebenswert machen und zudem als neuer Schallschutz für bestehende Gebäude im Quartier eine Steigerung der Wohnqualität bewirken (s. Projektbeispiel Max B/Arbeiten, Wohnen und Kultur, S.107).

Eine besondere Chance besteht in der Herausbildung von Synergien bei der Ausgestaltung des Raumprogramms, etwa durch die Planung gemeinsamer Nutzungen (z. B. Wasch-/Trockenräume), Serviceangebote (z. B. Car-Sharing), Aufenthaltsräume oder Gästewohnungen. Insbesondere im Hinblick auf die wachsende Zahl kleiner Haushalte ergeben sich so nicht nur Flächen- und Kosteneinsparungen, sondern auch Möglichkeiten zur nachbarschaftlichen Kommunikation.

Für die individuelle Wohnqualität sind Geschosshöhe, Gebäudetiefe und Gebäudeausrichtung entscheidende Parameter für einen attraktiven Innenraum in dichten Stadtlagen. Diese nehmen wesentlichen Einfluss auf die (großzügige) Wirkung der Räume, eine gute Belichtung und die gefühlte Distanz zur benachbarten Bebauung. Der Öffnungsanteil der Fassaden ist jedoch behutsam abzuwägen: Ein hoher Fensteranteil sichert eine gute Belichtung, zugleich steigen die Ansprüche an eine ausreichende Privatsphäre in der eigenen Wohnung. Welche Lösung sich letztendlich anbietet, ist abhängig vom Zuschnitt des Grundrisses und der Wohnungstypologie. Für die unteren Geschosse können z. B. Maisonettewohnungen gute Lichtverhältnisse und Großzügigkeit bieten. Auch durchgesteckte Wohnungen können diesen Effekt erzielen, indem sie die Belichtung eines offenen Grundrisses von zwei Seiten ermöglichen. Häufig ist die Zonierung der Wohnung dann auf die Nutzerbedürfnisse anpassbar. Eine gewisse Flexibilität der Grundrisse wahrt langfristig auch deren Aktualität; dank ihrer Anpassungsfähigkeit können sie dauerhaft auch eine sich verändernde Wohnnachfrage bedienen.

Nicht zuletzt werden an neuen Wohnungsbau hohe Anforderungen an einen effizienten Ressourceneinsatz, ein zukunftsgerechtes Energiekonzept, eine nachhaltige Materialwahl sowie einen damit verbundenen hohen Standard an Behaglichkeit und Wohngesundheit gestellt.

---

### Abb. rechte Seite v.l.n.r.:

A. Aufstockung einer Stadtvilla, Hamburg Hohenfelde (Splendid Architecture)

B. Durchgesteckte Wohnungen am Borgweg, Hamburg Winterhude (S. 106)

C. Aufstockung mit Holzfassade, Treehouses Bebelallee, Hamburg Alsterdorf (S. 122)



## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

### **Mit neuen Wohngebäuden die Stadt gestalten**

- » und dabei neue Projekte in die Bestände der gewachsenen Stadt integrieren

### **Mit publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschosszonen zur Belebung von Straße, Quartier und des unmittelbaren Lebensumfelds der Bewohner beitragen**

### **Identifizierbare Adressen für die Bewohner und das Quartier ausbilden**

#### **Ädquate städtebauliche und architektonische Verschränkung:**

- » Bauvolumen im Hinblick auf das Siedlungsbild, Verschattung angrenzender Gebäude, die Belichtung der Innenräume und die Zonierung attraktiver Außenräume konzipieren

### **Mit äußeren und inneren Architekturqualitäten ein großzügiges Raumgefühl schaffen, z. B. durch**

- » gestaffelte Geschosshöhen für gute Belichtung
- » durchgesteckte Wohnungsgrundrisse
- » helle Fassaden, besonders zu privaten Außenräumen
- » Maisonettewohnungen in den Erdgeschossenen für gute Belichtung

### **Belichtung über Grundrisszuschnitt, Geschosshöhe, Gebäudetiefe und Gebäudeausrichtung optimieren**

### **Synergien durch gemeinschaftliche Einrichtungen im Gebäude und Freiraum erzielen, z. B.**

- » Gästewohnungen
- » Wasch-/Trockenräume
- » Gemeinschaftsraum
- » Mobilitätsangebote (Car-Sharing)

### **Dächer als Freiräume in die Gestaltung einbeziehen**



## QUALITÄTSTHEMA 6

# UMWELT & ÖKOLOGIE

Wer im Bestand bauen will, muss sich im Besonderen der Aufgabe stellen, in dichten Stadtquartieren auch ein gesundes Wohn- und Stadtklima zu schaffen. Daher gilt es, einen behutsamen und effizienten Umgang mit allen Ressourcen zu pflegen und Maßnahmen zu ergreifen, die vom Lärmschutz bis zum Artenschutz reichen. Bei jeder baulichen Maßnahme sind die Chancen und Konsequenzen für Stadtklima, Ressourcenschutz, Energie, Landschaft, Natur und Artenschutz zu bedenken. In jedem Haus. Im gesamten Quartier. In allen Stadtteilen.

Eine Verbesserung der Umweltbedingungen des städtischen Umfelds beginnt mit der richtigen Standortwahl. Mit der Entscheidung Hamburgs für eine Konzentration des Wohnungsneubaus innerhalb der gebauten Stadtstrukturen geht die Zielsetzung einher, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur – insbesondere die umweltverträglichen Mobilitätsformen – und die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme noch effizienter zu nutzen und die Landschaftsräume als Natur- und Erholungsräume für die Stadtbevölkerung zu erhalten. Mit dem Anspruch auf ein gesundes Stadtklima verbinden sich auch höhere Anforderungen an die Art und Nutzung des Freiraums. Seine Gestaltung wie der Grad der Versiegelung und die Vielfalt der Pflanzen, seine Nutzung (Garten, Park, Wiese, Biotop etc.) sind Teil komplexer Wechselbeziehungen zwischen Natur, Stadtklima und Erholungsqualität.

Das Qualitätsthema „Umwelt und Ökologie“ umfasst sowohl die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten in der Flächennutzung als auch das architektonische Handlungsfeld, bei dem es im Hinblick auf ein gesundes und behagliches Wohnklima etwa um Fragen der Materialwahl aber auch die des Lärmschutzes geht. Bauen muss zum Umweltschutz unter anderem durch energetische Optimierung, verantwortungsvolle Ressourcennutzung und die Verbesserung des Mikroklimas (beispielsweise durch Dachbegrünung) beitragen. Viele Synergieeffekte stellen sich dabei von alleine ein, wie etwa angenehm helle Lichtverhältnisse und hohe solare Wärmegegewinne bei guter Besonnung der Wohnräume, andere gilt es bei der Planung durch innovative Lösungen auf allen Maßstabsebenen zu fördern.

Für eine energetische Sanierung vorhandener Gebäude und Erneuerung der technischen Infrastrukturen zur Wärmeversorgung ganzer Quartiere sind Neubauprojekte ein wichtiger Motor. Im Weltquartier (s. S. 129) in Wilhelmsburg erfolgte mit der Sanierung eine neue Wärmeversorgung mit regenerativen Energien, im Energieverbund mit dem Energiebunker und einem Industriebetrieb. Auch an anderen Orten zeigt Hamburg mit Klimamodellquartieren beispielhafte Lösungen für energiesparende Konzepte. Gute ökologische Lösungen entfalten sich häufig nicht nur durch das Bauprojekt an sich, sondern erst in einem größeren Zusammenhang.

---

Abb. rechte Seite v.l.n.r.:  
A. Dachgärten im Wohnmodell  
inter-ethnische Nachbarschaft,  
Wien (S. 161)  
B. Energiegewinnung an der  
Fassade des Algenhauses, IBA  
Hamburg, Hamburg Wilhelms-

burg Mitte (SPLITTERWERK,  
Label für Bildende Kunst)





## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

### **Artenschutz und Biodiversität fördern**

#### **Schutz und Weiterentwicklung der Baumbestände, z. B.**

- » behutsamer Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand und Integration in neue Planungen
- » neue Straßenbäume pflanzen, Grün im öffentlichen Raum vorsehen

#### **Diverse Versickerungsflächen vorsehen, z. B.**

- » minimale Bodenversiegelung
- » integrierte Regenwasserkonzepte
- » Dachflächen als Gründächer zur Versickerung nutzen
- » Höfe und andere private/gemeinschaftliche Freiflächen versickerungsfähig anlegen

#### **Umweltgerechter Städtebau, z. B.**

- » Licht- und Warmegewinne: Sonnenlicht optimal ausnutzen, Verschattungseffekte durch Gebäude auch auf Freiräume prüfen
- » durch Neubauprojekte ruhige Räume neu schaffen und bestehende ruhige Räume respektieren
- » mit komfortablen Fahrradstellplätzen und Car-Sharing-Angeboten nachhaltige und emissionsarme Mobilitätsformen fördern

#### **Innovative Energiekonzepte in Erwägung ziehen, z. B.**

- » Synergien durch energetische Vernetzung Neubau mit Bestand
- » durch dezentrale Versorgungskonzepte
- » Zusammenschluss zu energetisch eigenständigen Nachbarschaften

### **Technische Maßnahmen gestalterisch hochwertig umsetzen und Stadtökologie ästhetisch erlebbar machen**

#### **Stadtökologische Beiträge leisten, z. B.**

- » Gewährleistung der Frischluftzufuhr
- » gutes Mikroklima durch Gründächer
- » Beiträge zu Luftreinhaltung und Lärminderung



## QUALITÄTSTHEMA 7

# MOBILITÄT & TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Stadt lebt von Interaktion, von Bewegung auf Straßen und Plätzen, von rascher und bequemer Raumüberwindung. Eine Stadt der kurzen Wege zeichnet sich dadurch aus, dass die wichtigsten Angebote auf kurzer Distanz zu erreichen sind und dass ein vielfältiges Angebot dank seiner guten Erreichbarkeit jederzeit verfügbar ist – ganz gleich, ob man es nutzt oder nicht. Eine Stadt der vielen Gelegenheiten verfügt über leistungsfähige und bedarfsgerechte Infrastrukturen, die diese Erreichbarkeit komfortabel sicherstellen, ohne selbst zur Belastung zu werden.

Mit der Verdichtung der Stadt wachsen die Anforderungen an die Mobilität und an die verkehrstechnischen Systeme. Die Auslastungsmuster dieser Infrastrukturen verändern sich, wenn sie zwar von mehr Bewohnern genutzt werden, sich aber gleichzeitig viele Wege verkürzen und mit geringerem Aufwand überwunden werden können. Zudem geben (umwelt-)technische Entwicklungen Anlass zur Innovation der Verkehrssysteme. Die Entwicklungen in der Stadt eröffnen Chancen zu neuen Formen der Mobilität, die stadtverträglicher sind und zugleich ein Höchstmaß an individueller und flexibler Fortbewegung gewährleisten – mehr Wege werden dann zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit Bus und Bahn oder beispielsweise mit StadtRad und Car-Sharing-Modellen zurückgelegt, während das eigene Auto für die Fortbewegung in der Stadt an Bedeutung verliert.

In einer sich zunehmend verdichtenden Stadt geht es darum, die Ansprüche aller Verkehrsteilnehmer gerechter zu verteilen und die begrenzten oberirdischen Flächen statt wie bisher vorrangig für den ruhenden Verkehr anderen Mobilitätsformen und Freiraumnutzungen zur Verfügung zu stellen. So kann es gelingen, mehr Raum für stadtverträgliche Mobilität (zu Fuß gehen, Radfahren und ÖPNV) zu gewinnen, Belastungen durch Lärm und Abgase zu senken und mehr öffentliches Leben auf die Straßen und Plätze zu bringen.

Dass zukünftig der Autoverkehr für die Bewegung innerhalb der kompakten Stadt weitgehend verzichtbar werden kann, äußert sich bereits heute im Lebensgefühl vieler Hamburger und ihrem Mobilitätsverhalten. Immerhin besitzen in der Inneren Stadt heute schon 44% der Haushalte keinen eigenen Pkw mehr. Die bisherige pauschalierte Stellplatzregelung für den Wohnungsneubau (0,8 bzw. 0,6 Pkw-Stellplätze pro Wohnung) ist daher nicht mehr sinnvoll. Zukünftig soll in Hamburg für den Bau neuen Wohnraums gelten, dass der Markt in der Regel selbst reguliert, wie viele Stellplätze für Pkw – ob privat oder in Car-Sharing-Modellen – gebaut werden. Die Aufhebung der Stellplatzpflicht wurde auf den Weg gebracht.

Gute alternative Angebote, wie sie in Hamburg mit dem ÖPNV und dem StadtRad bereits vorhanden sind, werden gerne genutzt und sind dort, wo mehr Stadt in der Stadt entsteht, noch besser auslast- und erweiterbar. Dies wird auch in den Stadtquartieren mit einer höheren Einwohnerdichte noch besser umsetzbar sein, wenn alle Mobilitätsformen vernetzt gedacht werden und ein entsprechendes Angebot an ÖPNV-Strecken, Haltepunkten, StadtRad-Stationen, Car-Sharing-Stationen, mit von regenerativen Energien gespeisten Ladequellen und Stellplätzen besteht.

Die Förderung des Fahrradverkehrs gewinnt an Bedeutung, da die wichtigsten Ziele im Alltag für eine wachsende Bewohnerzahl noch stärker als zuvor in idealer Fahrraddistanz liegen. Mit dem inneren Wachstum der Stadt ist die Leistungsfähigkeit des Hamburger Radwegenetzes signifikant zu steigern – mit höherem Komfort und der notwendigen Sicherheit, mit einem hinreichenden Flächenangebot (Wegebreiten und Abstellplätze) und ‚schnellen‘ Radwegen und Radfahrstreifen. In quantitativer Hinsicht regelt die Hamburgische Bauordnung, wie viele Fahrradstellplätze im Wohnungsbau geschaffen werden müssen, von einem bis zu fünf Fahrradplätzen je nach Wohnungsgröße. Qualitativ besteht die Aufgabe darin, in den Neubauprojekten Fahrradplätze mit hohem Komfort und guter Zugänglichkeit zu schaffen.

Was also durch die Verdichtung der Stadt an Innovation der Infrastrukturen ermöglicht wird, entspricht längst der Überzeugung und dem geäußerten Bedürfnis vieler. Neben dem physischen Ausbau der Infrastruktur ist auch die Vermittlung ihrer Vorzüge, ihres Mehrwerts für die Lebensqualität in der Stadt ein Schlüssel für einen erfolgreichen Umbau. Städte wie Kopenhagen oder New York City bieten hierfür mit ihren konsequent umgesetzten Konzepten sehr gute Anregungen.

---

Abb. rechte Seite v.l.n.r.:

A. Ladestation für Elektroautos  
am Rathaus Altona, Hamburg  
Altona

B. Schienennahverkehr, Hamburg

C. StadtRad-Station Am Kaiser-  
kai, Hamburg HafenCity





## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

**In den Projekten gute Angebote für stadtverträgliche Mobilitätsformen bereitstellen, z. B.**

- » gut erreichbare und komfortable Fahrradstellplätze
- » Mobilitätskonzepte für Mieter/Käufer
- » Anreize zum Verzicht auf das eigene Auto

**Stellplätze für Car-Sharing anbieten – für das Projekt bzw. für das Quartier**

**In den Quartieren stadtverträgliche Mobilität fördern, z. B.**

- » Fahrradleihstationen zum dichten Netz ausbauen (im fußläufigen Nahbereich anbieten)
- » Verfügbarkeitsbereich des StadtRads über die Innere Stadt hinaus in die umliegenden Quartiere mit umfangreichem Wohnungsbau ausdehnen

**Neuen Bewohnern Versorgung, Nutzungsmischung und Freiräume im Wohnungsumfeld anbieten, damit Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können**

**Gut erschlossene Lagen an ÖPNV-Haltepunkten nutzen, entsprechende Anzahl Wohnungen anbieten, autofreies Wohnen prüfen**



## QUALITÄTSTHEMA 8

# MITWIRKUNG & KOMMUNIKATION

Städtischer Wandel ist Ausdruck und Produkt einer demokratischen Kultur, in der zwischen vielen unterschiedlichen Interessen verhandelt wird. Behörden, Bezirksverwaltung, Politik, Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Bürger, Grundeigentümer, Unternehmen, Vereine, Medien etc. bis hin zu künftigen Bewohnern – sie alle sind Akteure, die öffentliche, individuelle/private, politische, wirtschaftliche, kulturelle oder nachbarschaftliche Interessen vertreten. Erst recht mit neuen Projekten in den Quartieren verdichtet sich auch diese Interessenvielfalt an einem Ort – mehr Akteure erheben Anspruch auf Berücksichtigung ihrer Wünsche, das Konfliktpotenzial steigt, der Abstimmungsbedarf zwischen allen Akteuren wächst. Umso mehr dürfen Qualitätsanforderungen nicht allein auf die bauliche Weiterentwicklung von Stadtquartieren beschränkt bleiben. Einem hochwertigen Ergebnis muss ein Prozess vorausgehen, in dessen Rahmen die Ziele, Erwartungen, Konflikte offengelegt werden und der Rahmen einer Entwicklung erörtert werden kann. Erst die umfassende Kenntnis über die Positionen anderer gewährleistet es, für die Zusammenhänge und Widersprüche zwischen dem baulichen und programmatischen Konzept (z. B. Nutzungsmix, Wohnungsschlüssel etc.), Kosten, geplanter Preisstrukturen und Grundstückspreise bis hin zu Architekturqualität, Ausstattungsstandards und Verkehrskonzept mögliche Lösungswege auszuloten.

Die bedeutende Rolle, die gerade private Akteure dabei spielen, die Idee von „Mehr Stadt in der Stadt“ Realität werden zu lassen, setzt auch sie zusätzlichen Herausforderungen aus, die deutlich über die Verantwortung für das eigene Grundstück hinaus gehen. Ebenso sehen sie sich – wie die öffentliche Hand – einer zunehmend kritischen Anwohnerschaft gegenüber, auf deren Argumente, Ängste und Wünsche es einzugehen gilt. Für die Dauerhaftigkeit eines Projekts, auch für seine behutsame Einbettung in den Quartierskontext, sind von den privaten Akteuren geeignete Verfahren zu entwickeln und durchzuführen.

Hamburg hat mit der „Stadtwerkstatt“ ein neues Mitwirkungsformat für den Diskurs über gesamtstädtische Themen der Stadtentwicklung eingerichtet. Die Stadtwerkstatt unterstützt zudem informelle Informations- und Beteiligungsaktivitäten, mit denen die Kommunikation und Beteiligung bei Neubauprojekten intensiviert werden soll.

Das wachsende Bedürfnis in der Bevölkerung, die Gestaltung ihrer Lebensumwelten nicht allein Politik und Verwaltung, Planern und Investoren zu überlassen, ist ein legitimes Interesse, das gerade bei der weiteren Verdichtung, bei Veränderungen in den bestehenden Quartieren und Nachbarschaften an Bedeutung gewinnt und bisweilen vehement vertreten wird. Es muss selbstverständlicher Teil einer lebendigen Verfahrenskultur sein, die Bürger der Stadt dabei in jeden Planungsprozess einzubeziehen – ob als unmittelbar betroffene Nachbarn, als Quartiersbewohner, die sich mit ihrem Stadtteil identifizieren, als generell an Stadtentwicklung interessierte Bürger oder als neue Bewohner eines Projektes.

Angebote zur Information, Beteiligung und Mitwirkung müssen niedrigschwellig zugänglich sein sowie aktiv und adressatengerecht kommuniziert werden. Dazu gehört auch, aus einer Vielfalt an Methoden zur Mitwirkung zu wählen und über Art und Umfang der Mitwirkungsmöglichkeiten im Prozess von Anfang an transparent zu informieren. Der von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlichte Praxisleitfaden zur Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung zeigt die vielfältigen Formen an Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten auf und gibt hierzu Hinweise<sup>1</sup>.

Die inhaltliche Komplexität von baulichen Entwicklungen im und mit dem Bestand bringt einen höheren Kommunikationsaufwand mit sich: Der Austausch über ein Projekt braucht mehr Zeit und verlangt mehr inhaltliche Tiefe. Bei manchen Vorhaben, wie z. B. bei der Umnutzung von Gewerbebauten zu Wohnen, bedarf es einer anschaulichen Kommunikation, um sich bisher Unbekanntes vorstellen und beurteilen zu können. Aufgrund der vielfältigen Interessen und Meinungen verlangt der Diskurs über die Entwicklung von Nachbarschaften und Stadtquartieren eine professionelle Begleitung und Moderation.

Nicht zu unterschätzen sind die nachbarschaftlichen Effekte, die aus Beteiligung erwachsen können. Denn sich über das eigene Lebensumfeld, das gleiche Quartier gemeinsam zu verständigen und es tatkräftig mitzugestalten, kann Identifikation und Zusammenhalt fördern. Hier eröffnen sich besonders bei der Freiraumgestaltung große Spielräume. Frühzeitige Mitwirkung kann überdies dazu führen, dass auch die künftigen Bewohner sich leichter in eine neue Nachbarschaft integrieren, gar dauerhafte Quartiersnetzwerke entstehen können.

Abb. rechte Seite v.l.n.r.:  
A+B. Information und Mitwirkung am Zukunftsbild Georgswerder im Rahmen der IBA Hamburg  
C. Bürgerwerkstatt zum Rahmenkonzept Sprung über die Elbe der

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

1| „Hamburg gemeinsam gestalten – Bürgerbeteiligung und -information in der Stadtentwicklung“, BSU, Hamburg 2013.  
Download:  
[www.hamburg.de/stadtwerkstatt](http://www.hamburg.de/stadtwerkstatt)



## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

### **Alle Akteure einbinden, z. B.**

- » Handlungs- und Entscheidungsrahmen frühzeitig offen legen
- » offensiv angebotene Mitwirkungsmöglichkeiten und ‚aufsuchende‘ Beteiligungsformate
- » Verfahrensformate passgenau wählen und weiterentwickeln

### **Vertrauen und Qualität in den Beteiligungsprozessen sichern, z. B.**

- » Prozesse ergebnisoffen gestalten
- » Handlungsrahmen, Inhalte und Ziele transparent kommunizieren
- » Verbindlichkeiten und Entscheidungskompetenzen frühzeitig festlegen
- » professionelle Verfahrensgestaltung durch externe Begleitung

### **Ausgleich zwischen unterschiedlichen Fachinteressen erlangen, z. B.**

- » Zielkonflikte frühzeitig offenlegen
- » Synergien ermöglichen
- » neutrale Verfahrensgestaltung durch externe Begleitung und Moderation

Weiterführende Anregungen und Hinweise gibt die Broschüre „Hamburg gemeinsam gestalten – Bürgerbeteiligung und -information in der Stadtentwicklung“, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt



## QUALITÄTSTHEMA 9

# QUALITÄTSSICHERUNG IM PROZESS

Die Instrumente zur Qualitätssicherung in Stadtplanung und Bauwesen sind vielfältig erprobt. Bei Verdichtungsprozessen in bestehenden Stadträumen stellen sich jedoch besondere Herausforderungen. Zum einen verändern Neubauprojekte häufig das Lebensumfeld vieler Nachbarn, so dass es viele direkt Betroffene mit vielfältigen Interessenslagen geben kann. Zum anderen soll in den bestehenden Strukturen sehr kompakt gebaut werden. Dies erfordert ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung von Qualitäten und es bedarf zum Teil auch ergänzender Instrumente zur Qualitätssicherung.

Ein grundsätzliches Problem bei der Erreichung von wichtigen Qualitäten liegt darin, wenn erforderliche Qualitätsziele erst sehr spät in den Prozess eingebracht werden. Basis der Qualitätssicherung sind daher frühzeitige Verabredungen der Qualitätsziele. Dies bedarf auf Seiten der Stadt zu Beginn eines Vorhabens eine verlässliche verwaltungsinterne Abstimmung darüber, welche Ziele und Aspekte in der jeweiligen Situation eine besondere Relevanz haben. In der integrierten Betrachtung verschiedener Fachressorts können die Qualitätsanforderungen aufeinander abgestimmt und bestenfalls auch mit Synergieeffekten formuliert werden (z. B. Anforderungen an Freiraumentwicklung, die der Regenwasserversickerung und der Erholungs- und Aufenthaltsqualität dienen). Zugleich können Zielkonflikte der verschiedenen Ressorts aufgezeigt und in einer Abwägung der prioritären Qualitätsaspekte gelöst werden.

Auf dieser Basis können seitens der Stadt frühzeitig wichtige Ziele gegenüber Investoren und Projektentwicklern kommuniziert, abgestimmt und so rechtzeitig in das Projekt einbezogen werden, dass sie Teil der wirtschaftlichen Gesamtkalkulation werden.

Ein Beispiel für eine frühzeitige Verabredung grundsätzlicher Ziele ist das in Hamburg seit einigen Jahren etablierte Verfahren der Konzeptausschreibung für städtische Wohnungsbaugrundstücke. Einige wichtige wohnungspolitische, energiepolitische und städtebauliche Aspekte (z. B. auch Durchführung von Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren) werden mit der Ausschreibung definiert und können von den Investoren bereits in die Gebote einbezogen werden. Ein weiteres Beispiel sind projektbezogene Abstimmungsrunden in den Bezirksämtern<sup>1</sup>.

Um grundsätzliche Qualitätsziele in gute städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Lösungen zu übersetzen, ist gerade für Projekte in der dicht bebauten Stadt eine Kultur der Planung und Erörterung von Varianten wichtig. Wettbewerbe, Gutachterverfahren, Workshops mit Architekten und Freiraumplanern ermöglichen es, auf der Basis fachlich qualifizierter Alternativen die beste Lösung zu finden. Insbesondere die kontinuierliche Beteiligung von Freiraumplanern in allen Phasen der Pro-

jektentwicklung – vom Entwurf bis zur Realisierung – ist in der verdichteten Stadt unerlässlich.

Für dynamische Entwicklungsräume und größere Projekte ist der Blick auf das Quartier wichtig: In einem „Quartiers-Check“ kann unter Verwendung von Fachgutachten zu Themen wie Freiraum, Nutzungsmix, soziale Infrastruktur, Mobilitätsinfrastruktur und innovative energetische Maßnahmen aufgezeigt werden, welche neuen Qualitäten sich aus dem Neubauprojekt für das Bestandsquartier ergeben und welcher Ausgleich für Belastungen möglich ist.

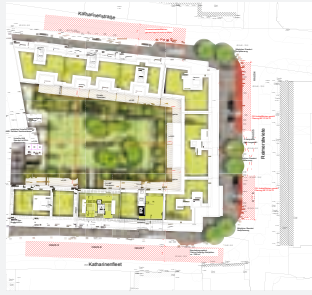
Instrumente zur verlässlichen Absicherung von Qualitätszielen im Prozess sind vertragliche Regelungen: Bei Projekten, die die Aufstellung von Bebauungsplänen erfordern, kann dies in städtebaulichen Verträgen erfolgen, beim Verkauf städtischer Grundstücke im privatrechtlichen Kaufvertrag. Darüber hinaus kann es in Einzelfällen bei Neubauprojekten, die besondere Herausforderungen bewältigen müssen, sinnvoll sein, ein begleitendes Qualitätscontrolling zu vereinbaren, das mit einer abschließenden „Zertifizierung“ endet. Die städtische Seite ist gefragt zu definieren, für welche Standorte mit besonderen Aufgaben ein solches Verfahren gewählt werden sollte. Ein Beispiel sind die Qualitätssicherungsverfahren der IBA-Exzellenz-Projekte: Die Projekte müssen die grundlegenden sieben IBA-Exzellenzkriterien erfüllen und modellhafte und vorbildliche Qualitäten für eines oder mehrere der drei IBA-Leitthemen entwickeln. In einer Qualitätsvereinbarung werden die Qualitäten des Projekts und ggf. eine finanzielle Unterstützung für die spezifische IBA-Exzellenz festgelegt. Bei Zusicherung von IBA-Mitteln wird ein projektspezifisches Controlling durch die IBA vereinbart.

Die Formulierung, Sicherung und Umsetzung vereinbarter Qualitäten liegt in der gemeinsamen Verantwortung der privaten und öffentlichen Akteure und erfordert eine transparente Zusammenarbeit von Stadt, Investoren, beteiligten Fachleuten. Die öffentliche Seite trägt in diesem Prozess als Vertreterin der Gemeinwohlinteressen eine besondere Verantwortung zur Sicherung angestrebter Qualitäten.

<sup>1</sup> vgl. S. 43 des Fachbeitrags „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“, BSU, Hamburg 2013

Abb. rechte Seite v.l.n.r.:  
A. Funktionsplan zur Wohnbebauung auf der Cremon-Insel, Hamburg Altstadt (S. 72)  
B. Preisgerichtssitzung eines städtebaulichen Wettbewerbs

C. Workshop im diskursiven Prozess zum vorliegenden Fachbeitrag



## HANDLUNGSFELDER FÜR MEHR QUALITÄT

### **Frühzeitige Definition von Qualitätszielen durch die öffentliche Seite**

- » Vereinbarung der Qualitätsziele mit den Investoren so rechtzeitig, dass wichtige Qualitätsziele in das Projekt einbezogen und Teil der wirtschaftlichen Gesamtkalkulation werden können

### **Kultur der Planung in Varianten**

- » Wettbewerbe/Gutachterverfahren/Workshops für die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Gestaltung der Neubauprojekte durchführen (kombinierte Verfahren mit Architekten und Freiraumplanern), um auf der Basis von Alternativen die beste Lösung zu finden

### **Für größere Projekte bzw. in dynamischen Entwicklungsräumen mit Blick auf das Quartier planen**

- » neue Qualitäten bzw. Belastungen durch das Neubauprojekt (z. B. in Bezug auf Freiraum, Nutzungsmix, soziale Infrastruktur, Mobilitätsinfrastruktur, energetische Maßnahmen) für das Bestandsquartier transparent – unter Verwendung von Fachgutachten – aufzeigen

### **Vertragliche Sicherung vereinbarter Qualitäten, z. B. durch**

- » städtebauliche Verträge
- » Kaufverträge bei städtischen Grundstücken

### **In Einzelfällen für Projekte mit besonderen Herausforderungen ein begleitendes Qualitätscontrolling mit zertifizierendem Abschluss vereinbaren (Beispiel: Verfahren für IBA-Exzellenz-Projekte)**

### **Entwurfsarchitekten auch in der Ausführungsphase einbinden**

### **Freiraumplaner in allen Phasen der Projektentwicklung– vom Entwurf bis zur Realisierung – einbinden**

### **Transparenz für alle Akteure im gesamten Prozess wahren**

Spezifische Empfehlungen zur Sicherung von Freiraumqualitäten gibt der Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“





# HAMBURGER STADTQUARTIERE



**IDENTITÄTEN UND POTENZIALE IN  
9 QUARTIERSTYPOLOGIEN**

Hamburg ist eine vielfältige und lebendige Metropole, die von der Unterschiedlichkeit und Einzigartigkeit ihrer Stadtquartiere geprägt ist. Kompakte und gemischte Quartiere (von Ottensen über die Schanze bis nach Winterhude) sind heute stark nachgefragt, jedoch verfügen sie kaum über hinreichend Neubaupotenziale, um der Nachfrage gerecht zu werden. Ihre Beliebtheit deutet auch auf die besondere Qualität dichter städtebaulicher Strukturen hin. Durch Wohnungsneubau ein Mehr an diesen Qualitäten in mehr Quartieren der Stadt zu realisieren, kann als eine weitere Attraktivitätssteigerung Hamburgs als Wohn- und Lebensstandort gesehen werden.

### **3.1**

#### **DIE 9 STADTQUARTIERSTYPEN IM ÜBERBLICK**

##### **TYP 1**

Innenstadt

##### **TYP 2**

Blockrandstrukturen in der Inneren Stadt

##### **TYP 3**

Heterogene Strukturen und Wiederaufbau in der Inneren Stadt

##### **TYP 4**

Quartiere der 1950er/60er Jahre

##### **TYP 5**

Sukzessiver Wandel von Nutzungsstrukturen

##### **TYP 6**

Magistralen

##### **TYP 7**

Einfamilienhausquartiere (der äußeren Stadt) mit ÖPNV-Anschluss

##### **TYP 8**

Wohnungsbau in Zentren

##### **TYP 9**

Neue Stadtbausteine: Größere Wohnungsbauprojekte der Innenentwicklung

### **3.2**

#### **LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALE IN DEN 9 STADTQUARTIERSTYPEN – EINE MOMENTAUFNAHME**

## 3.1

# DIE 9 STADTQUARTIERSTYPEN IM ÜBERBLICK

Der Blick richtet sich auf das Hamburg der Quartiere und Nachbarschaften. Veränderungen müssen auf ihre Charakteristik, auf ihre Geschichte, auf ihre stadträumliche Prägung, auf ihre Bevölkerung und ihre Nutzungen eingehen. Die aktuelle Dichte in den Quartieren – städtebaulich, sozial, nutzungsbezogen, kulturell etc. – bildet jeweils den Ausgangspunkt für künftige Planungen. An den Eigenheiten der Quartiere wird sich die Beschaffenheit neuen Wohnungsbaus messen lassen müssen. Die neun vorgestellten Qualitätsthemen beschreiben dazu übergeordnet die inhaltlichen Ansprüche, die zu beherzigen sind (in Kapitel 2).

Bei genauerer Betrachtung lassen sich Quartiere zu „Stadtquartierstypen“ zusammenfassen, weil für sie ähnliche inhaltliche Herausforderungen im Umgang mit Wohnungsneubau bestehen und weil sie

- » städtebaulich,
- » historisch,
- » oder strukturell

miteinander ‚verwandt‘ sind. Aufgrund vorhandener Flächenreserven, beginnender Umstrukturierungsprozesse und ihrer zum Teil für Wohnnutzung besonders attraktiven Lagen, sind diese neun Stadtquartierstypen heute für Wohnungsneubau in Hamburg besonders relevant. In ihrer Gesamtheit decken die Quartierstypen unterschiedlichstes Neubaupotenzial in allen Lagen Hamburgs vom Zentrum bis zur äußeren Stadt ab.

Die Zonierung Hamburgs im Räumlichen Leitbild (2007) in Innenstadt, Innere Stadt, Urbanisierungszone und Äußere Stadt stellt ein wichtiges Unterscheidungsmerkmal der Quartierstypen dar. In der Überlagerung von Einwohnerdichte und baulicher Dichte mit der städtebaulichen Struktur ergeben sich weitere Unterscheidungsmerkmale zwischen den Quartieren. Aus der tieferen Betrachtung beispielhafter Standorte werden, architektonisch und städtebaulich bedingt, ähnliche Herausforderungen für die einzelnen Typen deutlich. Die so abgeleiteten „Stadtquartierstypen“ bilden die Hamburger Stadtstruktur nicht flächendeckend ab, sondern zeigen, welche Herausforderungen es in den für Wohnungsneubau besonders relevanten Gebieten der Stadt zu meistern gilt, welche Mehrwerte innerhalb der Quartiere mit Wohnungsneubau erzielt werden können. Die neun für Wohnungsneubau relevanten Stadtquartierstypen in Hamburg sind:

- » Typ 1: Innenstadt
- » Typ 2: Blockrandstrukturen in der Inneren Stadt
- » Typ 3: Heterogene Strukturen und Wiederaufbau in der Inneren Stadt
- » Typ 4: Quartiere der 1950er/60er Jahre
- » Typ 5: Sukzessiver Wandel von Nutzungsstrukturen
- » Typ 6: Magistralen
- » Typ 7: Einfamilienhausquartiere (der äußeren Stadt) mit ÖPNV-Anschluss
- » Typ 8: Wohnungsbau in Zentren
- » Typ 9: Neue Stadtbausteine: Größere Wohnungsbauprojekte der Innenentwicklung

Bestimmte Stadträume liegen zur Zeit nicht im Fokus für Wohnungsneubau und werden daher in dieser Studie nicht als Stadtquartierstypen erfasst. In den Großwohnsiedlungen der 1960er/70er Jahre besteht ein großer Erneuerungsbedarf, jedoch ist mit diesem heute kein wesentlicher Wohnungsneubau verbunden. Hier gilt es vielmehr, den für Hamburg quantitativ bedeutenden Wohnungsbestand für verschiedene Zielgruppen attraktiv zu halten, indem vorhandene Qualitäten stabilisiert und auch neue Qualitäten, z. B. in den öffentlichen Räumen und Grünflächen, entwickelt werden. Musterlösungen gibt es nicht – je nach Standort und Struktur der verschiedenen Großsiedlungen sind spezifische Lösungen gefragt, die für viele dieser Quartiere bereits im „Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung“ (RISE) entwickelt werden.

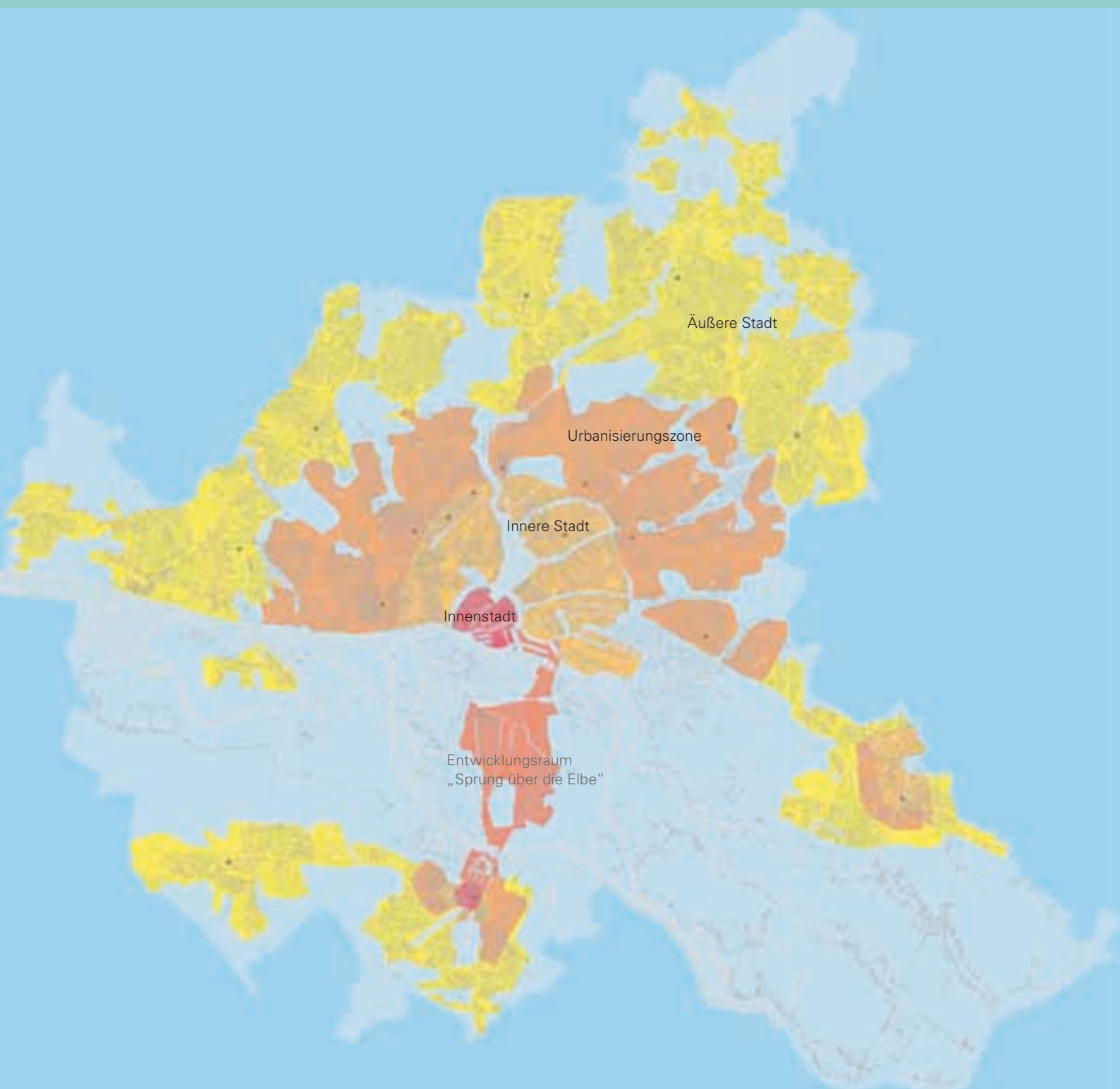
In den 1990er Jahren neu entstandene Stadtquartiere, wie z. B. Neu-Allermöhe, wurden zumeist in einer dem Standort angepassten Dichte entwickelt. Sie bieten – abgesehen von einigen noch nicht bebauten Teilflächen in Neu-Allermöhe – aus heutiger Sicht kein Verdichtungspotenzial. Wohnhochhäuser stellen am jeweiligen Standort sehr spezifische Anforderungen an ihre Integration in das umgebende Quartier und werden somit als Einzelfälle nicht betrachtet. Auch Milieuschutzgebiete und Denkmal-Ensembles lassen sich aufgrund ihrer ihnen eigenen Besonderheiten nicht als übergeordnete Stadtquartierstypen beschreiben.

Erhebliches Wohnungsneubaupotenzial wird in den Großprojekten der Stadtentwicklung in der HafenCity und im Projekt Mitte Altona umgesetzt. Diese neuen Stadtteile folgen eigenen Entwicklungslogiken wie Planungsprozessen und werden hier nicht betrachtet.

---

Das Räumliche Leitbild aus 2007 gliedert das Stadtgebiet in vier Zonen, die sich stadtstrukturell und damit in ihren Potenzialen, Zielen und Anforderungen im Falle ihrer Verdichtung voneinander unterscheiden:

## DIE STADTENTWICKLUNGSZONEN AUF DER GRUNDLAGE DES RÄUMLICHEN LEITBILDS DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG 2007 (ENTWURF)



**Innenstadt:** Aufbrechen der Monostruktur der Kernstadt durch Erhöhung des Wohnanteils und Weiterentwicklung von Straßen- und Freiräumen.

**Innere Stadt:** Stadtreparatur durch einzelne in die kompakte Bebauungsstruktur eingepasste Maßnahmen, funktionale und räumliche Aufwertung der Quartiere.

**Urbanisierungszone:** Aktivierung der vorhandenen Wohnungsbau-potenziale, Weiterentwicklung gering gemischter Quartiere zu Stadtteilen mit vielfältigen, urbanen Qualitäten.

**Äußere Stadt:** locker bebaute Gebiete des bestehenden Siedlungsraums mit Reserven für den Wohnungsneubau insbesondere im Einzugsbereich der ÖPNV-Haltestellen.

## MIT BLICK AUF DAS QUARTIER PLANEN

Die Verdichtung der Stadt verlangt einen besonders sensiblen Umgang mit dem Vorhandenen. Bauliche Veränderungen sind insbesondere für die ansässige Bevölkerung keine selbstverständliche Entwicklung, selbst wenn erheblicher Erneuerungsbedarf besteht. Umso wichtiger ist es, dass mit der Umsetzung von Projekten ein spürbarer Zugewinn für das bestehende Quartier und seine Bewohnerschaft verbunden ist – Mehrwerte, die allen Beteiligten eine win-win-Situation mit dauerhaften Verbesserungen bescheren.

Zum sensiblen Umgang gehört ein wacher Blick für Veränderungen, die negativ auf die Qualität einwirken könnten: z. B. durch Verschattung von Freiräumen und Wohnungen oder durch Beeinträchtigung der Privatheit. Denn „Mehr Stadt in der Stadt“ soll im Ergebnis zu einer positiven Gesamtentwicklung der Quartiere beitragen und sich im Alltag der Menschen mit spürbaren Verbesserungen der Lebensqualität beweisen. Der Schlüssel hierzu liegt in transparenten, von einer Qualitätsdiskussion bestimmten Verfahren, in dem sich alle relevanten Akteure wiederfinden und sich an dem Aushandlungsprozess beteiligen können.

Nachfolgend werden für neun Stadtquartierstypen jeweils die wichtigsten Handlungsfelder vorgestellt. Sie sollen dazu anregen, sich bewusst mit Mehrwerten und Herausforderungen zu befassen, die in besonderer Weise für den jeweiligen Stadtquartierstyp gesehen werden. Eine umfangreiche Sammlung von guten gebauten Beispielen und guten Projekten (in Planung oder im Bau) geben – sortiert nach den neun Stadtquartierstypen – Anregungen und zeigen auf, wie in vergleichbaren stadträumlichen Situationen Mehrwerte geschaffen und Herausforderungen bei der Verdichtung gemeistert wurden.

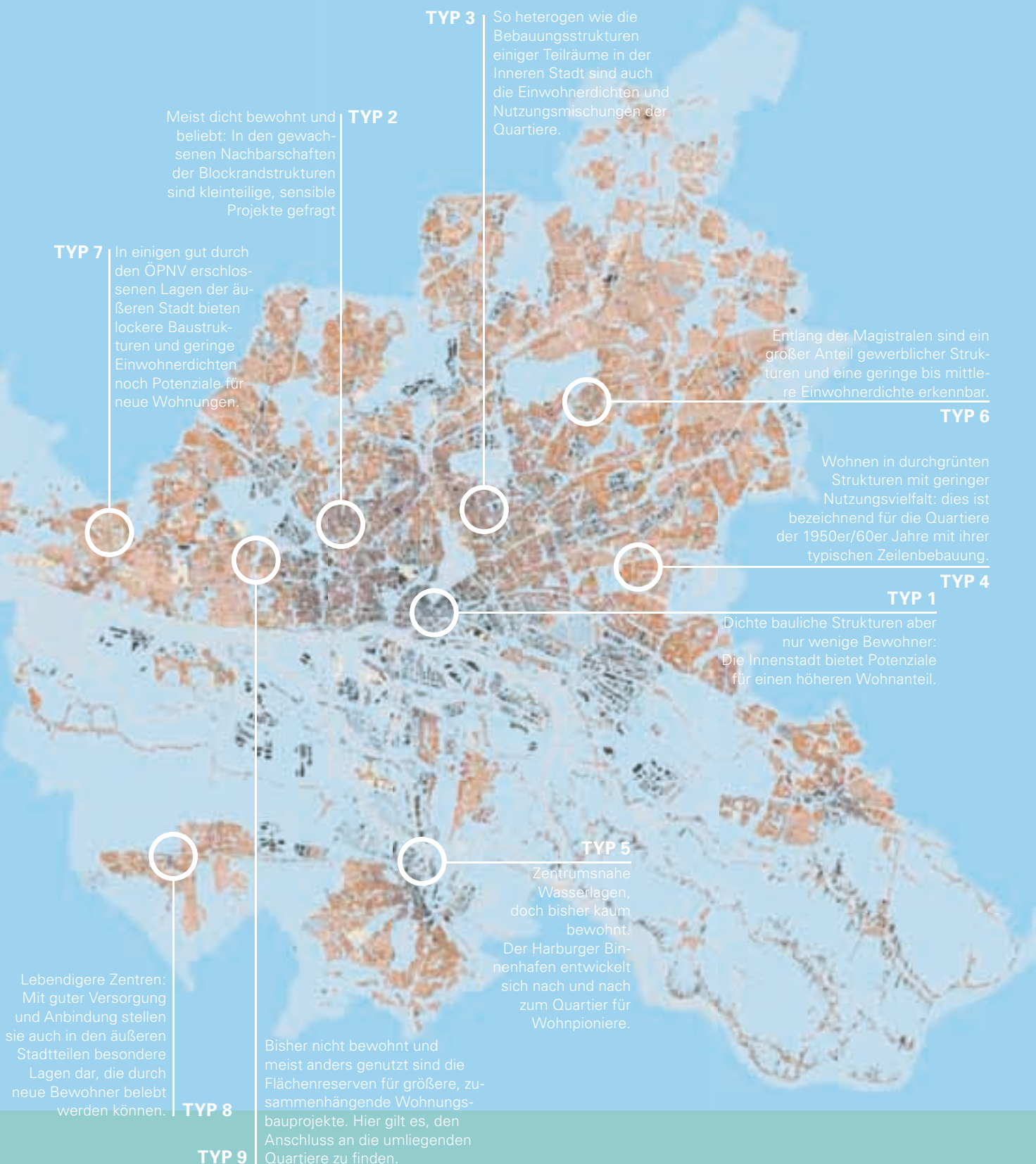
Die systematische Betrachtung der Stadtquartierstypen einerseits und der Katalog an guten Beispielen andererseits sollen dazu beitragen, gute, spezifische Lösungen zu entwickeln, die die vielfältigen Identitäten der Hamburger Quartiere bewahren, individuelle Leitbilder für kompakte Quartiere Hamburgs schaffen und eben nicht eine Musterlösung für ganz Hamburg bedeuten. Es gilt, die Vielfalt der Hamburger Quartiere weiter zu entwickeln und neue Akzente für die Zukunft zu setzen.

Für diesen Fachbeitrag wurden die Wohnungsbaupotenzialflächen 2013-2017 ab einer Größe von 20 Wohneinheiten (insgesamt ca. 35.000 Wohneinheiten) den jeweiligen Stadtquartierstypen zugeordnet. In der Momentaufnahme werden die unterschiedlichen Potenziale der jeweiligen Typen deutlich. Insgesamt zeigt sie ein erhebliches Potenzial für Wohnungsneubau innerhalb der bestehenden Quartiere Hamburgs (ca. 27.000 Wohneinheiten an rund 260 Standorten).

Ein Teil der Wohnbauflächenpotenziale (ca. 8.000 Wohneinheiten) gehört nicht zu den hier vorgestellten neuen Stadtquartierstypen mit dem Fokus auf Verdichtung in den Quartieren. Dies sind zum einen die großen Stadtentwicklungsprojekte HafenCity und Mitte Altona, zum anderen handelt es sich z. B. um noch nicht bebaute Teilflächen in Neu-Allermöhe, um Arrondierungen in Einfamilienhausstrukturen ohne gute ÖPNV-Anbindung und um Wohnungsbauprojekte der Außenentwicklung (z. B. Elbmosaik).



## WO FINDEN SICH DIE 9 STADTQUARTIERSTYPEN IN HAMBURG? BEISPIELHAFTE LAGEN



Die Karte überlagert Einwohnerdichte und bauliche Strukturen der Stadt und zeigt jeweils typische Lagen der neun Stadtquartierstypen.

## TYP 1 INNENSTADT

### HAMBURGS KERN

Die Innenstadt umfasst den von den ehemaligen Wallanlagen (erster Ring) umschlossenen Stadtkern nördlich der Elbe, die heutige City einschließlich ihrer südöstlichen Erweiterung der HafenCity. Auch die Harburger Innenstadt steht für diesen Quartierstyp. Die hohe bauliche Dichte (Werte der GFZ über 4,0) der nach dem Hamburger Brand von 1842 neu strukturierten dichten Kontorhaus- und Blockrandstruktur zeigt sich in einer überwiegend 5- bis 8-geschossigen Bebauung. Die Angebotsvielfalt mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Hotels und Gastronomie ist für das Stadtzentrum prägend. Jedoch konzentrierte sich das Wohnen lange Zeit auf die Neustadt. Nur dort ist im Bereich der Innenstadt die Einwohnerdichte mit bis zu über 550 E/ha vergleichbar mit den hohen Dichten der Wohnquartiere in St. Pauli, Eimsbüttel und Ottensen.

Für Hamburg sind die Freiräume in der Innenstadt zumeist von repräsentativer Bedeutung; ihrer Einzigartigkeit und identitätstiftenden Wirkung angemessen sind sie hochwertig gestaltet. Gerade in der Hamburger City und in der HafenCity werden an Promenaden, Arkaden und städtischen Plätzen die vielfältigen und spezifischen Qualitäten der Stadt am Wasser erlebbar. In der Innenstadt spielen indessen private Frei- und Rückzugsräume selbst dort, wo sie für das Wohnen wichtig sind, häufig eine untergeordnete Rolle.

Auch die Innenstadt Harburgs erfüllt als eigenständiges innerstädtisches Zentrum südlich der Elbe die Zentrumsfunktion mit einem vielfältigen Angebot. Neben Handel, Dienstleistungen, Kultur und Verwaltung sind Wohnnutzungen nur zu einem geringen Teil vorhanden. Eine städtische Dichte entsteht hier durch kleinteilige Strukturen und ein enges Straßennetz.

Die Eigentümerstrukturen sind trotz vieler größerer Eigentümergesellschaften divers; ein nicht geringer Anteil der Flächen ist aufgrund der vielen öffentlichen Einrichtungen in der City im Besitz der öffentlichen Hand.

---

#### Abb. rechts:

Wahrzeichen, Wohnen, Gastronomie: in der Innenstadt überlagern sich Nutzungen und Funktionen.





## BESONDERS URBAN

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Die Innenstadt als administratives Zentrum und wichtiger Einzelhandels- und Geschäftsstandort weist bisher nur in Teilbereichen (z. B. Neustadt, HafenCity) Wohnnutzungen auf. In die gesamte Innenstadt soll daher Wohnnutzung als wichtige Funktion eines Zentrums zurückkehren. Nachdem in der Nachkriegszeit das Wohnen systematisch aus der Innenstadt (mit Ausnahme der Neustadt) verdrängt wurde und Wohnungsneubau in der City in weiten Teilen nicht mehr zulässig war, erlaubt nunmehr das 2010 vom Senat geänderte Planrecht Wohnungsbau in der Innenstadt. Insgesamt wird Wohnen schrittweise zur Belebung des Zentrums auch außerhalb der Geschäftszeiten – und zu einer effektiven Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit zur kompakten Stadt – beitragen. Gleichwohl besteht die Herausforderung darin, trotz hochpreisiger Lage auch Menschen mit niedrigerem Einkommen hier Wohnraum anbieten zu können.

Der bedeutendste Stadtteil für Wohnungsneubau ist in der Innenstadt die HafenCity. In ihrem zentralen, vor allem aber im östlichen Teil (Quartiere Baakenhafen/Elbbrücken) wird in den kommenden Jahren in erheblichem Umfang Wohnungsbau mit übergeordneten Freiräumen (Lohsepark) und öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Universität, Kultur) entstehen. In der Neustadt indessen steht die Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung des bestehenden Wohnraums im Vordergrund. Verbunden mit neuen Projekten können die vorhandene Infrastruktur erneuert und die Freiräume im Quartier aufgewertet werden. In den übrigen Lagen der City geht es um ergänzende Wohnnutzungen: aufgesattelte Wohnungen bei Büroumbauten und Bestandserneuerungen und vereinzelte Umnutzungen anstelle von zuvor öffentlich genutzten Gebäuden, wie beispielsweise der Stadthausbrücke. Oder es können Neubau-Ensembles im Zuge von geändertem Planrecht entstehen, die eine gemischte Nutzung innerhalb des Stadtblocks ermöglichen, wie auf der Cremon-Insel. In begrenztem Umfang bieten Umstrukturierungen in der Innenstadt auch die Möglichkeit, ganze Quartiere, wie z. B. das Katharinenquartier, neu in die Stadt zu integrieren.

## TYPISCH INNENSTADT

### TYPISCHE LAGEN

- » City Hamburg
- » HafenCity
- » City Harburg

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Kerngebiet/Geschäftsgebiet (MK)
- » Mischgebiet (MI)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » Kontor-/Geschäfts-/Bürohäuser
- » hohe bauliche Dichte
- » hohe Gebäude
- » Gründerzeitliche Blockrandstrukturen
- » in der Neustadt auch Zeilenbebauung

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » Wasserlagen an Fleeten
- » hochwertige städtische Plätze
- » Zentralität
- » sehr gut erschlossen
- » differenziertes Versorgungsangebot
- » vielfältige Kultureinrichtungen
- » Sichtbeziehungen und Nähe zu Hamburger Wahrzeichen

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » Umnutzung von Büro- und Geschäftshäusern
- » Lückenschließung
- » Aufstockung
- » Ausbau von Dachgeschossen
- » hybride Gebäudetypologien
- » Nutzung der oberen Stockwerke von Büro- und Geschäftshäusern für Wohnen

#### Abb. rechte Seite:

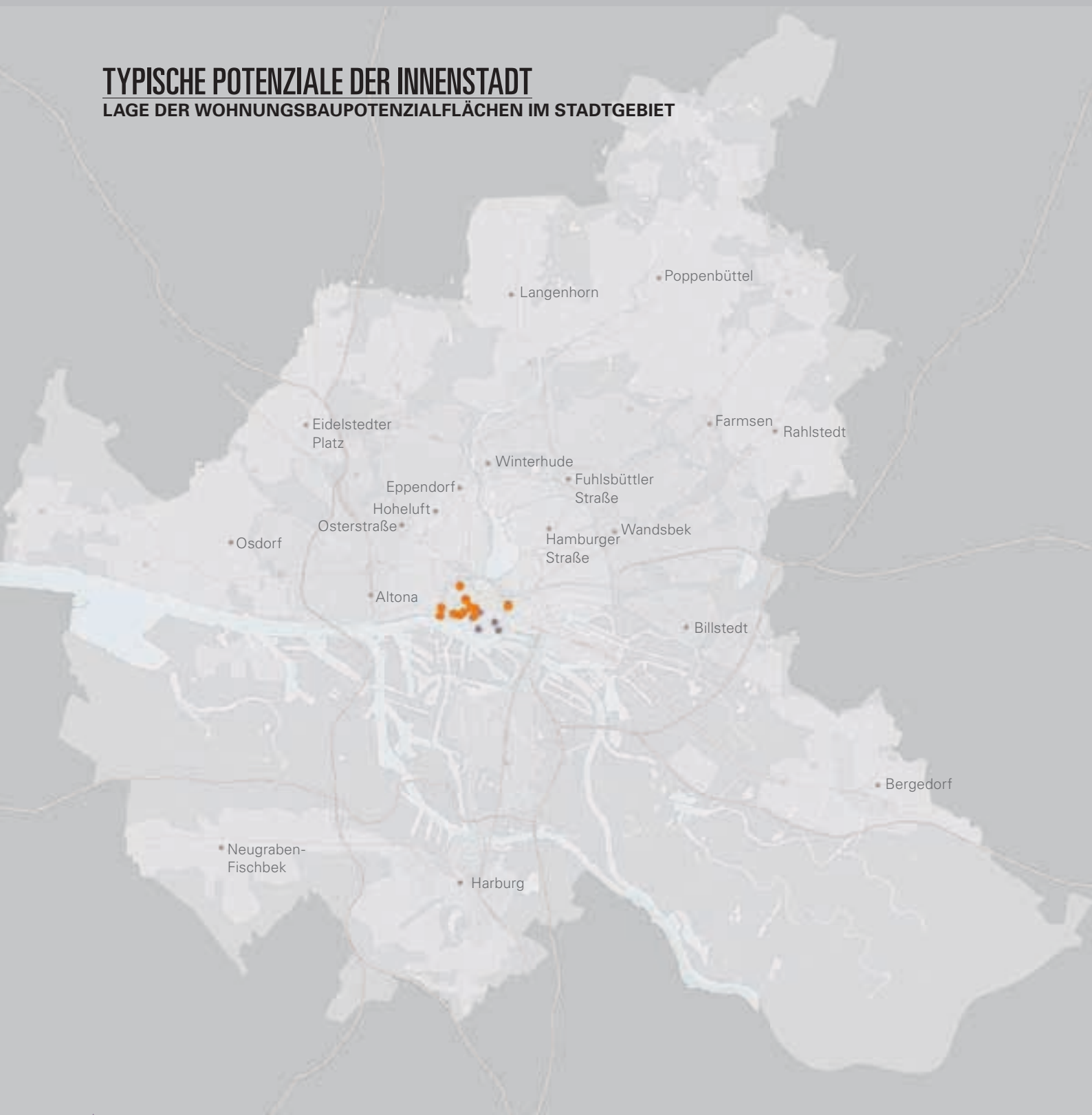
Wohnungsbaupotenzialflächen der Innenstadt (Wohnungsbaupotenziale 2013-2017, Flächen mit einem Potenzial ab 20 Wohneinheiten)

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren, Bezirksentlastungszentren
- Stadtteilzentren
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg



# TYPISCHE POTENZIALE DER INNENSTADT

## LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET



- ★ S. 66 Großer Burstah 45
- S. 67 Dalmannskai/Am Kaiser kai
- S. 68 Ökumenisches Forum
- S. 70 Bau feld 70 am Lohse park
- S. 71 Dock 71
- S. 72 Cremon-Insel
- S. 73 Katharinenquartier

Hinweis: Die HafenCity bietet das größte Wohnungsbaupotenzial in der Innenstadt. Als großes Stadtentwicklungsprojekt mit eigener Entwicklungslogik wird sie jedoch – wie auch das Großprojekt Mitte Altona – nicht

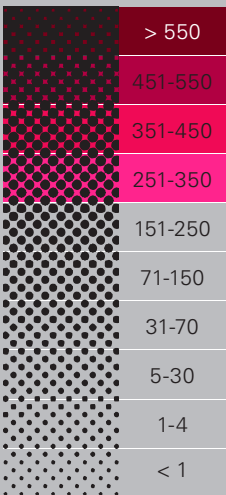
den 9 Stadtquartierstypen dieses Fachbeitrags zugeordnet, die den Fokus auf die Verdichtung der Quartiere legen. Dennoch werden einige ‚Gute Beispiele‘ aus der HafenCity, die Qualitäten im verdichteten Wohnungsbau

zeigen, auf den folgenden Seiten dargestellt.

## DICHTE-BAROMETER

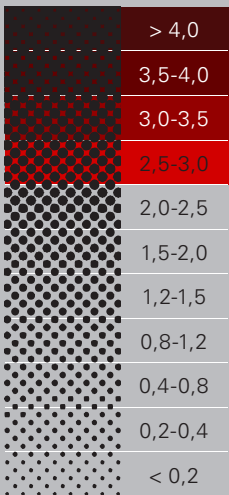
### WOHNDICHTE

E/ha Wohngrundstücke



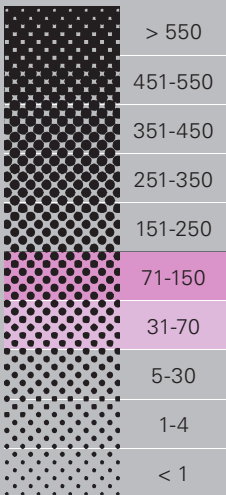
### BAULICHE DICHTE

GFZ



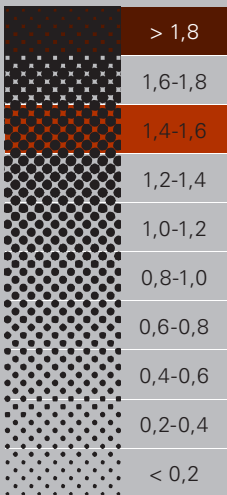
### EINWOHNERDICHTE

E/ha im Quartier



### QUARTIERSDICHTE

GFZ Quartier



Die Innenstadt als Ganzes weist eine eher geringe Einwohnerdichte auf, da in großen Teilen der City nicht gewohnt wird. Zwischen Alt- und Neustadt gibt es jedoch einen deutlichen Unterschied in der Nutzungsart: Im Quartier „Bei den Mühren“ wohnten 38 E/ha (vor den Umstrukturierungsmaßnahmen), während es im Quartier „Venusberg“ 128 E/ha sind.

Dicht bebaut sind beide Quartiere, denn die Innenstadt ist das baulich dichteste Gebiet Hamburgs. Die historische Begrenzung der Wallanlagen bedingt die kompakte Stadtstruktur mit einer hohen baulichen Flächenausnutzung, die bei einer GFZ um 4,0 und darüber rangiert. Mit den bei Büro- und Handelshäusern üblichen Gebäudetiefen ist meist das gesamte Grundstück überbaut. Dort, wo gewohnt wird, wird somit auch dicht gewohnt: In der Neustadt liegt die Wohndichte durchschnittlich bei 451 - 550 E/ha, vereinzelt auch darüber. Auffällig dicht besiedelt sind die geschlossenen Blockrandstrukturen des Portugiesenviertels in der südwestlichen Neustadt.

In den zentralen Lagen der Altstadt, wo der Handel dominiert, findet sich Wohnnutzung nur vereinzelt, wie die vielen weißen Flächen in der Karte zur grundstücksbezogenen Wohndichte zeigen.

Analog zu den hohen GFZ-Werten in der Innenstadt sind auch die Quartiersdichten in der Innenstadt am höchsten. Die Straßenquerschnitte sind im Vergleich zur vielgeschossigen Bebauung eher schmal, Freiräume begrenzt und die Wohnquartiere somit kompakt. Meist grenzen sie jedoch mit ihren Rändern an größere, öffentliche Freiflächen, die stets hohe Qualität haben: Die historischen Wallanlagen sowie die Wasserräume von Binnenalster, Elbe und Fleeten sind die charakteristischsten Freiräume Hamburgs.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispielquartiere der Innenstadt.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.

Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).

Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).

Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)



# ZUM BEISPIEL: ZWEI QUARTIERE DER INNENSTADT IM VERGLEICH

QUARTIER VENUSBERG, NEUSTADT



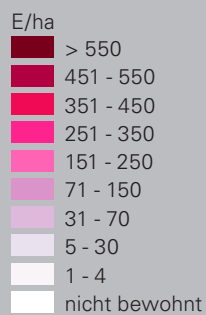
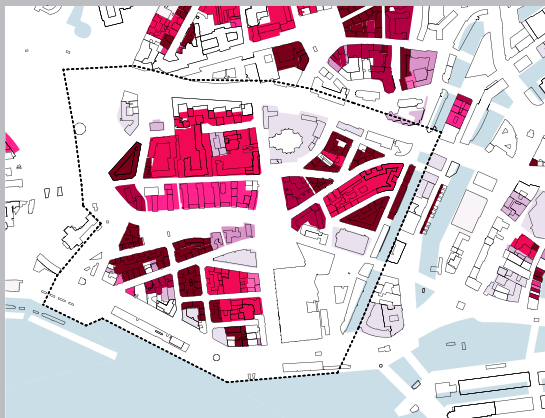
QUARTIER BEI DEN MÜHREN, ALTSTADT



Quartiersumgrenzung im Luftbild

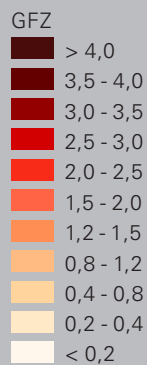
(ohne Maßstab)

## GRUNDSTÜCKSBEGRIFFLICHE WOHNDICHTEN UND BAUSTRUKTUR



100m

## GRUNDSTÜCKSBEGRIFFLICHE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

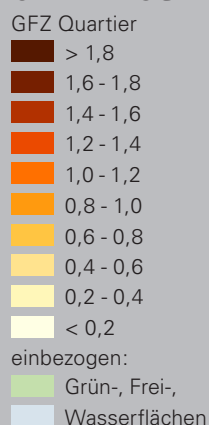


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHTEN BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 1,43



GFZ Quartier: 1,91

100m

# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT IN DER INNENSTADT

### VIelfältig BELEBTE A-LAGEN – ANSPRUCHSVOLL UND BEZAHLBAR

Die Innenstadt ist Identitätsträger für die gesamte Stadt, sie ist Geschäftsstandort, Sitz von Politik und Verwaltung und Attraktion für Einheimische und Touristen. Als solcher ist sie zu erhalten, auch und gerade wenn wieder verstärkt im Zentrum gewohnt werden soll. Denn Wohnen ist ein selbstverständlicher und unverzichtbarer Nutzungsbaustein einer vielfältigen und belebten Innenstadt – auch nach Ladenschluss. Anwohner profitieren von einem breit gefächerten Versorgungs- und Kulturangebot, für das mit neuen Bewohnerinnen und Bewohnern neue Nutzer- und Käuferkreise hinzukommen. Mit ihnen bereichern aber auch Wohnfolgeeinrichtungen und nicht-kommerzielle Angebote die Vielfalt der Innenstadt.

Neues Wohnen in der Innenstadt ist für Menschen reizvoll, die sich bewusst für ein urbanes Leben in der Großstadt entscheiden und für deren Lebensstil und Lebensgefühl es wichtig ist, sich von den bedeutenden, metropolitenen Bauten und Räumen umgeben zu wissen. Besonders attraktiv macht sie eine kleinteilige, ‚bunte‘ Nachbarschaft und oft eine bestechend kurze Entfernung zum Arbeitsplatz. Neuer Wohnungsbau bereichert die Vielfalt der Innenstadt, wobei auf sozialer Ebene zugleich die Aufgabe besteht, einem breiten Spektrum der Hamburger Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum in dieser besonderen Lage zu eröffnen. Dabei gute wirtschaftliche und zugleich besonders hochwertige Lösungen in Städtebau, Architektur und Freiraumplanung zu erzielen, erweist sich im Umgang mit den vorhandenen dichten, teils historischen und denkmalgeschützten Baustrukturen als eine besondere Herausforderung.

### GROSSZÜGIGKEIT UND SCHUTZ – ARCHITEKTUR IN DER DICHTEN INNENSTADT

In den Quartieren mit der hamburgweit höchsten baulichen Dichte ist gut belichteter Wohnraum eine architektonische Herausforderung: Für die enormen Gebäudetiefen und engen Lichthöfe müssen intelligente Wohnungsgrundrisse entwickelt werden. Höhere Geschossdecken und z. B. raumhohe Öffnungen bringen mehr Licht in die Räume und sind oft mit besonderen Qualitäten sowohl für Wohn- als auch für Geschäftsräume verbunden. Akustischen und visuellen Beeinträchtigungen (Beleuchtung,

Lärm) muss mit spezifischen Grundrissen und angemessener Fassadengestaltung (Illumination/Leuchtreklame) begegnet werden; die enorme Dichte an Anforderungen gibt Anlass, neue Techniken zu erproben und innovativ weiterzuentwickeln (z. B. HafenCity-Fenster).

### VIelfalt IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Einer hohen baulichen Dichte der innerstädtischen Bebauung steht ein knappes Angebot an Freiflächen gegenüber. Mangel herrscht besonders an privaten Freiräumen, die gegenüber denen in weniger zentralen Stadtquartieren in Größe oder Qualität (Verschattung, Versiegelung) oft schlechter bewertet werden. Die Innenstadt bietet dafür aber öffentliche Freiräume von einzigartiger Qualität, die wie beispielsweise „Planten un Blomen“ auch für die Wohnbevölkerung enorm attraktiv sind. Erholung und Freizeitbeschäftigungen entfalten sich dann im öffentlichen Raum. Wenn es gelingt, Straßen, Plätze und Parks beispielsweise mit Sitzmöglichkeiten, Treffpunkten oder flexibel nutzbaren Flächen für Schachpartien, Boccia oder Federball so auszustatten, dass sie auch private und gemeinschaftliche Bedürfnisse einer diversen Bewohnerschaft erfüllen, dann verdichtet sich Vielfalt der Innenstadt in einem lebendigen öffentlichen Raum.

### PRIVATE FREIRAUMOASEN IN DER INNENSTADT

Dort, wo rein private Freiräume entstehen, ist es erforderlich, diese mit besonderer Sensibilität und in deutlicher Abgrenzung zu den öffentlichen Räumen zu organisieren. Für die Wohnqualität sind auch ausreichend besonnte und vor Lärm und Einblicken geschützte wohnungseigene Freiräume entscheidend. Geringe Gebäudeabstände und stark frequentierte Verkehrsadern stellen an Loggien, Wintergärten und Balkone hohe Qualitätsanforderungen, sollen diese tatsächlich intensiv genutzt werden können. Nicht minder herausfordernd ist die geringe Distanz zu benachbarten öffentlichen und gewerblichen Nutzungen. Da diese in der Innenstadt auch häufig Ort für publikumsstarke Veranstaltungen sind, sind für private und gemeinschaftliche Freiräume (z. B. Innenhöfe) zur Wahrung der Privatheit kluge Lösungen zu entwickeln. Gründächer und Dachgärten können den Mangel an Gärten und anderen Freiräumen lindern. Sie bieten inmitten der verdichteten Stadt geschützte, intime Freiräume mit Weitblick. Werden

Abb. rechte Seite:

A. Buntes Leben: Außengastronomie, Hamburg Neustadt  
B. Der Elevated Acre in New York City zeigt, wie eine öffentlich zugängliche grüne Oase mitten im pulsierenden Zentrum

auch für Anwohner Erholung bieten kann. (Emery Roth & Sons)  
C. Etabliertes Wohnquartier: die Hamburger Neustadt





sie gemeinschaftlich genutzt, können sie in hoch verdichteten Lagen einer Nachbarschaft ein Mehr an attraktiver Gemeinschaftsfläche zur Verfügung stellen. Sie können zudem als Rückhalteflächen für Regenwasser dienen und einen positiven Beitrag für das Mikroklima leisten.

### FUSSGÄNGER- UND RADFAHRERFREUNDLICH IN ZENTRALEN LAGEN

Durch die auf kurzen Wegen erreichbaren vielfältigen Versorgungs- und Kultureinrichtungen und ein sehr gut ausgebautes ÖPNV-Angebot stehen in der Innenstadt die Chancen für ein autoarmes/autofreies Wohnen günstig. Projekte, die gezielt auf Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit setzen, wirken aktiv dem Nachfragedruck auf den knappen Parkraum entgegen. Bei Umnutzungen und Aufstockungen können in der Regel im Bestand keine neuen Tiefgaragen realisiert werden, und bei Neubauten auf kleinen Grundstücken sind die Kosten für mehrstöckige Tiefgaragen unverhältnismäßig hoch.

Gleichzeitig besteht in der Innenstadt eine hohe Dichte an Parkhäusern und gewerblichen Stellplatzanlagen, deren Auslastung außerhalb der Geschäftszeiten und damit genau dann gering ist, wenn Bewohner Stellplätze nachfragen. Integrierte und intelligente Konzepte zur zeitversetzten Mehrfachnutzung können zusammen mit einem engmaschigen StadtRad-Netz und Car-Sharing-Angeboten (z. B. in privaten Tiefgaragen) zu einer optimalen Ausnutzung der Ressourcen beitragen. Neue Wohnbauprojekte mit Blick auf das Quartier können so einen Beitrag für innovative, vielfältige Mobilitätsangebote leisten, die Alternativen zum eigenen Pkw aufzeigen.



#### Gute Beispiele für mehr Stadt in der Innenstadt auf den folgenden Seiten:

- » Wohn- und Geschäftshaus Großer Burstah 45, Hamburg-Altstadt
- » Dalmannkai/Am Kaiserkai 23-33, Hamburg HafenCity
- » Brücke – Ökumenisches Forum, Hamburg HafenCity
- » Q21 – Brüsseler Straße, Köln Altstadt-Nord
- » Quartier am Lohsepark Baufeld 70, Hamburg HafenCity

- » Dock 71, Hamburg HafenCity
- » Cremon-Insel/Reimerstvierte, Hamburg-Altstadt
- » Katharinen-Quartier, Hamburg-Altstadt

## WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS GROSSER BURSTAH 45

Großer Burstah 45, Hamburg Altstadt



+ städtebauliche Markierung der Ecksituation durch neue Aufstockung

+ Dachterrasse schafft harmonische Gliederung des Baukörpers

+ Belebung durch vertikale Nutzungsmischung in der Innenstadt

+ Modernisierung des Bürogebäudes



MODERNISIERUNG  
MIT WOHN-  
AUFSATZ  
IN DER CITY



Aufstockung eines Bürohauses um ein Wohngeschoss

### Architektur

Kleffel Papay Warncke  
Architekten, Hamburg

### Bauherr

HDI Industrie Versicherung AG

### Zeitraum

2005-2007

### Projektgröße

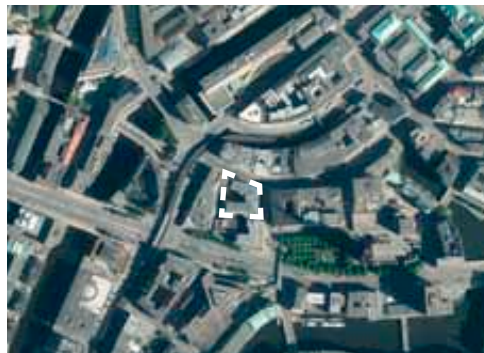
7 WE, 6.048 qm BGF

### Geschosse

V+I/II Staffel

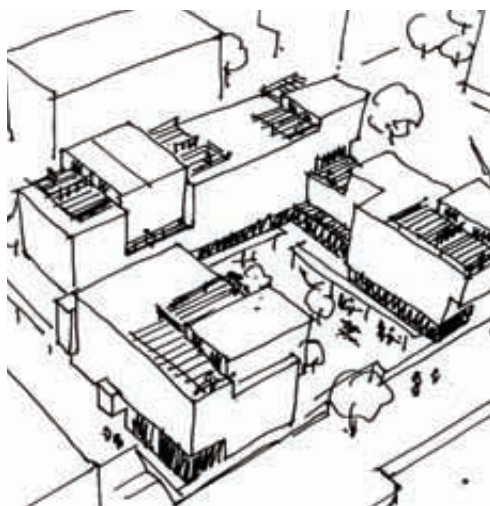
### GFZ

6,3



Die Staffelung der Aufstockung ermöglicht eine Dachterrasse und schafft einen städtebaulich harmonischen Maßstab. Durch die vertikale Nutzungsmischung in der Innenstadt kann eine Belebung erreicht werden. Im Zuge des Projektes gelingt eine Modernisierung eines alten Bürogebäudes in der Innenstadt und führt dadurch zu neuer architektonischer Qualität.





+ vielfältiges Fassaden-  
bild: Parzelle prägt  
Architektursprache



+ Angebot hochwertiger  
privater und öffentlicher  
Freiräume im Quartier



+ genossenschaftliches  
Wohnen in prominenter  
Wasserlage, sozialer Woh-  
nungsmix



+ Nutzungsmischung:  
Wohnen, Wohnen +  
Arbeiten, Einzelhandel,  
Gastronomie



## DALMANNKAI/AM KAISERKAI 23-33

Am Kaiserkai 23-33, Hamburg HafenCity



### VIelfalt durch PARZELLIERUNG

*Bebauung eines Grundstücks am Wasser  
im Zuge neuer Quartiersentwicklung*

#### Architektur

Carsten Lorenzen APS, Kopenhagen;  
KBNK Architekten GmbH, Hamburg;  
LRW Architekten und Stadtplaner,  
Hamburg

#### Freiraumplanung

Peter Becht, Kopenhagen;  
Bendfeldt-Hermann-Franke, Kiel

#### Bauherr

Bauverein der Elbgemeinden eG, Baugenossenschaft Dennerstraße Selbsthilfe eG, Baugenossenschaft Fluweg-Nordmark eG, Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer Genossenschaft eG, ORCO Property Group (ehem. Viterra Development), GBS/Altonaer Spar- und Bauverein eG

#### Zeitraum

2004-2007

#### Projektgröße

80 WE, 12.000 qm BGF

#### Geschosse

VI-VII

#### GFZ

3,4



Durch seinen sozialen Wohnungsmix aus Miete und Eigentum bietet dieses Projekt bezahlbaren Wohnraum in prominenter Wasserlage mit einem Angebot hochwertiger privater und öffentlicher Freiräume. Auch durch seine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel und Gastronomie schafft das Projekt eine neue Vielfalt für das Quartier. Dies drückt auch das abwechslungsreiche Fassadenbild mit der Fokussierung auf die Parzelle aus.





## BRÜCKE – ÖKUMENISCHES FORUM

Shanghaiallee 12, Hamburg HafenCity

Der Neubau bereichert das Angebot in der HafenCity zum einen durch seinen sozialen Wohnungsmix, mit geförderten, auch familiengerechten Wohnungen, zum anderen durch seine ungewöhnliche Nutzung als Konvent. Das breite gemeinschaftliche Nutzungsangebot mit Café und Kapelle richtet sich auch an die Öffentlichkeit. Die gemeinschaftliche Dachterrasse, die Gemeinschaftsräume und eine Gästewohnung erweitern das Angebot im Quartier.

### BEZAHLBARES WOHNEN IN BESONDERER GEMEINSCHAFT



- + alternative Wohnformen im innerstädtischen Bereich (Konvent)
- + breites Nutzungsangebot, mit Café und Kapelle auch an die Öffentlichkeit gerichtet
- + gemeinschaftliche Dachterrasse, Gemeinschaftsräume und Gästewohnung
- + sozialer Wohnungsmix mit geförderten, auch familiengerechten Mietwohnungen



*Baustein im Blockrand im Zuge neuer Quartiersentwicklung*

#### Architektur

Wandel, Hoefer, Lorch + Hirsch, Saarbrücken

#### Bauherr

Grundstücksgesellschaft Shanghaiallee HafenCity GbR, Hamburg

#### Zeitraum

2011-2012

#### Projektgröße

22 WE, 4.600 qm BGF

#### Geschosse

VI

#### GFZ

3,9



Die ehemalige Gewerbefläche wurde mit einer Grenzbebauung mit hoher Dichte versehen, die um eine grüne Freifläche arrangiert ist. Durch eine differenzierte Höhenentwicklung der neuen Gebäude entstehen vielfältige Blickbeziehungen zwischen Neubau und Bestand. Die großzügigen Freisitze, die trotz der hohen Dichte der Bebauung durch ihre geschickte Anordnung Privatheit bieten, erhöhen die Wohnqualität ebenso wie die flexiblen Grundrisse, die gleichzeitig eine durchmischte Nutzungsstruktur ermöglichen. Unter dem Ensemble entstand eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen.



## OPTIMIERTE HÖHEN- STAFFELUNG

- + innovativer, grüner, privater Außenraum auf allen Ebenen des Projektes
- + gemeinschaftlich genutzter Innenhof
- + „maßgeschneidert“ maximale Ausnutzung des Flächenangebotes im Block
- + Entsiegelung des Blockinnenbereiches durch teils intensiv begrünte Dachflächen

## Q21 – BRÜSSELER STRASSE

Brüsseler Straße 21, Köln Altstadt-Nord

*Lückenschluss im Blockrand mit Vorder- und Hinterhäusern*

### Architektur

UTE PIROETH ARCHITEKTUR BDA,  
Köln

### Bauherr

G.I.C.  
Grunsch Immobilien Consulting GmbH,  
Düsseldorf

### Zeitraum

2008

### Projektgröße

14 WE, 1.600 qm BGF

### Geschosse

II-V, Raumhöhen 2,70 - 4,50 m

### Wohnungen

80-160 qm



– Projekt in Realisierung –

*Baustein im Blockrand im Zuge neuer Quartiersentwicklung*

**Architektur**

APB Architekten, Hamburg; Böge Lindtner K2 Architekten, Hamburg; Haslob Kruse + Partner Architekten, Hamburg

**Freiraumplanung**

Gartenlabor Landschaftsarchitekten, Hamburg

**Bauherr**

Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

**Zeitraum**

ab 2011

**Projektgröße**

140 WE, 22.000 qm BGF

**Geschosse**

VII

**GFZ**

4,3



SOZIALE  
INFRASTRUKTUR  
,EN BLOC'

+ Wohnraumangebot schafft soziale Vielfalt: integrative Wohnprojekte, Miet- und Eigentumswohnungen, geförderte Wohnungen

+ integriertes Angebot an sozialer Infrastruktur und Nahversorgung: Kindertagesstätten, Ärztehaus, Frischemarkt



## QUARTIER AM LOHSE PARK BAUFELD 70

Am Lohsepark, Hamburg HafenCity



Auf dem Baufeld 70 in der HafenCity soll eine Wohnanlage entstehen, die einen Mix aus Miet-, Sozial- und Eigentumswohnungen bieten soll. Der Fokus liegt auf familiengerechtem Wohnen. Dies verdeutlicht auch die angedachte Kindertagesstätte im Erdgeschoss. Zusätzlich zu den regulären Wohnungen soll ein Teil der Gebäude einer sozialen Einrichtung für Menschen mit Behinderung zur Verfügung stehen. Diese sollen dort zusammen mit Studierenden wohnen können. Damit erweitert die Anlage das Angebot in der HafenCity um eine neue soziale Komponente.



Bei diesem Neubauprojekt steht die ökologische Bauweise und das „Wohnen im Grünen“ in direkter Nachbarschaft zum zentralen Grünraum der HafenCity, dem Lohsepark, im Mittelpunkt. Eine Dachlandschaft mit Pavillons und Gärten soll die Wohnqualität steigern und ruhiges Wohnen trotz zentrumsnaher Lage ermöglichen. Darüber hinaus sollen Gewerbeflächen im Erdgeschoss eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten im Gebäude fördern, so dass im Idealfall die Bewohner des Hauses ihre Arbeitsplätze im Erdgeschoss haben. Eine Kindertagesstätte schafft ein familiengerechtes Umfeld.



## ZUKUNFTS- WEISEND ÖKOLOGISCH UND URBAN

+ grüne Dachlandschaft sorgt für Wohnqualität in dichter Lage

+ Möglichkeit zum Wohnen + Arbeiten im Haus

+ integrierte soziale Infrastruktur: Kindertagesstätte

– Projekt in Realisierung –

### DOCK 71

Am Lohsepark, Hamburg HafenCity



*Baustein im Blockrand im Zuge neuer Quartiersentwicklung*

#### Architektur

DFZ - Dinse Feest Zurl Architekten, Hamburg; Heidenreich & Springer Architekten, Berlin, Arbeitsgemeinschaft Siebrecht Münzesheimer Architekten/bof Architekten, Hamburg

#### Bauherr

Dock 71 GbR

#### Zeitraum

ab 2011

#### Projektgröße

ca. 160 WE, 21.700 qm BGF

#### Geschosse

VII

#### GFZ

4,3



– Projekt in Realisierung –

Neues Wohnquartier in historischer Innenstadtstruktur

**Architektur**

GRS Reimer Architekten, Elmshorn; Henke + Partner Architekten, Hamburg; KBNK Architekten, Hamburg; Neumann + Partner Architekten und Ingenieure, Hamburg; La'ket Architekten, Hamburg

**Freiraumplanung**

Breimann & Bruun Garten- und Landschaftsarchitekten, Hamburg

**Bauherr**

Wulff Hanseatische Bauträger GmbH; Hamburg Team

**Zeitraum**

2011-2016

**Projektgröße**

183 WE, 23.165 qm BGF

**Geschosse**

VII + Staffel

**GFZ**

4,3

**CREMON-INSEL/REIMERSTWIETE**

Reimerstwiete, Hamburg-Altstadt



+ *wohnungseigene und gemeinschaftliche Außenräume im grünen Innenhof*

+ *Angebot auch geförderten Wohnungsbaus in wassernaher Innenstadtlage*

+ *individuelle Orientierung der Grundrisse und Freisitze für gute Belichtung*

+ *Planungswerkstatt zur kleinteiligen Gestaltung der Fassade*

**ABWECHSLUNG  
DURCH KLEINTEILIGE  
PARZELLIERUNG**



Auf der Cremon-Insel, Teil der Hamburger Altstadt und historische Keimzelle am ehemaligen Hafen im Nikolaifleet, soll die bereits bestehende Wohnnutzung durch das neue Projekt gestärkt und neue Wohnnutzung in der Innenstadt etabliert werden. Dabei soll ein Anteil der Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. In der Fassadengestaltung hat das Ziel der Projektentwickler Eingang gefunden, die historische Kleinteiligkeit des Quartiers aufzugreifen und die Gebäude in dessen Erscheinungsbild zu integrieren.





– Projekt in Realisierung –

*Neues gemischt genutztes Quartier in historischer Innenstadtstruktur*

#### Architektur

Darlington Meier Architekten AG, Zürich; Lukas Imhof Architektur, Zürich; KPW Architekten, Hamburg

#### Freiraumplanung

Breimann & Bruun Garten- und Landschaftsarchitekten, Hamburg

#### Bauherr

Hochtief Projektentwicklung GmbH, Hamburg

#### Zeitraum

2007-2013

#### Projektgröße

140 WE, 22.100qm BGF

#### Geschosse

IV-VI

#### GFZ

2,5



Auf einem ehemaligen Schulgelände soll mit dem Katharinenquartier ein fehlendes Bindeglied zwischen Speicherstadt, HafenCity und Innenstadt entstehen. Dabei liegt der Schwerpunkt der geplanten Nutzung auf Wohnungen, Einzelhandel und Gastronomie sind ebenfalls vorgesehen. Das Quartier orientiert sich um die Kirche St. Katharinen und versucht, durch kleinteilige Neubaustrukturen einen Bezug zum historischen Quartierscharakter herzustellen. Vor dem Lärm der angrenzenden Willy-Brandt-Straße soll ein mehrstöckiges Bürogebäude schützen und so eine Wohnnutzung in zentraler und trotzdem ruhiger Lage ermöglichen.

## KATHARINEN-QUARTIER

Willy-Brandt-Straße, Hamburg-Altstadt

### RESPEKTvoller UMGANG MIT HISTORISCHEM ORT



+ urbane Freiräume und Wegeverbindungen in gemischt genutztem Innenstadtquartier

+ Büro- und Gewerbegebäude schirmt Wohnquartier von Straßenlärm ab

+ Planung eingepasst in Sichtachsen und Maßstäblichkeit der historischen Umgebung

+ Planentwicklung unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit



## TYP 2

# BLOCKRANDSTRUKTUREN IN DER INNEREN STADT

### STÄDTISCHES LEBENSGEFÜHL

Blockrandstrukturen finden sich insbesondere in der Inneren Stadt sowie zum Teil in Stadterweiterungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts außerhalb der Inneren Stadt<sup>1</sup>.

Charakteristisch für diesen Typ ist eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung, unabhängig von den unterschiedlichen Entstehungszeiten, der Architektursprache und Geschossigkeiten. Blockrandstrukturen aus der Gründerzeit, aus den 1920er/30er-Jahren und aus anderen Epochen werden mit diesem Typ erfasst.

Der öffentliche Freiraum sind die Straße und punktuelle Quartiersparks; Straßenbäume prägen vielerorts das öffentliche Grün. Die Innenhöfe sind bei gewerblicher Nutzung versiegelt, oder es finden sich – im Gegensatz dazu – Wohnhöfe als grüne Oasen und Orte für gemeinschaftliche Aktivitäten und kleine Spielflächen.

Kennzeichnend sind weiterhin eine klare bauliche Trennung von öffentlichem Raum und privatem/gemeinschaftlichem Innenhof. Die Nutzung der Erdgeschosse und Hinterhöfe ist sehr heterogen und reicht vom reinen Wohnen über Kleingewerbe, Ateliers und Werkstätten bis hin zu Einzelhandel und Gewerbebetrieben.

Die Heterogenität der Quartiere zeigt sich auch in einer kleinteiligen Eigentümerstruktur.

---

<sup>1</sup> z. B. Reiherstiegviertel, Hamburg Wilhelmsburg

Abb. rechts:

Für die Innere Stadt ist eine urbane Mischung an Nutzungen und Gebäuden typisch. Wohnquartier in Hamburg Ottensen.





## BEHUTSAM REPARIEREN UND ERGÄNZEN

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

In den Blockrandstrukturen geht es um kleinteilige und passgenaue Lösungen für komplexe Gefüge. Baulücken, Restgrundstücke und Innenhöfe bilden wertvolle Potenziale für eine kleinteilige Reparatur und Entwicklung des Stadtraums. Wohnungsbau ist dabei eine wichtige und zentrale Option; baulich bietet sich die Chance, Lücken im Stadtbild schließen zu können.

Trotz der Kleinteiligkeit bieten die Blockrandstrukturen in der Summe ein enormes Potenzial, neue Wohneinheiten zu schaffen – oft in den beliebten Stadtteilen Hamburgs – und überdies auch Arbeitsstätten, soziale Infrastruktur und neue Versorgungsangebote zu realisieren. Gerade in diesen Quartieren sind die Voraussetzungen für Nutzungsmischung außerordentlich günstig.

Entscheidend für Wohnbaupotenziale sind die Höfe und deren Nutz- und Umstrukturierbarkeit, die Lückenschließungen sowie eine höhere Ausnutzung der Grundstücke. Aufstockungen, Anbauten und Erweiterungen sowie der Neubau von Blockrändern oder ganzen Blöcken zählen ebenso zu den Handlungsfeldern in diesem Sturkturtyp.

## TYPISCH BLOCKRAND

### TYPISCHE LAGEN

- » Altona-Altstadt, Ottensen, Altona-Nord
- » St. Pauli, Sternschanze, Eimsbüttel
- » Harvestehude, Hoheluft, Rotherbaum
- » Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst
- » St. Georg
- » Teile von Bahrenfeld, von Barmbek-Süd, Eilbek und Hamm
- » Veddel, Teile von Wilhelmsburg, Harburg Zentrum

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Kerngebiete (MK)
- » Mischgebiete (MI)
- » allgemeine Wohngebiete (WA)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » Blockrandbebauung
- » Hamburger Schlitzbauweise
- » zwei- bis dreigeschossige ehemalige Arbeiterunterkünfte und Werkstätten in den Innenhöfen
- » moderner Wohnungsbau durch beginnende Umstrukturierungen

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » historisches Stadtbild
- » urbane Atmosphäre
- » ‚versteckte‘ Welten/Idyllen in Hinterhöfen

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » Lückenschluss
- » Aufstockung
- » Umnutzung
- » Innenhofbebauung
- » Neubau von Blockrändern und ganzen Blöcken

#### Abb. rechte Seite:

Der Urbanisierungszone sind die Stadtteile außerhalb des Ring 2 zugeordnet – auch Ottensen, Eimsbüttel und Teile von Winterhude. In diesen Quartieren finden sich jedoch in weiten Teilen auch kompakte Strukturen der Inneren Stadt. Daher sind sie in diesem Fachbeitrag auch den Stadtquartierstypen 2 und 3, die Strukturen der Inneren Stadt beschreiben, zugeordnet.

#### Abb. rechte Seite:

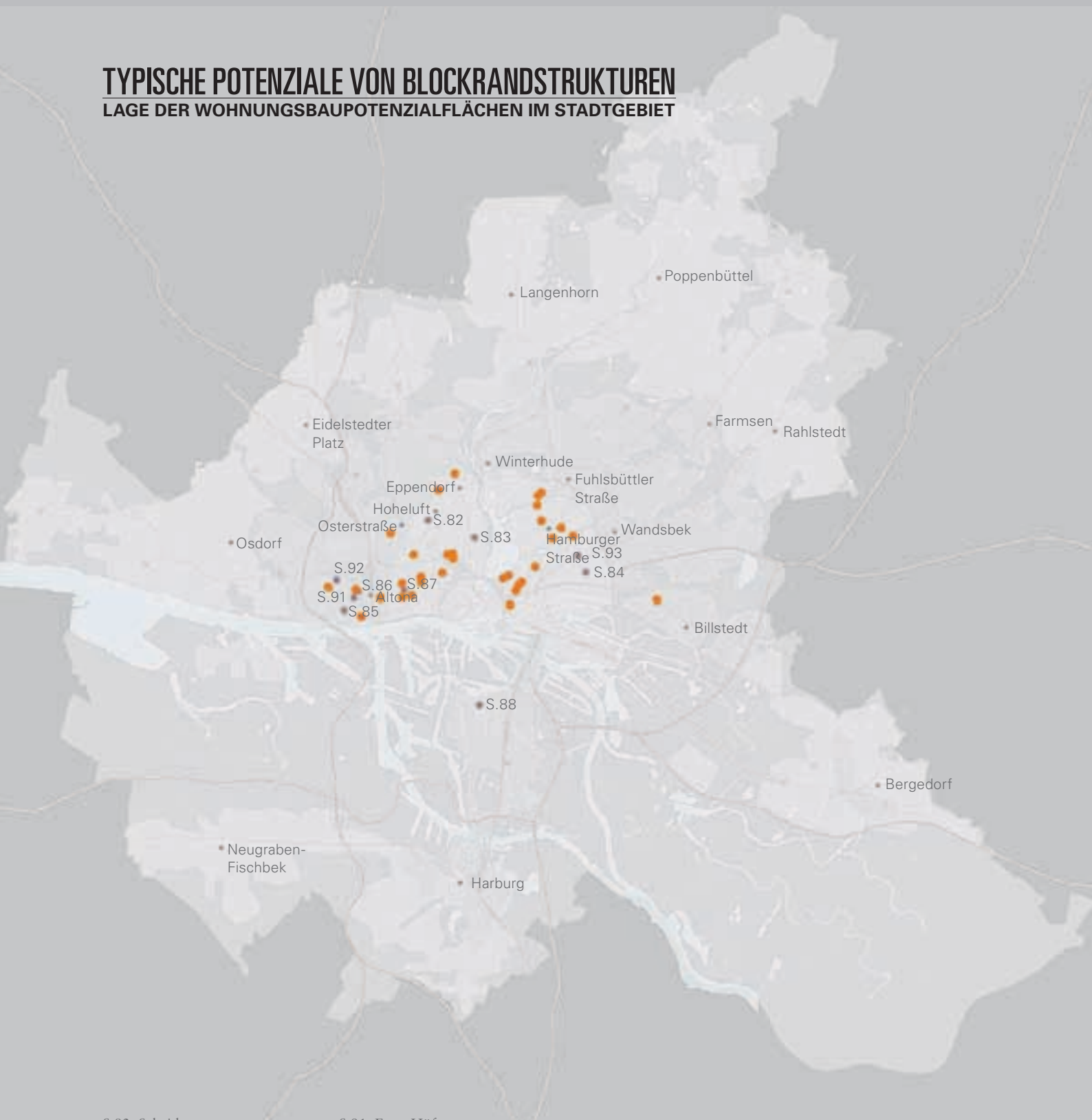
Wohnungsbaupotenzialflächen in Blockrandstrukturen (Wohnungsbaupotenzial 2013-2017, Flächen mit einem Potenzial ab 20 Wohneinheiten)

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren, Bezirksentlastungszentren
- Stadtteilzentren
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg



# TYPISCHE POTENZIALE VON BLOCKRANDSTRUKTUREN

## LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET



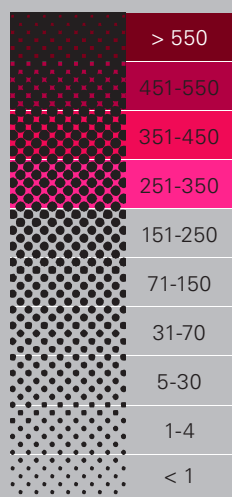
S.82: Scheideweg  
 S.83: Turmweg  
 S.84: Hammer Park  
 S.85: Arnoldstraße  
 S.86: Kastanienhof  
 S.87: Skolegaarden  
 S.88: Open House

S.91: Fette-Höfe  
 S.92: Friedensallee 97  
 S.93: Hasselbrookstraße

## DICHTE-BAROMETER

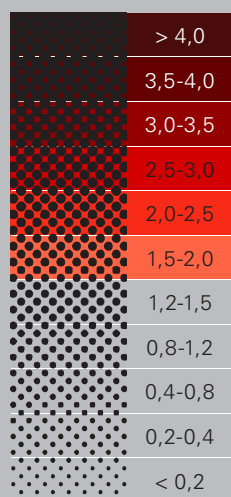
### WOHNDICHTE

E/ha Wohngrundstücke



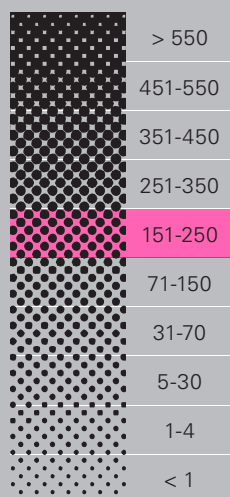
### BAULICHE DICHTE

GFZ



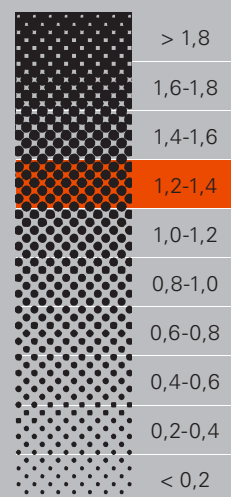
### EINWOHNERDICHTE

E/ha im Quartier



### QUARTIERSDICHTE

GFZ Quartier



Die Blockrandstrukturen der Inneren Stadt sind von einer hohen Dichte an Bewohnern, Bebauung und Nutzungen geprägt. Ihre Quartiersdichten liegen mit 1,2-1,4 im oberen Bereich, andere Gründerzeitquartiere sind sogar noch etwas kompakter und ähneln in ihrer Dichte den Wohnvierteln der Innenstadt. Ausschlaggebend sind die Straßenräume und Plätze, aber auch Uferzonen und Parks, in denen sich das Leben abspielt. Einige Parzellen haben noch Platz ‚nach oben‘, gerade für Mischnutzungen.

Die bauliche Dichte variiert abhängig vom Zuschnitt der Blockränder. Durchschnittlich werden auf den Parzellen GFZ-Werte zwischen 3,0 und 4,0 erreicht. Niedrigere Werkstattgebäude und vereinzelt erhaltene kleine historische Wohngebäude bilden Ausnahmen in den meist fünfgeschossigen Straßenzügen. Da Wohnen ihr Nutzungsschwerpunkt ist, ist in den Blockrandstrukturen der Inneren Stadt auch die Einwohnerdichte hoch. Mit über 150 E/ha in Winterhude und über 200 E/ha in ausgewählten Bereichen in Ottensen spiegelt sich hier nicht nur die Belebtheit, sondern auch Beliebtheit der urbanen Quartiere. Doch auch der Nutzungsmix ist ausschlag-

gebend: Dienstleistungen, Handel und Gewerbe in vielen Erdgeschossen und Hinterhöfen sorgen für eben diese Belebtheit und begrenzen dabei die Einwohnerdichte.

Da diese Mischung jedoch sehr kleinteilig ist und in nahezu allen Blocks gewohnt wird, sind es Grad und Art der Hofnutzung, die entscheidend für die Wohndichte sind. Eine hohe Einwohnerzahl je Wohnparzelle sind typisch für die Blockrandstrukturen – ein wesentlicher Aspekt der städtischen Atmosphäre in diesen Quartieren (351-550 E/ha). Gerade in den historischen Arbeiterquartieren St. Pauli, Reiherstiegviertel, St. Georg, Eimsbüttel und Ottensen ist die höchste Wohndichte zu finden, die in manchen Blöcken sogar 550 E/ha übersteigen kann.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispielquartiere in Blockrandstrukturen.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.

Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).

Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).

Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)



# ZUM BEISPIEL: ZWEI BLOCKRAND-QUARTIERE IM VERGLEICH

**QUARTIER  
BELLEALLIANCESTRASSE, EIMSBÜTTEL**



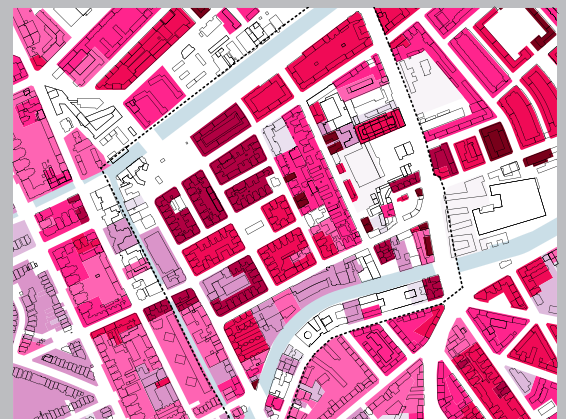
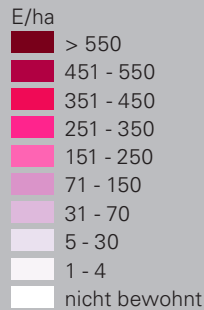
Quartiersumgrenzung im Luftbild

**QUARTIER GERTIGSTRASSE, WINTERHUDE**



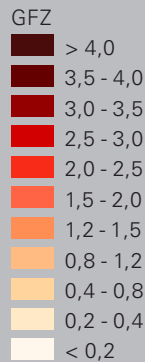
(ohne Maßstab)

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE WOHNDICHTEN UND BAUSTRUKTUR



100m

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

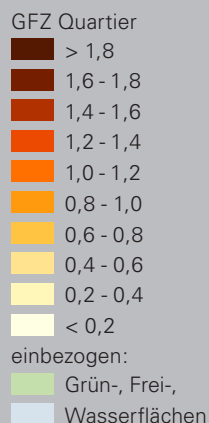


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHTEN BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 1,21



GFZ Quartier: 1,31

100m

# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT IN DEN BLOCKRANDSTRUKTUREN DER INNEREN STADT

### BELEBTES STRASSENBILD

Einen wesentlichen Mehrwert leistet Wohnungsneubau in der Stadtreparatur, indem Lücken bestehender Bebauungsstrukturen geschlossen werden. Neue Wohnbauten, die sich mit der Gestaltung ihrer Fassaden, Vorbereiche und Erdgeschosse bewusst in den Straßenraum einpassen, vollenden die Stadt- und Straßenbilder, sie schreiben gewissermaßen die gewachsene Stadt fort. Auch Aufstockungen und Dachausbauten können mit einheitlichen Traufhöhen Bestände sinnfällig verbinden oder aber städtebaulich markante Punkte und Straßenräume betonen. In den Erdgeschossen schaffen großzügige Raumhöhen und Fassadenöffnungen Raum für publikumsbezogene Nutzungen. Im Straßenbild wird so bei Lückenschlüssen die typische kleinteilige Nutzungsvielfalt in Blockrandstrukturen weitergeführt und erlebbar, was auch die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier zu stärken vermag.

Lückenschließungen von Randbebauungen reduzieren den Lärmeintrag im Innenhof und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität im Hof und in den Wohnungen. Gerade an stark befahrenen Straßen ist damit ein enormer Mehrwert verbunden. Für neue Gebäude ergibt sich jedoch in den Blockrandstrukturen die architektonische Herausforderung, die gegenseitige Verschattung von Gebäuden zu minimieren, um in allen Etagen eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Belichtungsstudien sind dafür ein notwendiges Instrumentarium. Neubauten müssen maßgeschneidert auf diese Anforderung an Helligkeit reagieren – in der Grundrissgestaltung, der Orientierung von Wohn- und Nebenräumen, durch die Geschosshöhen und Fensterflächenanteile, auch durch helle Fassaden.

### RAUM FÜR VIELFÄLTIGE NUTZUNGEN

Neubauten in den Blockrandstrukturen können einen wichtigen Beitrag zur Stärkung bestehender Nutzungsmischung leisten. Die Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten zu verbinden, sind in den gründerzeitlichen Quartieren sehr hoch. Gerade in den Höfen können Arbeitsräume, Ateliers und wohnverträgliches Kleingewerbe mit urbanen Wohnformen kombiniert werden – in umgenutzten Gewerbebauten wie in neuen Gebäuden. Mit Hilfe maßgeschneiderter architektonischer Lösungen können besondere Wohnformen in die Quartiere gelangen und damit einen Beitrag dazu leisten, dass sich die Quartiere

dynamisch an neue Nutzungs- und Nutzeranforderungen anpassen können. Aber: Neue Wohnangebote sollen nicht zulasten bestehenden Kleingewerbes gehen, das sich mit den Anforderungen an ein urbanes Wohnquartier verträgt. Vielmehr ist die Integration des Bestands oder die behutsame Verlagerung von Betrieben im Quartier wichtig, um die bestehende Nutzungsmischung zu erhalten.

### FREIRÄUME WERT SCHÄTZEN

Mit dem Neubau ist oftmals auch eine Umstrukturierung der Innenhöfe möglich. Sie sollte spürbar dazu beitragen, ein Mehr an baulicher Dichte mit einem Mehr an Freiraumqualität zu verbinden. Wesentlich ist, dass durch eine Weiterentwicklung der Freiräume im Hof positive Effekte für die gesamte Hofgemeinschaft erzielt werden, etwa durch Gemeinschaftsgärten, Spielbereiche, Sitzgruppen. Diese wichtige Funktion der Innenhöfe und anderer Freiräume, Treffpunkte und Erholungsflächen in der kompakten Stadt, bedeutet jedoch auch, dass nicht alle Flächen innerhalb von Blockrandstrukturen für Neubauten zur Verfügung stehen. Sie zu bebauen bedarf daher einer sorgfältigen Prüfung. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind unversiegelte Grünräume ebenso von Bedeutung wie für den freiräumlichen Biotopverbund. Auch Baulücken können sich zu Kleinoden für informelle Freiraumnutzungen entwickelt haben und sind zu schützen. Mit Blick auf das gesamte Quartier sollten daher Möglichkeiten erörtert werden, diese oder ähnliche Funktionen zu wahren.

### PRIVATHEIT SCHAFFEN, DÄCHER NUTZEN

Gerade in verdichteten Lagen ist Privatheit ein hohes Gut, private, geschützte Freiräume sind daher für die Wohnqualität von zentraler Bedeutung, mögen diese noch so klein sein. Für ihre Planung ist ein sensibler Umgang mit dem Gebäudebestand, vorhandenen Nutzungen und Nutzern zwingend erforderlich. Gerade bei der Verdichtung von Innenhöfen bildet die Qualität der Grundrisse einen wichtigen Gradmesser für Einsehbarkeit und Abgeschiedenheit, Nähe und Distanz. Und so ist trotz Flächenknappheit ausreichend Raum für private und gemeinschaftliche Freiräume herzustellen: im Hof, auf den Dächern, bei Anbauten und Garagen.

#### Abb. rechte Seite:

A. Lutterothstraße, Hamburg Eimsbüttel

B. Neubau in einer Baulücke, Berlin Prenzlauer Berg (s. Projektbeispiel S. 89)

C. Das Umfeld um die Eichenstraße in Hamburg Eimsbüttel ist eines der dichtesten Gründerzeitquartiere der Stadt.





## IN DIALOG TRETEN

Besonders in integrierten Lagen wie den Blockrandstrukturen sind Veränderungen im Dialog mit den Nachbarn zu entwickeln – von Beginn an. Die räumliche Nähe zwischen Nachbarn mit unterschiedlichsten Bedürfnissen, zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit erfordert eine feine Abstimmung der Akteure, um die hohe Wohnqualität in den beliebten Quartieren mit dem Bau neuer Wohnungen nicht zu gefährden.



### Gute Beispiele für mehr Stadt in Blockrandstrukturen auf den folgenden Seiten:

- » Scheideweg, Hamburg Hoheluft-West
- » Turmweg, Hamburg Rotherbaum
- » Hammer Park/Carl-Petersen-Straße, Hamburg Hamm
- » Arnoldstraße/Am Pflug, Hamburg Ottensen
- » Kastanienhof, Hamburg Ottensen

- » Skolegaarden, Hamburg Altona-Altstadt
- » Open House, Hamburg Wilhelmsburg
- » Oderberger Straße 56, Berlin Prenzlauer Berg
- » Rue de Picpus, F-Paris-BelAir
- » Fette-Höfe, Hamburg Ottensen
- » Friedensallee 97, Hamburg Ottensen
- » Hasselbrookstraße, Hamburg Eilbek



## SCHEIDEWEG

Scheideweg, Hamburg Hoheluft-West

- + zeitgemäße Interpretation historischer Bautypen (Hamburger Terrassen)
- + raumbildende, effiziente Erschließung durch Brücken und Laubengänge im obersten Geschoss
- + vielfältige private Freiräume: Gärten, Loggien, Dachterrassen, gemeinschaftliche Hofbereiche, Verbindungsbrücken

Auf einem brachliegenden Grundstück im Generalsviertel wurden Terrassenreihenhäuser und Stadthäuser errichtet, die sich an historischen Strukturen des Quartiers orientieren. Durch Laubengänge und Brücken im obersten Geschoss der Gebäude entsteht eine ungewöhnliche Erschließungsstruktur, die die Verbindung zwischen den Bewohnern stärkt. Gleichzeitig werden durch die innen liegenden Höfe weitere gemeinschaftliche Freiräume geschaffen.

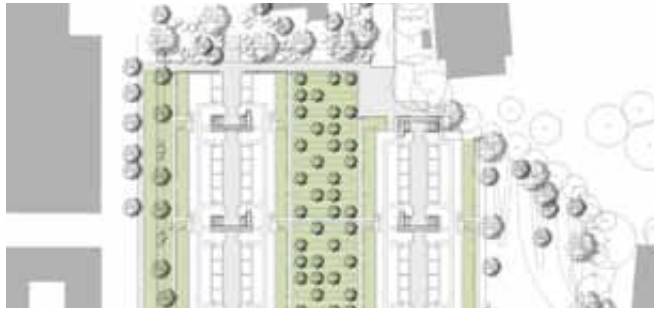
## TERRASSEN- TYPOLOGIE NEU INTERPRETIERT



*Neue Rand- und Hofbebauung in brachliegendem Gründerzeitblock*

**Architektur**  
APB Architekten,  
Hamburg  
**Bauherr**  
Behrendt Wohnungsbau  
KG  
**Zeitraum**  
2003-2009  
**Projektgröße**  
114 WE, 13.000 qm BGF  
**Geschosse**  
III-V  
**GFZ**  
1,9





Das Bauprojekt am Turmweg in einem der dichtesten Wohnquartiere Hamburgs besteht aus Neubauten, die sich an den historischen Hamburger Terrassenhäusern eben jener dichten Quartiere orientieren. Die Struktur aus Vorbauten, Terrassen und Erkern trägt zu diesem Eindruck bei, so dass sich die Gebäude nahtlos ins Quartier einfügen. Trotz der engen Zwischenräume verfügen die Freisitze durch eine geschickte Anordnung über genügend Privatheit. Brücken in den oberen Geschossen verbinden die Gebäudezeilen und bieten eine ungewöhnliche Erschließungsstruktur. Durch die hohe Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raumes bietet das Projekt eine große Anzahl an Wohnungen, davon ca. ein Drittel geförderten Wohnungsbau in hochpreisiger Wohnlage.

+ zeitgemäße Interpretation historischer Bautypen (Hamburger Terrassen)

+ raumbildende Vorgärten, Vorbauten, darüberliegende Terrassen und Erker greifen typische Architekturelemente des Quartiers auf

+ großzügige Freisitze

+ geförderter Wohnungsbau in hochpreisiger Lage

HOHE  
PRIVATSPÄHRE  
IN HOHER  
KOMPAKTHEIT

## TURMWEG

Turmweg, Hamburg Rotherbaum



*Kompakter Stadtbaustein auf ehemaligem Sportplatzgelände in Gründerzeitquartier*

### Architektur

Atelier 5 Architekten und Planer, Bern

Bauherr

Hanseatische Wohnbau GmbH

Zeitraum

1995-1998

Projektgröße

175 WE, 37.900 qm BGF

Geschosse

III-V

GFZ

2,0





- + Fortgeschriebener Quartierscharakter trotz neuer Typologie im Innenhof
- + altersgerechtes Wohnen
- + Ärztehaus schafft besonderes Versorgungsangebot
- + neue Garage ermöglicht Grünflächen im Blockinneren

MEHR NACHBARN,  
MEHR RUHE,  
MEHR GRÜN  
IM INNENHOF



## HAMMER PARK/CARL-PETERSEN-STRASSE

Stoeckhardtstraße/Auf den Blöcken, Hamburg Hamm



*Kopfbauten, Punkthäuser und Tiefgarage im Querschnitt eines Blocks*

### Architektur

LRW Architekten und Stadtplaner, Hamburg

### Freiraumplanung

Hunck + Lorenz Freiraumplanung, Hamburg

### Bauherr

Behrendt Wohnungsbau KG (GmbH & Co.), Hamburg

### Zeitraum

2007-2008

### Projektgröße

93 WE, 9.400 qm BGF

### Geschosse

IV + Staffel

### GFZ

1,5

In einem typischen Quartier Hamburger Klinkerbauten integrieren sich zwei Kopfbauten und vier Punkthäuser auf einem ehemaligen Gewerbelände durch ihre Fassadengestaltung in das umgebende Quartier. Gleichzeitig entstehen durch die neue Typologie Grünflächen im Inneren der Blockstruktur, wo sich bisher Parkgaragen befanden. Die Stellplätze wurden in eine unterirdische Quartiersgarage verlagert. Durch zentrale Einrichtungen, wie ein Ärztehaus und altersgerechte, barrierefreie Wohnungen, ermöglichen die Neubauten eine vielfältige und durchmischte Bewohnerstruktur.



## ARNOLDSTRASSE/AM PFLUG

Arnoldstraße 6-10/18-20/Am Pflug, Hamburg Ottensen

+ Gebäudevolumina differenziert gestaffelt und in Bestandsstruktur eingepasst

+ optimierte Belichtung der Wohnungen und Freisitze durch Verschattungsstudien

+ neue Wegeverbindung im Quartier, von der Straße zum Spielplatz

+ Wohnungsvergabe nach Auswahlprozess für gute Nachbarschaft



MASS-  
GESCHNEIDERTE  
HÖHEN-  
STAFFELUNG



*Neue Wohnnutzung auf ehemaligem Gewerbe- und Bunkergrundstück*

### Architektur

1. BA: LRW Architekten, Hamburg;
2. BA: Huke-Schubert Berge Architekten, Hamburg

### Freiraumplanung

1. BA: BHF Bendfeldt-Hermann-Frank, Kiel;
2. BA: Hunck + Lorenz Freiraumplanung, Hamburg

### Bauherr

1. BA: Entwicklungsgesellschaft Arnoldstraße GmbH vertreten durch Wernst 1.Beteiligungs GmbH, Hamburg;
2. BA: Baugemeinschaft Arnoldstraße 18-20 GmbH & Co. KG vertr. durch Altonaer Spar- und Bauverein eG

### Zeitraum

2007-2011

### Projektgröße

1. BA: 46 WE, 10.347 qm BGF
2. BA: 32 WE, 4.910 qm BGF

### Geschosse

1. BA: III-VII + I-II Staffel; 2. BA: IV-V + Staffel

### GFZ

1. BA: 3,0
2. BA: 2,2





## GEWACHSENER, VERTRÄGLICHER NUTZUNGSMIX



## KASTANIENHOF

Große Rainstraße 13+17/Kleine Rainstraße 38-44, Hamburg Ottensen

*Umbau, Aufstockung,  
Lückenschluß in  
Blockrand und Hof*

### Architektur

AG Horizont, Hamburg

### Bauherr

Kastanienhof Ottensen  
GbR

### Zeitraum

2007-2010

### Projektgröße

2.536 qm BGF (Neubau +  
Bestand)

### GFZ

1,0



**+** *behutsame Revitalisierung mit Erhalt der historischen Parzellenstruktur und des prägenden Kastanienbaums*

**+** *quartierstypische Nutzungsmischung aus Wohnen, Läden, Dienstleistungen, Kreativbüros, Gewerbe*

**+** *flexible Nutzungseinheit sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen nutzbar*

**+** *ansässige Gewerbe- und Wohnungsmieter konnten vor Ort bleiben und Wünsche einbringen*



*Bestandsumnutzung  
und Neubebauung eines  
Schulgeländes zu einem  
Wohnquartier*

#### Architektur

APB Architekten, Hamburg

#### Freiraumplanung

Kontor Freiraumplanung, Hamburg

#### Bauherr

BVE Bauverein der Elbgemeinden eG; Lawaetz-Stiftung; Wulff Hanseatische Bauträger GmbH

#### Zeitraum

2009-2012

#### Projektgröße

164 WE, 14.390 qm BGF

#### Geschosse

IV-V + Staffel

#### GFZ

2,0

Auf dem ehemaligen Schulgelände in der Chemnitzstraße ist ein Wohnprojekt mit einer vielfältigen Nutzerstruktur entstanden. Durch die Beteiligung unterschiedlicher Interessengruppen, wie einer Baugenossenschaft, verschiedenen Baugemeinschaften und auch privaten Eigentümern, konnte ein kleinteiliges, vielfältiges und bezahlbares Wohnungsangebot geschaffen werden. Die Umnutzung der ehemaligen Schulgebäude integriert neben Wohnungen weitere Nutzer für ein neues kulturelles Angebot im Quartier.

**FAMILIENGERECHT  
IN DER STADT:  
GESCHÜTZT,  
KLEINTEILIG,  
BEZAHLBAR**

+ Konversion eines Schulgeländes unter Integration historischer Schulgebäude

+ Wohnungsangebot für vielfältige Nutzergruppen: Eigentum, Genossenschaftswohnen, baugemeinschaftliche Wohngruppenprojekte

+ familienfreundliches, bezahlbares Wohnen in der inneren Stadt

+ Tanzschule und Ateliers bieten neues kulturelles Angebot für das Quartier



## SKOLEGAARDEN

Thedestraße/Chemnitzstraße, Hamburg Altona-Altstadt





## OPEN HOUSE

Vogelhüttendeich, Hamburg Wilhelmsburg

Das Projekt entstand im Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg im Rahmen der IBA Hamburg in Zusammenarbeit einer Baugenossenschaft, der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft (STEG) sowie einer Baugemeinschaft. Es bietet eine gemischte Nutzerstruktur und ein vielfältiges Wohnungsangebot, auch für besondere Wohnformen. Durch seine architektonische Form kann das Gebäude eine Baulücke schließen, öffnet sich jedoch auch zum Quartier und schafft einen neuen Zugang zum angrenzenden Kanal. Gemeinschaftlich genutzte Räume stärken das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Wohnanlage. Als Passivhaus Plus konzipiert, erzeugt das Gebäude mehr Energie als seine Bewohner verbrauchen, so dass ein Energieplus für das Quartier entsteht.

ALLE FÜR  
DAS PROJEKT,  
DAS PROJEKT  
FÜR ALLE

Neues Wohngebäude  
zwischen Blockrand und  
Kanal

**Architektur**  
Onix, Groningen  
**Freiraumplanung**  
Arbos Freiraumplanung,  
Hamburg  
**Bauherr**  
Schanze eG, SteG Hamburg mbH  
**Zeitraum**  
2010-2011  
**Projektgröße**  
45 WE, 6.390 qm BGF  
**Geschosse**  
IV  
GFZ  
1,1

+ Durchwegung der Wohnanlage schafft Zugänge zum Kanal für das Quartier

+ sozialer Wohnungsmix fördert Bewohnermischung und soziale Integration

+ Passivhaus Plus mit positiver Energiebilanz

+ koordinierter Planungsprozess zur Qualitätssicherung





+ vielfältiges Raumangebot für vielfältige funktionale Mischung: Gewerbe, Experimentraum, Ateliers, Wohnungen und Gemeinschaftsräume

+ kleinteilige, flexibel vernetzbare Nutzungseinheiten

+ gemeinschaftliche Dachterrasse

+ öffentlichkeitswirksame Nutzung in den ersten beiden Geschossen



#### Neubau im Blockrand

##### Architektur

BARarchitekten, Berlin

##### Bauherr

Baugruppe GbR, Berlin

##### Zeitraum

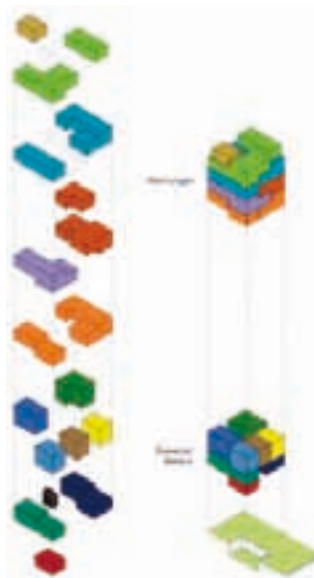
2010

##### Projektgröße

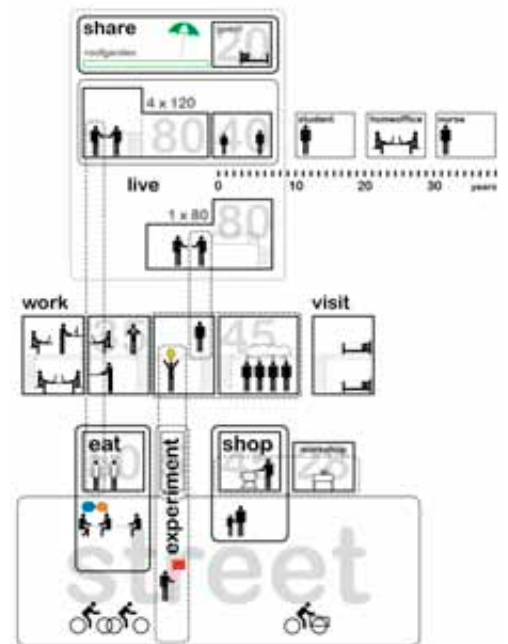
9 WE, 874 qm BGF

##### Geschosse

VIII, Raumhöhen 2,10 - 4,20m



## PUZZLE URBANEN LEBENS



Das Gebäude im Prenzlauer Berg grenzt direkt an ein denkmalgeschütztes Stadtbad und ist umgeben von gründerzeitlicher Bebauung. Als Projekt soll es die Potenziale städtischer Dichte und Mischung weiterentwickeln. So versucht das Gebäude durch eine innovative innere Struktur die Verzahnung von Wohnraum und Arbeitsplatz zu erreichen. Auch soll diese Struktur eine bessere Vernetzung unter den Bewohnern und nach außen hin ermöglichen. Das Gebäude selbst befindet sich auf einem kleinen Grundstück, versucht aber, eine maximale Ausnutzung der Fläche zu erreichen, ohne die Höhe der umliegenden Gebäude zu überschreiten.

## ODERBERGER STRASSE 56

Oderberger Straße 56, Berlin Prenzlauer Berg





## RUE DE PICPUS

Rue de Picpus, F-Paris-Bel-Air

*Vorder- und Hinterhaus  
in Blockrandlücke*

**Architektur**  
ECDM Architectes, Paris  
**Bauherr**  
OPAC, Paris  
**Zeitraum**  
2005-2008  
**Projektgröße**  
63 WE, 9.183 qm BGF  
**Geschosse**  
VI-VII  
**Wohnungen**  
47-92 qm



ORIGINELL,  
BEZAHLBAR,  
EINGEPASST



Die Neubauten in der Rue de Picpus in Paris bestehen aus Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus. Dabei verknüpfen die Gebäude die Gestaltung der Häuser der Rue de Picpus und der Rue Gossec, an deren Kreuzung das Vorderhaus liegt. Das Hofgebäude ist über einen Garten mit dem Vorderhaus verbunden, gleichzeitig erhöht es die Ausnutzung der Gebietsfläche und bietet so mehr Wohnraum für das Quartier.

+ *Erschließungshof und Fassaden:  
hochwertige, individuelle Architektur-  
gestaltung im sozialen Wohnungsbau*

+ *detailliert eingepasste Gebäudevolumi-  
na mit eigenständigem Fassadenbild*





Die Wohn- und Gewerbehöfe, die in Ottensen entstehen, bieten einen urbanen Nutzungsmix. Sie orientieren sich in ihrer Fassadengestaltung am Stil historischer Fabrikarchitektur und in ihrer dichten Anordnung am Quartierscharakter. Zwei Kinderspielplätze schaffen ein familiengerechtes Umfeld. In dem dichten Gründerzeitquartier entsteht hier mit barrierefreien Wohnungen ein Wohnraumangebot für vielfältige Bedürfnisse. Die angrenzende Moschee wurde ebenfalls in die Planung einbezogen.



## DICHT IN DICHT: WEITERFÜHRUNG DER NUTZUNGSMISCHUNG

- + Sanierung und Integration erhaltenswerter Bestandsgebäude
- + Begrünungwertet Aussicht auf Dachlandschaft für Nachbarn auf
- + großzügige (Dach)terrassen
- + Zonierung schafft differenzierte Freiräume im Hofinneren
- + Nutzungsmix Wohnen + Gewerbe

## FETTE-HÖFE

Spritzenplatz 5-10, Hamburg Ottensen

### – Projekt in Realisierung –

*Sanierung und Neubau gemischt genutzter Blockrand- und Hofgebäude*

#### Architektur

AG Horizont, Hamburg

#### Bauherr

OMI PG Ottensener Mitte GmbH & Co. KG

#### Zeitraum

2009-2013

#### Projektgröße

23 WE, 3.100 qm BGF (Gewerbe), 2.848 qm BGF (Wohnen)

#### Geschosse

III-V

GFZ

2,0





## FRIEDENSALLEE 97

Friedensallee 97, Hamburg Ottensen

Drei Einzelhäuser in einem geschlossenen Innenhof ersetzen die wenigen vorhandenen Garagen und Nebengebäude und ordnen so den Hof neu. Als Eigentum und im geförderten Mietwohnungsbau entstehen familienfreundliche Wohnungen in ruhiger und geschützter Lage. Mit hellen Fassaden und Terrassen entsteht ein großzügiger Raumeindruck.

### NEUE TYPEN UND NEUES GRÜN IM HOF

- + großzügige Freisitze
- + grünere Gestaltung des Freiraums in ehemaligem Garagenhof



*Einzelhäuser im Innenhof eines geschlossenen Blockrands der 1930er Jahre*

**Architektur**  
Flumdesign, Hamburg  
**Bauherr**  
DIH, Deutsche Wohnbau GmbH (Zechbau, Bremen)  
**Zeitraum**  
2010-2012  
**Projektgröße**  
32 WE  
**Geschosse**  
III + Staffel  
GFZ  
1,4



In der Hasselbrookstraße wurde ein Wohnblock der 1960er Jahre mit Rotklinkerfassade modernisiert und durch Neubauten erweitert. Ziel war es, einen zeitgemäßen Wohnstandard mit bezahlbarem Mietpreis zu schaffen. Ein Bestandsgebäude erhielt eine energetische Sanierung und eine Aufstockung des Dachgeschosses (Maisonettewohnungen). Die neu errichteten Kopfbauten bieten barrierefreie Wohnungen und greifen die Klinkerfassaden des Quartiers auf.



## ENERGETISCHE SANIERUNG PLUS NEUER WOHNRAUM

+ erweitertes Wohnraumangebot geht mit energetischer Sanierung einher

+ rhythmisierte Gestaltungslösung der Aufstockung gliedert Zeilenbau



*Energetische Sanierung  
und Aufstockung des  
Bestandes plus Neubau*

**Architektur**  
Hohaus Hinz & Seifert,  
Hamburg  
**Bauherr**  
Wohnungsverein von  
1902 eG, Hamburg  
**Zeitraum**  
2008-2010  
**Projektgröße**  
51 WE, 4.000 qm BGF  
**Geschosse**  
V + Staffelgeschoss  
**Wohnungen**  
30-110 qm

## HASSELBROOKSTRASSE

Hasselbrookstraße 65-69, Hamburg Eilbek





## TYP 3

# HETEROGENE STRUKTUREN UND WIEDERAUFBAU IN DER INNEREN STADT

## DIE URBANEN QUARTIERE HAMBURGS

Die „Innere Stadt“ umfasst sämtliche zwischen erstem Ring und zweitem Ring gelegenen Stadtgebiete rings um die Außenalster. Entstanden im Zuge des Wohnungsbau-booms der Gründerzeit, wurden die Stadtteile vom Ende des 19. Jahrhunderts bis in die 1920er Jahre in kompakten Blockrandstrukturen bebaut. Größere gewerbliche Nutzungen, öffentliche Gebäudekomplexe und Infrastrukturflächen, spätere Umbauprozesse und Ergänzungsbauten haben aber auch zu baulich heterogen strukturierten Quartieren in der Inneren Stadt geführt. In Teilen im Zweiten Weltkrieg zerstört, sind zudem einige

Wiederaufbauquartiere in geringerer baulicher Dichte entstanden. Ensembles der 1950er Jahre (Eilbek, Altona-Altstadt), öffentliche Gebäudekomplexe und gewerbliche Nutzungen haben so ihre Spuren in der Inneren Stadt hinterlassen und prägen heute mit einer heterogenen Gemengelage von Gebäuden unterschiedlichster Bauepochen, Maßstäbe und Nutzungen Teilräume der Inneren Stadt.

Grünzüge, wie östlich der Alster entlang der Kanäle, lockern die dicht bebauten Strukturen ebenso auf wie kleinere Parks im Quartier. Zum grünen Charakter tragen Straßenbäume und begrünte Innenhöfe bei.

Charakteristisch für die Stadtteile sind die Versorgungszentren, wie Osterstraße, Eppendorfer Landstraße, Winterhuder Markt oder die Gertigstraße, die auch auf die ruhigeren Lagen der umgebenden Quartiere ausstrahlen. Insgesamt erfreuen sich die Quartiere heute großer Beliebtheit. Ihr urbanes Flair wird wesentlich von der vielfältigen Nutzungsstruktur mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen (Läden, Gastronomie, kulturellen und kreativen Nutzungen, sozialer Infrastruktur) und in den bebauten Hinterhöfen bestimmt. Eine Besonderheit stellen die 1950er-Jahre-Quartiere des Wiederaufbaus dar, die in der Inneren Stadt ‚Inseln‘ in Zeilenbauweise bilden. Die Nutzungsmischung ist hier wesentlich geringer als in den umliegenden Gebieten.

Die Wohnungsbestände umfassen sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen privater Einzeleigentümer und Wohnungsbaugenossenschaften.

---

### Abb. rechts:

Für die Innere Stadt ist eine urbane Mischung an Nutzungen und Gebäuden typisch: Quartier in Hamburg Ottensen.





## BEGEHRT ABER RAR

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Die Wohnlagen der Inneren Stadt sind aufgrund ihrer Zentralität, ihrer vielfältigen Atmosphären, der guten Verkehrsanbindung und des differenzierten Versorgungsangebots heute stark nachgefragt. Doch die verfügbaren Potenziale (z. B. untergenutzte Grundstücke, Umstrukturierungen durch Aufgabe von Infrastruktureinrichtungen oder gewerblichen Nutzungen) sind auf lange Sicht begrenzt, auch wenn Eigentümer und Investoren gegenwärtig in zahlreichen Neubauprojekten aktiv einen Prozess der Quartiersbildung betreiben. Einen besonderen Umgang erfordern die ‚Inseln des Wiederaufbaus‘ aus den 1950er Jahren, die an einigen ausgewählten Standorten noch Potenzial für eine höhere Ausnutzung bieten. Wohnungsneubau, Aufstockungen oder Umnutzung von Bestandsbauten erweitern das vorhandene Wohnungsangebot und vervollständigen das Stadtbild.

In den Quartieren der Inneren Stadt trifft die hohe bauliche Dichte vielerorts auf die Akzeptanz der Bewohner und ihren Wunsch nach einem urbanen Lebensgefühl. Dass das Angebot knapp ist, wird bereits durch starke Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt spürbar. Unter diesem Entwicklungsdruck ist es eine Herausforderung, mit neuem Wohnungsbau die gewachsene soziale Mischung in diesen Nachbarschaften zu erhalten und zu stärken. Um die begrenzten Flächenpotenziale effektiv zu nutzen, ist eine hohe bauliche Ausnutzung wesentlich. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung muss diese qualitativ auf hohem Niveau erfolgen und auch mit verträglich gestalteten Preisniveaus einhergehen.

## TYPISCH INNERE STADT

### TYPISCHE LAGEN

- » St. Pauli, Sternschanze
- » Ottensen, Altona-Altstadt, Altona-Nord
- » Eimsbüttel, Hoheluft
- » Harvestehude, Rotherbaum
- » Eppendorf
- » Winterhude, Uhlenhorst
- » St. Georg Barmbek-Süd
- » Borgfelde, Hohenfelde
- » Eilbek, Hamm-Nord/-Mitte/-Süd

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Kerngebiet (MK)
- » Mischgebiet (MI)
- » Besondere Wohngebiete (WB)
- » Allgemeine Wohngebiete (WA)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » heterogene Bautypologien:
- » gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser
- » zwei- bis dreigeschossige Werkstätten, ehem. Fabriken in Hinterhöfen
- » kleinräumige 1950er Jahre Inseln
- » z. T. Lückenschluss durch Wiederaufbau der 1950er Jahre
- » Stadtvillen und herrschaftliche Einfamilienhäuser entlang der Alster
- » Apartmenthäuser der Nachkriegszeit

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » Wasserlagen am Kanal
- » breites Versorgungsangebot
- » gute Verkehrserschließung
- » Sichtbeziehungen zu Hamburger Wahrzeichen
- » Nähe zu Alster und Elbe

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen, ehemaligen Schulen und Sondernutzungen
- » untergenutzte Flächen, z. B. Parkplätze
- » punktuell auch Innenhoflagen, Aufstockungen

#### Abb. rechte Seite:

Der Urbanisierungszone sind die Stadtteile außerhalb des Ring 2 zugeordnet – auch Ottensen, Eimsbüttel und Teile von Winterhude. In diesen Quartieren finden sich jedoch in weiten Teilen auch kompakte Strukturen der Inneren Stadt. Daher sind sie in diesem Fachbeitrag auch den Stadtquartierstypen 2 und 3, die Strukturen der Inneren Stadt beschreiben, zugeordnet.

#### Abb. rechte Seite:

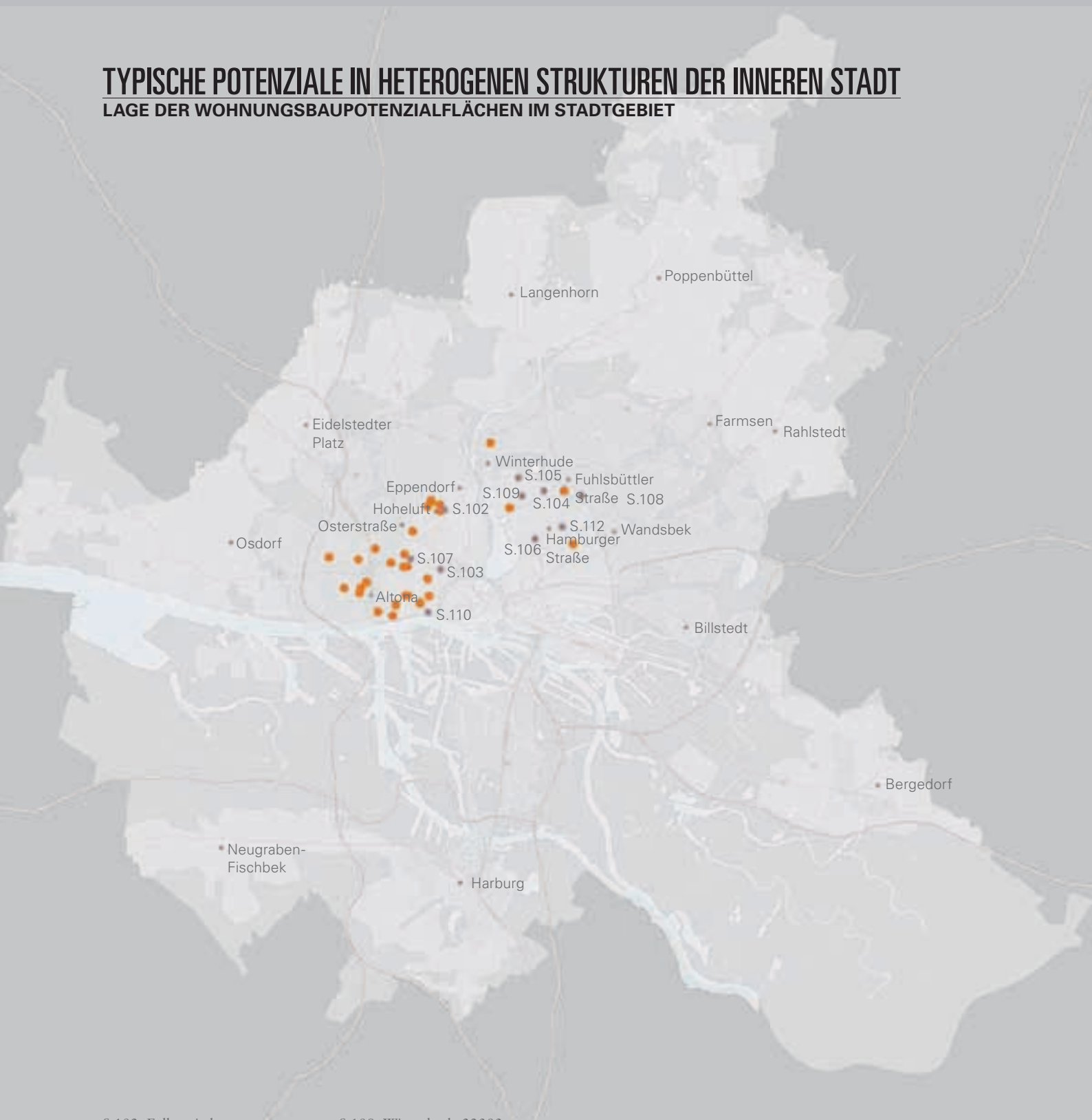
Wohnungsbaupotenzialflächen der Inneren Stadt (Wohnungsbaupotenzial 2013-2017, Flächen mit einem Potenzial ab 20 Wohneinheiten)

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren, Bezirksentlastungszentren
- Stadtteilzentren
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg



# TYPISCHE POTENZIALE IN HETEROGENEN STRUKTUREN DER INNEREN STADT

## LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET



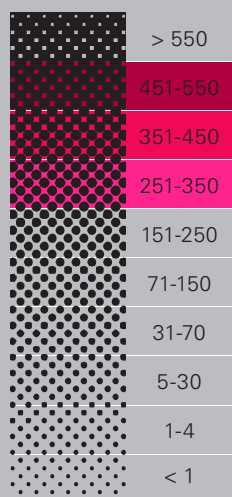
S.102: Falkenried  
 S.103: Flora-Neumann Straße  
 S.104: Jarrestraße 82-84  
 S.105: Wohnen am Borgweg  
 S.106: Averhoffstraße  
 S.107: Max B  
 S.108: Löschplatz Lämmersieth

S.109: Winterhude 22303  
 S.110: Bavaria-Quartier  
 S.112: Holsteinischer Kamp

## DICHTE-BAROMETER

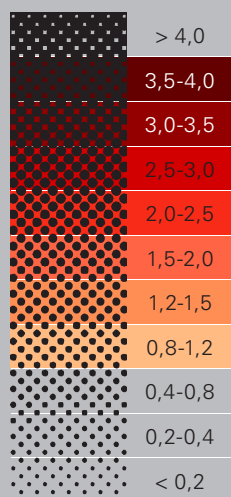
### WOHNDICHTE

E/ha Wohngrundstücke



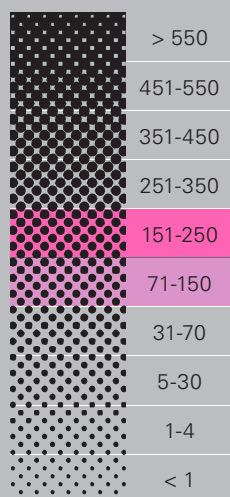
### BAULICHE DICHTE

GFZ



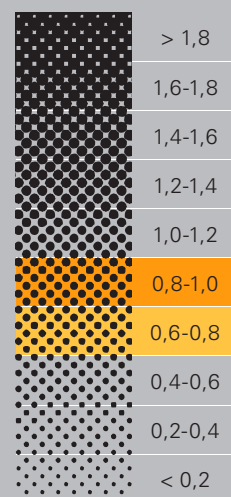
### EINWOHNERDICHTE

E/ha im Quartier



### QUARTIERSDICHTE

GFZ Quartier



Die charakteristische Heterogenität in der Bebauungsstruktur in Teilräumen der Inneren Stadt sowie die geringere Dichte der Quartiere aus der Wiederaufbauzeit in der Inneren Stadt zeigt sich deutlich bei den Kennwerten der Einwohnerdichte und baulicher Quartiersdichte, die sich im mittleren Bereich der Werteskala bewegen. Die durchmischten Baustrukturen sind östlich der Alster stärker durch den Städtebau des Wiederaufbaus geprägt, so dass die Quartiersdichten hier durchschnittlich niedriger ausfallen als westlich der Alster. Auflockernd wirken in allen Bereichen neben wertvollen Freiräumen, wie Kanälen mit grünen Uferzonen, vor allem Gewerbehöfe mit geringer baulicher Ausnutzung, aber auch Schulen und öffentliche Einrichtungen mit großzügigen Freiräumen.

Die Einwohnerdichte rangiert im mittleren bis hohen Bereich, auch hier in Abhängigkeit von den baulichen Strukturen. Mischgebiete in Altona-Nord, die noch in Teilen der gründerzeitlichen Baustruktur folgen, knüpfen mit 161 E/ha an die Dichte der urbanen Blockrand-Quartiere an. Mit Dienstleistungen und Versorgung durchmischte Gebiete, wie z. B. Falkenried, und mit Zeilen durchsetzte

Gebiete liegen schnell bei einer wesentlich geringeren Einwohnerdichte von 77 bzw. 96 E/ha. Bezogen auf die bewohnten Parzellen erreicht die Wohndichte zwischen 151-350 E/ha östlich und 251-550 E/ha Siedlungsfläche westlich der Außenalster, vereinzelt auch höhere Werte, da dort die Strukturen kompakter und häufig auch ein Geschoss höher als die im Wiederaufbau aufgelockerten Gebiete sind. Vereinzelt finden sich Blöcke mit größeren Gewerbenutzungen oder Wohnhochhäusern mit acht und mehr Stockwerken, die die niedrigsten bzw. höchsten Dichten an Bewohnern aufweisen.

Entsprechend vielfältig ist die bauliche Dichte in den heterogenen Strukturen und Wiederaufbauquartieren der Inneren Stadt: Überwiegen Zeilenbebauung und offene Strukturen, fällt die bauliche Dichte bei einer GFZ von bis zu 1,0 recht gering aus und ist mit den Quartieren der 1950er/60er Jahre in der Urbanisierungszone vergleichbar. In gemischten Baustrukturen aus Blockrand, Hofbebauungen und Wohnungsbauintarsien der 1980er Jahre steigt die bauliche Dichte auf eine GFZ von 3,5 und mehr.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispielquartiere der Inneren Stadt.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.

Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).

Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).

Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)



# ZUM BEISPIEL: ZWEI QUARTIERE DER INNEREN STADT IM VERGLEICH

QUARTIER EDUARDSTRASSE, EIMSBÜTTEL



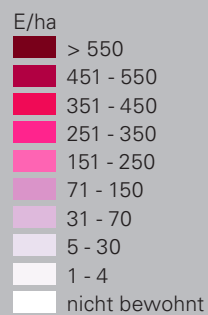
QUARTIER EILBEKER WEG, EILBEK



Quartiersumgrenzung im Luftbild

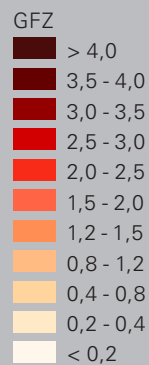
(ohne Maßstab)

## GRUNDSTÜCKSBEOGENE WOHNDICHTE UND BAUSTRUKTUR



100m

## GRUNDSTÜCKSBEOGENE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

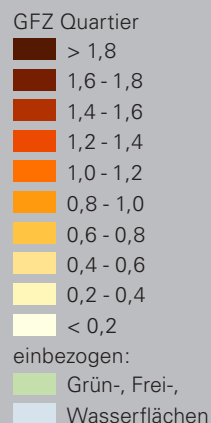


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHTEN BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 0,90



GFZ Quartier: 0,63

100m

# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT IN DER INNEREN STADT

### URBANE VIELFALT ERHALTEN, SOZIALE MISCHUNG STÄRKEN, FLEXIBEL BLEIBEN

Die Innere Stadt ist schon heute ein Ort voller Urbanität – viele, unterschiedliche Menschen, eine große Vielfalt an Nutzungsangeboten vom kleinen Laden bis zum großen Supermarkt, teilen sich oft sehr kompakt gebaute Stadträume. Neuer Wohnungsbau muss sich einfügen, die Nachbarschaften bereichern, die soziale Mischung in den Quartieren ausgewogen ergänzen. Er muss das Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen, die beliebte vielfältige und urbane Mischung der Quartiere stärken, über- und nebeneinander oder hintereinander in einem Block. Gerade gewerbliche und soziale Nutzungen sollen hier in der kompakten Stadt selbstverständlich weiter Raum finden. Und gerade in diesen nachgefragten Lagen ist das Ziel der sozialen Mischung mit einem Anteil von einem Drittel geförderten Wohnungsbaus in den Projekten konsequent zu verfolgen. Unterschiedlichste Haushalte, von Singles über Familien bis zu Senioren, müssen hier bezahlbaren Wohnraum in der Stadt finden können.

Es ist darauf zu achten, dass die Gebäude über die Zeit flexibel für einen Nutzungswandel bleiben. Höhere Erdgeschosse oder die Kombination von Arbeiten und Wohnen im Gebäude erlauben es zum Beispiel, auf unterschiedliche Nutzeranforderungen reagieren zu können. Zusätzlich können Neubauprojekte in den Nachbarschaften mit neuen Angeboten Impulse setzen, etwa mit Quartiersgaragen, Gemeinschaftsräumen oder Fahrradhäusern.

### GEBÄUDEBESTAND ALS RESSOURCE NUTZEN

In der weitgehend fertig gebauten Inneren Stadt prägen Bestandsgebäude die lokalen Identitäten. Vor diesem Hintergrund muss eine Einschätzung ihrer Qualität die Nutzbarkeit, Robustheit und Anpassungsfähigkeit im Hinblick auf neue Anforderungen in den Blick nehmen. Anstelle von Abriss sind zunächst Umnutzungsmöglichkeiten, auch Zwischennutzungspotenziale, eingehend zu prüfen. Die Vielfalt an Bestandsgebäuden der Inneren Stadt birgt Wohnraumpotenzial außerhalb marktüblicher Schranken, wie dies beispielsweise das enorme Interesse an der Umnutzung alter Schulgebäude zeigt. Oftmals ist dabei der Umgang mit zum Teil denkmalgeschützten historischem Bestand eine Herausforderung für spezifische Lösungsansätze. Als Einzelfalllösungen bieten sie oftmals

die Chance, individuelle und unverwechselbare Architektur- und Wohnqualitäten zu erzielen. (> s. beispielhafte Projekte: Baugruppe Südstadtschule Hannover, Skolegarden Hamburg).

### MIT ABSTAND KOMPAKT

In der kompakten Struktur der Inneren Stadt ist der Umgang mit der Nachbarschaft von besonderer Bedeutung, denn Wohnungsneubau greift in vertraute, gewachsene Wohnsituationen ein. Es sind Verschattungsfragen zu beantworten, der Abstand zwischen Wohnungen und Nachbarn zu gestalten, damit Dichte nicht zur Belastung, sondern zur Qualität im Quartier beiträgt. Mit Belichtungsstudien für Wohnungen und Besonnungsstudien für den Freiraum ist zu prüfen, wie optimale Belichtungsverhältnisse mit städtebaulichen und architektonischen Mitteln erzielt werden können.

### GRÜNERE QUARTIERE

Grünanlagen sind in der Inneren Stadt ein knappes Gut und schon deshalb unverzichtbar, weil sie einen Mangel an privaten Freiräumen kompensieren helfen. Gemeinschaftliche private Flächen (beispielsweise in Innenhöfen oder auf Dächern) erweitern das verfügbare Freiraumangebot in der Inneren Stadt. Sie sind deshalb besonders wichtig und aufzuwerten. In gleicher Weise müssen öffentliche Freiflächen (Parks, Plätze etc.) hochwertig und robust gestaltet sein, weil mit neuem Wohnungsbau auch zusätzliche Nutzer in die Quartiere kommen, die diese Räume beanspruchen. Das ist gut für die Lebendigkeit im Stadtteil, gleichwohl auch eine Herausforderung für die Freiraumgestaltung, ihre Atmosphäre, Gestaltung und Ökologie. Quartiersbezogen für Neubauprojekte eingesetzte Ausgleichsmaßnahmen wie Baumpflanzungen können die kompakte Innere Stadt aufwerten; auch ist mit einem grünen Quartier ein sinnvoller Umgang mit Regenwasser verbunden, wenn Versickerungsflächen, Rückhaltegräben in Grünflächen und Gründächer zu einem grüneren Stadtbild und verbesserten Mikroklima beitragen.

Wenn in Neubauprojekten auf kleinen Grundstücksflächen kein nutzbarer Raum für private Außenflächen im Hof geschaffen werden kann, so sind auch private

#### Abb. rechte Seite:

A. Von Grün umgeben: Innenhof im Karolinenviertel.

B. Werkstätten in Innenhöfen gehören zur typischen urbanen Nutzungsmischung der Inneren Stadt

C. Die Baugemeinschaft „Die Brennerei“ ist in die denkmalgeschützte ehemalige Staatsimpf-anstalt in St. Georg eingezogen (Plan-R Architekten).





Investitionen zur Qualitätsverbesserung öffentlicher Freiräume anzustreben. Im Idealfall zeigt ein quartiersbezogenes Freiraumkonzept sinnvolle Investitionen auf, etwa in einer Umgestaltung von Spielplätzen, von Sport- und Bewegungsräumen oder in der Begrünung und Umgestaltung von Straßenräumen. (vgl. Fachbeitrag „Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg“, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg, 2013)

### STADTRAUM GERECHT VERTEILEN

Mit mehr Anwohnern steigt auch der Druck auf den öffentlichen Straßenraum – sie bedeuten zunächst mehr Autoverkehr und einen größeren Bedarf an Parkplätzen. Bei der Planung sind daher Wohnungsbau und Verkehrsentwicklung in der Inneren Stadt eng aufeinander abzustimmen. Der gut ausgebaut öffentliche Nahverkehr erlaubt es, alternative Mobilitätskonzepte zu erproben und auch autoarme oder autofreie Konzepte zu verfolgen. Von einer Reduzierung des Pkw-Aufkommens profitieren die Eigentümer/Bewohner, weil weniger Stellplätze günstigere Herstellungskosten bedeuten. Die Straßenräume im Quartier werden von parkendem und fahrendem Autoverkehr entlastet.

Auf Projektebene konkurrieren die Bedarfe an Grünräumen und eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für die fahrbaren Untersätze der Bewohner um die begrenzt verfügbaren gebäudeeigenen Außenflächen. Autoarme Wohnkonzepte können sich daher als besonders zielführend für eine gute Gebrauchs- und Wohnqualität erweisen. Es besteht sodann die Chance einer gerechteren Nutzung des öffentlichen Raums, wenn komfortable Geh- und Radwegbreiten zu spürbarem Mehrwert im Quartier führen: Erdgeschosszonen, an denen man bequem auf breiten Gehwegen entlang flaniert, und ein komfortables Radwegenetz, das trennende Wirkungen großer Blockstrukturen, beispielsweise unpassierbare gewerbliche Innenhofnutzungen, im Rahmen neuer Projekte aufhebt und kurze Fußwege zu Spielplatz, Park oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs schafft.



#### Gute Beispiele für mehr Stadt in der Inneren Stadt auf den folgenden Seiten:

- » Falkenried Piazza und Townhouses, Hamburg Hoheluft-Ost
- » Flora-Neumann-Straße, Hamburg Neustadt
- » Jarrestraße 82-84, Hamburg Winterhude
- » Wohnen am Borgweg, Hamburg Winterhude
- » Averhoffstraße, Hamburg Uhlenhorst

- » Max-B, Hamburg Sternschanze
- » Löschplatz Lämmersieth, Hamburg Barmbek-Süd
- » Winterhude 22303, Hamburg Winterhude
- » Bavaria-Quartier, Hamburg St. Pauli
- » Baugruppe Südstadtschule, Hannover-Südstadt
- » Quartiersentwicklung Holsteinischer Kamp, Hamburg Barmbek-Süd



*Neues gemischt genutztes Quartier auf  
 ehemaligem Straßenbahndepot*

**Architektur**

Falkenried Piazza: BOLLES + WILSON,  
 Münster/Falkenried Townhouses: Speng-  
 ler Wiescholeck Architekten Stadtplaner,  
 Hamburg

**Bauherr**

Piazza: Bayerische Hausbau GmbH,  
 Hamburg/Townhouses: Townhouses  
 GmbH/Hamburg Team, Hamburg

**Zeitraum**

Piazza: 1999-2004  
 Townhouses: 2000-2003

**Projektgröße**

Piazza: 29 WE, 34.500 qm BGF  
 Townhouses: 52 WE, 10.000 qm BGF

**Geschosse**

Townhouses: III-IV

**GFZ**

gesamtes Quartier: 1,1

Die Umgestaltung von ehemals als Fahr-  
 zeugwerkstätten genutzten Industriebauten  
 verbindet den Charakter historischer Fab-  
 rikgebäude mit moderner Architektur und  
 schafft so einen ganz eigenen Charakter.  
 Die Gebäude bieten eine große Vielfalt an  
 Nutzungsangeboten, über Wohnen, Büro-  
 räume bis hin zu Räumen für Kleingewerbe  
 und Einzelhandel.

**NEUE  
 WOHNFORMEN  
 IM QUARTIER**

**FALKENRIED PIAZZA UND TOWNHOUSES**

Falkenried, Hamburg Hoheluft-Ost



+ *Erhalt und Umnutzung  
 der historischen Gebäude-  
 substanz des Straßenbahn-  
 depots*

+ *Neues Angebot an  
 Versorgung, öffentlichem  
 Raum und Wegeverbindun-  
 gen im Quartier*

+ *Angebot neuer  
 Wohntypologien im Stadt-  
 teil: Stadthäuser, Wohn-  
 turm, Loftwohnen*

+ *Freiraumvielfalt in  
 dichtem Quartier: Gärten,  
 Dachgärten, Terrassen und  
 Balkone*







## FLORA-NEUMANN-STRASSE

Flora-Neumann-Straße 2/4, Hamburg Karolinenviertel

Das Wohngebäude in direkter Nachbarschaft zum Hamburger Fleischmarkt und zum Hamburger Messegelände bietet trotz einer diffizilen Ausgangslage, wie eine einseitige Orientierung und eine hohe Lärmbelastung, bezahlbaren Wohnraum mit hoher Qualität. Durch mehrere barrierefreie Wohnungen ermöglicht es eine vielfältige Nutzerstruktur. Auf dem eigenen Grundstück konnte kein Spielplatz nachgewiesen werden, so wurde mit einem neuen öffentlichen Spielplatz auf der anderen Straßenseite ein Angebot für das gesamte Quartier geschaffen.



**PASSGENAU UND  
 OPTIMIERT FÜR  
 DAS  
 QUARTIER**

+ Aufwertung einer geschlossenen Parkhausrückwand

+ verglaste Freisitze sind lärm- und wettergeschützt und maximieren solare Wärmegewinne

+ hohe Grundrissqualitäten trotz einseitiger Orientierung

+ Nachweis der erforderlichen Spielplatzflächen durch Bau eines öffentlichen Spielplatzes auf Nachbargrundstück



*Mehrgeschossiger Anbau an ein Parkhaus*

### Architektur

Bernd Lause, Kester Portefe, Tom Zeuner, Hamburg (HANSA Baugenossenschaft)

### Bauherr

HANSA Baugenossenschaft eG

### Zeitraum

2009-2011

### Projektgröße

42 WE, 3.600 qm BGF

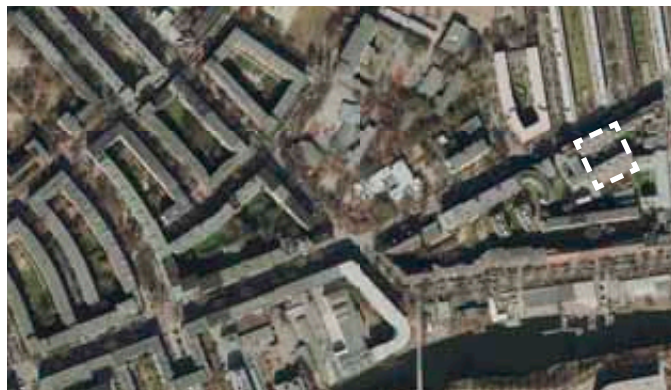
### Geschosse

VI

### GFZ

4,0

Das Wohnprojekt in der Jarrestraße besteht aus zwei Neubauten; einem Vorderhaus, welches die Baulücke zur Straße hin schließt und einem Hofgebäude. Nach außen fügt sich der rote Farbton der Fassade nahtlos in die Jarrestraße ein, zum Hof hin erstrahlt die großzügige Balkonzone jedoch in hellem Weiß und sorgt so für eine besonders helle Raumwirkung in den Wohnungen und für besonders große private Freisitze pro Wohnung.



### GROSSZÜGIGE WIRKUNG DURCH HELLE BALKONZONE

- + Angebot unterschiedlicher, großzügiger privater Freiräume: Dachterrassen, Balkone/Loggien (über die gesamte Breite der Wohnungen), Gärten
- + Fassade im Blockinneren reflektiert Sonnenlicht und vermittelt großzügigen Raumeindruck
- + nutzungsneutrale Wohnungsgrundrisse

*Lückenschluss mit Vorder- und Hinterhaus in Blockrandstruktur*

#### Architektur

Entwurf: Fink + Jocher Architekten und Stadtplaner, München; Ausführung: planpark architekten, Hamburg

#### Bauherr

KJO Kaemmerer-Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (Hamburg Team/KOS Wulff)

#### Zeitraum

2005-2006

#### Projektgröße

47 WE, 5.300 qm BGF

#### Geschosse

V + II Staffel

#### GFZ

2,0

## JARRESTRASSE 82-84

Jarrestraße 82-84, Hamburg Winterhude







+ *Nutzungsmischung mit Nahversorgung und Quartiersgarage*

+ *Gärten auf zweiter Ebene auf den Dächern des Discounters und der Bestandsgarage*

+ *Vielfalt an Wohnungstypen: Etagenwohnungen, Maisonettes, Stadthäuser*

## WOHNEN AM BORGWEG

Borgweg 2-6, Hamburg Winterhude



*Neue Gebäuderiegel auf Sockelgeschoss als Erweiterung einer Bestandsgarage*



### Architektur

LRW Architekten und Stadtplaner, Hamburg-  
**Bauherr**



HTKOS Grundstücksgesellschaft Grindelberg  
 (Hamburg Team/KOS Wulff)



### Zeitraum

2007-2011



### Projektgröße

37 WE, 7.625 qm BGF



### Geschosse

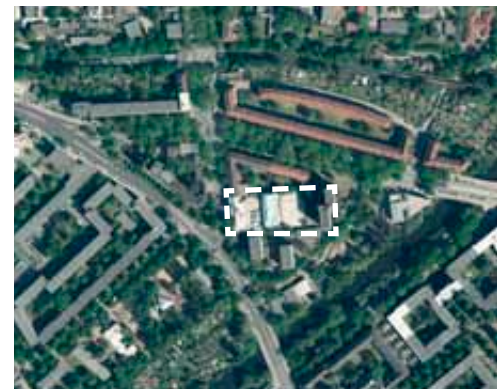
III-IV + Staffel



### GFZ

1,8

## GARTEN AUF GARAGE UND SUPERMARKT



Im Borgweg sind auf einem ehemaligen Gewerbegebiet zwei Neubauten entstanden. Ein Vorderhaus, welches mit seiner Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss eine Versorgungsfunktion für das gesamte Quartier einnimmt, und ein Hofgebäude. Dabei wurden die Gärten der Gebäude auf die Dächer der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und auf das Dach der bereits bestehenden Quartiersgarage verlegt. Diese Verlagerung ermöglichte den vertikalen Nutzungsmix der Neubauten.

Das Projekt in der Averhoffstraße stellt ein gutes Beispiel dar, wie ein denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Durch die Aufstockung um zwei Geschosse wird der vorhandene Raum intensiver genutzt, zugleich schafft der angrenzende Neubau neuen Wohnraum mit großzügigen Freisitzen. Die Verbindung des Bestandes mit einem Neubau schafft ein Beispiel für die Verknüpfung von Alt und Neu bei Verdichtung der Nutzung



## NEUE NUTZUNG PLUS ZWEI GESCHOSSE

- + Restaurierung des denkmalgeschützten Bestandes
- + Umnutzung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu Wohnraum
- + großzügige Freisitze im denkmalgerechten Umbau und im Neubau

*Aufstockung und Anbau an ein denkmalgeschütztes Schulgebäudes*

### Architektur

Winking Froh Architekten, Hamburg

### Freiraumplanung

arbos Landschaftsarchitekten, Hamburg

### Bauherr

Behrendt Wohnungsbau KG

### Zeitraum

2009-2012

### Projektgröße

89 WE, 15.600 qm BGF

### Geschosse

IV-VII, Aufstockung um II

### GFZ

1,4

## AVERHOFFSTRASSE

Averhoffstraße 7, Hamburg Uhlenhorst





*Kompakte baugemeinschaftliche Wohngebäude um grünen Innenhof*

**Architektur**

Iris Neitmann Architektin, Hamburg

**Bauherr**

Trägerschaft Max-B/Arbeiten, Wohnen und Kultur GbR

**Zeitraum**

2001-2006

**Projektgröße**

105 WE, 8.000 qm BGF

**Geschosse**

V

**GFZ**

2,2



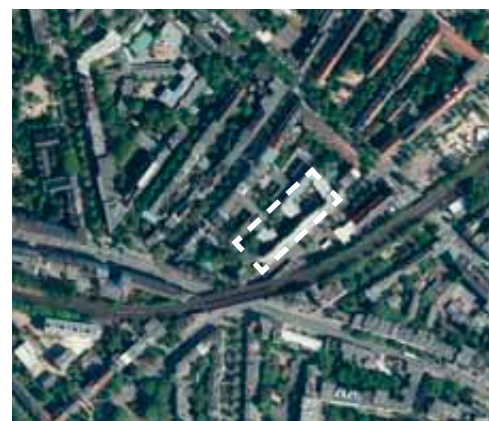
**PRIVATHEIT UND  
 GEMEINSCHAFT  
 MASS-  
 GESCHNEIDERT**

+ hochwertiger gemeinschaftlicher Freiraum als Mittelpunkt der Nachbarschaft

+ individuelle Detaillösungen in der Architektur in Bezug auf Lärmschutz, bestmögliche Belichtungsverhältnisse und Raumwirkung

+ intensive, gemeinschaftsbildende Beteiligung der Bewohner durch alle Projektphasen bis hin zu Pflege und Verwaltung

+ Integration verschiedener Wohnmodelle und mehrerer Generationen schafft vielfältige Gemeinschaft



## MAX-B/ARBEITEN, WOHNEN UND KULTUR

Max-Brauer-Allee 239, Hamburg Sternschanze



Das Wohnprojekt an der Max-Brauer-Allee erzeugt durch seine verschiedenen Schwerpunktthemen eine vielfältige Gemeinschaft, in der sich alle Generationen die gemeinschaftlichen Räume, wie die drei verbundenen Gartenhöfe, teilen. Durch die frühzeitige Integration der Bewohner in Planungsprozesse und die Beteiligung zweier sozialer Projekte sowie die gemeinschaftliche Hausverwaltung wird ein besonderes Gemeinschaftsgefühl mit sozialem Bewusstsein ermöglicht. Die Verbindung von Büro- und Praxisflächen und die Einrichtung eines Cafés schaffen neue Nutzungsangebote im Quartier.

Das Projekt am Löschplatz Lämmersieth verbindet Wohngebäude mit einer Seniorenwohneinrichtung am Osterbekkanal. Sie ermöglichen der Öffentlichkeit einen Zugang zum Wasser und schaffen aufgrund ihrer geschickten stadträumlichen Anordnung öffentliche sowie gemeinschaftlich nutzbare Plätze. Zudem bleibt auch die ursprüngliche Nutzung des Geländes als „Löschplatz“ erhalten.



## WEITE UND WASSERNÄHE IN DER KOMPAKTEN STADT

+ Erschließung der Wasserlage durch weiten öffentlichen Platz am Wasserraum

+ Private Außenräume durch Höhenstaffelung abgegrenzt

*Neues Wohnquartier um öffentlichen Platz am Kanal*

### Architektur

Fink+Jocher Architekten und Stadtplaner, München; Siemer, Kramer Architekten und Ingenieure, Hamburg

### Freiraumplanung

WES LandschaftsArchitektur, Hamburg

### Bauherr

Garbers-Partner Wohnungsbaugesellschaft GmbH & Co. KG

### Zeitraum

2006-2011

### Projektgröße

39 WE, 5.772 qm BGF

### Geschosse

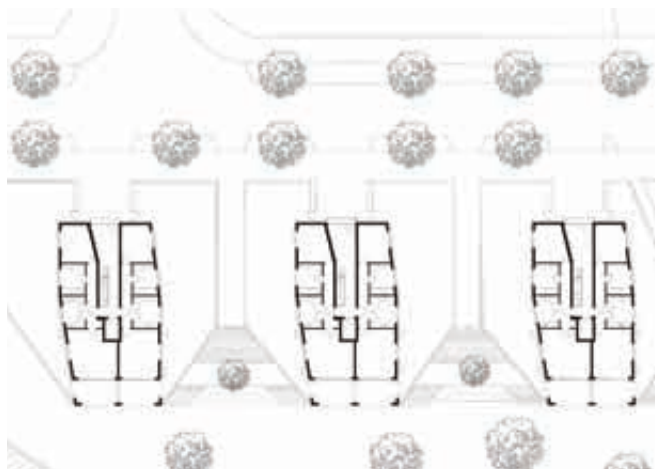
IV-V

### GFZ

1,2

## LÖSCHPLATZ LÄMMERSIETH

Lämmersieth 8-12, Hamburg Barmbek-Nord







## WINTERHUDE 22303

Geibelstraße, Hamburg Winterhude

In einem Wohnquartier erweitern diese Neubauten das Wohnungsangebot insbesondere durch ihre abwechslungsreichen Grundrisse, die eine vielfältige Nutzerstruktur ermöglichen. Die Gartenanlagen der Häuser werden auf ein Plateau im ersten Obergeschoss angehoben, so dass eine Trennung zwischen den privaten Räumen und den öffentlichen Räumen der Wohnbebauung entsteht. Zusätzlich können die Stellplätze für die Bewohner unter die Gärten verlegt werden und belasten so nicht das Quartier. Die Wohngebäude bieten ruhiges Wohnen trotz zentraler Lage.



### RUHE UND GRÜN FÜR DEN BLOCK INKLUSIVE

**+** *Lärmschutz des Blockinneren durch Bebauungsschluss zur Hauptverkehrsstraße*

**+** *vertikale Nutzungsmischung mit Gärten auf dem Dach des Supermarktes*

**+** *verkehrsfreier Blockinnenraum mit grünen privaten Freiräumen*



*Neues Wohnquartier auf Sockelgeschoss an viel befahrener Straße*

#### Architektur

Planwerkeins Eckert + Hamperl Architekten, Aumann Katzsch Architekten; Starcke^2, Hamburg; Architekten WDK, Rendsburg; SHE\_Architekten, Hamburg

#### Freiraumplanung

Arbos Freiraumplanung GmbH & Co. KG, Hamburg

#### Bauherr

HTWO Winterhude Objekt GmbH & Co. KG (bouwfonds Immobilienentwicklung/BKM GmbH), Hamburg

#### Zeitraum

2008-2011

#### Projektgröße

181 WE, 21.185 qm BGF

#### Geschosse

III-V, tlw. + Staffel

#### GFZ

2,4



Auf dem Gelände einer ehemaligen Brauerei sind neben Bürogebäuden, Gastronomie und einem Hotel auch zwei Wohnanlagen entstanden. Die Wohngebäude im Norden, gestaltet durch PFP Architekten bieten mit Genossenschaftswohnungen bezahlbaren Wohnraum. Die gegenüberliegenden Gebäude von Steidle Architekten sind Eigentumswohnungen mit der Möglichkeit individueller Gestaltung, indem kleinere Wohnungen an die größeren Wohnungen angeschlossen werden können. In den oberen Stockwerken bieten die Gebäude mit ihren großzügigen Freisitzen Sichtbeziehungen zu Teilen des quartiersprägenden Hafens und umliegenden Gebäuden wie dem Tropeninstitut.

## ZENTRALES WOHNEN FÜR FAMILIEN

- + Über Eck orientierte Wohnungen ermöglichen zweiseitige Ausblicke und Belichtung
- + Dachterrassen, Loggien, Balkone
- + Vielfältiges Wohnraumangebot: von der 2-Zimmer-Studiomaisonette bis zur großen Atelierwohnung
- + Angebot an privaten Freiräumen: Mietergärten im Hof

## BAVARIA-QUARTIER

Hopfenstraße, Hamburg St. Pauli

*Wohngebäude in neuer Quartiersentwicklung*

### Architektur

PFP Architekten, Hamburg; Steidle Architekten, München

### Bauherr

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Hamburg; Hansa Baugenossenschaft, Hamburg

### Zeitraum

2004-2008

### Projektgröße

203 WE, 32.400 qm BGF

### Geschosse

V-VIII

### GFZ

5,6







In Hannover wurde die Südstadtschule, eine denkmalgeschützte ehemalige Sehbehindertenschule (Arch.: Friedrich Lindau), in ein Wohnprojekt mit angeschlossener Stadtteilbücherei umgewandelt. In diesem Prozess sind mehrere Wohnungen entstanden, bei deren Planung die zukünftigen Bewohner frühzeitig mit eingebunden waren. Die Struktur des ursprünglichen Schulgebäudes und der Turnhalle ermöglicht den Bewohnern individuelle und großzügige Grundrisse. Der ehemalige Schulhof dient der Anlage als grünes Zentrum, welches gemeinschaftlich genutzt wird.



## UMNUTZUNG DENKMALGE- SCHÜTZTER SCHULE ZU WOHNRAUM

+ Umnutzung und Vermarktung eines leerstehenden Schulgebäudes zu innovativem Wohnraum für eine Baugemeinschaft

+ öffentliche Kinder- und Jugendbibliothek für das Quartier

+ Erhalt eines denkmalgeschützten öffentlichen Gebäudes aus den 1960er Jahren

+ großzügiger gemeinschaftlicher Freiraum



## BAUGRUPPE SÜDSTADTSCHULE

Krausen-/Schlägerstraße, Hannover-Südstadt

Umnutzung eines denkmalgeschützten Schulgebäudes

### Architektur

Mosaik Architekten

BDA, Hannover

### Freiraumplanung

Grün plan, Hannover

### Bauherr

Baugruppe Südstadtschule GbR, Hannover

### Zeitraum

2010-2012

### Projektgröße

16 WE, 2.170 qm BGF

### Geschosse

I-III

### GFZ

0,5





– Projekt in Realisierung –

*Integration mehrerer Wohngebäude in einen Blockinnenbereich*

**Architektur**

Henke + Partner Architekten, Hamburg

**Bauherr**

Garbe Wohnungsbau GmbH & Co.KG

**Zeitraum**

2011-2014

**Projektgröße**

180 WE, 18.500 qm BGF

**Geschosse**

IV-V

GFZ

1,34

## QUARTIERSENTWICKLUNG HOLSTEINISCHER KAMP

Holsteinischer Kamp, Hamburg Barmbek-Süd



+ differenziertes Freiraumangebot zur privaten und gemeinschaftlichen Nutzung im Blockinneren



+ lärmgeschützte Wohnlage im Blockinneren durch Bebauungsschluss zur Straße

### FREIRAUM- VIELFALT IM BLOCKRAND



Das Wohnungsbauprojekt am Holsteinischen Kamp soll als Verbindung zweier unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen dienen – zwischen Wohngebäuden der 1950er und 1960er Jahre und dem neu entstehenden Gewerbebau im Norden des Holsteinischen Kamps. Teil des Konzeptes ist ein Innenhof in einem Wohnblock mit acht Solitärgebäuden, die durch ihre lockere Anordnung verschiedene Freiräume erzeugen. Zur Straße liegende Räume sollen öffentlicher Natur, im Inneren privater Natur sein. Somit bietet das Projekt ein vielfältiges Freiraumangebot für seine Bewohner und das Quartier.



## TYP 4 QUARTIERE DER 1950ER/60ER JAHRE

### IN REIH' UND GLIED

Die Quartiere der 1950er/60er Jahre finden sich in allen Bezirken Hamburgs und sind in der Regel als Wohnstandorte zwischen Innerer und Äußerer Stadt etabliert. Sie entstanden im Zuge der Wohnraumbeschaffung nach dem 2. Weltkrieg und folgen dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Auch in der Inneren Stadt befinden sich Quartiere der 1950er/60er Jahre desselben städtebaulichen Leitbilds. Sie bilden in der Inneren Stadt kleinräumige Inseln in Zeilenbauweise. Außerhalb der Inneren Stadt zeichnen sich die Quartiere der 1950er/60er Jahre durch ihre enorme flächenhafte Ausdehnung aus, die bisweilen die Dimension eines ganzen Stadtteils, wie beispielsweise in Horn, annehmen kann. Auch einige Wohnquartiere der 1930er Jahre, die eine städtebaulich vergleichbare Zeilenbebauung aufweisen (z. B. das Weltquartier in Wilhelmsburg), können zu diesem Typ gezählt werden.

Prägend sind ihr ruhiger Charakter und die grüne Anmutung der Quartiere, die wesentlich durch Abstandsgrün und einen in Teilen hochwertigen Altbaumbestand entstehen. Öffentliche und halböffentliche Räume wirken durch parkende Autos und Nutzungsverbote oftmals untergenutzt.

Kennzeichnend für diesen Typ sind Siedlungen aus einem Guss mit einer geringen baulichen, grundstücksbezogenen Dichte (GFZ 0,4 bis maximal 1,0). Zeilen und Punkthäuser mit großzügigen Gebäudeabständen beherbergen vorwiegend Wohnnutzungen.

Häufig liegen mehrere Gebäudeensemble der Quartiere in der Hand eines oder einiger weniger Eigentümer, so dass eine große Anzahl der Wohnungsbestände von (hamburgischen) Wohnungsbaugenossenschaften/-gesellschaften und damit von lokalen Akteuren getragen wird.

---

#### Abb. rechts:

Grüne Zwischenräume – ein typisches Merkmal der aufgelockert bebauten Quartiere der 1950er/60er Jahre





## SEHEN, ERWEITERN, ERGÄNZEN

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Ihre vergleichsweise geringe bauliche Dichte und ihre großflächige Ausdehnung machen die Quartiere so bedeutsam für Wohnungsneubau in Hamburg. Auch sind viele der Siedlungen in die Jahre gekommen, so dass jetzt anstehende Sanierungsmaßnahmen ohnehin Anlass zu Veränderungen in den Quartieren geben. Wohnungsunternehmen können ihre Bestände nicht nur durch ergänzende Neubauten auf den eigenen Flächen erweitern, sondern auch Mehrwerte für die ansässigen Bewohner generieren: Vorgesetzte Balkone, Modernisierung, Barrierefreiheit, seniorengeeignete Wohnungen, energetische Sanierung und geringere Nebenkosten sind beispielhafte Möglichkeiten.

Da die Grundrisse der bestehenden Mietwohnungen häufig nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes familien- oder altersgerechtes Wohnen entsprechen, können Neubauten das Wohnraumangebot im Quartier entsprechend erweitern. So kann dem Trend der rückläufigen Einwohnerdichte durch die Zunahme von kleinen Haushaltsgrößen in diesen Nachbarschaften entgegengewirkt und auch für junge Familien wieder attraktive Angebote geschaffen werden – auch um langfristig eine Stabilisierung der Nachbarschaft durch neue Bewohnergruppen zu erreichen. Dazu zählen auch neue Nutzungsbausteine, die die singuläre Wohnnutzung z. B. um soziale Infrastrukturen erweitern.

Die besondere Herausforderung besteht darin, die enormen Potenziale kontinuierlich zu aktivieren und den Veränderungsprozess mit den Bewohnern zu gestalten. Denkmalgeschützte Ensembles (wie gartenstädtische Siedlungen) erfordern bei ihrer Weiterentwicklung einen behutsamen Umgang mit ihrem städtebaulichen Leitbild. Im gesamtstädtischen Kontext bieten die gleichartige bauliche Struktur und die Verwaltung ganzer Quartiere aus einer Hand die Option, modellhafte, auf andere Quartiere übertragbare Lösungen zu entwickeln.

## TYPISCH 1950ER/60ER JAHRE

### TYPISCHE LAGEN

- » Lurup
- » Eidelstedt, Stellingen, Schnelsen
- » Großborstel, Langenhorn
- » Barmbek-Nord, Dulsberg
- » Wandsbek, Bramfeld, Farmsen, Jenfeld, Rahlstedt
- » Horn, Billstedt, Rothenburgsort, Wilhelmsburg
- » Lohbrügge
- » Heimfeld

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Reine Wohngebiete (WR)
- » Allgemeine Wohngebiete (WA)
- » an Haupteinfahrstraßen Mischgebiete (MI)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » monofunktionale Nutzung
- » offene Bauweise, Zeilen und Punkthäuser
- » grüner Quartierscharakter
- » großflächige, halböffentliche Grünräume

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » städtebauliche Ensemble
- » einheitliches Leitbild
- » fließender Raum

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » Aufstockung
- » Anbau (Kopfbauten, Querriegel, Verlängerung, Verbreiterung der Zeilenbauten)
- » Wohnraumerweiterungen
- » ergänzende Bautypologien
- » Ersatzneubauten

#### Abb. rechte Seite:

Wohnungsbaupotenzialflächen in Quartieren der 1950er/60er Jahre (Wohnungsbaupotenzial 2013-2017, Flächen mit einem Potenzial ab 20 Wohneinheiten)

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren, Bezirksentlastungszentren
- Stadtteilzentren
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg

## TYPISCHE POTENZIALE VON QUARTIEREN DER 1950ER/60ER JAHRE

### LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET



S.122: Treehouses Bebelallee

S.123: Altenhagener Weg

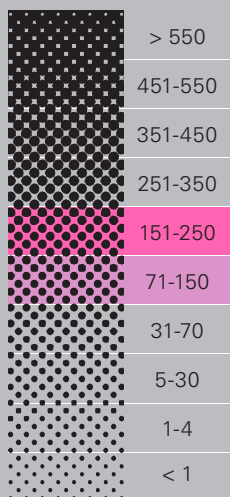
S.124: Lüttkamp

S.129: Weltquartier

## DICHTE-BAROMETER

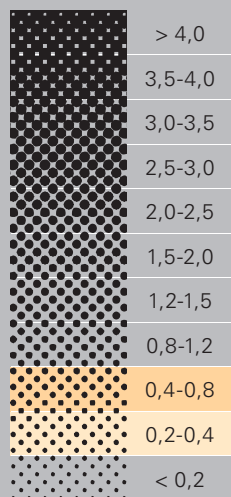
### WOHNDICHTE

E/ha Wohngrundstücke



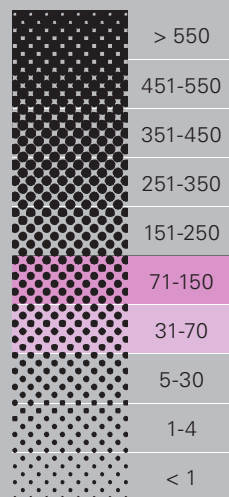
### BAULICHE DICHTE

GFZ



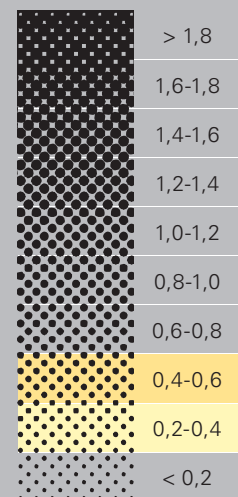
### EINWOHNERDICHTE

E/ha im Quartier



### QUARTIERSDICHTE

GFZ Quartier



Die Quartiere der 1950er/60er Jahre haben das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt idealtypisch umgesetzt. Dies lässt sich an der geringen baulichen Dichte mit einer GFZ von durchschnittlich 0,2-0,4 ablesen. Ausschlaggebend in der lockeren Bauweise ist ihre Geschossigkeit. Siedlungen mit drei Geschossen und mehr, wie in Teilgebieten von Lurup, haben mit bis zu 0,6 eine leicht höhere GFZ.

Da die öffentlichen Flächen, Straßenräume oder Plätze in den Wiederaufbauquartieren kaum ins Gewicht fallen, entspricht die Quartiersdichte mit 0,2-0,6 in etwa dem GFZ-Wert. Die Freiräume, die als Abstandsflächen der Zeilenbauweise entstehen, bilden fließende Grünräume und liegen ebenso wie Sammelstellplätze und Wege meist auf den privaten Grundstücken. Halböffentliche Grünräume sind hier bereits ‚inbegriffen‘.

Grünzüge und angrenzende Kleingärten erweitern den Freiraum zusätzlich. Während die punktuellen Wohnhochhäuser im Beispielquartier in Lurup eine leicht höhere Quartiersdichte bewirken, fällt sie in der Gartenstadt Farmsen aufgrund der großzügigen Freiräume etwas geringer aus.

Die fast ausschließliche Wohnnutzung der Quartiere sorgt auch bei der Einwohnerdichte für ähnliche Werte in der Grundstücks- und Quartiersbetrachtung. Abhängig von Struktur und Höhe der Siedlungen beträgt die Wohndichte überwiegend 71-150 E/ha Siedlungsfläche. Dies gilt sowohl für primär zweigeschossige Quartiere, wie die Gartenstadt Farmsen, wie auch für drei- bis viergeschossigen Quartiere. In Bereichen mit Punkthäusern und höheren Geschossigkeiten liegt die Wohndichte dagegen bei 151-250 E/ha. Auch auf der Quartiersebene machen sich die unterschiedlichen Geschossigkeiten bemerkbar: Während in der Gartenstadt Farmsen durchschnittlich 57 Einwohner je Hektar leben, erreicht das Vergleichsquartier in Lurup mit seinen Wohnhochhäusern aus den 1970er Jahren eine Einwohnerdichte von 80 E/ha.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispielquartiere der 1950er/60er Jahre.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.

Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).

Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).

Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)



# ZUM BEISPIEL: ZWEI QUARTIERE DER 1950ER/60ER JAHRE IM VERGLEICH

QUARTIER GARTENDSTADT FARMSSEN



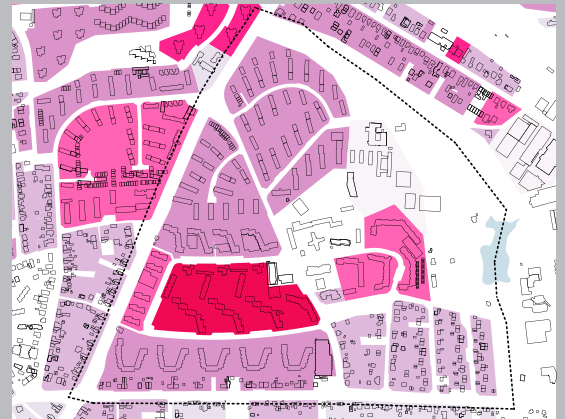
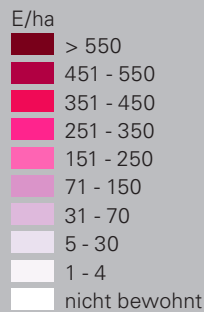
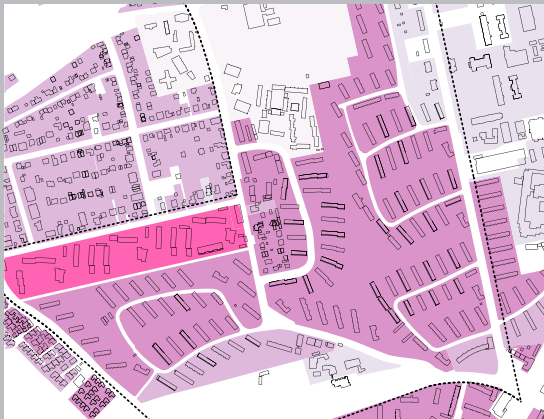
QUARTIER LANGBARGHEIDE, LURUP



Quartiersumgrenzung im Luftbild

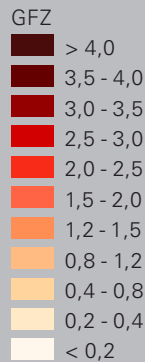
(ohne Maßstab)

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE WOHNDICHTHE UND BAUSTRUKTUR



100m

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

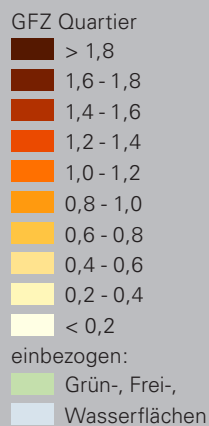


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHTHE BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 0,28



GFZ Quartier: 0,41

100m

# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT IN DEN QUARTIEREN DER 1950ER/60ER JAHRE

### STÄDTEBAULICHES LEITBILD ERNEUERN

Wohnungsneubau in jenen Quartieren, die in den 1950er/60er Jahren entstanden sind, hat sich wie in kaum einem anderen Quartier mit dem städtebaulichen Leitbild jener Zeit zu befassen: Wie weitreichend darf oder sollte in die städtebauliche Struktur des Quartiers eingegriffen werden? In welcher Weise können neue Wohnformen und Gebäude belebend auf eine gestalterische Monotonie, wie sie heute oftmals erlebt wird, einwirken und individuelle neue Akzente setzen?

Die Möglichkeit, neue Wohn- und Eigentumsformen in jene Quartiere zu bringen, birgt die Chance, Bewohner für eine Nachbarschaft zu interessieren, die bisher dort kein passendes Angebot haben finden können. So sind größere familiengerechte Wohnungen ebenso gefordert, wie altersgerechte und barrierefreie Wohnungen, die es langjährigen Bewohnern ermöglichen, im angestammten Quartier zu verbleiben. Zeitgemäße Angebote zum wohnungsnahen Arbeiten sind gegenwärtig Mangelware; die Kombination von Wohnen und Arbeiten ein wichtiger Beitrag zur Nutzungsmischung. Die Entwicklung der Quartiere trägt dazu bei, die Einwohnerzahlen zu konsolidieren, idealerweise diese sogar zu steigern, auch um die örtliche Kaufkraft zu erhöhen. Damit kann es gelingen, die Nachbarschaften künftig sogar als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort interessanter zu machen.

### HELL UND RUHIG – SANIERUNG UND NEUBAU ALS CHANCE FÜR WOHNQUALITÄTEN

Es gehört zu den zentralen Handlungsfeldern, die notwendigen energetischen Gebäudesanierungen zum Anlass für weiterreichende Umbaumaßnahmen zu nutzen und so beispielsweise neue private Freiräume, wie Balkone und Loggien zu schaffen. Ergänzende neue Gebäude sollten – richtig positioniert – vor Lärm und Einblicken geschützte Quartiersinnenbereiche schaffen. Sie müssen zugleich in Ausrichtung und Höhe auf die Belichtung von Wohnungen in den Bestandsbauten Rücksicht nehmen. Frühzeitige Verschattungsstudien steigern hier die Qualität für bestehende wie neue Wohn- und Freiräume. Auch muss die Orientierung der Grundrisse sowie die Ausgestaltung von Balkonen, Loggien und (Dach-)Terrassen Privatheit für die Wohnungen aller Nachbarn sicherstellen. Insgesamt stünden bei sensibler Planung große Mehrwerte für

die Wohnqualität im Quartier zu erwarten, von denen alle Anwohner profitierten.

### FREIRÄUME NUTZEN, SCHÜTZEN, QUALIFIZIEREN

Das Abstandsgrün zwischen den Zeilenbauten, wie es sich heute vielerorts zeigt, erweist sich nicht nur als Aufgabenfeld für das Image jener Quartiere, sondern stellt auch ein enormes Potenzial für die Quartiersentwicklung dar. Denn es bietet Raum für Neues, auch für eine Erneuerung der nachbarschaftlichen Freiräume. Ihre Zugänglichkeit, Ausgestaltung und Nutzbarkeit sind maßgeblich für ihre dauerhafte Attraktivität, nicht nur, weil mit zusätzlichen Bewohnern auch eine höhere Inanspruchnahme der Flächen zu erwarten ist. Mit neuem Wohnungsbau sollte daher eine Aufwertung dieser Freiräume halböffentlichen Charakters verbunden sein. Eine besondere Herausforderung dabei: Den gewachsenen Baumbestand in neue städtebauliche Konzeptionen sensibel einzubinden, indem behutsam Verluste und Mehrwerte mit den Akteuren zu erörtern und abzuwägen sind.

Im Übrigen sind diese Grünräume oft von übergeordneter ökologischer Bedeutung im Netz des stadtweiten Freiraumverbundes. Solche Flächen müssen identifiziert und geschützt werden, was in einer quartiersweiten Betrachtung der Freiraumfunktionen am besten gelingt. Auch Entwässerungskonzepte sollten auf dieser Ebene begriffen und erstellt werden, um negativen Auswirkungen durch Neuversiegelung gestaltend entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen.

### DAS QUARTIER IM BLICK – VERNETZTE BEGEGNUNGSRÄUME

Die Entwicklung der gemeinsamen Freiräume bietet mit neuen Nutzungsangeboten, Wegen und Treffpunkten hervorragende Anknüpfungspunkte für eine Identitätsbildung in den Nachbarschaften. Besonders förderlich sind hier Konzepte, die das gesamte Quartier statt eines einzelnen Projekts in den Blick nehmen. Beispielsweise können neu herzustellende Spielflächen koordiniert geplant werden – anstelle einer Vielzahl kleiner, gleichartiger Spielflächen sollten die Mittel für größere und qualitativ hochwertige Quartiersspielflächen gebündelt eingesetzt werden. Anlass zu Begegnung und Vernetzung im Quartier geben auch

#### Abb. rechte Seite:

A. Am Lüttkamp in Lurup wurden die typischen Gebäudezeilen bereits umgebaut (s. Projektbeispiel S. 124)

B. Untergenutzte Freiräume halböffentlichen Charakters haben

Potenziale zu mehr Qualität.

Horn Rhiemsweg, Hamburg Horn.

C. Alter Baumbestand prägt die Quartiere. Hamburg Horn.





neue Zuwegungen, die es insbesondere für die rückwärtigen Lagen zu schaffen gilt. Sie tragen mit ihren komfortablen Querschnitten und ihrem barrierefreien Ausbau zu einem fußgänger- und fahrradfahrerfreundlichen Wegenetz bei.

### KOMPAKTE PARKPLÄTZE UND BESSER ANBINDEN

Der motorisierte Individualverkehr stellt die Organisation und Verteilung des öffentlichen Raums vor eine ambivalente Herausforderung bei der Verdichtung der Quartiere: Eine höhere Bewohnerzahl verlangt eine funktionale Erschließung und Abwicklung des Verkehrs, während zugleich die Nutzbarkeit und Qualität des öffentlichen Raums bedeutender wird. In den Quartieren der 1950er/60er Jahre ist dieser oft durch Parkplätze zergliedert. Damit ist eine Umstrukturierung durch integrierte Verkehrskonzepte (insbesondere zum Parkraum) gefragt, die auf Quartiersebene raumsparende Alternativen zur Förderung von Fuß- und Radverkehr sowie Car-Sharing-Modelle aufzeigen. Aktuell bestehen in diesen Quartieren aufgrund ihrer Weitläufigkeit und ihrer dezentralen Lage in der Stadt häufig noch wenig Anreize, auf einen eigenen Pkw zu verzichten. Doch eine wachsende Bewohner-schaft sorgt auch für bessere Versorgung und kürzere Wege im Quartier und stärkt so die Nachfrage nach Angeboten des Umweltverbundes. Dazu gehören ein attraktives (Rad-)Wegenetz ebenso wie eine gute ÖPNV-Anbindung. Kompakte Stellplatzanlagen, Mehrfachnutzung der Stellplätze über den Tageslauf und Car-Sharing – vor dem Hintergrund der initiierten Abschaffung der Stellplatzpflicht können in der Zukunft platzsparende, intelligente Parkraum-Konzepte realisiert werden.



#### Gute Beispiele für mehr Stadt in den Quartieren der 1950er/60er Jahre auf den folgenden Seiten:

- » Treehouses Bebelallee, Hamburg Alsterdorf
- » Altenhagener Weg, Hamburg Rahlstedt
- » Lüttkamp, Hamburg Lurup
- » Siedlung Buchheimer Weg, Köln Ostheim
- » Burriweg/Schwamendingen, CH-Zürich Schwamendingen

- » Passivwohnhäuser am Piusplatz, München Berg am Laim
- » Ramersdorf Mitte, München Giesing
- » Weltquartier, Hamburg Wilhelmsburg



+ *neue Architekturqualität bei Erhalt des städtebaulichen Leitbildes und Altbaumbestandes*

+ *Durchmischung der Alters- und Haushaltsstrukturen durch neues Wohnraumangebot*

+ *energetische Sanierung im vollvermieteten Bestand ohne Umlage der Modernisierungskosten*

+ *nachhaltiger Ressourceneinsatz durch Bauen mit dem Bestand und Materialwahl*

## WEITERWOHNEN TROTZ UMBAU



## TREEHOUSES BEBELALLEE

Bebelallee 64-70, Hamburg Alsterdorf



*Aufstockung und Sanierung einer Zeilenbausiedlung*

### Architektur

blauraum architekten,  
Hamburg

### Bauherr

Robert Vogel GmbH &  
Co. KG

### Zeitraum

2008-2010

### Projektgröße

Neubau: 67 WE, 8.800 qm  
BGF, Sanierung: 104 WE,  
9.600 qm BGF

### Geschosse

IV

### GFZ

1,2

Das Bauprojekt in Hamburg Alsterdorf bietet durch seinen innovativen Ansatz ein gutes Beispiel für Modernisierung und Verdichtung in den Zeilenstrukturen der 1950er/60er Jahre. Während der Aufstockung der Gebäude um ein bis zwei Geschosse konnten die darunter liegenden Wohnungen weiter bewohnt werden, die Miete wurde den Bewohnern für den Bauzeitraum erlassen. Gleichzeitig wurden die Bestandswohnungen einer energetischen Sanierung unterzogen. Durch die neuen familiengerechten Wohnungen wurde das Wohnquartier der 1950er Jahre für neue Generationen geöffnet.



Mit der Sanierung und Verdichtung der Siedlung am Altenhagener Weg gelang es, durch vielfältige, behutsame Maßnahmen das einseitige Wohnungsangebot um andere Wohnungstypen zu erweitern. Die Bestandsgebäude wurden grundsaniert und um ein Geschoss aufgestockt. Ergänzende Neubauten wurden nur punktuell eingeführt, so dass die Quartiersidentität der Wohnanlage aus den 1960er Jahren gewahrt wurde. Ebenso konnten die Nachbarschaftsstrukturen erhalten werden: 70 Prozent der bisherigen Bewohner konnten in der Wohnanlage wohnen bleiben. Die besondere Qualität der grünen Freiräume zwischen den Gebäuden wurde erhalten und durch neue private Innenhöfe erweitert.



## STÄRKUNG DES QUARTIERS- CHARAKTERS

- + Bewohner und Nachbarschaftsstrukturen konnten gehalten werden
- + neues Wohnraumangebot für Familien
- + hochwertige energetische Sanierung mit dauerhafter Qualität
- + sensibler Umgang mit gewachsenem Quartierscharakter



## ALTENHAGENER WEG

Altenhagener Weg 1-6, Hamburg Rahlstedt



*Verdichtende Neubauten und Modernisierung in einer Wohnsiedlung*

### Architektur

Heidenreich & Springer Architekten, Berlin

### Bauherr

Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, Frankfurt am Main

### Zeitraum

2006-2009

### Projektgröße

108 (Bestand) + 48 WE (Neubau),  
15.500 qm + 5.500 qm BGF

### Geschosse

IV-V

### GFZ

2,8



## LÜTTKAMP

Lüttkamp, Hamburg Lurup

+ *Ergänzungsbauten schreiben das städtebauliche Leitbild fort und fassen das Quartier*

+ *Ausbildung eines neuen zentralen Quartiersfreiraumes*

+ *Ergänzung des Wohnungsangebotes durch unterschiedliche Wohnungstypen*



## NEUORDNUNG IN BESTEHENDEM LEITBILD

*Ergänzung und Modernisierung einer Zeilenbausiedlung*

**Architektur**  
APB Architekten,  
Hamburg

**Bauherr**  
SAGA GWG

**Zeitraum**  
2001-2003

**Projektgröße**  
Neubau 163 WE, Mo-  
dernisierung 262 WE,  
37.269 qm BGF

**Geschosse**

III

**GFZ**

0,5



Das Projekt im Lüttkamp besteht aus modernisierten Wohnbauten aus den 1960er Jahren und ergänzenden, von der öffentlichen Hand geförderten Neubauten. Dabei stärken die Neubauten den Quartierscharakter und schaffen gleichzeitig neue hochwertige Freiräume zwischen Neubau und Bestand. Die geförderten Wohnbauten erweitern darüber hinaus das Wohnungsangebot des Quartiers.



Die Siedlung Buchheimer Weg, ehemals ein Arbeiterviertel aus den 1950er Jahren, bietet heute eine farbenfrohe Neuinterpretation der damaligen Zeilenbebauung. Die öffentlichen Räume bieten verkehrsberuhigte Freibereiche, die insbesondere junge Familien ansprechen. Leichte Knicke in den Gebäudekörpern gliedern die ehemals beliebigen Freiräume und sorgen mit der grünen Fassadenfarbe für ein aufgelockertes Erscheinungsbild. Darüber hinaus erweitern Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Mietercafé und eine Kindertagesstätte das Angebot für das Quartier, genauso wie die Wohnungen für Demenzzranke und alte Menschen.



**HISTORISCHES  
LEITBILD  
ZEITGEMÄSS  
INTERPRETIERT**

+ Abriss und Neubau mit Weiterentwicklung des Leitbildes der gegliederten und aufgelockerten Siedlungsform

+ verbesserte Raumbildung und erweitertes privates Freiraumangebot

+ Wohnraumangebot auch für Demenzzranke und mobilitätseingeschränkte Personen

+ flexibel schaltbare Grundrisse

## **SIEDLUNG BUCHHEIMER WEG**

Buchheimer Weg, Köln Ostheim

*Abriss und Neubau einer Wohnsiedlung*

### **Architektur**

ASTOC Architects and Planners, Köln

### **Landschaftsarchitektur**

urbane gestalt, Johannes Böttger Landschaftsarchitekten, Köln

### **Bauherr**

GAG Immobilien AG, Köln

### **Zeitraum**

2009-2012

### **Projektgröße**

434 WE, 51.600 qm BGF

### **Geschosse**

IV

### **Wohnungen**

42-95 qm



+ innovative Freiraumformen: Laubentürme als gestapelte Gärten

+ Transformation: Reihenhaussiedlung zu gestapelten, familiengerechten Reihenhäusern



*Ergänzung und Modernisierung eines Gartenstadtensembles*

**Architektur**

Frank Zierau, Zürich

**Freiraumplanung**

Ryffel & Ryffel, Uster

**Bauherr**

Vitasana Bau- und Siedlungsgenossenschaft, Zürich

**Zeitraum**

2001-2002

**Projektgröße**

86 WE, 15.260 qm BGF

**Geschosse**

IV

**Wohnungen**

108 - 128 qm

## BURRIWEG/SCHWAMENDINGEN

Burriweg, CH-Zürich Schwamendingen

LAUBENTÜRME  
ALS NEUER  
GARTEN



Das Projekt in Zürich Schwamendingen, einem Gartenstadt-Ensemble aus den 1950er Jahren, stellt eindrucksvoll dar, wie eine Gartenstadt mit zeitgenössischer Identität versehen werden kann. Anspruchsvolle Verdichtungsmaßnahmen, wie gestapelte Reihenhäuser, bieten dem Wohngebiet eine neue Qualität. Durch die Installation von Laubentürmen werden den Bewohnern neue private Freiräume erschlossen, die die Wohnqualität des Quartiers steigern. Die Verdichtung der Wohnanlage ist dabei um den Faktor 2.0 erfolgt und bietet somit größere und mehr Wohnungen als vorher.





*Ergänzungsneubauten in einer Wohnsiedlung*

**Architektur**

Allmann Sattler Wappner Architekten, München

**Bauherr**

GEWOFAG Wohnen GmbH, München

**Zeitraum**

2009-2012

**Projektgröße**

6.024 qm BGF

**Geschosse**

IV



## PASSIVWOHNHÄUSER AM PIUSPLATZ

Piusplatz, München Berg am Laim



### GANZHEITLICHE ENTWICKLUNG FÜR DAS QUARTIER



+ ganzheitlicher Planungsansatz: bautechnisch, ökologisch, sozial, demografisch

+ Wohnungsmix für gemischte Bewohnerschaft in der Siedlung

+ Zusammenarbeit aller Akteure: Bauherr, soziale Einrichtungen, Planer, Behörden, Bewohner

+ barrierefreie Wohnungen und ambulanter Pflegedienst ergänzen Angebot für ältere Bewohner im Quartier



Mit der Sanierung und dem Neubau von Wohngebäuden wurde eine bestehende Siedlung für zukünftige Anforderungen (demografisch, sozial und ökologisch) gewappnet. Das einseitige Wohnungsangebot wurde ergänzt, um eine demografisch vielfältige Bewohnerstruktur zu erreichen. Die zwei Neubauten bieten Lärmschutz vor der angrenzenden stark befahrenen Straße. Bei der Umgestaltung der Außenanlagen sollen nun die Bewohner mit einbezogen werden, um eine bewohnergerechte Gestaltung zu gewährleisten und die Identifikation mit den Freiräumen im Quartier zu fördern.



## RAMERSDORF MITTE

Rupertigaustraße/Führichstraße/Ayingerstraße, München-Ramersdorf

Mit vielfältigen Maßnahmen ist geplant, die Wohnanlage in Ramersdorf behutsam nachzuverdichten, ohne die vorhandene Großzügigkeit der Bebauung aus den 1960er Jahren einzuschränken. Die Gebäude sollen saniert werden und künftig auch Wohnungsangebote für Familien und Senioren schaffen. Auch die Freiräume sollen neu gestaltet werden, um als Treffpunkte die Vernetzung der Quartiersbewohner untereinander zu stärken.

UMBAU, AUFBAU,  
ANBAU, NEUBAU  
—  
EINE  
QUARTIERSIDEE



- + neues Angebot an familiengerechten und barrierefreien Wohnungen zur Durchmischung der Bewohnerschaft
- + kindgerechte Spielräume in den Höfen
- + energetische Sanierung
- + neue Balkone

– Projekt in Realisierung –

*Modernisierung und Verdichtung einer Wohnsiedlung*

### Architektur

Bogevischs Buero Architekten & Stadtplaner, München

### Freiraumplanung

Grabner + Huber Landschaftsarchitekten Partnerschaft, Freising

### Bauherr

GEWOFAG Wohnen GmbH, München

### Zeitraum

2010-2015 (Realisierungsteil)

### Projektgröße

325 WE, 22.244 qm BGF (Realisierungsteil; Städtebauliche Planung ca. 900 WE, ca. 50000 qm BGF)

### Geschosse

IV







## Modernisierung und Ergänzung einer Zeilenbausiedlung

### Gesamtkonzept

kfs-krause feyerabend sippel partnerschaft architektur + innenarchitektur, Lübeck

### Architektur

kfs Lübeck; Gerber Architekten, Hamburg; Knerer + Lang Architekten, Dresden; petersen pörksen partner, Hamburg; Pavillon: Kunst+Herbert, Hamburg; Welt-Gewerbehof: Dalpiaz+Giannetti Architekten, Hamburg

### Landschaftsarchitektur

Sven Andresen Landschaftsarchitekt, Lübeck

### Bauherr

SAGA GWG, Hamburg

### Zeitraum

2007-2014

### Projektgröße

Umbau: 402 WE, Neubau: 274 WE, Modernisierung: 67 WE, ca. 45.000 qm Wohnfläche, ca. 20 Gewerbeeinheiten

### Geschosse

III-V



SOZIAL UND  
BEDARFSGERECHT  
SANIERT



+ innovatives Beteiligungskonzept der Quartiersbewohner schafft Basis für bedarfsgerechte Planung

+ Erhalt der Bewohner- und Nachbarschaftsstruktur durch Mietpreis- und Belegungsbindung

+ hochwertige energetische Sanierung historischer Bausubstanz

+ Innovatives Energienetz: regenerative Wärmeversorgung durch benachbarten Energiebunker

+ Umbau schafft an die Bedürfnisse der Bewohner angepasste Grundrisse

+ neue Nutzungsmischung durch Gewerbehof

## WELTQUARTIER

Weimarer Straße/Veringstraße, Hamburg Wilhelmsburg



Die klassische Hamburger Backsteinsiedlung aus den 1930er Jahren ist geprägt durch seine Bewohner aus über 30 Herkunftsländern. Unzeitgemäße Grundrisse und Mängel an der Bausubstanz machten eine Sanierung der Wohnungen notwendig. Mithilfe einer „interkulturellen Planungswerkstatt“ sollte zu Beginn des Sanierungsprozesses sichergestellt werden, dass der Umbau und die Sanierung den Ansprüchen und Bedarfen der Nachbarschaft gerecht werden. Für den Zeitraum des Umbaus wurde ein Großteil der Bewohner ausquartiert, durch die finanzielle Förderung der Stadt bleiben die Mieten auf einem günstigen Niveau, das den Bewohnern ermöglicht, in ihr Quartier zurückzukehren. Die Wärmeversorgung erfolgt seit 2013 regenerativ durch den benachbarten Energiebunker. Der neu entstandene Gewerbehof soll Arbeiten und Wohnen verknüpfen und die lokale Ökonomie stärken.



## TYP 5

# SUKZESSIVER WANDEL VON NUTZUNGSSTRUKTUREN

### RAUER CHARME

Untergenutzte Flächen in Gewerbegebieten, Mischgebiete, in denen Wohnen bereits in Grundzügen besteht, und Bürostandorte, die eine stärkere Nutzungsmischung erfahren können, sind kennzeichnend für den Quartierstyp „Sukzessive Änderung von Nutzungsstrukturen“. Typische Lagen sind die Randbereiche der Inneren Stadt, die Urbanisierungszone und Flächen entlang der Trassen des (Schienen-)Fernverkehrs. Mitunter befinden sich die Standorte aufgrund historischer Produktionsbedingungen, der Nutzung der Wasserkraft und von Wasserstraßen als Transportwege, an Kanälen und Flussläufen, wie beispielsweise die Gewerbelagen an der Wandse. Aufgrund stark veränderter Standortanforderungen wie Größe, Lage und Zuschnitt der Grundstücke entsprechen einige Standorte nicht mehr den heutigen Produktionsanforderungen und sind in der Folge untergenutzt.

Öffentliche wie private Freiräume dienen vorwiegend der Erschließung und Lagerung. Die meisten Flächen sind versiegelt, auf untergenutzten Flächen und Brachen bahnt sich die Natur ihre Wege. Auch wenn die Freiräume wenig qualifiziert sind, strahlen ihre Dimension und ihre industrielle Prägung den Charakter städtischer ‚Wildnis‘ aus.

Die seit dem Beginn der Industrialisierung entstandenen Gebiete – größere zusammenhängende Areale oder auch kleinere Gebiete in Streulagen – weisen häufig eine heterogene Baustruktur auf. Sie sind weitgehend monofunktional genutzt, großzügig erschlossen, von geringer baulicher Dichte gekennzeichnet; Wohnen findet sich oft nur vereinzelt. Neben zweckmäßigen Hallenbauten unterschiedlichster Maßstäbe befinden sich mehrgeschossige Bürogebäude und an manchen Orten auch historische Fabrikationsgebäude. Punktuell sind historische Einzelgebäude als Denkmale erkannt.

Die Eigentümerstruktur reicht wie die Parzellenstruktur von groß- bis kleinteilig. Größere Grundstücke eines Eigentümers sind häufig an mehrere Nutzer (langfristig) verpachtet.

#### Abb. rechts:

Wohnpioniere erschließen individuelle Wohn- und Freiräume. Oft verfügen sich wandelnde Gewerbe-, Industrie- oder Hafengebiete auch über attraktive Wasserlagen.



## RAUM FÜR NUTZUNGSMISCHUNG

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Mit der sukzessiven Veränderung von Nutzungsstrukturen bietet sich die Chance, bestehende Mischgebietslagen, monofunktionale Bürostandorte und in einzelnen Fällen auch untergenutzte Gewerbegebiete, die aus stadtwirtschaftlichen Erwägungen für eine gemischte Nutzung weiterentwickelt werden sollen, als vielfältige städtische Quartiere zu aktivieren. Insbesondere innenstadtnahe Lagen in der Nähe zu beliebten Wohnquartieren können wieder in die Stadt integriert werden. Häufig können sogar attraktive Wasserlagen für Wohn- und Freizeitzwecke gewonnen werden, wie z. B. im Harburger Binnenhafen oder am Schleusengraben in Bergedorf.

Die größte Herausforderung besteht in vielen Fällen darin, eine stärkere Wohnnutzung überhaupt in Betracht zu ziehen und das Planrecht entsprechend anzupassen. Größere Areale werden ihr Potenzial für mehr Nutzungsmischung, auch aufgrund der häufig kleinteiligen Flächen und Eigentumsverhältnisse, nur schrittweise entfalten. Wohn- und Freiräume müssen mit Blick auf einen langfristigen Wandel robust gestaltet sein. Das jeweils am Ort Mögliche muss – unter Auslotung der planungs- und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen – von Fall zu Fall erörtert werden. In bestehenden Mischgebieten, in denen Wohnen bereits möglich ist, kann Wohnen gestärkt werden, wie am Celsiusweg in Bahrenfeld geschehen.

In kleineren Gebieten kann Wohnungsbau ein engeres Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten bewirken. Auf größeren Arealen können Einzelprojekte, wie die Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Industriebauten zu Büro- und Gewerberaum mit Wohnmöglichkeit im Gebäude, den Wandel initiieren. Eine enge räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ist für Pioniere aus kreativwirtschaftlichen Bereichen interessant. Größere Gebiete, die zudem von besonderen Standortqualitäten wie den Wasserlagen profitieren, können mit größeren zusammenhängenden Bausteinen erste Impulse für die Transformation setzen, wie dies beispielsweise am Sonninkanal in Hammerbrook geschieht. Bürostandorte mit im stadtweiten Vergleich größeren Leerständen können insbesondere Modell für kleinteilige Nutzungsmischung werden.

## TYPISCH NUTZUNGSWANDEL

### TYPISCHE LAGEN

- » Hammerbrook
- » Rondenbarg, Bahrenfeld, Stellingen
- » Troplowitzstraße, Stresemannallee
- » Behringstraße
- » Harburger Binnenhafen

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Gewerbegebiete (GE)
- » Mischgebiete (MI)
- » Kerngebiete (MK)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » einfache/zweckmäßige Gebäudekonstruktionen
- » Hallenbauweise
- » große Gebäudetiefen
- » historische, mehrgeschossige Fabrikationsgebäude

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » teilweise Wasserlagen an ehemaligen Transportkanälen und Fleeten
- » gute Erschließung (MIV, ÖPNV)
- » Nähe zu Hauptverkehrsachsen

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » Umnutzung
- » Zwischennutzung
- » Kombination von Wohnen und verträglichem Gewerbe
- » Wohnateliers, Boardinghouses, Wohnwerkhöfe

#### Abb. rechte Seite:

Wohnungsbaupotenzialflächen in Gebieten mit sukzessivem Nutzungswandel (Wohnungsbaupotenzial 2013 - 2017, Flächen mit einem Potenzial ab 20 Wohneinheiten)

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren, Bezirksentlastungszentren
- Stadtteilzentren
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg



## TYPISCHE POTENZIALE DURCH SUKZESSIVEN NUTZUNGSWANDEL

### LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET

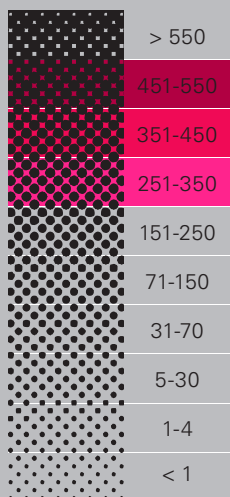


- S.138: Wohnbebauung Bille-Bad
- S.139: Bogenallee 10-12
- S.140: Reemtsma Park
- S.143: Wohnen am Kaufhauskanal
- S.144: Quartier am alten Güterbahnhof
- S.145: Marina auf der Schlossinsel
- S.146: Sonninkanal
- S.147: Bahrenwelt – Celsiusweg

## DICHTE-BAROMETER

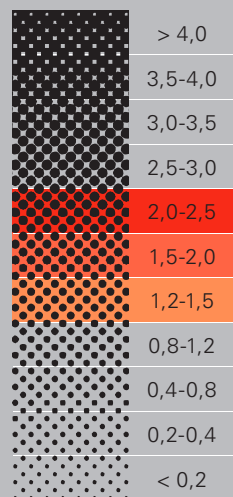
### WOHNDICHTE

E/ha Wohngrundstücke



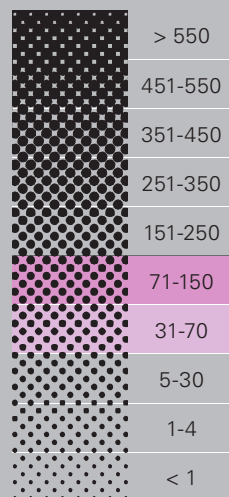
### BAULICHE DICHTE

GFZ



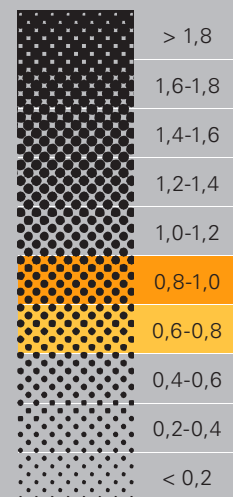
### EINWOHNERDICHTE

E/ha im Quartier



### QUARTIERSDICHTE

GFZ Quartier



Die bauliche Dichte ist nirgends so divers wie in den sich sukzessiv ändernden Nutzungsstrukturen. Je nach Standort sind großflächige, aber eingeschossige Hallen oder auch mehrgeschossige Bürobauten mit diversen Nebengebäuden vorzufinden. Einzelne Grundstücke können dadurch eine sehr geringe GFZ von 0,2-0,4, vergleichbar mit den 50er-Jahre-Siedlungen, aufweisen, oder sie sind mit 3,5-4,0 stark ausgenutzt. Der häufigste Wert liegt bei 1,5-2,0 und damit im mittleren Bereich.

Dort, wo in den primär gewerblich genutzten Gebieten gewohnt wird, weisen die Grundstücke häufig eine gute Flächenausnutzung auf. Typisch sind mehrgeschossige Arbeiterhäuser in Blockrand- oder Zeilenstrukturen, die in Nähe der (ehemaligen) Arbeitsstätten errichtet wurden. Die Wohndichte ist bezogen auf die einzelnen Wohngrundstücke daher mit durchschnittlich 351-450 E/ha entsprechend hoch.

Gemittelt über das gesamte Quartier ist die Einwohnerdichte in den Quartieren jedoch gering. Gebiete mit nur vereinzelt Wohnblöcken, wie im Beispielquartier

in Hamm-Süd, erreichen mit 33 E/ha die untere Skala, vergleichbar mit den Zentren in der äußeren Stadt wie Langenhorn oder Rahlstedt. Dagegen weisen mit Wohnquartieren verwobene Standorte wie Bahrenfeld, die häufig an die Mischlagen der Inneren Stadt angrenzen, mit 85 E/ha auch eine sich diesen Quartieren annähernde Einwohnerdichte auf.

Die Quartiersdichte rangiert mit 0,6 (Hamm-Süd) und 0,85 (Bahrenfeld) im Mittelfeld. Transportkanäle und Wasserflächen schaffen besondere Freiräume und Weite. Viel Freifläche entsteht durch großflächige Parkplätze und Lagerflächen, die häufig nur zu Betriebszeiten voll genutzt werden. Grünflächen oder kleine Parks bilden die Ausnahme. Häufig befinden sich Kleingartengebiete in unmittelbarer Nähe.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispielquartiere sich sukzessive wandelnder Nutzungsstrukturen.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.

Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).

Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).

Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)

# ZUM BEISPIEL: ZWEI QUARTIERE DES NUTZUNGSWANDELS IM VERGLEICH

**QUARTIER  
BORSTELMANNSWEG, HAMM-SÜD**



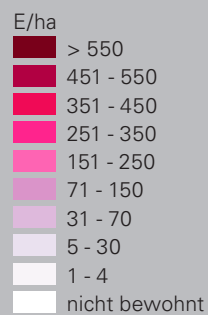
**QUARTIER BAHRENFELDER  
STEINDAMM, BAHRENFELD**



Quartiersumgrenzung im Luftbild

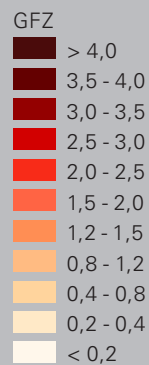
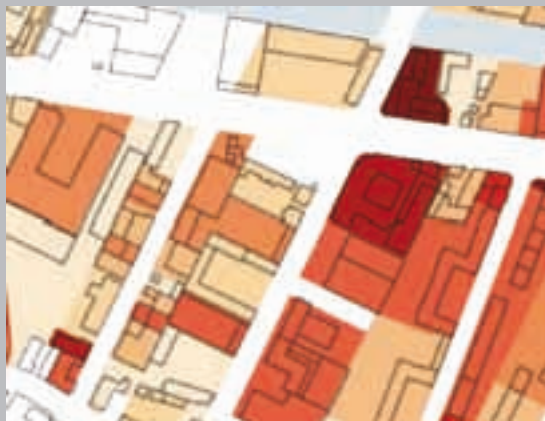
(ohne Maßstab)

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE WOHNDICHTHE UND BAUSTRUKTUR



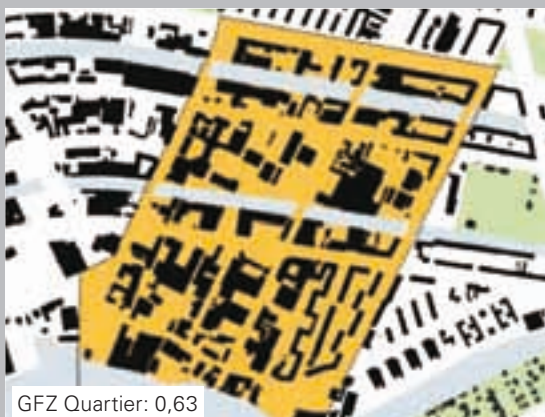
100m

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

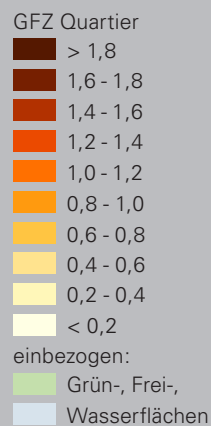


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHTHE BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 0,63



GFZ Quartier: 0,85

100m



# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT DURCH SUKZESSIONEN WANDEL VON NUTZUNGSSTRUKTUREN

### INNOVATIONEN IN EINER WACHSENDEN NACHBARSCHAFT

Im Gegensatz zu den anderen Quartierstypen verlangt die „Sukzessive Änderung von Nutzungsstrukturen“ die größte Offenheit für unterschiedliche Entwicklungsszenarien. Immerhin geht es in diesen Lagen zuallererst darum, Wohnen überhaupt an diesen Standorten zu ermöglichen – und dies der bestehenden Nutzungen wegen in kleinen Schritten. Insbesondere für größere Areale bedarf es einer Debatte über die Ziele in Bezug auf die Nutzungsstruktur und städtebauliche Leitbilder für die jeweiligen Standorte.

Mit einer Entwicklung in kleinen Schritten besteht in größeren Arealen die Chance, die individuellen, experimentellen Ansätze im Hinblick auf ihre Tragfähigkeit zu erproben. Noch bevor eine vollständige soziale Quartiersinfrastruktur entstehen wird, können mit Wohnpionieren frühzeitig neue Identitäten im Sinne einer eigenständigen Quartiersbildung heranreifen. Offenheit für das Nicht-Planbare ist unbedingt als Mehrwert für die Quartiersentwicklung zu erkennen, die auf mittlere Sicht eine behutsame Verstetigung erfordert.

Wichtige Voraussetzung für die Stärkung des Wohnanteils in bestehenden Mischgebietslagen, in monofunktionalen Bürostandorten oder einzelnen untergenutzten und nicht mehr für produzierendes Gewerbe geeigneten Gewerbegrundstücken ist die Umstellung des Planungsrechts mit dem Ziel der Nutzungsmischung (z. B. B-Plan Bahrenfeld 62, Celsiusweg). Ebenso gehört zu den zentralen Herausforderungen, die Quartiere durch ein geschicktes Flächenmanagement bzw. durch effizientere Nutzung gewerblicher Flächen mit Augenmaß umzustrukturieren.

### VERÄNDERUNGSPROZESSE RESPEKTVOLL GESTALTEN

Der Veränderungsprozess erfordert eine frühzeitige Kommunikation und enge Kooperation mit den gewerblichen Nutzern vor Ort. Für eine stärkere Durchmischung der Strukturen mit Wohnraum wird für jeden Einzelfall zu prüfen sein, ob und unter welchen Voraussetzungen Unternehmen verträglich mit anderen, sensibleren Nutzungen in der Nachbarschaft am Standort verbleiben können.

Das Entwicklungsziel ist die Mischung von Wohnen und Arbeiten – wo immer planungs- und immissionsschutzrechtlich vertretbar.

### ERZÄHLENDER BESTAND

Die Kombination von Alt und Neu, von alteingesessenen und neuen Nutzern, von einfachen Bauten und hochwertigen Architekturen bietet die Chance auf etwas Unverwechselbares und auf einen produktiven Umgang mit den historischen Schichten des Ortes, von denen Relikte früherer Nutzungen und Nutzer etwas zu erzählen haben. Sie bieten Anlässe, neuen Identitäten zur Entfaltung zu verhelfen. Wo neue Nutzungen und sogar Wohnräume in die Bestandsgebäude integriert werden können, verbinden sich Alt und Neu auf identitätsstiftende Weise.

### NEUE STADTÖKOLOGIE

Eine neue räumliche Verflechtung von Gewerbe und Wohnen auf engem Raum ermöglicht es, in kleinteiligen Strukturen zukunftsweisende Energiekonzepte auf Quartiersebene umzusetzen. Zudem können Flächen (z. B. durch Entsiegelung, Altlastensanierung oder ökologische Umgestaltung) zurückgewonnen werden – als urbaner Freiraum mit herausragenden stadtökologischen Eigenschaften, indem der Grünanteil wesentlich erhöht wird und die ökologischen Rahmenbedingungen für Tier- und Pflanzenwelt grundlegend verbessert werden – mit positiven Effekten für Stadtklima und Biodiversität.

### ANBINDUNG AUSBAUEN – UND ÖFFENTLICHEN RAUM GESTALTEN

Für eine zeitgemäß umweltfreundliche Entwicklung der Nutzungsstrukturen in größeren bisher monostrukturierten Arealen stellen Investitionen in den Umweltverbund (Ausbau ÖPNV-Netz, Radwegenetz) Chance und Aufgabe zugleich dar. Sie werten die Quartiere beispielsweise durch eine Veränderung der Straßenquerschnitte zugunsten von Flächen für Fuß- und Radverkehr funktional und gestalterisch auf. Die bedarfsgerechte Entwicklung des öffentlichen Raums und der Verkehrsinfrastrukturen sollte dabei gemeinsam durch öffentliche Hand und private Akteure vorangetrieben werden. Dabei gilt es, so bald wie möglich Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Kultur

#### Abb. rechte Seite:

A. Individuelle Nischen erobern – Wohn- und Gewerbehaus im Hamburger Münzviertel  
B. Droste-Areal in Haarlem, Niederlande (s. Projektbeispiel S. 141)

C. Umgenutzte, ehemalige Schokoladenfabrik in Hamburg Hammerbrook mit Wohn- und Gewerbenutzung (Bismarck + Partner)



sowie öffentliche Grün- und Freiräume in die Nachbarschaften zu bringen – zumal für neue Wohnstandorte an diesen Orten noch ein erheblicher Mangel herrscht.

### OFFENE PROZESSE GESTALTEN

Die Strukturierung von Entwicklungsprozessen, die den inhaltlichen Anforderungen des Ortes ebenso wie den Besonderheiten der Akteurskonstellation optimal entsprechen, gehört zu den größten Herausforderungen bei der sukzessiven Veränderung von Nutzungsstrukturen – auch weil die Zeitdimensionen gerade in größeren Arealen schwer abschätzbar sind und weil die Akteure (insbesondere die ansässigen Unternehmen) in besonderer Weise in den Prozess einbezogen werden müssen.

Leitbild und Planungsprozess setzen inhaltlich ein hohes Maß an Flexibilität und Offenheit voraus, um sich an sich wandelnde Bedingungen, Ziele, Interessen und Anforderungen anpassen zu können. Dies muss im Übrigen kein Nachteil sein: Den Abstimmungsprozess etwa von Nutzungsangeboten und Infrastruktur, von Architektur- und Freiraumqualität im richtigen Maße offen zu halten, bietet zugleich die Chance, die Entwicklung zum jeweiligen Zeitpunkt mit den bestmöglichen Maßnahmen zu fördern. Mindestanforderungen sollten so formuliert werden, dass sie impulsgebend und konstruktiv wirken.



### Gute Beispiele für mehr Stadt durch den sukzessiven Wandel von Nutzungsstrukturen auf den folgenden Seiten:

- » Wohnbebauung Bille-Bad, Hamburg Bergedorf
- » Bogenallee 10-12, Hamburg Harvestehude
- » Reemtsma Park, Hamburg Othmarschen
- » Droste-Areal, NL-Haarlem-Haarlem-Oost
- » Emaljehaven, DK-Kopenhagen-Bispebjerg

- » Wohnen am Kaufhauskanal, Hamburg Harburg
- » Quartier am alten Güterbahnhof Bergedorf, Hamburg Bergedorf
- » Marina auf der Schlossinsel, Hamburg Harburg
- » Wohnen und Arbeiten am Sonninkanal, Hamburg Hammerbrook
- » Bahrenwelt – Celsiusweg/Stahlwiete, Hamburg Bahrenfeld
- » Ehemaliges Tölgel-Gelände, München Bogenhausen

*Neues Wohnquartier  
zwischen Gleisen und  
Kanal*

**Architektur**

Böge Lindner K2 Architekten, Hamburg

**Bauherr**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

**Zeitraum**

2006-2008

**Projektgröße**

90 WE, 14.500 qm BGF

**Geschosse**

V-VI

**GFZ**

1,7



## WOHNBEBAUUNG BILLE-BAD

Reetwerder, Hamburg Bergedorf

+ Verkauf von Flächen für Wohnungsbau finanzierte Neubau des Bille-Bades

+ Bad konnte als Infrastruktur für den Stadtteil erhalten werden

+ genossenschaftliches Wohnen am Wasser und in zentraler Lage

### WOHNUNGS- BAU FINANZIERT SCHWIMMBAD- SANIERUNG FÜR DAS QUARTIER



Der Neubau des Bille-Bades auf einem angrenzenden Grundstück ermöglichte den Bau von 90 neuen Genossenschaftswohnungen in zentraler Lage am Wasser. Aus dem Grundstückserlös wurde der Bau des neuen Bille-Bades finanziert. So konnte einerseits neuer Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden und die Infrastruktur Schwimmbad für den Stadtteil erhalten bleiben. Die Struktur der Gebäude im Projektgebiet orientiert sich zum einen an der Uferlage, alle Wohnungen haben Bezug bzw. Zugang zum Ufer. Zum anderen bietet die Struktur gleichzeitig Lärmschutz vor der angrenzenden Bahntrasse.



Ein Bürogebäude aus den 1970er Jahren in der Bogenallee wurde in ein Wohngebäude mit Eigentumswohnungen umgewandelt. Das umgenutzte Gebäude verbindet die Qualitäten einer Blockstruktur mit grünem Wohnhof mit der innerstädtischen Lage. Gleichzeitig entsteht eine Verknüpfung der Wohnungen mit dem Straßenraum durch Erker mit besonderen Raumqualitäten, die neue Perspektiven für und auf das Quartier eröffnen.



## GELUNGENE UMNUTZUNG EINES BÜROHAUSES

- + neue Nutzung für Büro-/Parkhaus aus den 1970er Jahren
- + Wohnraumerweiterungen bieten besondere Raumqualitäten
- + Erkerelemente verknüpfen jede Wohnung mit dem Straßenraum
- + großzügige Verglasungen und Balkone zur Hofseite



## BOGENALLEE 10-12

Bogenallee 10-12, Hamburg Harvestehude

*Umnutzung eines Bürogebäudes in integrierter Lage*

### Architektur

blauraum architekten, Hamburg

### Bauherr

Cogiton Projekt Harvestehude GmbH

### Zeitraum

2003-2004

### Projektgröße

15 WE, 2.973 qm BGF

### Geschosse

IV

### GFZ

3,1





*Umnutzung eines denkmalgeschützten Villenkomplexes mit ergänzenden Neubauten*

**Architektur**

Helmut Riemann Architekten, Lübeck

**Bauherr**

GbR Reemtsma Park – vertreten durch:  
GATOR Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

**Zeitraum**

2006-2008

**Projektgröße**

57 WE, 11.865 qm BGF

**GFZ**

0,15



+ *Weiternutzung eines denkmalgeschützten Unternehmenssitzes*

+ *Erhalt des historischen Parkcharakters*

**HISTORISCHE  
VILLA ALS  
GRUNDSTEIN  
EINES NEUEN  
WOHNPARKS**



**REEMTSMA PARK**

Parkstraße 51-63, Hamburg Othmarschen

Die Reemtsmavilla mit ihrem besonderen architektonischen Charakter inmitten des großzügigen und hochwertigen Parks mit altem Baumbestand bildet den Mittelpunkt eines neuen Wohnparks. Das Projekt setzt auf einen behutsamen Umgang mit dem historischen Gebäudebestand und den Erhalt der besonderen Architektur- und Freiraumqualität. Die Neubauten orientieren sich in ihrer Fassadengestaltung am Bestand, zugleich erfüllen sie durch ihre zeitgemäßen Grundrisse moderne Wohnansprüche. Die Wohnungen profitieren von der hohen Freiraumqualität des umgebenden Parks.







- + historische Industriedenkmäler wurden integriert und stiften Identität
- + zentrumsnahes Wohnen am Wasser
- + Uferpromenade: öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität
- + autofreie Wohnstraßen

*Konversion eines Produktionsgeländes in Wasserlage zu gemischt genutztem Quartier*

#### Architektur

Faro architecten, Lissbroek; A&i architecten, Uithoorn; Max van Aerschot Architect, Haarlem; Braaksma en Roos architecten, Den Haag

#### Städtebau

DKV Architecten, Rotterdam

#### Freiraumplanung

Hosper Landschapsarchitectuur en stedenbouw, Haarlem

#### Bauherr

IBC Vastgoed

#### Zeitraum

1996-2008

#### Projektgröße

186 WE

#### Geschosse

III-IV

## DROSTE-AREAL

Drosteboulevard, NL-Haarlem Haarlem-Ost

ERSCHLOSSEN:  
UFERPROMENADE  
DURCH  
WOHNQUARTIER



Das Grundstück einer ehemaligen Schokoladenfabrik am Wasser wurde bei diesem Beispiel zu einem Quartier mit Wohnen, Gewerbe und Kultureinrichtungen entwickelt. Dabei wurden zum einen die historischen Gebäude restauriert und umgenutzt, zum anderen Neubauten hinzugefügt. Die öffentlichen Räume des Quartiers dienen als verbindendes Element, öffentliche Spielplätze für das gesamte Quartier ermöglichen familiengerechtes Wohnen. Um den Ursprung des Quartiers zu betonen, wurden Elemente der ehemaligen Fabriknutzung als Teil der Gestaltung der öffentlichen Räume aufgenommen.



Das Projekt auf dem Gelände einer ehemaligen Fabrik zur Herstellung von Metallcontainern fokussiert sich bei der Konversion der Fläche auf einen zentralen öffentlichen Platz und Park, der von Wohngebäuden umgeben ist. Der Park bietet in seiner Größe nicht nur den Bewohnern der Anlage sondern der gesamten Quartiersnachbarschaft einen neuen grünen Freiraum. Die Gebäude bieten dabei aufgrund ihrer Mischung aus Eigentum, frei finanzierten Mietwohnungen und Sozialem Wohnungsbau vielfältigen Wohnraum für eine soziale Bewohnermischung. Ein Café, Einzelhandel und eine Parkgarage ergänzen das Angebot.



WOHNEN  
FÜR VIELE,  
PARK FÜR ALLE

+ öffentlicher Park auf Wunsch der Quartiersbewohner

+ Ausblick auf Grünfläche für neue Bewohner



## EMALJEHAVEN

Rentemestervej, DK-Kopenhagen-Bispebjerg

*Neue Wohnbebauung um einen neuen öffentlichen Park*

### Architektur

Entasis Arkitekter, Kopenhagen

### Bauherr

ejendomsselskabet mhas, Kopenhagen

### Zeitraum

2007

### Projektgröße

192 WE, 18.900 qm BGF

### Geschosse

V



+ kleinteilig gegliederte  
Bebauung schafft geschützte  
Freiräume im Gewerbe-  
quartier

+ Lärmschutzfassaden  
ermöglichen Nebeneinan-  
der von Hafengewerbe und  
Wohnen



Im Harburger Binnenhafen knüpfen kleinteilige, versetzte Wohngebäude auf einer Gewerbebrache in Wasserlage an die historischen Bebauungsstrukturen der Umgebung an. Durch die geschickte Anordnung der Gebäude gelingt es außerdem, eine hohe Bebauungsdichte zu erzielen und gleichzeitig geschützte Freiräume entstehen zu lassen. Mit einer Ladenzeile werden im Zuge der Neubebauung auch erste Versorgungsangebote geschaffen und es wächst ein attraktives Wohnumfeld inmitten des Hafengebiets.



## WOHNEN AM KAUFHAUSKANAL

Harburger Schloßstraße, Hamburg Harburg

KLEINTEILIGE  
GLIEDERUNG  
SCHÜTZT  
FREIRÄUME



– Projekt in Realisierung –



Neues Wohnquartier im  
Binnenhafen



**Architektur**  
Städtebaulicher Wettbe-  
werb: BIG Bjarke Ingels  
Group, Kopenhagen; Ent-  
wurf und Realisierung:  
Windels Architekten,  
Hamburg  
**Landschaftsarchitekt**  
Topotek 1, Berlin  
**Bauherr**  
Behrendt Wohnungsbau  
KG (GmbH & Co.),  
Hamburg  
**Zeitraum**  
ab 2013  
**Projektgröße**  
156 WE, 18.450 qm BGF  
**GFZ**  
1,6







Das neu entstandene Quartier am Güterbahnhof Bergedorf stellt ein gutes Beispiel für die Umnutzung industriell genutzter Strukturen dar. Das ehemals als Güterbahnhof genutzte Gebiet bietet mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen wie einem Altenheim eine neue Nutzungsvielfalt für das Quartier. Die restaurierte Frachthalle und das Zollgebäude stellen ein Bezug zur ehemaligen Nutzung her. Die Lärmschutzfassade der Gebäude macht eine Projektentwicklung in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke möglich.

## QUARTIER AM ALTEN GÜTERBAHNHOF BERGEDORF

Albert-Gebel-Straße/Zollamtsbogen, Hamburg Bergedorf



### LÄRMSCHUTZ IM STÄDTEBAU

*Gemischt genutztes  
Quartier auf Bahnbrache*

#### Architektur

Thüs Farnschläder Architekten, Hamburg (Geschosswohnungsbau)

#### Bauherr

bouwfonds Immobilienentwicklung, Hamburg

#### Zeitraum

2008-2012

#### Projektgröße

292 WE

#### Geschosse

III + Staffelgeschoss - VII

#### GFZ

1,2 und 1,4



+ Lärmschutzfassade  
schirmt die Freiräume der  
westlichen Gebäude vom  
Schienenlärm ab



+ Pionierprojekt zum  
Nutzungswandel industrieller  
Strukturen in zentrums-  
naher Lage



+ Erhalt, Umbau und  
Integration einer alten  
Frachthalle

+ Vielfalt in Nutzungs-  
und Wohnraumangebot



Das Projekt der IBA Hamburg „Marina auf der Schloßinsel“ im Harburger Binnenhafen soll Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse in wassernaher Lage schaffen. Insgesamt soll die architektonische Gestaltung zum einen die besondere Lage hervorheben, zum anderen aber auch die Historie des Ortes widerspiegeln. Die enge Verknüpfung mit dem Park und der autofreie für die Öffentlichkeit zugängliche Außenraum sollen die Freiraumqualität im Quartier steigern und den Bezug zum Wasser stärken.



## WASSERLAGE NEU ERSCHLOSSEN

- + öffentliches Wegerecht eröffnet die Wasserkante für die Öffentlichkeit
- + Historisches Silo wieder aufgebaut
- + Entwicklung zeitgleich mit angrenzendem Park als Erholungsfläche
- + Quartiersgarage statt Stellplätze im öffentlichen Raum

### – Projekt in Realisierung –

Neues Wohnquartier im Binnenhafen

#### Architektur

Lorenz + Partner, Hamburg; Tim Hupe Architekten, Hamburg

#### Bauherr

Marina auf der Schloßinsel GmbH, Hamburg

#### Zeitraum

2010-2013

#### Projektgröße

162 WE, 34.000 qm BGF

#### Geschosse

IV-V, IX

#### GFZ

2,8

## MARINA AUF DER SCHLOSSINSEL

Bauhofstraße, Hamburg Harburg



- + neue Plätze und öffentliches Wegerecht machen Kanalufer zugänglich und erlebbar
- + Kopfbauten mit Hotel und gewerblicher Nutzung schirmen Wohngebäude zu den Hauptverkehrsstraßen ab
- + differenzierte Außenräume: Uferpromenade, Plätze, grüne Wohnhöfe, Mietergärten
- + geförderter Wohnungsbau in citynaher Lage



## KRITISCHE MASSE FÜR MEHR URBANITÄT



Das Wohnungsbauprojekt in Hammerbrook ist ein Pionier für mehr Nutzungsmischung im bisher monostrukturierten Büro- und Gewerbestadtteil. Dabei sollen ruhige Innenhöfe das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen, gleichzeitig gewährleisten sie genügend privaten Freiraum für die Bewohner der Wohnanlage. Durch dieses Projekt entsteht bezahlbarer Wohnraum in Innenstadt Nähe.

## WOHNEN UND ARBEITEN AM SONNINKANAL

Nordkanalstraße/Sonninstraße, Hamburg Hammerbrook

– Projekt in Realisierung –

*Neues Wohnquartier in Kanallage  
an Bürostandort*

### Architektur

KPW Architekten, Schenk + Waiblinger  
Architekten, Thüs Farnschläder Archi-  
tekten, Hamburg

### Bauherr

bouwfonds Immobilienentwicklung,  
Hamburg

### Zeitraum

ab 2011

### Projektgröße

331 WE, 38.800 qm BGF

### Geschosse

VII-IX

### GFZ

4,1



+ Städtebau greift angrenzende Nutzungen auf und entwickelt sie weiter

+ Nutzungen sind ihrer Verträglichkeit nach hintereinander angeordnet

+ Quartier schafft Verknüpfung zwischen angrenzenden Nutzungen



VON GEWERBE  
ZU WOHNEN  
FEIN ABGESTUFT



– Projekt in Realisierung –



Gemischt genutztes  
Quartier ersetzt Gewerbe-  
grundstück



**Architektur**

Schenk + Waiblinger Architekten, Hamburg

**Landschaftsarchitektur**

Breimann Bruun Garten- und Landschaftsarchitekten, Hamburg

**Bauherr**

PG Stahltwiete 13-21

mbH & Co. KG

**Zeitraum**

2009-2015

**Projektgröße**

187 WE, 20.414 qm BGF

Wohnen + 4.313 qm BGF  
andere

**Geschosse**

II-VI

**GFZ**

4,0

## BAHRENWELT – CELSIUSWEG/STAHLTWIETE

Celsiusweg/Stahltwiete, Hamburg Bahrenfeld



Mit einer Mischung aus Büros, Wohnen, Gewerbe und Handwerk soll in Bahrenfeld ein ehemaliges Industriegebiet zum lebendigen Quartier werden. Ein hybrider Gebäuderiegel verknüpft Wohnen und Gewerbe und schirmt zugleich den Gewerbelärm durch eine geschickte Gebäudeanordnung ab. In ihrer Fassadengestaltung greifen die Gebäude die charakteristische Industriearchitektur des Quartiers auf.





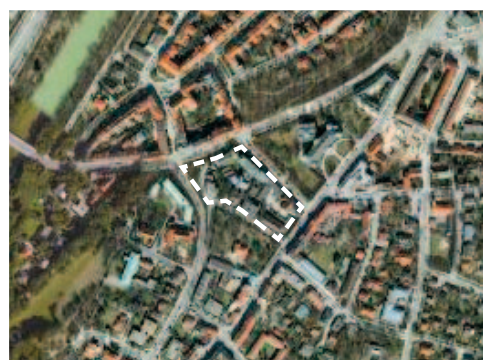
- + Freistellung des denkmalgeschützten Gasthauses und Integration in neuen Kontext
- + neue Adresse mit Stadtvillen-Typologie stärkt historischen gemischten Quartierscharakter
- + Anteil geförderten Wohnungsbaus in beliebter, grüner Lage
- + Durchwegung und Hof öffnen ehemaliges Verwaltungs- und Produktionsareal

## EHEMALIGES TOGAL-GELÄNDE

Ismaninger Straße, München Bogenhausen

Im Zentrum dieser Umnutzungsmaßnahme steht das denkmalgeschützte Gasthaus der ehemaligen Togonal-Werke. Das Gebäude soll freigestellt und in den Kontext einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe integriert werden. Die dadurch entstehende neue Adresse mit Stadtvillen-Typologie stärkt den historisch gemischten Quartierscharakter.

NEUE ADRESSE  
IN QUARTIERSTYPISCHER  
KÖRNUNG



– Projekt in Realisierung –

Neue Stadtvillen, Townhouses und Bürohaus um historisches Bestandsgebäude

### Architektur

Laux Architekten GmbH, München

### Bauherr

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, München

### Zeitraum

ab 2011

### Projektgröße

52 WE, 10.300 qm BGF

### Geschosse

V



## TYP 6 MAGISTRALLEN

### HAMBURGS HAUPTSCHLAGADERN

Die Magistralen verbinden als Hauptverkehrsachsen das Zentrum Hamburgs radial mit den inneren und äußeren Stadtbereichen und dem Umland. Die wichtigen Verkehrsstraßen verlaufen konzentrisch ab dem 1. Ring in alle Himmelsrichtungen zu den umliegenden Zentren des Umlands. Auf ihrer gesamten Länge zeigen die Straßenräume der Magistralen ein Konglomerat aus unterschiedlichen Stadtstrukturen – von ländlichem Landschaftsraum, eingeschossigen Gewerbebauten über gartenstadtähnliche Vororte und kleine Ortszentren bis hin zu geschlossenen Blockrandstrukturen, die den Straßenraum fassen, reicht das Spektrum. Daher sind die Straßenräume von einer Sequenz unterschiedlicher Gebäudetypen geprägt, bei abnehmender Bebauungsdichte vom Zentrum zur Peripherie. Neben den radial verlaufenden Magistralen werden auch die weiteren großen Hauptverkehrsstraßen Hamburgs zu diesem Typ gezählt.

Die Magistralen zeichnen sich im inneren Stadtbereich kaum durch grüne Strukturen aus. An zentralen Bereichen werden bepflanzte Mittelstreifen die Straßenräume auf, geschlossene Baumreihen prägen vereinzelte Abschnitte. Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum nehmen auch auf den angrenzenden Nutzungen Grünräume zu: von Abstandsgrün über Parks und Kleingärten bis offene Flur und private Vorgärten.

Sehr divers sind die Nutzungsstrukturen. Als stark frequentierte Straßen mit wichtigen Verbindungsfunktionen auch innerhalb des Stadtgebiets sind die Magistralen und Hauptverkehrsstraßen Standort für Einzelhandel, Büros und Gewerbe. Die gute infrastrukturelle Anbindung bedingt partiell größere Gewerbeansiedlungen. In der Urbanisierungszone und äußeren Stadt übernehmen einzelne Abschnitte der Magistralen die Funktion von Versorgungszentren.

Die Eigentümerstruktur ist ebenfalls divers, die großflächigen Nutzungen gerade gewerblicher Flächen erzeugen jedoch abschnittsweise größere homogen erscheinende Gebiete.

---

#### Abb. rechts:

Nicht nur Durchgangsräume,  
sondern auch Wohnumfeld:  
Wohngebäude und gewerbliche  
Nutzungen an der Kieler Straße.





MY PLACE  
Real Estate  
Hoch Platz  
für mehr  
Platz!

Lagerabteile  
50 m² zu mieten

WINTER  
SCHN  
Kaminöfen aus Holz

JOTUL morsø

Contura

## MEHR ALS KULISSE

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Die Magistralen rücken bei der Frage nach einer Verdichtung des Städtischen aus funktionalen und stadtgestalterischen Gründen in den Fokus. In dem Maße, wie sie eine Visitenkarte für Hamburg abgeben, ist es gestalterisches Ziel, diese Stadträume attraktiver und einheitlicher zu gestalten, insbesondere in ihren zentralen Abschnitten. Entlang der Trassen finden sich – hervorragend erschlossen – enorme Flächenpotenziale, die sich unter bestimmten Voraussetzungen auch für Wohnungsbau eignen, gerade weil der urbane Raum entlang der Magistralen mit seinen Standortqualitäten einer Stadtstraße auch spezielle großstädtische Angebote zum Wohnen eröffnen kann, wie die Wohntürme an der Mundsburg oder die geplanten Hochhäuser am Wandsbeker Tor zeigen.

Der Gewinn ist hier ein doppelter. Denn durch eine höhere und geschlossene Bebauung werden die dahinter liegenden Lagen vor Lärm geschützt und entfalten so weiteres Potenzial für Wohnungsbau. Zudem eröffnen Umstrukturierungen und Neubauten die Chance, unregelmäßige und lückenhaft bebaute Straßenräume städtebaulich zu fassen. Maßgeblich für eine stärkere Wohnnutzung an den verkehrsbelasteten Straßenräumen, die gleichzeitig gute Gewerbeadressen darstellen, werden dabei hybrid genutzte Gebäudetypologien sein, die Kombinationen von Wohnen und Arbeiten bzw. Wohnen und Gewerbe ermöglichen.

## TYPISCH MAGISTRALLEN

### TYPISCHE LAGEN

- » Kieler Straße (B 4)
- » Hoheluftchaussee, Lokstedter Steindamm, Kollaustraße (B 447)
- » Stresemann-/Von-Sauer-Straße, Osdorfer Weg, Osdorfer-/Sülldorfer Landstraße (B 431)
- » Bahrenfelder Steindamm, Luruper Chaussee/Luruper Hauptstraße, Alsterkrugchaussee/Langenhörner Chaussee (B 433)
- » Hoheluftchaussee, Oberaltenallee, Bramfelder Marktplatz/Bramfelder Straße/-Chaussee (B 434)
- » Eiffestraße, Bergedorfer Straße (B 5)
- » Stader Straße/Guxhavener Straße (B 73)
- » Ritterstraße, Ahrensburger Straße/Stein-Hardenberg-Straße/Bargteheider Straße (B 75)
- » weitere Hauptverkehrsstraßen

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Mischgebiete (MI)
- » Kerngebiete (MK)
- » Gewerbe (GE)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » heterogene Bebauungsstruktur
- » vom Einfamilienhaus über historische Relikte bis zu großflächigem Gewerbe

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » sehr gut erschlossen
- » Emissionsbelastet
- » Stadtbildprägend

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » städtebaulich markante Setzungen
- » Lückenschluss
- » Wohntürme
- » hybride Formen von Wohnen und Arbeiten
- » „Stapeln“
- » Umstrukturierung

#### Abb. rechte Seite:

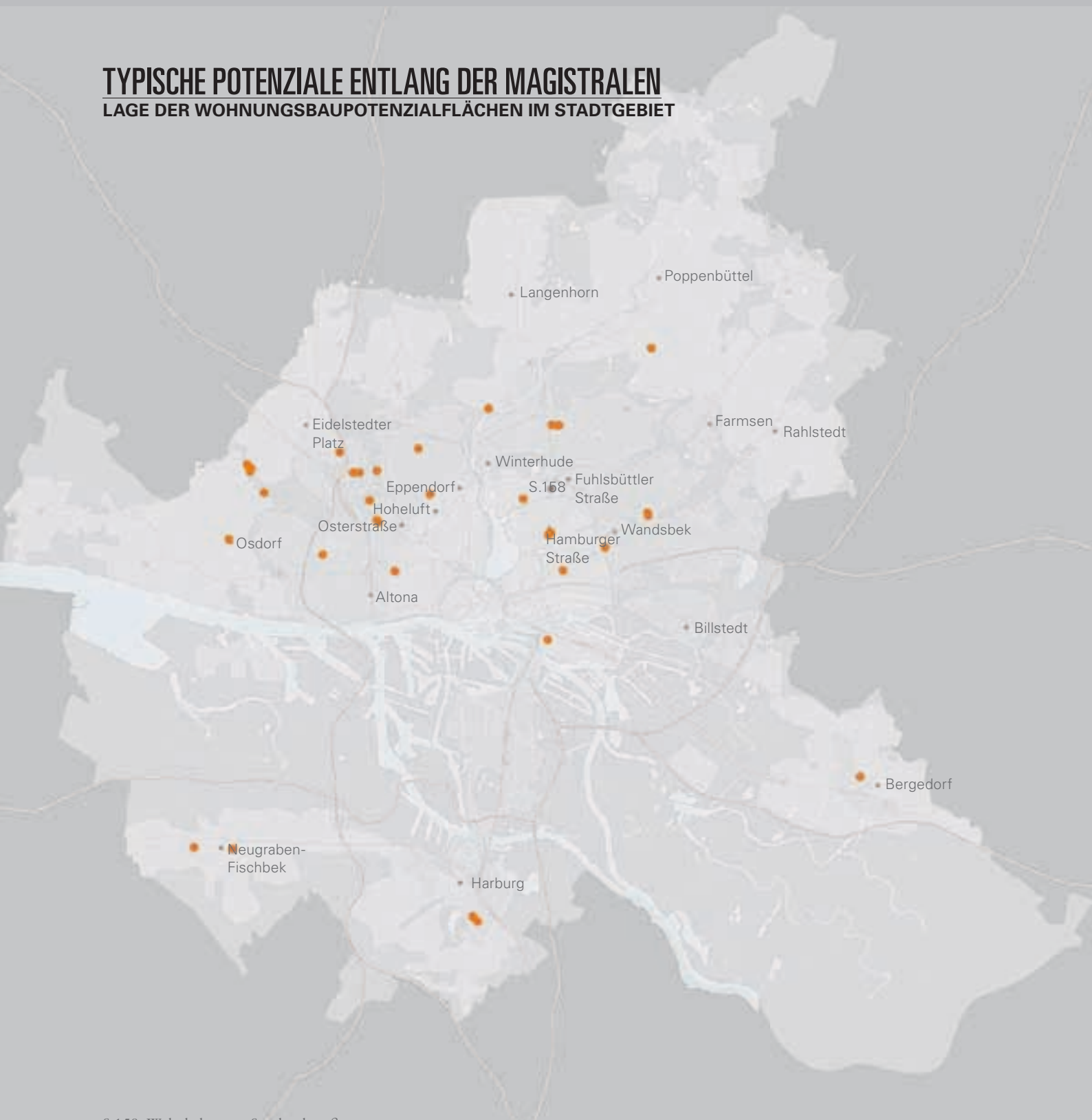
Wohnungsbaupotenzialflächen an Magistralen und weiteren Hauptverkehrsstraßen (Wohnungsbaupotenzial 2013-2017, Flächen mit einem Potenzial ab 20 Wohneinheiten)

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren, Bezirksentlastungszentren
- Stadtteilzentren
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg



## TYPISCHE POTENZIALE ENTLANG DER MAGISTRALEN

### LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET



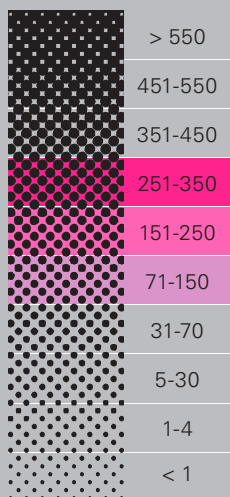
S.158: Wohnbebauung Saarlandstraße



## DICHTE-BAROMETER

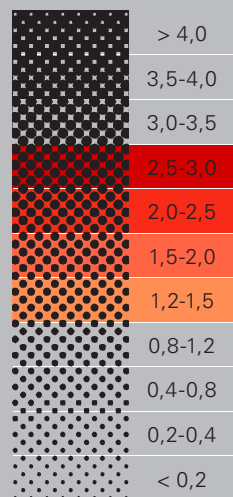
### WOHNDICHTE

E/ha Wohngrundstücke



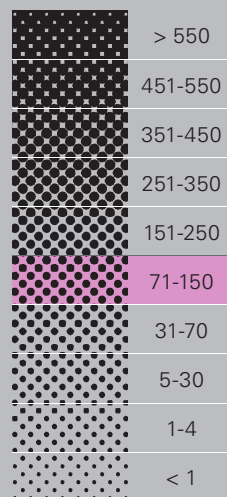
### BAULICHE DICHTE

GFZ



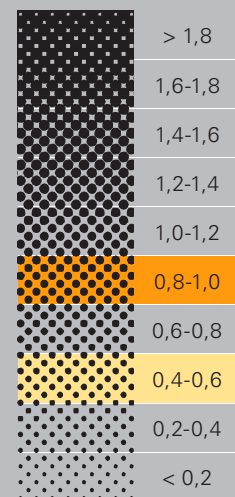
### EINWOHNERDICHTE

E/ha im Quartier



### QUARTIERSDICHTE

GFZ Quartier



Die Wohndichte entlang der Magistralen, die das Stadtgebiet radial durchmessen, verändert sich mit Lage und Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenabschnittes. Der durchschnittliche Wert bewegt sich um 151-250 E/ha Wohngrundstücke. Häufig befinden sich an den Straßen in den unteren Geschossen Dienstleistungen und Handel, in den äußeren Lagen der Stadt fällt die Geschossigkeit der Gebäude und damit auch die Wohndichte je Grundstück merklich ab. Insgesamt ist der Wohnanteil jedoch gering, was Werte der Einwohnerdichte im unteren Drittel der Skala zeigen; nur bei Magistralenabschnitten in der Inneren Stadt und an Zentren gibt es vereinzelt höhere Einwohnerzahlen.

Überwiegen Dienstleistungen und Handel, ist die Einwohnerdichte auch in Bereichen mit Kern- und Mischgebietsnutzungen eher gering. Das Beispielquartier an der Wandsbeker Zollstraße mit 79 E/ha verdeutlicht eine Lage in der Urbanisierungszone, während die Hoheluftchaussee West mit 115 E/ha eine Situation in der Inneren Stadt darstellt. Die bauliche Quartiersdichte der Magistralen richtet sich ebenfalls nach der Lage der Quartiere in der

Stadt und weicht nur geringfügig von ihrer Umgebung ab. Verdichten sich die baulichen Strukturen zur Magistrale und bilden sie geschlossene Straßenfronten aus, liegt die Quartiersdichte etwas höher. Laufen rückwärtige Quartiere zu Einzelgebäuden und großflächigem Gewerbe aus, fällt sie zur Verkehrsachse hin leicht ab. Mit knapp 0,9 in Hoheluft und 0,6 in Wandsbek zeigt sich dieser Unterschied. Dennoch: Gerade durch eine vertikale und horizontale Nutzungsmischung mit höherem Wohnanteil können diese Quartiere an Qualität gewinnen.

Die grundstücksbezogene bauliche Dichte liegt mit 1,5-2,5 im mittleren Bereich. Als Standorte an den Hauptverkehrsstraßen befinden sich an den Magistralen zwar viele Einrichtungen, die von der hohen Frequentierung profitieren, jedoch entsprechen gerade deshalb großflächiger Einzelhandel, Tankstellen und Dienstleistungszentren dem regen Publikumsverkehr mit einer Vielzahl an Stellplätzen, die die bauliche Dichte begrenzen. Gewerbebauten mit großen Hallen und Werkstätten weisen zumeist eine geringere GFZ von 1,0-1,5 auf.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispielquartiere an Magistralen.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.

Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).

Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).

Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)

# ZUM BEISPIEL: ZWEI QUARTIERE AN MAGISTRALEN IM VERGLEICH

**QUARTIER WANDSBEKER  
ZOLLSTRASSE, WANDSBEK**



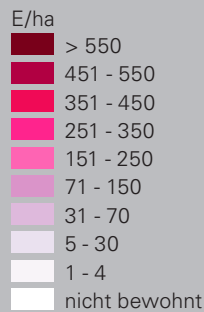
**QUARTIER HOHELUFTCHAUSSEE,  
HOHELUFT WEST**



Quartiersumgren-  
zung im Luftbild

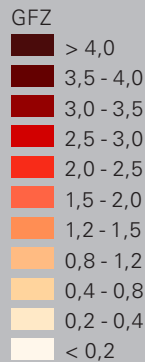
(ohne Maßstab)

## GRUNDSTÜCKSBEOGENE WOHNDICHTE UND BAUSTRUKTUR



100m

## GRUNDSTÜCKSBEOGENE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

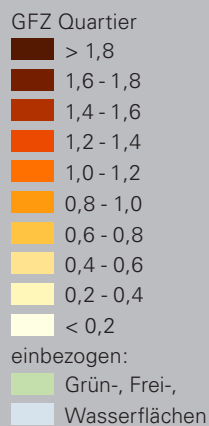


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHTEN BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 0,54



GFZ Quartier: 0,87

100m

# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT ENTLANG DER MAGISTRALLEN

### STÄDTISCHE AUFTRITTE

Magistralen sind in erster Linie Verkehrsadern, die wie ein Querschnitt durch die Stadt durch unterschiedliche Stadtquartiere führen und gerade Autofahrern eine Visitenkarte Hamburgs vorlegen – und dabei nicht immer die besten Eindrücke hinterlässt. Nicht ihre einheitliche Gestaltung über viele Kilometer, sondern ihre räumliche Rhythmisierung im Sinne einer ‚guten Dramaturgie‘ und eines stimmigen Raumgefühls ist das Ziel für diese Straßenräume. Neue Projekte müssen hierzu signifikante Beiträge leisten. Die Dimensionierung der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden sind hierfür primär von Bedeutung, gerade weil die derzeitigen Bebauungsformen uneinheitlich sind. Neuer Wohnungsbau entlang einer Magistrale muss daran mitwirken, diese vom Verkehr dominierten Räume zu Vorzeigeadressen Hamburgs zu machen. Planungswettbewerbe unterstützen bei der Sicherung der Raum- und Gestaltqualität.

### STADTRAUM MIT NACHBARSCHAFTSQUALITÄT

Doch der Fokus allein auf die Autofahrerperspektive würde verkennen, dass an den Magistralen Quartiere liegen, deren Bewohner mit der überörtlichen Straßenfunktion leben müssen; vielmehr müssen die Magistralen in ihren jeweiligen Abschnitten nachbarschaftliche Qualitäten entfalten können. Mit einer durch neue Bewohner belebten Nutzungsmischung und einer entsprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums im jeweiligen Straßenabschnitt kann es gelingen, ihnen ein neues Gesicht zu geben und sie stärker zum selbstverständlichen Bestandteil ihrer umgebenden Wohnquartiere zu machen. Die Gestaltung des Straßenraums als attraktiver öffentlicher Freiraum muss in Verbindung mit entsprechenden Angeboten in den Erdgeschossen neue Anziehungskraft für Fußgänger entfalten, Abwechslung bieten und Möglichkeiten zum Verweilen schaffen. Konkret verlangt dies, im Zuge neuer Wohnungsbauvorhaben auf eine Veränderung der Straßenquerschnitte hinzuwirken.

Der Ausbau von Radwegen und Fahrradstreifen stärkt den Umweltverbund, komfortable Gehwegbreiten und ein dichtes Haltestellennetz machen die Standorte auch jenseits des Autoverkehrs attraktiv. Mehr noch: Beispielsweise können großkronige Bäume den Eindruck des Straßenraums positiv beeinflussen und die Atmosphäre eines

grünen, großstädtischen Boulevards erzeugen. Auch private Flächen können als Vorzonen vor neuen Gebäuden den Grünanteil entlang des Straßenraums wesentlich erhöhen und die Aufenthaltsqualität merklich verbessern. Neubauvorhaben müssen auf diese Weise einen Beitrag zur Rückeroberung und mehr städtischer Qualität dieser Stadtstraßen leisten.

Ganz gleich, welcher Charakter schlussendlich angestrebt wird: Eine intensive Abstimmung der vielfältigen verantwortlichen Akteure und eine vorausschauende Planung sind erforderlich, um frühzeitig die Weichen (z. B. zur Sicherung des Flächenbedarfs für Fußgänger und Fahrradfahrer) für eine attraktive Raumentwicklung für Straße und Quartier stellen zu können. Für die Magistralen spielt dabei nicht zuletzt die gesamtstädtische Koordination der Verkehrsströme eine wichtige Rolle.

### DIFFERENZIERTE GEBÄUDEKONZEPTE ENTWERFEN

Um trotz der beträchtlichen Verkehrsbelastungen gute Wohnqualitäten sicherzustellen, müssen Architektur und Städtebau mit sorgfältig detaillierten Grundrissen und Fassaden auf die Situation angemessen reagieren. Insbesondere die Eingangssituationen erfordern gute städtebauliche Lösungen, um den Bewohnern ein angenehmes Ankommen zu ermöglichen. Unterschiedliche Adressen für Büro/Gewerbe und Wohnnutzungen können z. B. durch zweiseitige Erschließungen gebildet werden. Sind rückwärtige Zugänge zu den Wohnungen nicht möglich, können Pufferzonen zum Straßenraum, aber auch Laubengangerschließungen mit einer entsprechenden Grundrissorganisation gute Lösungen darstellen (Projektbeispiel Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft, Wien, S. 161, oder das Wohnprojekt an der Stresemannstraße 100 unweit der Sternbrücke). Häufig bieten neue Gebäude die Chance, rückwärtige Bereiche und Innenhöfe vom Straßenraum abzuschotten und hier mit ruhigen, grünen Oasen für ansässige wie neue Anwohner die Verkehrsbelastungen zu kompensieren.

Auch eine exklusive Gestaltung der Wohnungen und ihrer Freiräume kann dazu beitragen, diese vermeintlich geringerwertigen Standorte attraktiver zu machen: Großzügige Dachterrassen, mehrseitig orientiertes Durch-

#### Abb. rechte Seite:

A. An der Kieler Straße, Hamburg Stellingen  
B. Mit einer straßenseitigen Laubengangerschließung begegnet das „Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft“ in Wien der

Verkehrsachse (s. Projektbeispiele S. 161)  
C. Tankstelle an der Kieler Straße, Hamburg Stellingen





wohnen, vor Lärm schützende Wintergärten, hinreichend Stauraum in den Wohnungen. Wert sollte zudem auf jene Wohnformen gelegt werden, die eine stadtaffine Klientel ansprechen und die beispielsweise mit Studiowohnungen die Kombination von Arbeiten und Wohnen begünstigen. Diese können gewisse Standortnachteile buchstäblich in den Schatten stellen und die bestehenden Quartiere bereichern!

### MEHRWERTE DURCH HOHE TECHNISCHE STANDARDS

Die technische Qualität der Fassaden in Bezug auf Lärm- und Schadstoffemissionen entscheidet über den Erfolg der Maßnahmen. Damit ist der Schutz vor Straßenlärm gemeint, aber an den Magistralen auch vor Schadstoffen und Geruchsbelastungen durch Abgase. Hier müssen technische Lösungen zum Einsatz kommen, die eine gesunde Wohnqualität garantieren, beispielsweise durch eine kontrollierte Raumlüftung. Echte Mehrwerte entstehen, wenn Maßnahmen hier integriert mit innovativen energieeffizienten Gebäudetechnologien (etwa fassadenintegrierten Kollektoren) zum Einsatz kommen, die diesen Aufgaben gut gerecht werden.

Diese enormen planerischen Anforderungen sind frühzeitig im Genehmigungsprozess zu berücksichtigen und müssen prozessbegleitend überprüft werden. Lärmgutachten sichern die Qualität einer schallschutzoptimierten Planung für Wohnungen und Außenräume gleichermaßen, auch für die straßenabgewandten Bereiche. Selbstverständlich sind situationsspezifische Grundrisse, in denen Ruhebereiche und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite liegen und die die wohnungsbezogenen Freiräume konzeptionell integrieren. Wintergärten oder verglaste Loggien eignen sich als gut nutzbare Freisitze hoher Qualität, die vor Wetter, Lärm und Abgasen gleichermaßen schützen.



#### Gute Beispiele für mehr Stadt an den Magistralen auf den folgenden Seiten:

- » Wohnbebauung Saarlandstraße, Hamburg Barmbek-Nord
- » Siedlung Brunnenhof, Unterstrass, CH-Zürich Allenmoos
- » Badenerstrasse 380, CH-Zürich Hard
- » Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft, A-Wien-Atzgersdorf
- » Maikäfersiedlung, München Berg am Laim

- » Kalkbreite, CH-Zürich Sihlfeld
- » Leo 152, München Schwabing



- + Straßenbegleitender Riegel schützt rückwärtige Bebauung und Freiräume
- + Verglaste Freisitze bieten Schutz vor Wetter, Lärm und Emissionen
- + Freiraumvielfalt: gemeinschaftliche Grünflächen und wohnungseigene Gärten



## VIelfältiger FREIRAUMSCHUTZ



## WOHNBEBAUUNG SAARLANDSTRASSE

Saarlandstraße 8-18, Hamburg Barmbek-Nord

Ein linearer Baukörper mit drei Treppenaufgängen entlang der Straße schafft einen geschützten rückwärtigen Bereich. Der südliche Kopf des Riegels bildet mit einem achtgeschossigen Turm einen baulichen Akzent mit Blick über den Osterbekkanal. Durch den Bau einer Tiefgarage entstehen autofreie rückwärtige Grün- und Freiflächen für alle Bewohner. Jede der Mietwohnungen mit 2-5 Zimmern verfügt zudem über einen Mietergarten, einen Balkon oder eine Dachterrasse.

*Neuer Wohnkomplex in wachsendem Quartier*

### Architektur

NPS Tchoban Voss GmbH & Co. KG, Hamburg

### Bauherr

Frank an der Saarlandstraße GmbH & Co KG, Hamburg; Frank Heimbau Nord GmbH, Hamburg

### Zeitraum

2007-2011

### Projektgröße

55 WE, 10.100 qm BGF

### Geschosse

II-VIII

### GFZ

1,9



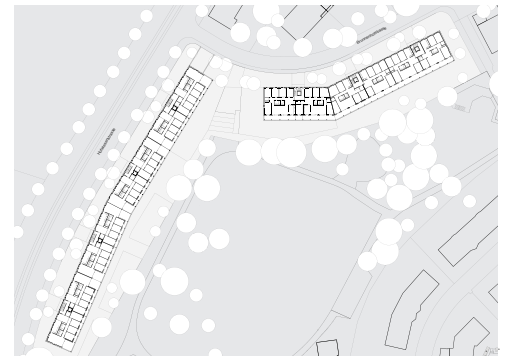




- + Gebäude als Lärm- und Sichtschutz für den öffentlichen Park
- + Wohnungen für kinderreiche Familien
- + Aufwertung des Straßenraumes und Adressbildung durch Farbgebung der Fassade
- + partizipative Strukturen – Einbindung der heterogenen Bewohnerstruktur



FÜR FAMILIEN  
AUSGERICHTET:  
LÄRMGESCHÜTZT  
WOHNEN AM  
PARK



## SIEDLUNG BRUNNENHOF

Brunnenhof, CH-Zürich Allenmoos

*Ersatzneubauten für  
Mehrfamilienhäuser am  
Park*

### Architektur

Gigon/Guyer Architekten,  
Zürich

### Bauherr

Stiftung Wohnungen für  
kinderreiche Familien.

Zürich

### Zeitraum

2007

### Projektgröße

72 WE, 11.070 qm BGF

### Geschosse

IV-VI

### Wohnungen

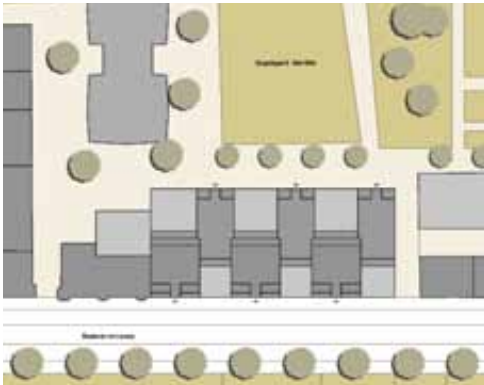
110-157 qm

Das interkulturelle Wohnmodell, welches anstelle einer Wohnsiedlung aus den 30er Jahren errichtet wurde, bietet kinderreichen Familien neue Wohnqualitäten. Die Bewohnerzahl hat sich durch mehr und größere Wohnungen mehr als verdoppelt: statt 165 wohnen nun über 400 Bewohner in der Siedlung, darunter 260 statt zuvor 40 Kinder, für die mit KiTa und Hort auch integrierte Betreuungsangebote existieren. Gleichzeitig stellen die zwei Neubauten eine Aufwertung des Straßenraums durch ihre besondere Farbgebung dar. Durch Vernetzung mit umliegenden sozialen Einrichtungen wie Schulen oder Kindertagesstätten wird die Integration der Wohnanlage in das Quartier gestärkt. Des Weiteren bieten die Neubauten Lärm- und Sichtschutz für die angrenzende öffentliche Parkanlage und heben so die Freiraumqualität im Quartier.



*Wohn- und Geschäfts-  
haus ersetzt Supermarkt*

**Architektur**  
pool Architekten, Zürich  
**Bauherr**  
BGZ Baugemeinschaft,  
Zürich  
**Zeitraum**  
2008-2010  
**Projektgröße**  
55 WE, 13.876 qm BGF  
**Geschosse**  
V + Staffel



**OPTIMIERTER  
FUSSABDRUCK  
=  
STÄDTEBAULICH  
UND ÖKOLGISCHE**

## BADENERSTRASSE 380

Badenerstrasse 380, CH-Zürich Hard

+ *Durchwohnen in allen Wohnungen ermöglicht Blick ins Grüne für alle Bewohner*

+ *Abwärme des Ladengeschosses deckt Heiz- und Warmwasserbedarf der Wohnungen*

+ *Gebäudevolumen schirmt rückwärtigen öffentlichen Park von Hauptverkehrsstraße ab*



Der innerstädtische Massivholzbau an der Badenerstrasse legt seinen Fokus auf ökologische Nachhaltigkeit. Es wurde als erstes Wohngebäude nach den Kriterien der „2000-Watt-Gesellschaft“ entwickelt und von der Kontrolle der Herstellungsenergie bis hin zur Energieerzeugung von Nachhaltigkeitsexperten begleitet. Ein Supermarkt im Erdgeschoss verbessert zudem die Nahversorgung im Quartier. Die zwei Hauptfassaden der Anlage vermitteln zwischen der anliegenden Hauptverkehrsstraße und dem rückwärtig und geschützt entstandenen öffentlichen Park. Die vielfältigen Sichtbezüge der beidseitig orientierten Wohnungen unterstützen diese Struktur.





+ großes gemeinschaftliches und privates Freiraumangebot auf den Dächern: zur Aneignung, Gestaltung, Miete

+ differenzierte Begegnungsräume und Gemeinschaftsnutzungen für unterschiedliche Lebensstile und Kulturen

+ internationale Bewohnerstruktur in Planung angestrebt und berücksichtigt

+ Laubengangerschließung als Pufferzone zur Straße, dafür hohe Freiraumqualitäten rückseitig und auf den Dächern



## MULTI-ETHNISCHES WOHNMODELL



## WOHNMODELL INTER-ETHNISCHE NACHBARSCHAFT

Anton-Baumgartner-Straße 129, A-Wien-Atzgersdorf

Mit großzügigen Gemeinschaftsflächen, wie einem Gemeinschaftssaal, versucht dieses Projekt stadtgesellschaftliche Ziele im sozialen Wohnbau zu fördern. Es zielt darauf ab, Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Herkunft zu bieten und deren Integration in die Gesellschaft zu unterstützen. Des Weiteren soll eine Dachlandschaft mit privaten Gärten und Dachhäusern mit Freizeitnutzen die Gemeinschaft der Bewohner stärken. Im Zentrum liegt der gemeinsame Wohnhof als „grüne Mitte“. Gleichzeitig wird durch einen Niveauunterschied einzelner Privatflächen deren Privatheit gewährleistet.



Kompaktes Wohnquartier in Stadterweiterungsgebiet

### Architektur

Scheifinger + Partner  
ZTG, Wien

### Bauherr

Urbanbau, Wien

### Zeitraum

1998-2000

### Projektgröße

140 WE, 15.750 qm BGF

### Geschosse

IV-VII

### Wohnungen

44-108 qm

### GFZ

2,55



Die als „Volkswohnsiedlung“ errichtete Maikäfersiedlung wird schrittweise erneuert. Der neu erbaute Abschnitt entlang einer Hauptverkehrsstraße kombiniert Läden, Büros und einen Supermarkt im Erdgeschoss mit verschiedenen Wohnformen. Die vielfältigen 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen erweitern das Angebot im Quartier, das bisher hauptsächlich aus kleinen Siedlungswohnungen der 1930er Jahre bestand. Die Bebauung schirmt einen grünen Innenhof vom Straßenlärm ab und markiert die Ecksituation durch einen höheren Turm. Verglaste Loggien oder Atrien vor den straßenseitigen Wohnungen bilden einen akustischen Puffer.



+ Erweiterung des Wohnraumangebots der Siedlung durch vielfältige Wohnungsgrößen und -formen

+ neues Versorgungs- und Nutzungsangebot im Quartier

+ Beruhigung der rückwärtigen Grünfläche durch geschlossene Bebauung zur Straße

+ Erhalt von Baumbestand, Wegesystem und Mietergärten der Siedlung



NEU ERBAUT,  
NEU GEMISCHT



*Nachverdichtung durch Abriss und Neubau einer Wohnsiedlung*

#### Architektur

zillerplus Architekten und Stadtplaner, München

#### Bauherr

GWG – Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft, München

#### Zeitraum

2001-2008

#### Projektgröße

115.000 qm BGF

#### Geschosse

III-VII

## MAIKÄFERSIEDLUNG

Krumbadstraße, München Berg am Laim







## KALKBREITE

Kalkbreitestrasse, CH-Zürich Sihlfeld

- + *Neubau auf Initiative von Quartiersbewohnern stärkt die Gemeinschaft vor Ort*
- + *Mehrfachnutzung einer öffentlichen Infrastrukturfläche in integrierter Lage*
- + *Neue öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche im Quartier*
- + *Verzicht auf eigene Pkw und Tiefgarage, stattdessen viele Fahrradstellplätze*



## HOHER HOF FÜR DAS QUARTIER



Auf Initiative von Quartiersbewohnern sollen Genossenschaftswohnungen in einem Gebäudekomplex über einer Straßenbahnabstellanlage entstehen. Ein öffentlich zugänglicher, begrünter Hof wird von einer Bebauung eingefasst, die für eine optimale Besonnung in ihrer Höhe gestaffelt ist. Vielfältige gemeinschaftliche Angebote wie Gemeinschaftsküchen mit großzügigen Freisitzen stärken die Nachbarschaft der Bewohner, während die unteren Geschosse mit Läden, Kulturräumen, Gastronomie und Büros das Quartier beleben.



– *Projekt in Realisierung* –

*Neuer Wohnkomplex über Straßenbahn-Abstellanlage*

### Architektur

Müller Sigrüst Architekten AG, Zürich

### Landschaftsarchitekt

Freiraumarchitektur, Luzern

### Bauherr

Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

### Zeitraum

Seit 2007

### Projektgröße

88 WE, 22.900 qm BGF

### Geschosse

VIII

An der Leopoldstraße in München ist ein kompaktes Stadtquartier geplant, welches Wohn- und Geschäftshäuser kombiniert. Die vertikale Nutzungsschichtung der Gebäude ermöglicht eine Verflechtung von Wohnen und Arbeiten. Eine Kindertagesstätte sorgt darüber hinaus für eine attraktive Infrastruktur für Familien. Durch eine geschickte städtebauliche Anordnung wird Bezug zu umliegenden zentralen stadträumlichen Punkten hergestellt und das Quartier so in einen größeren Kontext gesetzt.



## LEO 152

Leopoldstraße, München Schwabing

+ vertikale Nutzungsmischung urbaner Funktionen, Wohnen in den oberen Geschossen

+ Aufwertung des Straßenraumes durch neue Plätze und Durchwegungen



## URBANE, VERTIKALER NUTZUNGSMIX

– Projekt in Realisierung –

*Neue Bebauung auf  
brachgefallenem  
Gewerbegrundstück*

### Architektur

03 Architekten, München  
Freiraumplanung  
ver.de landschaftsarchi-  
tektur, Freising

### Bauherr

Jost Hurler Beteiligungs-  
und Verwaltungsgesell-  
schaft GmbH & Co. KG

### Zeitraum

2007-2016

### Projektgröße

273 WE, 89.000 qm BGF

### Geschosse

VI-XIV

### Wohnungen

60-150 qm

### GFZ

2,8







## TYP 7 EINFAMILIENHAUSQUARTIERE MIT ÖPNV-ANSCHLUSS

### AUF DEM LAND IN DER STADT

Die Einfamilienhausquartiere nehmen große Flächen in der äußeren Stadt, aber auch in der Urbanisierungszone ein. Zum Teil gehen diese auf gewachsene Ortschaften zurück, entstammen den Stadterweiterungen im Zuge der Gartenstadtbewegung oder dem Eigenheimbau der Nachkriegszeit. Viele datieren jedoch auch aus der jüngeren Vergangenheit und stehen für die Sehnsucht nach dem Wohnen im Grünen. Der Typ „Einfamilienhausquartiere mit ÖPNV-Anschluss“ erfasst Gebiete an Schienenhaltepunkten in der äußeren Stadt und die vom schienengebundenen ÖPNV erschlossenen Einfamilienhausquartiere in der Urbanisierungszone. Ihre Erschließung durch den öffentlichen Verkehr macht die Quartiere für neuen Wohnungsbau interessant.

Ein dörflicher, durchgrünter Charakter ist prägend für die Quartiere, in denen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser überwiegen. Straßen bilden den öffentlichen Raum, Grünräume sind naheliegende Agrar- und Waldflächen. Typischerweise werden wohnungsnahe Freiräume durch die privaten Gärten mit teilweise sehr altem Baumbestand abgedeckt.

In die monofunktionale Wohnnutzung sind vereinzelt Dienstleistungen in den Erdgeschosses integriert. Die Gebiete sind sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen, so dass die vorhandene Anbindung an das Schienennetz für viele Haushalte nachrangig ist.

In der Regel gehört jede Parzelle einem anderen privaten Eigentümer, so dass die Eigentümerstruktur sehr kleinteilig ist. In einigen Fällen verwalten Wohnungsbaugenossenschaften Siedlungen oder Teile von Siedlungen.

---

#### Abb. rechts:

Das Ideal vom Wohnen auf dem eigenen grünen Grundstück prägt die weitläufigen Einfamilienhausquartiere. Eine gute Anbindung an die Stadt lockt neue Nachbarn.







## NICHT NUR EINE RANDERSCHENUNG

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Einfamilienhausquartiere nehmen bei geringer baulicher wie Einwohnerdichte große Flächen im Stadtgebiet Hamburgs ein (bauliche Dichte < 0,4). Während diese Gebiete begehrte Wohnorte insbesondere für Familien darstellen, stehen einer höheren Ausnutzung der Flächen die kleinteilige Eigentümerstruktur und die starken Vorbehalte vieler Anwohner gegenüber Veränderungen entgegen. Die steigenden Bevölkerungszahlen erfordern einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Flächen und der vorhandenen Infrastruktur. Innerhalb der Siedlungen ist im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV die Entwicklung von neuem Wohnungsbau von Bedeutung. Für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und eine Steigerung der Dichte sollten auch Mehrfamilienhäuser und Stadthäuser als alternative Neubauformen generell in Betracht gezogen werden. Eine höhere Geschossigkeit sollte in Betracht kommen, wenn sie sich verträglich in das Umfeld integrieren lässt.

Nicht nur in gut erschlossenen Gebieten kann Wohnen gefördert werden, auch die Umsetzung bisher noch nicht realisierter Haltepunkte erschließt neues Wohnbaupotenzial. In vielen Einfamilienhausquartieren vollzieht sich gerade ein Generationenwechsel, und viele Wohngebäude müssen an die gesellschaftlichen Veränderungen angepasst werden (kleinere Familien, größerer Pro-Kopf-Wohnraumbedarf, Generationenwohnen, Barrierefreiheit, ...). In diesem Zuge können Privateigentümer darin bestärkt werden, mehr Wohnraum zu schaffen (z. B. durch Dachausbau, Wohnungsteilung, Einliegerwohnungen, Grundstücksteilung, Pfeifenstielerschließung). Durch gezielte Ansprache der Eigentümer und Informationsveranstaltungen können Wohnungsneubaupotenziale, auch in zweiter Reihe, aktiviert werden.

## TYPISCH EINFAMILIENHAUSQUARTIERE

### TYPISCHE LAGEN

- » Othmarschen, Rissen
- » Bramfeld, Lohbrügge
- » Alsterdorf, Langenhorn
- » Klein Borstel, Ochsenzoll
- » Kiwittsmoor, Fuhlsbüttel
- » Kornweg, Eißendorf
- » Wilstorf
- » Sülldorf
- » Niendorf

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Allgemeine Wohngebiete (WA)
- » Reine Wohngebiete (WR)
- » Besondere Wohngebiete (WB)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
- » Reihenhäuser
- » geringe bauliche Dichte (GFZ < 0,4)

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » ruhige Lagen
- » sehr grün
- » Altbaumbestände
- » historische Einzelgebäude

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » Ergänzung/Anbau
- » Aufstockung
- » Dach-/Souterrainausbau
- » Neubau
- » Pfeifenstielerschließung
- » Wohnungstrennung
- » Grundstücksteilungen

#### Abb. rechte Seite:

Wohnungsbaupotenzialflächen in Einfamilienhausquartieren mit ÖPNV-Anschluss (Wohnungsbaupotenzial 2013-2017, Flächen mit einem Potenzial ab 20 Wohneinheiten)

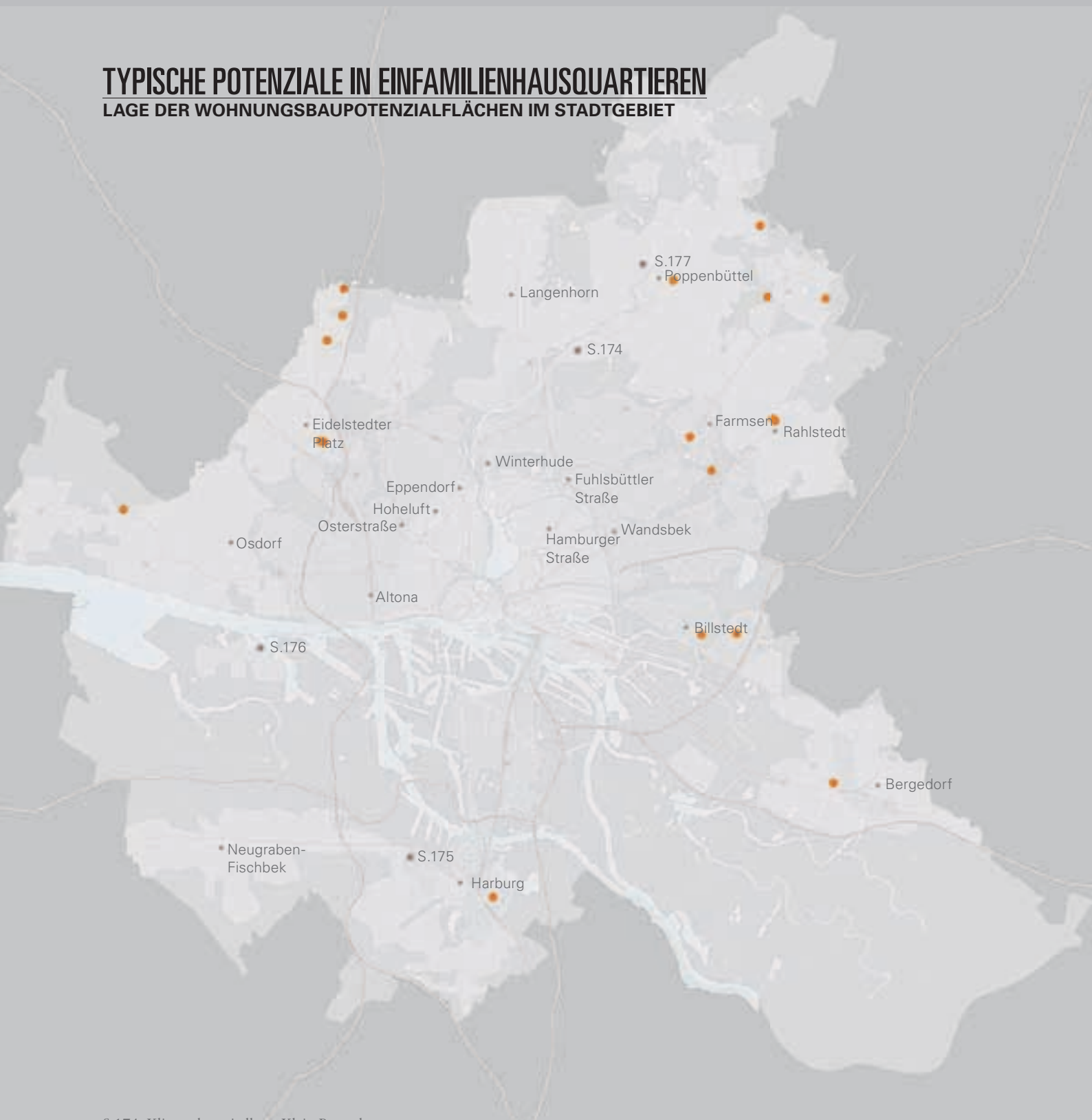
Hinweis: Dargestellt sind Potenzialflächen im Einzugsbereich eines Schienenhaltepunktes (in der äußeren Stadt bis max. 1.000 m Entfernung). Buslinien sind nicht berücksichtigt.

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren, Bezirksentlastungszentren
- Stadtteilzentren
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg



# TYPISCHE POTENZIALE IN EINFAMILIENHAUSQUARTIEREN

## LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET



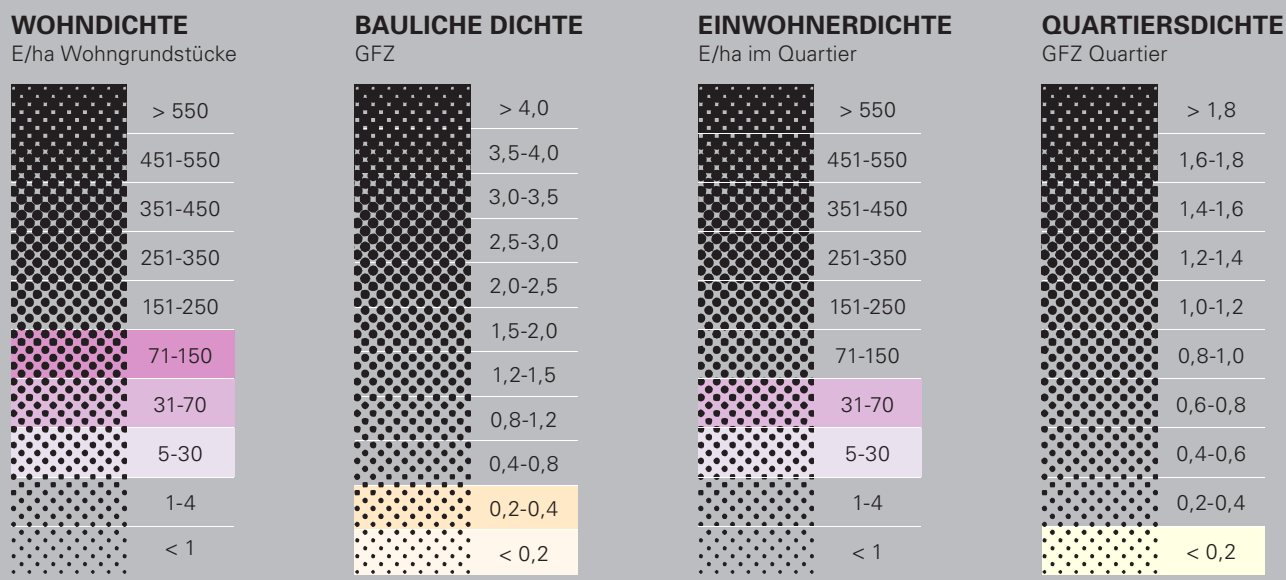
S.174: Klimaschutzsiedlung Klein Borstel

S.175: Solar-Bauausstellung „An der Rennkoppel“

S.176: Focksweg

S.177: Poppenbütteler Berg

# DICHTE-BAROMETER



Obwohl in den Einfamilienhausquartieren der äußeren Stadt fast ausschließlich gewohnt wird, ist die Einwohnerdichte gering; sie liegt in Berne bei 21 E/ha und in Iserbrook bei 33 E/ha. Dies ist in der lockeren Bebauung begründet: Die großzügigen Grundstücke sind mit maximal Zweifamilienhäusern bebaut, vereinzelt finden sich auch Reihenhäuser und Wohnhäuser in zweiter Reihe. Entsprechend bestehen hier auch die geringsten baulichen Dichten, bis in die Urbanisierungszone hinein. Nur bei sehr kleinen Grundstücken werden GFZ-Werte über 0,4 erzielt, in der Regel überwiegt in den Quartieren eine GFZ von 0,1-0,2. Liegen die Quartiere näher an der Inneren Stadt Hamburgs, nimmt in der Regel auch die Einwohnerdichte etwas zu. Es fällt jedoch auf, dass sich dichter bewohnte Bereiche im Quartierskontext ausgleichen.

Durchschnittlich liegt die Wohndichte bei 31-70 E/ha Wohngrundstücke. Sind die Grundstückszuschnitte kleiner oder befinden sich Riegel mit bis zu vier Geschossen in den Quartieren, wie in den Randbereichen von Iserbrook, steigt die Wohndichte auf 71-150 E/ha Wohngrundstücke an. In großzügigen Einzelhaus- und

Villengebieten liegt sie dagegen lediglich bei 5-30 E/ha Wohngrundstücke. Analog zur GFZ finden sich auch die niedrigsten Quartiersdichten in den Wohngebieten der Äußeren Stadt. Die Werte unter 0,2 unterscheiden sich kaum von der grundstücksbezogenen GFZ und zeigen, dass hier fast alles auf den privaten Flächen passiert. Quartiersfreiräume und Straßen fallen in der Flächenbetrachtung kaum ins Gewicht und spielen auch für das Leben in den Nachbarschaften eine untergeordnete Rolle.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispiele von Einfamilienhausquartieren mit ÖPNV-Anschluss.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.	Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).	Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).	Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)
---	--	--	--

# ZUM BEISPIEL: ZWEI EINFAMILIENHAUSQUARTIERE IM VERGLEICH

QUARTIER BERNE



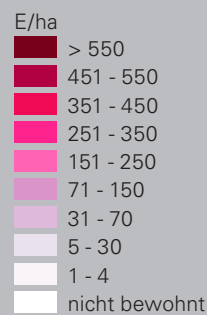
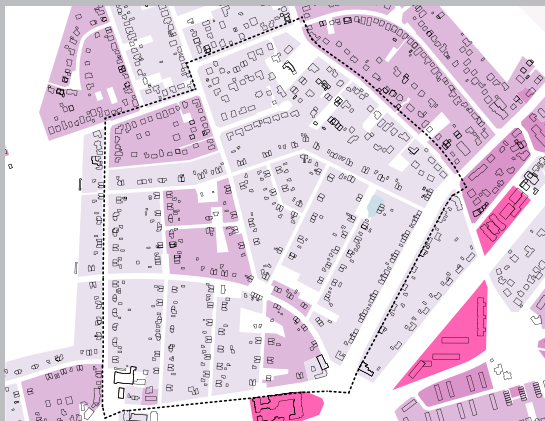
QUARTIER ISERBROOK



Quartiersumgrenzung im Luftbild

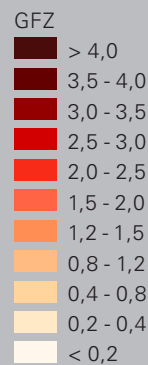
(ohne Maßstab)

## GRUNDSTÜCKSBEOGENE WOHNDICHTE UND BAUSTRUKTUR



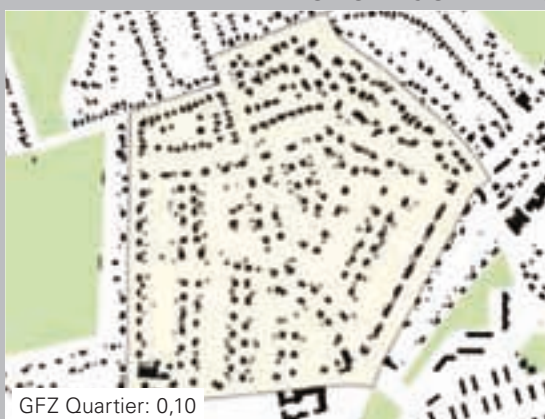
100m

## GRUNDSTÜCKSBEOGENE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

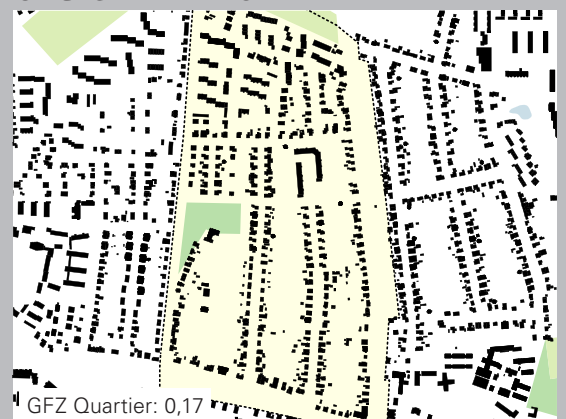
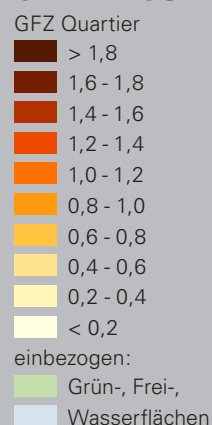


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHT BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 0,10



GFZ Quartier: 0,17

100m



# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT IN EINFAMILIENHAUSQUARTIEREN MIT ÖPNV-ANSCHLUSS

### FLÄCHEN EFFIZIENT NUTZEN

Einfamilienhausquartiere bestimmen maßgeblich das Bild vom idyllischen Wohnen im Grünen. Obschon diese Wohnform ohne Zweifel wichtig für ein familienfreundliches Wohnen in der Stadt war, werden an diesen Typus „Wohnquartier“ im Hinblick auf zeitgemäße Wohnformen und einen sparsamen Ressourcenumgang (Fläche, Energie etc.) neue Anforderungen gestellt. Mit einer Ergänzung des Gebäudebestandes durch zeitgemäße Wohntypologien stehen die Einfamilienhausquartiere vor der Herausforderung, den sich verändernden demographischen Strukturen und Lebensstilen ebenso wie der Nachfrage nach suburbanen Wohnformen mit guter Verkehrsanbindung zu entsprechen. Städtebaulich effizientere Gebäudetypologien (wie Stadtvillen, Reihen- und Stadthäuser) bieten ein Wohnen mit eigenem Garten – allerdings bei weniger Flächeninanspruchnahme. Mehrfamilienhäuser bewirken eine höhere Ausnutzung und vermögen es, sich durch eine entsprechende Gestaltung in ihr Umfeld einzufügen und trotz Verdichtung ein Höchstmaß an Privatheit auf dem eigenen Grundstück anzubieten.

### CHARAKTER WEITERENTWICKELN

Identität und Charakter der Einfamilienhausquartiere werden oft durch eine Vielfalt unterschiedlicher Architekturstile geprägt; der Gedanke von einer gemeinsamen Nachbarschaft wird ästhetisch gerade dann erlebbar, wenn einheitliche Gestaltungsgrundsätze die Einzelbauten verbinden. Auch neuer Wohnungsbau muss sich architektonisch angemessen in den Charakter der Wohngebiete einfügen, um die Quartiersidentität und den Nachbarschaftsgedanken zu wahren. Gestaltungsverordnungen sollten vorhandene Milieuqualitäten sichern.

### EINWOHNERDICHTEN STABILISIEREN, BZW. STEIGERN UND GEMEINSAM PROFITIEREN

Kleinere Haushaltsgrößen und der damit steigende Wohnraumbedarf pro Kopf führen faktisch zu einer Verringerung der Bewohnerdichte in den Quartieren – mit allen problematischen Auswirkungen auf Infrastruktur, Kaufkraft usw. Ein neues Wohnraumangebot und eine sukzessive Aufstockung von Wohneinheiten können diesem Trend entgegenwirken und helfen, die Quartiere auf lange Sicht

zu stabilisieren. Schließlich werden Versorgungsangebote durch neue Bewohner wieder stärker nachgefragt, die infrastrukturelle Anbindung gesichert. Je nach Umfang der Steigerung der Einwohnerdichte besteht Aussicht auf ein erweitertes Angebot an sozialer Infrastruktur, Versorgung und gemeinschaftlichen Netzwerken. Mit mehr potenziellen Nutzern in einer Nachbarschaft werden auch alternative Mobilitätssysteme interessanter, die beispielsweise statt dem Zweit- und Drittauto Car-Sharing denkbar werden lassen. Gerade in Verbindung mit dem vorhandenen Schienenanschluss kann der Umweltverbund durch entsprechende Infrastrukturen (Fahrradabstellplätze, Bike+Ride, gut ausgebaute Rad- und Gehwege, barrierefreie Haltestellen, Fahrradmitnahme in Bus und Bahn) gefördert werden.

### NACHHALTIGE VERSORGUNG – GEMEINSCHAFTLICH ORGANISIERT

Mit neuen Wohnbauten kommen neue effiziente Energieversorgungssysteme in Betracht, die Nachbarschaften umweltfreundlich versorgen oder sogar autarke Versorgungseinheiten bilden können. Ihr Aufbau und Betrieb bedürfen in der Regel nachbarschaftlicher Abstimmungsprozesse, die ihrerseits zu ganz neuen Identitäten beitragen, wenn sich die Siedlungen zu ökologisch nachhaltigen Vorzeigequartieren wandeln. Dafür sind innovative energetische Konzepte erforderlich, die die Entwicklung der Quartiere und die Interessen der Anwohner in einen vorausschauenden und verlässlichen Rahmen einbetten.

### PRIVATES BAUEN ERLEICHTERN UND IN EINER MODERATION BEGLEITEN

Planrechtliche Lockerungen können Anreize zur Bautätigkeit in den Einfamilienhausgebieten schaffen, ergänzt um Förderungen für energiesparende Bauweisen. Chancen für mehr Wohnungsbau bieten sich, wenn Eigentümer ihre tiefen oder großen Grundstücke nicht mehr nutzen oder pflegen wollen und zum Verkauf bzw. zur Teilung ihrer Parzellen bereit sind. Falls eine Bündelung potenzieller Grundstücke möglich erscheint, könnte die Stadt eine aktive Ankaufspolitik betreiben.

#### Abb. rechte Seite:

A. Stadthäuser als ergänzende Architekturtypologie in einem Einzelhausgebiet. St. Leonhards-Garten, Braunschweig (AHAD Architekten).

B. Reihenhäuser um einen großzügigen Gemeinschaftsgarten. Entwurf für Houghton Regis, UK-Bedfordshire (Riches Hawley Mikhail Architects)  
C. Typisches Einfamilienhausgebiet in Hamburg Kirchdorf



Mit §34 BauGB zum Bauen im Bestand bietet sich eine weitere Möglichkeit zur Umsetzung verdichtender Bau-  
maßnahmen. Da größere zusammenhängende Grundstücke für neue Entwicklungen meist nicht zur Verfügung stehen, können planungsrechtliche Anpassungen (höhere Grundstücksausnutzung etc.) einzelnen Eigentümern und Investoren als Anreiz dienen, Grundstücke für mehr Wohnungsbau zu nutzen. Bei neuen Projekten ist die Option einer späteren Teilung der Wohneinheiten (Einliegerwohnung) von Anfang an zu berücksichtigen.

Bei allen Entwicklungen in den gewachsenen Nachbarschaften muss dabei das gemeinsame Ziel im Vordergrund stehen, dass die Qualität des familienfreundlichen Wohnens für die bisherigen Bewohner erhalten bleibt und dass neue Bewohner in den Genuss der lieb gewonnenen Qualitäten vor Ort kommen, diese ihrerseits stärken und erneuern können. Dafür ist insbesondere eine frühzeitige, gute Kommunikation mit allen Anwohnern und Einzel-eigentümern entscheidend, die durch eine Moderation des Prozesses von Anfang an gesichert werden sollte.



#### Gute Beispiele für mehr Stadt in Einfamilienhausquartieren mit ÖPNV- Anschluss auf den folgenden Seiten:

- » Klimaschutzsiedlung Am Kornweg/Klein Borstel, Hamburg Ohlsdorf
- » Solar-Bauausstellung „An der Rennkoppel“, Hamburg Heimfeld
- » Focksweg, Hamburg Finkenwerder
- » Poppenbütteler Berg, Hamburg Poppenbüttel
- » Bloemenbuurt-Zuid, NL-Eindhoven-Bloemenplein



- + *baugemeinschaftliches Wohnen in durchmischter Bewohnerstruktur*
- + *Verpflichtung zum autofreien Wohnen, dadurch Verzicht auf Stellplätze, sodass mehr grüner Freiraum möglich ist*
- + *Car-Sharing-Angebot im Quartier*
- + *künftige Bewohner intensiv in Planungsprozess einbezogen: Workshops und Selbstbeteiligung beim Bau*

## KLIMASCHUTZSIEDLUNG AM KORNWEG/KLEIN BORSTEL

Am Sodenkamp 11–17, Hamburg Ohlsdorf



**GEMEINSCHAFT-  
LICH, AUTOFREI,  
KLIMASCHÜTZEND**



*Neues Reihenhaushausquartier in grüner Siedlungsrandlage*

### Architektur

Am Kornweg: NeuStadtArchitekten, Hamburg; Klein Borstel: Architekten Möller Seifert, Hamburg

### Bauherr

Baugemeinschaft Mobiles Wohnen; Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

### Zeitraum

2005-2008

### Projektgröße

65 WE, 5.310 qm BGF

### Geschosse

II-III

### GFZ

0,9

Das Wohnprojekt besteht aus Neubauten, deren Bewohner aus ganz unterschiedlichen Bevölkerungs- und Einkommensgruppen stammen. Zentrales Merkmal der Siedlung ist der Verzicht auf das Auto und damit der Verzicht auf Stellplätze, deren frei bleibende Flächen als Gartenanlagen genutzt werden. Im Bedarfsfall kann stattdessen auf ein Car-Sharing-Angebot zurückgegriffen werden. Die Siedlung gliedert sich durch ihr homogenes Erscheinungsbild mit einheitlichen Fassadenmaterialien gut in die Umgebung ein, gleichzeitig bieten die Innenräume den Bewohnern ganz individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.



## SOLAR-BAUAUSSTELLUNG „AN DER RENNKOPPEL“

Gildering, Hamburg Heimfeld

Das energieeffiziente Bauen steht im Fokus dieses Wohnprojektes, alle Neubauten wurden in hohem Energiestandard, teils als Passivhaus, errichtet. Begleitet wurden die Planungen von Fachleuten der nahegelegenen Technischen Universität. Durch ihre unterschiedlich gestalteten Grundrisse bieten die Häuser ein vielfältiges Wohnungsangebot, das als Genossenschaftsbau bezahlbar ist. In seiner Anordnung orientiert sich das Gebiet an den umliegenden Baustrukturen und ist dadurch in die Quartiersstruktur eingebettet.



### WISSENSCHAFT IM PROZESS



*Kompaktes Reihenhaushausquartier auf städtischem Konversionsgrundstück*

#### Architektur

Stein Plan+Werk, Hamburg; AGP Generalplaner, Karlsruhe; Martens Sternkopf Architekten, Hamburg; PAI Planungsgesellschaft Schuster-Stüvecke Architekten, Hamburg; Dittert & Reumschüssel, Hamburg

#### Bauherr

ZEBAU Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH; HEP Horst Erichsen Projektentwicklung

#### Zeitraum

2003-2005

#### Projektgröße

85 WE, 10.600 qm BGF

#### Geschosse

II + Staffel - IV

#### GFZ

0,9



- + Begleitstudie zur Solar-Bauausstellung
- + modellhaft kompakter Städtebau auf Konversionsfläche
- + Innovatives Siedlungsversorgungskonzept als Beitrag zum Klimaschutz
- + zentrale, gemeinschaftliche Grünflächen ergänzen kleinere Privatgärten
- + kleiner Quartierspark ist Teil des städtebaulichen Konzeptes



Foto © anke müllerklein

*Neue Wohngebäude in Siedlung am Fähranleger*

**Architektur**  
Huke-Schubert Berge  
Architekten, Hamburg  
**Bauherr**  
Finkenwärder Hoffnung  
eG, Hamburg  
**Zeitraum**  
2004 - 2007  
**Projektgröße**  
26 WE, 2.250 qm BGF  
**GFZ**  
0,4

+ *gegliederte Bauform mit typischen Giebeln integriert sich in Einfamilienhausgebiet*

+ *dichtere Neubebauung bietet mehr Wohnungen in gleichbleibend grüner Lage*

+ *nachfragegerechtes Wohnraumangebot im Quartier durch hohen Anteil barrierefreier Wohnungen*

**EINGEGLIEDERT  
MIT NEUER DICHT**



Foto © anke müllerklein



**FOCKSWEG**

Focksweg 13-19, Hamburg Finkenwerder

Mit Sichtbeziehung zum Fähranleger in Finkenwerder, der ÖPNV-Verbindung zur Hamburger Innenstadt, sind zwei Wohngebäude entstanden, die insbesondere aufgrund der Beteiligung der zukünftigen Bewohner an der Gestaltung der Grundrisse ein individuelles und vielfältiges Wohnraumangebot bieten. Als Genossenschaftsbauten schaffen sie bezahlbaren Wohnraum. In ihrer Gestaltung orientieren sich die Neubauten an den umliegenden Kleinkerbauten, durch geschickte Anordnung der Wohnungen entstehen Ausblicke aller Wohnungen in drei Richtungen.



In einem Einfamilienhausgebiet in Poppenbüttel ist auf einem Grundstück ein genossenschaftlicher Wohnkomplex für Familien entstanden. Die gegliederte Gebäudestruktur definiert einen ruhigen grünen Innenhof. Jeder Bewohner hat freie Sicht auf den zentralen, gemeinsamen Grünraum und die angeschlossene öffentliche Promenade. Großzügige Eingangsräume in jedem Wohnhaus und ein Gemeinschaftsraum schaffen Gelegenheiten nachbarschaftlicher Begegnung. Vielfältige, barrierefrei erschlossene Wohnungstypen bieten den Bewohnern individuelle, helle Wohnungen mit Parkblick und eine generationenübergreifende Wohnform.



## POPPENBÜTTLELER BERG

Poppenbütteler Berg 30-48, Hamburg Poppenbüttel



### INDIVIDUELL IN GEMEINSCHAFT

+ *gegliederte Gebäudeformen integrieren*  
Geschosswohnungsbau in Einfamilienhausgebiet

+ *großzügiges Angebot privater Freiräume:* Mietergärten, gemeinsamer Grünraum, Dachterrassen, Loggien

+ *Stadthauswohnungen über zwei Etagen mit eigenem Eingang bieten individuelles Wohnen*

+ *kompakte Bauform unterstützt*  
Niedrigenergiestandard



*Neues Wohnquartier in  
Einfamilienhausgebiet*

**Architektur**

KBNK Architekten GmbH, Hamburg

**Bauherr**

BDS Baugenossenschaft Dennerstraße  
Selbsthilfe eG, Hamburg

**Zeitraum**

2007-2010

**Projektgröße**

58 WE, 7.165 qm BGF

**Geschosse**

III-IV

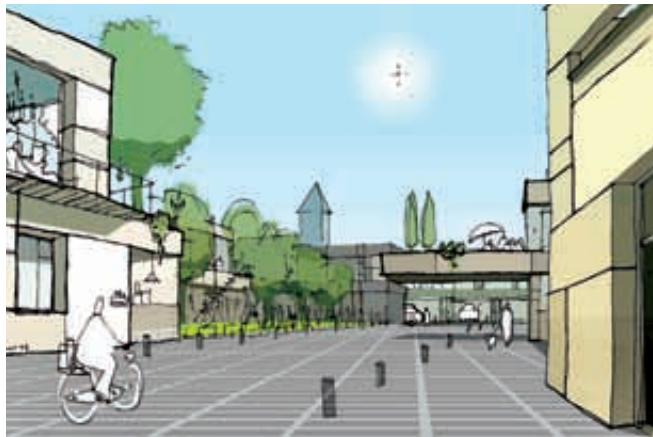
**GFZ**

0,96





Der Abriss und Neubau eines Wohnquartiers in Eindhoven soll den ehemaligen Bewohnern erlauben, in einem Quartier mit größeren öffentlichen Freiflächen und privaten Gärten für jeden Bewohner zu leben. Dazu werden die Gärten auf die Dächer der Neubauten verlegt, was einerseits mehr öffentlichen Freiraum bietet, aber auch eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht. In den Prozess sollen die ehemaligen Bewohner mit einbezogen werden, so dass das neue Quartier entsprechend der Vorstellung der bisherigen und neuen Bewohner gestaltet wird.



**FREIRÄUME FÜR  
ALLE: EIN GARTEN  
AUF JEDER EBENE**

- + neue öffentliche Räume hoher Qualität verknüpfen benachbarte Quartiere und Nutzungen
- + vielfältiges Wohnungsangebot (vom Seniorenappartement bis zum Reihenhaus) differenziert Bewohnerstruktur
- + integrierte Gartenhäuser als gemeinschaftliche Treffpunkte für Senioren
- + durch Dachgärten ein privater Garten für jede Wohneinheit in neuer, kleinteiliger Dichte



## BLOEMENBUURT-ZUID

Leostraat, NL-Eindhoven-Bloemenplein

– Projektstudie/Planung –

*Dichteres Wohnquartier als Ersatz für bestehenden Siedlungsteil*

**Architektur**

FÜNDIC, Madrid

**Bauherr**

Wohnungsbaugesellschaft Domein

Wonen, Eindhoven

**Zeitraum**

2003-2005

**Projektgröße**

374 WE, 47.430 qm BGF

**Geschosse**

I-III

**Wohnungen**

52-80 qm





## TYP 8 WOHNUNGSBAU IN ZENTREN

### GUT VERSORGT, KAUM URBAN

Die Hamburger Stadtteil- und Bezirkszentren sind in der Regel gut mit dem ÖPNV erschlossen und ordnen sich bis in die äußeren Lagen konzentrisch um das innere Stadtgebiet an<sup>1</sup>. Als Mittelpunkte der Stadtteile tragen sie wesentlich zu deren städtischer Lebensqualität bei. Meist sind die heutigen Bezirksentlastungs- (B2) und Stadtteilzentren aus historisch gewachsenen Stadt- oder Dorfkernen hervorgegangen. Sie wurden häufig in den 1960er/70er Jahren um neue Einkaufszentren erweitert und teils überformt, so dass sie heute meist deutlich kommerziell geprägt sind: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie bestimmen das Angebot, das von sozialen, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen ergänzt wird. Die Nahversorgungszentren ergänzen die Zentrumsstruktur in den Stadtteilen.

Die Freiräume sind in den Bezirksentlastungs- und Stadtteilzentren oftmals versiegelt und im Hinblick auf die Bedeutung der Zentren für die Stadtteile gestalterisch kaum entwickelt. Parkplätze und ungestaltete, wenig gepflegte rückwärtige Bereiche prägen die Atmosphäre. Wohnen spielt in den Zentren gegenwärtig eine untergeordnete Rolle. Aufgrund ihrer Versorgungsfunktion sind die Gebiete auch auf die Erreichbarkeit mit dem Pkw ausgerichtet.

Eine kleinteilige Eigentümerstruktur ist in den meisten Zentren kaum noch zu finden. Gebäudekomplexe sind architektonisch markant, in ihrem Äußeren jedoch oftmals wenig einladend. Im Hinblick auf ihre Weiterentwicklung erweisen sie sich heute zudem als eher starr und unflexibel.

<sup>1</sup> s. Zentralsystem Hamburg ([www.hamburg.de/zentren](http://www.hamburg.de/zentren)) bzw. Karte auf der folgenden Doppelseite. Hinsichtlich ihres Verdichtungspotenzials werden Bezirkszentren (B1-Zentren) in sehr dichten Lagen nicht

betrachtet. Untergeordnete Nahversorgungszentren finden sich häufig als Standorte entlang der Magistralen.

Abb. rechts: Einkaufen, Dienstleistungen, Büro, Handel, U- und S-Bahn: in den Zentren findet sich meist alles – außer Wohnen. Dabei sind sie prädestiniert, die Stadt der kurzen Wege auch in Lagen

jenseits der City zu verwirklichen. Zentrums Lage an der Horner Rennbahn.





## NEUES WOHNEN IN ZENTRALEN LAGEN

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Wohnungsbau in den Zentren kann selbst in der Urbanisierungszone und in der äußeren Stadt zum Teil auf gut erschlossene und an den ÖPNV angebundene Lagen zurückgreifen. In der Regel ist die Versorgungsstruktur des Stadtteils hier konzentriert, das Angebot entsprechend umfangreich und vielfältig. Eine Stadt der kurzen Wege lässt sich so auch in den äußeren Stadtteilen Hamburgs realisieren. Gerade für Ältere und weniger mobile Menschen bietet sich hier die Möglichkeit, gut versorgt im angestammten Stadtteil wohnen zu bleiben. Ein höherer Wohnanteil trägt zudem zu einer belebten städtischen Atmosphäre bei, auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten.

Im Zuge von Umstrukturierungen im Einzelhandel können veraltete Gebäudestrukturen modernisiert und in den oberen Stockwerken zeitgemäße neue Wohnungen integriert werden. Auch bei Neubauten ist eine vertikale Nutzungsmischung sinnvoll: Ein- bis zweigeschossige Einzelhandelsnutzungen können den Sockel mehrgeschossiger Wohngebäude bilden, während die Wohnungen in den oberen Geschossen von höherer Privatheit und besserer Belichtung profitieren.

## TYPISCH WOHNUNGSBAU IN ZENTREN

### TYPISCHE LAGEN

- » Bezirkszentren (B1-Zentren)  
Altona, Fuhlsbüttler Straße, Hamburger Straße, Wandsbek, Bergedorf, Harburg
- » Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren)  
Osdorf (EEZ), Eidelstedter Platz, Langenhorn Markt, Poppenbüttel (AEZ), Farmsen, Rahlstedt, Billstedt, Neugraben-Fischbek
- » Stadtteilzentren (C-Zentren)  
Lurup, Stellingen, Schnelsen, Niendorf, Fuhlsbüttel, Bramfeld, Volksdorf, Billwerder-Allermöhe, Wilhelmsburg
- » Nahversorgungszentren (D-Zentren)  
z. B. Rothenburgsort, Wilstorf

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Kerngebiete (MK)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » großflächiger Einzelhandel
- » z. T. großvolumige, höhere Gebäude
- » öffentlicher Raum meist versiegelt
- » Parkplätze/Parkhäuser
- » Bürohäuser, Dienstleistungen
- » Mischformen: Gewerbe/Büro und Wohnen

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » Zentralität im Stadtteil
- » teils identitätsbildende historische Ortskerne
- » großes Versorgungsangebot
- » Schienenanschluss des ÖPNV (B1- und B2-Zentren, z. T. auch C-Zentren)

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » Umbau und Umnutzung bestehender Gebäude
- » Neubau
- » Aufstockungen
- » hybride Gebäudenutzungen

#### Abb. rechte Seite:

Wohnungsbaupotenzialflächen in Zentren (Wohnungsbaupotenzial 2013-2017, Flächen mit einem Potenzial ab 20 Wohneinheiten)

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren (B1), Bezirksentlastungszentren (B2)
- Stadtteilzentren (C)
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg

## **TYPISCHE POTENZIALE VON WOHNUNGSBAU IN ZENTREN**

### **LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET**



S.188: Greves Garten

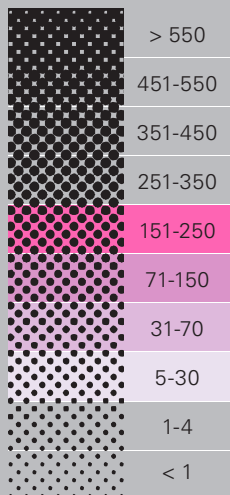
S.190: Rothenburgsorter Marktplatz



## DICHTE-BAROMETER

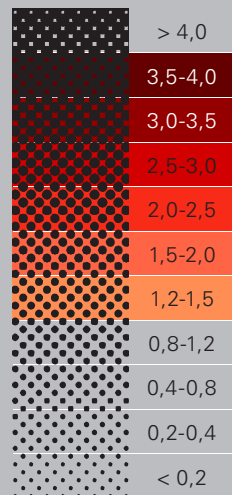
### WOHNDICHTE

E/ha Wohngrundstücke



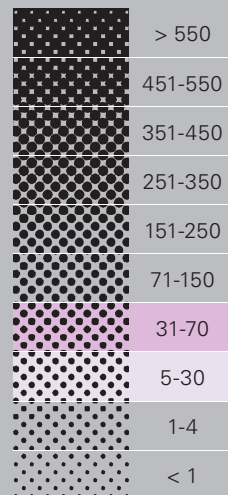
### BAULICHE DICHTE

GFZ



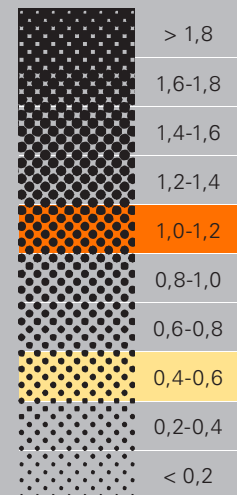
### EINWOHNERDICHTE

E/ha im Quartier



### QUARTIERSDICHTE

GFZ Quartier



Die baulichen Dichten bilden die vielfältigen Bebauungsstypologien in den Beispielquartieren der Zentren ab, liegen jedoch im oberen Bereich. Großflächige Einkaufszentren dominieren mit einer GFZ bis zu 4,0 als markante Volumina die Zentren. Zum Teil erinnert eine noch kleinteilige Parzellierung an alte Ortskerne mit einer dichten Bauweise, die bei einer GFZ zwischen 1,5 und 3,0 liegt. Häufig stoßen die größeren Bauvolumina unmittelbar an Wohngebiete mit einer geringen baulichen Dichte, so dass deutliche Brüche in der Stadtstruktur entstehen.

Die Wahrnehmung der baulichen Dichte wird in den Zentren jedoch durch den Anteil unbebauter Flächen deutlich gemindert. Parkplätze in rückwärtigen Bereichen und Verkehrsinfrastrukturen nehmen bedeutende Flächen ein. Zugleich machen sich die größeren Grundstückszuschnitte der äußeren Stadt bemerkbar. In beiden Beispielquartieren fällt die Quartiersdichte daher wesentlich geringer als die grundstücksbezogene bauliche Dichte aus. Sie zeigen aber auch die Bandbreite der Bebauungsstrukturen: Kompaktere Zentren wie Rahlstedt weisen eine Quartiersdichte von 1,0 auf, lockerer bebaute wie Langenhorn

liegen lediglich bei knapp 0,6. Manche Zentren profitieren zusätzlich von öffentlichen Grünzügen und kleinen Parkanlagen, wie beispielsweise dem Wandsegrünzug in Rahlstedt.

Ähnlich wie in der Innenstadt ist der Wohnanteil in den unmittelbaren Zentrumsbereichen gering. Einwohnerdichten von 30 E/ha in Langenhorn und 33 E/ha in Rahlstedt zeigen, dass von dem guten Versorgungsangebot und der direkten Anbindung an den öffentlichen Schienenverkehr nur wenige Bewohner in den Zentren profitieren.

Auf den wenigen bewohnten Parzellen liegt die Wohndichte bei 31-150 E/ha Wohngrundstücke. Damit sind die Zentren jeweils die etwas dichter bewohnten Gebiete in der äußeren Stadt und der Urbanisierungszone.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispielquartiere in Zentren.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.

Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).

Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).

Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)

# ZUM BEISPIEL: ZWEI ZENTREN IM VERGLEICH

QUARTIER LANGENHORN MARKT



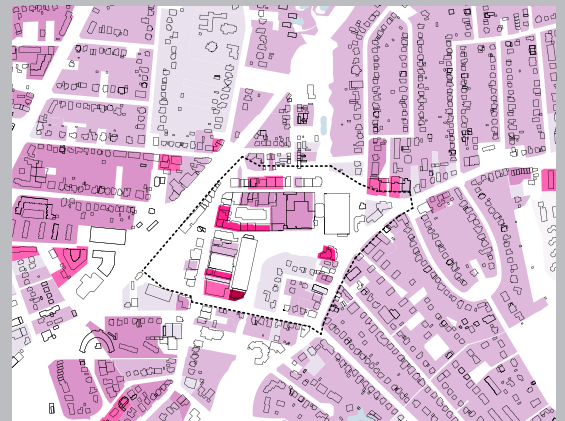
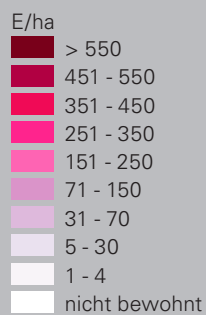
QUARTIER ZENTRUM RAHLSTEDT



Quartiersumgrenzung im Luftbild

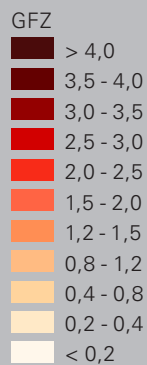
(ohne Maßstab)

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE WOHNDICHTHEIT UND BAUSTRUKTUR



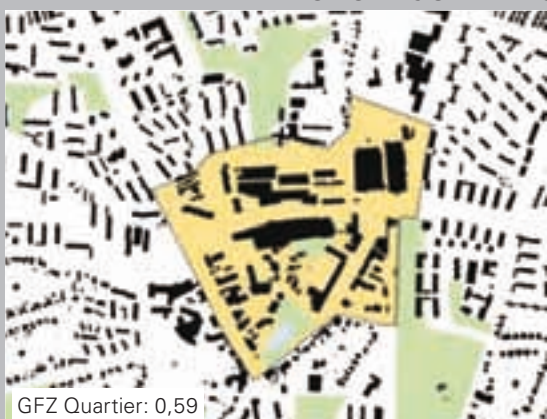
100m

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

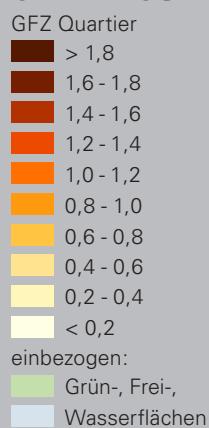


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHTHEIT BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 0,59



GFZ Quartier: 1,03

100m

# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT DURCH WOHNUNGSBAU IN ZENTREN

### NEUE WOHNFORMEN BIETEN SICH AN

Neben ihrer wichtigen Versorgungsfunktion sind Zentren prädestinierte Wohnstandorte: Sie ermöglichen in deutlicher Entfernung zum Hamburger Stadtzentrum ein Wohnen in einem sehr gut erschlossenen und versorgten Quartier, das sowohl von städtischen Qualitäten und kurzen Wegen profitiert wie von einem oft gut erreichbaren Freizeit- und Erholungsangebot. In den Zentren kann das Wohnraumangebot um Wohnformen erweitert werden, die bisher in den äußeren Lagen der Stadt und auch in der Urbanisierungszone wenig vorkommen: Loft- und Maisonettewohnungen über gewerblichen Erdgeschossnutzungen sind beispielsweise besonders attraktiv, ebenso Stadthäuser in kleinteiliger Parzellierung. Ein wieder steigender Wohnanteil wird eine zunehmend gefährdete Nutzungsmischung in den Zentren zu stabilisieren helfen, weil neue Bewohner auch als neue Käufer und Nutzer öffentlicher Angebote hinzustoßen. Dies ist ein greifbarer Mehrwert für Handel und Dienstleistungen, für lebendige öffentliche Einrichtungen wie für die Bewohner selbst.

Das kompakte und sehr gut erreichbare Angebot an Geschäften, sozialen Einrichtungen und anderen Nutzungen macht die Zentren für ein Wohnen mit kurzen Versorgungswegen besonders attraktiv. Bei der Suche nach geeigneten Wohnformen, ist der Fokus auf Bewohnergruppen zu richten, die genau diese kurzen Wege schätzen, sogar zwingend benötigen, beispielsweise ältere Quartiersbewohner, die an ihrem angestammten Wohnort eine kleinere, barrierefreie Wohnung suchen oder Familien, die eine Stadt der kurzen Wege in einer stabilen, lebendigen (autoarmen) Nachbarschaft wünschen.

### HOHE QUALITÄTEN MITEINANDER VEREINBAREN

Ähnlich wie in der Innenstadt müssen mit dem Wohnungsbau in Zentren unterschiedlichste Interessen in Einklang gebracht werden. Dazu gehören die spezifischen Erwartungen des Gewerbes an eine hochwertige Nutzungs- und Gestaltqualität von Straßen und Plätzen ebenso wie jene Bedürfnisse, die Anwohner an ihr Wohnumfeld stellen. Von der Dichte dieser unterschiedlichen Atmosphären leben die Stadtteilzentren, die es zu gestalten gilt. Im Zusammenspiel der Akteure lassen sich solche urbanen Qualitäten mit verbindlichen Vereinbarungen zusammenführen. Beispielsweise können zeitliche

Nutzungsfenster, technische Standards (z. B. „HafenCity-Fenster“) und eine Selbstverpflichtung der Bauherren helfen, die Einhaltung der vereinbarten Ziele zu sichern.

### GUT VERBUNDEN

In Verbindung mit dem guten Angebot des ÖPNV kann in den Zentren autoarm bis autofrei gewohnt und der Umweltverbund gestärkt werden. Langfristig können mehr Bewohner in den Zentren den Ausbau neuer Angebote für den Fußgänger- und Fahrradverkehr (z. B. der Ausbau von StadtRad-Stationen und Fuß- und Radwegen) begünstigen. Neue Wohngebäude können mit ausreichend komfortablen Abstellmöglichkeiten die alltägliche, selbstverständliche Nutzung umweltfreundlicher Mobilitätsformen unterstützen.

### ÖFFENTLICHEN RAUM (MEHRFACH) NUTZEN

Der öffentliche Raum der Zentren ist Adresse und Gesicht des Stadtteils. Erprobte und neue Modelle zur integralen Planung, Finanzierung und Instandhaltung (wie BIDs<sup>1</sup>) können zur Aufwertung der öffentlichen Räume herangezogen werden. Markante und gut gestaltete neue Gebäude mit einem attraktiven Angebot im Erdgeschoss tragen zu einem attraktiven öffentlichen Raum bei. So bietet neuer Wohnungsbau die Chance, die ortseigenen Identitäten mit einer spezifisch für den jeweiligen Ort entworfenen Außenraumgestaltung weiter zu verbessern oder ganz neu zu schaffen.

Parkplätze und für Lager- oder Anlieferfunktionen genutzte Flächen belegen einen großen Teil der Zentren und stehen als Räume für die Öffentlichkeit nicht oder nur bedingt zur Verfügung. Um ein attraktives Wohnumfeld für neue Bewohner zu schaffen, sollten sie abhängig von ihrer zeitlichen Verfügbarkeit mehrfach genutzt werden können: Als Marktplatzfläche, für Spiel- und Sportnutzungen an Sonntagen oder als Flaniermeile, zum Einkaufen tagsüber oder abends als Treffpunkt der Nachbarschaft.

11 Business Improvement Districts (s. [www.hamburg.de/bid](http://www.hamburg.de/bid))

Abb. rechte Seite:

A. Neues Zentrum mit allen Nutzungskomponenten: Rothenburgsorter Marktplatz, Hamburg Rothenburgsort (s. Projektbeispiele S. 190)

B. Gestapelte Nutzungen in einem ehemaligen Parkhaus. Stübengasse, Münster (s. Projektbeispiele S. 189)

C. Eine Besinnung auf die ursprünglich kleinteiligen Ortskerne verspricht eine lebendige

Mischung. Greves Garten, Hamburg Bergedorf (s. Projektbeispiele S. 188)





## GRÜN DURCH WOHNUNGSBAU

Der Grünanteil ist in den Zentren, abgesehen von einigen baumbestandenen Stadtplätzen, in der Regel gering. Da mit neuen Wohnungen auch neue private Freiflächen entstehen, kann sogar gezielt auf ein grünes Erscheinungsbild hingewirkt werden. Fassadenbegrünungen, Wintergärten und Pflanzbalkone, Dachterrassen und Gründächer erhöhen nicht nur die Qualität für die Bewohner eines Gebäudes, sondern tragen auch zur positiven Außenwirkung für den gesamten Stadtteil bei.

Zugleich ist in den kommerziell geprägten Zentren der private Wohnraum mit großer Sorgfalt zu planen: Seine Qualität entscheidet über die Attraktivität der Wohnungen, wenn diese vor Einblicken, Lärm, Beleuchtung und Abgasen geschützt sind. Für den privaten Außenraum gilt entsprechendes: Der Bedarf nach sichtgeschützten, besonnten und nutzerfreundlichen Freiräumen legt in diesen verdichteten Bereichen die Nutzung der Dachflächen und den Bau von wohnungseigenen Loggien und Balkonen nahe.



### Gute Beispiele für mehr Stadt in den Zentren auf den folgenden Seiten:

- » Greves Garten, Hamburg Bergedorf
- » Stübengasse, Münster
- » Rothenburgsorter Marktplatz, Hamburg Rothenburgsort



## GREVES GARTEN

Greves Garten/Mohnhof, Hamburg Bergedorf

+ gemeinschaftliche Nutzung ermöglicht großes Raum- und Freiraumangebot: Gemeinschaftsräume, -gärten, Werkstatt, Dorfplatz

+ gemeinschaftliche Wohnform kommt Kindern und Jugendlichen entgegen: Jugendgemeinschaftsraum, Freiraum ohne Zäune und Autos

+ Organisation neuer und Bestandsbewohner in einer gemeinsamen genossenschaftlichen Verwaltung

+ Wohnraumangebot für unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommen

*Schrittweise Entwicklung eines Wohnquartiers durch Sanierung, Aufstockung und Neubau im Bestand*

### Städtebau

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH, Hamburg

### Architektur

Altbau: Dohse + Stich Architekten, Hamburg,

Neubau: WRS Architekten & Stadtplaner GmbH, Hamburg

### Bauherr

Planungsgesellschaft Greves Garten GbR, Hamburg

### Zeitraum

1996-2006

### Projektgröße

28 WE, 2.922 qm BGF

### Geschosse

II-IV

### GFZ

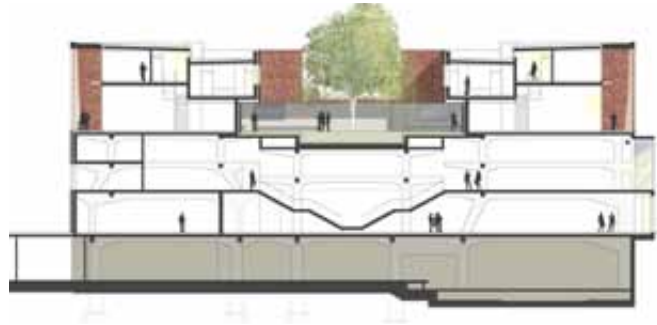
0,5

## SYNERGIEN DURCH GEMEINSCHAFT



Am Rand des Bergedorfer Zentrums sind sieben Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit saniert worden, zwei von ihnen standen über einen längeren Zeitraum leer. Zudem wurden die Dachgeschosse der Gebäude ausgebaut und zwei weitere Wohngebäude errichtet. Dabei ging es der Baugemeinschaft um die Schaffung einer gemeinschaftlich genutzten und verwalteten Wohnanlage. Auch die Grünflächen zwischen den Gebäuden werden von der Gemeinschaft betreut.





Im Zuge koordinierter Entwicklungen in Münsters Zentrumslage wurde ein abgängiges Parkhaus durch Umbau und Erweiterung in ein Wohn- und Geschäftshaus mit integrierter Fahrradstation umgeplant. Auf die Tragstruktur des Parkhauses aufbauend wurden die oberen Geschosse durch acht neue Maisonettewohnungen ersetzt. Während ein Möbelhaus, Büroräume und eine Fahrradstation sich in den unteren Geschossen zum Platz öffnen, werden die Wohnungen über einen begrünten, innenliegenden Hof über dem 2. Obergeschoss erschlossen. Loggien bieten zurückversetzte Freisitze mit Ausblick über den angrenzenden Stadtplatz.



Parkhaus vor Umbau

## WOHNHOF UND LOFTS AUF ALTEM PARKHAUS

### STUBENGASSE

Stubengasse 22-26, Münster

- + Umnutzung eines Parkhauses zu einem Gebäude mit zentrumstypischer Nutzungsmischung
- + Innenliegender Wohnhof nutzt große Gebäudetiefe für gemeinsamen, grünen Freiraum und Erschließung
- + zurückspringende Loggien mit Fassaden-,Vorhang' bieten Großzügigkeit und Privatsphäre zugleich
- + Struktur des alten Parkhauses wird erhalten, weitergenutzt und sichtbar gemacht



Umbau und Erweiterung eines Parkhauses in ein Wohn- und Geschäftshaus

#### Architektur

Fritzen + Müller-Giebeler  
Architekten, Ahlen-  
Vorhelm

#### Bauherr

WBI – Westfälische  
Bauindustrie GmbH,  
Münster

#### Zeitraum

2008-2010

#### Projektgröße

8 WE, 5.540 qm BGF

#### Geschosse

V







+ *Wiederbelebung eines zentralen öffentlichen Raumes*

+ *altersgerechte Angebote entsprechen Bedarfen im Stadtteil*

+ *Stärkung der Nahversorgung des Quartiers*



**NEUES ZENTRUM  
STÄRKT DEN  
STADTTEIL**

## ROTHENBURGSORTER MARKTPLATZ

Rothenburgsorter Marktplatz, Hamburg Rothenburgsort

*Neue Bebauung an zentralem Ort eines Stadtteils*

### Architektur

HeitmannMontúfar Architekten, Hamburg

### Bauherr

40. Objekt KG, vertreten durch AVW Immobilien AG, Hamburg

### Zeitraum

2008-2012

### Projektgröße

42 WE, 24.700 qm BGF

### Geschosse

V-IX

### GFZ

1,6



Am Marktplatz in Rothenburgsort wurde mit dem Neubau das Zentrum des Stadtteils erneuert. Mit altersgerechtem Wohnen, einer Kindertagesstätte und Geschäften zur Nahversorgung orientiert sich das Angebot an den Bedarfen des Stadtteils. Ein Seniorenheim und verschiedene Arztpraxen ergänzen die Versorgung der älteren Bewohner. Auf dem neuen Marktplatz findet zudem ein Wochenmarkt statt. Das Projekt verspricht einen positiven Entwicklungsimpuls für den gesamten Stadtteil.



# TYP 9 NEUE STADTBAUSTEINE: GRÖßERE WOHNUNGSBAUPROJEKTE DER INNENENTWICKLUNG

## RAUM FÜR NEUE QUARTIERE

Auch für den Neubau größerer Wohnungsbauprojekte bestehen in der Innenentwicklung umfangreiche Flächenpotenziale. Hierzu zählen zum einen Konversionsflächen ehemaliger Infrastrukturen wie Post- und Bahnflächen, Krankenhaus- und Pflegeheimflächen, Kasernen, Flächen der Hafenwirtschaft oder der Industrie, die in den vergangenen Jahren vielfach Platz für neue Wohnquartiere boten, voraussichtlich aber zukünftig nicht mehr in dieser Größenordnung verfügbar sind. Neben Konversionsflächen bieten sich innerhalb des Siedlungsgefüges Flächenpotenziale auf verlagerten oder nicht mehr benötigten Flächen für Sondernutzungen (z. B. Sport- und Freizeitanlagen) an, die beispielsweise im Zuge von Flächentausch oder effizienteren Nutzungsstrukturen freigegeben werden können. In Einzelfällen kommen auch hervorragend durch den ÖPNV erschlossene Kleingartengebiete für eine Umstrukturierung in Frage (z. B. Pergolenviertel in Winterhude).

Die Areale für größere Wohnungsbauprojekte befinden sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zumeist in der Urbanisierungszone und in der äußeren Stadt. Durch die Umstrukturierung und Neusortierung von Nutzungen entstehen Flächen, die dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können. Die Größe der Flächen führt nicht zu ganz neuen Stadtteilen (wie z. B. die HafenCity) sondern vielmehr zu einem neuen Quartier innerhalb bestehender Stadtteile.

Die Charakteristika dieser Gebiete sind wegen der verschiedenen Vorgängernutzungen sehr unterschiedlich. Bei seit langem brachgefallenen Nutzungen wie ehemaligen Bahnflächen sind verwilderte Freiräume mit bisweilen dichtem Ruderalgrün entstanden. Ehemalige Krankenhausareale sind geprägt von altem, parkartigem Baumbestand. Zum Teil dokumentieren alte Gebäude die Geschichte der Orte.

Durch ihre monofunktionale Vornutzung setzen sich die Areale deutlich vom heterogenen Gefüge umgebender Stadtgebiete ab. Aufgrund ihrer z. T. isolierten Vornutzung sind sie teilweise schlecht erschlossen und bisher kaum mit ihrer Umgebung vernetzt. Die Flächen sind ihrer bisherigen Sondernutzung wegen häufig in der Hand eines oder weniger Eigentümer. Zum Teil ist die Stadt selbst Eigentümerin dieser Flächen; die Entwicklung und Vergabe der Areale kann in diesen Fällen komplett aus einer Hand erfolgen.

### Abb. rechte Seite:

Wohnen, Grünräume, neue Wegeverbindungen – mit dem Bau neuer Stadtbausteine entstehen viele Quartierskomponenten aus einem Guss. Stadtgärten Lokstedt, Hamburg Lokstedt





## NEUE WERTE AUF ALTEN FLÄCHEN

### BEDEUTUNG FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Industrielle und gewerbliche Brachflächen sowie nicht mehr benötigte Krankenhaus- und Schulflächen, Sport- und Freizeitflächen etc. bieten neuem Wohnungsbau Platz, erschließen zugleich (beispielsweise mit parkartigem Baumbestand) wertvolle Freiraumpotenziale und bieten den umgebenden Quartieren zusätzliche Infrastruktur.

Durch die neue Entwicklung werden die Lagen besser mit den umgebenden Quartieren vernetzt, der Anschluss an vorhandene Wohnviertel geschaffen und die Stadtteile insgesamt durchlässiger. Abhängig von ihrer Nutzungsschicht und Lage bestehen jedoch höchst unterschiedliche Rahmenbedingungen, die es zu bewältigen gilt – von kontaminierten Böden bis hin zu geschützten Biotopen sowie Verlagerung bzw. Neustrukturierung und Integration von Kleingärten (z. B. Pergolenviertel).

Zwar sind die Flächenreserven des städtischen Strukturwandels zur Entwicklung neuer Wohnquartiere im Hamburger Stadtgebiet begrenzt, aber sie bilden im Hinblick auf die mögliche Wohnungsanzahl nach wie vor noch ein sehr großes Neubaupotenzial. Zum Teil befinden sich die Areale in öffentlichem Besitz, was eine komplette Entwicklung und Vergabe in städtischer Regie ermöglicht. Über eine integrierte standortspezifische Gesamtbetrachtung sollen sich Entwicklungschancen der angrenzenden Bestandsquartiere in Verbindung mit den Arealen entfalten können.

## TYPISCH NEUE STADTBAUSTEINE

### TYPISCHE LAGEN

- » größere Entwicklungsflächen im Kontext der A7-Deckel Schnelsen, Stellingen und Altona-Othmarschen
- » Projekte in den Stadtteilen der Urbanisierungszone wie Barmbek-Nord, Bahrenfeld, Lokstedt, Stellingen, Jenfeld, Groß Borstel, Fuhlsbüttel
- » z. T. in der äußeren Stadt (z. B. Rissen, Langenhorn, Schnelsen)

### PLANRECHTLICHE EINORDNUNG

- » Gewerbegebiete
- » Industriegebiete
- » Bahnflächen
- » Sondergebiete
- » Krankenhausanlagen, Kasernen
- » Sport-, Erholungsflächen (Kleingärten)

### STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- » monofunktionale Vorgängernutzung
- » größere, zusammenhängende Fläche
- » industriell, gewerblich oder landschaftlich geprägt
- » nicht mit ihrem Umfeld vernetzt
- » wenige Grundeigentümer

### STÄDTEBAULICHE BESONDERHEITEN

- » verwilderte Frei- und Grünräume
- » Weitläufigkeit
- » z. T. historische, Identität bildende Bauten, Landmarks

### VERDICHTUNGSPOTENZIAL

- » eigenständige Entwicklung zusammenhängender Flächen
- » zügige Realisierung einer großen Anzahl von Wohneinheiten
- » Impulsgeber für umliegende Quartiere

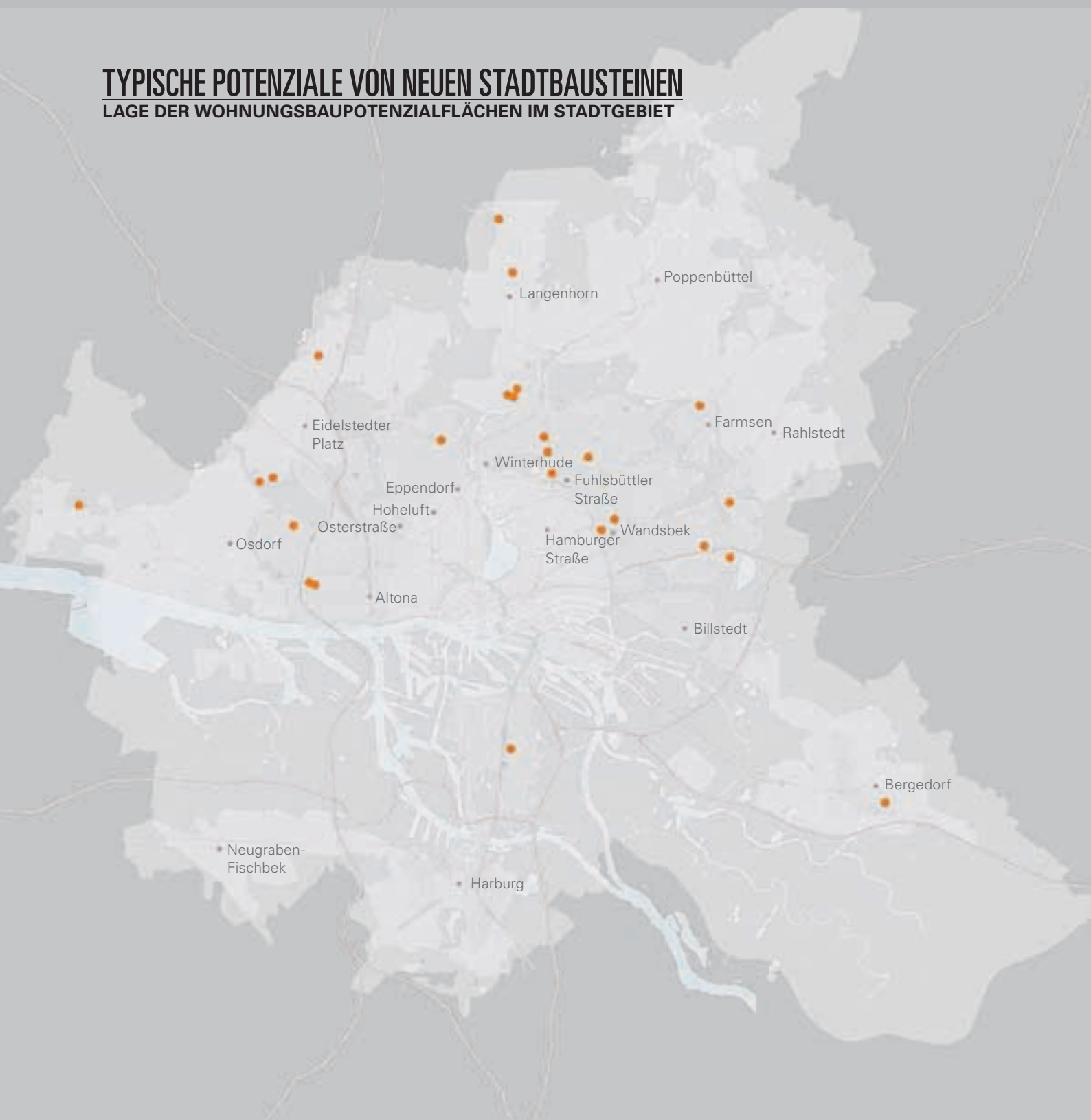
Abb. rechte Seite:  
Wohnungsbaupotenzialflächen für neue Stadtbausteine (Wohnungsbaupotenzial 2013-2017)

Hinweis: zugeordnet wurden Potenzialflächen ab ca. 200 WE (einzelne Potenziale in äußeren, weniger dicht bebauten Lagen auch ab ca. 150 WE)

- /// Urbanisierungszone/ „Sprung über die Elbe“
- Bezirkszentren, Bezirksentlastungszentren
- Stadtteilzentren
- Potenzialflächen
- ★ Gute Beispiele in Hamburg

## TYPISCHE POTENZIALE VON NEUEN STADTBAUSTEINEN

### LAGE DER WOHNUNGSBAUPOTENZIALFLÄCHEN IM STADTGEBIET

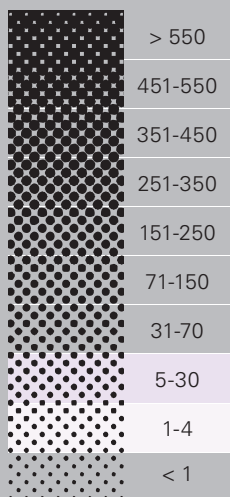




## DICHTE-BAROMETER

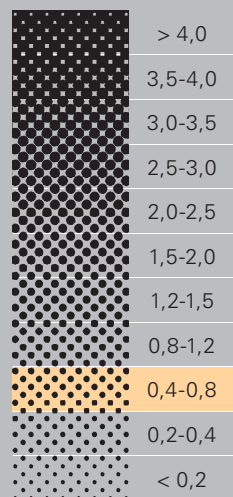
### WOHNDICHTE

E/ha Wohngrundstücke



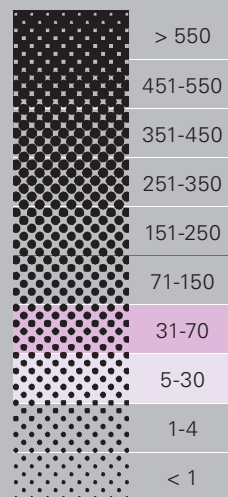
### BAULICHE DICHTE

GFZ



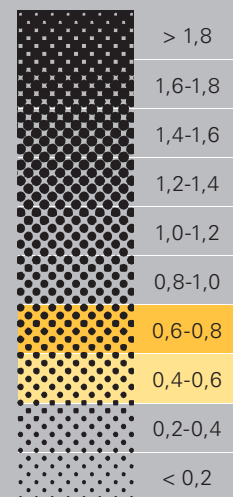
### EINWOHNERDICHTE

E/ha im Quartier



### QUARTIERSDICHTE

GFZ Quartier



Die Flächen, die sich für den Bau neuer Stadtbausteine anbieten, sind häufig noch nicht für Wohnen erschlossen und weisen daher niedrige Einwohnerdichten auf. 20 E/ha auf dem Areal des ehemaligen AK Barmbek (vor der Umnutzung) und 36 E/ha in der Finkenau zeigen, wie naheliegend eine Konversion der Gebiete, die von anderen Nutzungen, wie beispielsweise Krankenhäusern, belegt sind oder waren, für die Wohnnutzung ist. Analog zeigt die Wohndichte (1-30 E/ha Wohngrundstücke) Potenziale auf; sie steht im deutlichen Gegensatz zur baulichen Dichte und zur Wohndichte der umgebenden Quartiere.

Bestandsgebäude können häufig als Wohngebäude umgenutzt werden und stehen dann neuen Bewohnern zur Verfügung. Je nach Vorläufer-Nutzung weisen sie eine geringe bis mittlere bauliche Dichte auf, abhängig von dem jeweiligen Zuschnitt der einzelnen Grundstücke auf dem Gelände und den vorhandenen Bautypologien. Spezialgebäude für Sondernutzungen mit großen Bauvolumina erzeugen zum Teil punktuell eine hohe GFZ. Mit der Flächenumnutzung werden oft auch Abstandsgebote und

Restriktionen hinfällig, die Raum für neue Bauten bieten. Freiräume und großzügig bemessene Erschließungsräume der Vorgängernutzung machen sich in einer Quartiersdichte von 0,4-0,8 bemerkbar. Die Einbettung der Areale in ihr Umfeld ermöglicht eine bessere Vernetzung von Quartieren untereinander und kann zum Teil auch ganz neue Freiräume erschließen: Bisher nicht zugängliche Wasserlagen oder beispielsweise Krankenhausgärten besitzen das wertvolle Potenzial, sich zu den charakteristischen Freiräumen der zukünftigen Quartiere zu entwickeln.

Das Dichte-Barometer zeigt die Spannweite der Dichte-Kennwerte für die Beispiele von Potenzialflächen für neue Stadtbausteine.

Die Wohndichte bildet die Einwohnerzahl grundstücksbezogen pro bewohnter Fläche ab, d. h. nur die Parzellen, auf denen gewohnt wird, werden einbezogen.

Die bauliche Dichte wird als Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls bezogen auf das Baugrundstück ermittelt (unabhängig von der Nutzung der Gebäude).

Die Einwohnerdichte und Quartiersdichte beziehen sich im Gegensatz zur Wohndichte und baulichen Dichte auf die gesamte Fläche des Quartiers (inkl. Parks, Straßenräume, Gewerbe etc.).

Für die Quartiersdichte werden die Bauvolumen (Geschossflächen) bezogen auf die gesamte Quartiersfläche gerechnet. Hier wird deutlich, welche Dichte an Bebauung erlebt wird. (s. Kapitel 1, Seite 27)

# ZUM BEISPIEL: ZWEI POTENZIALFLÄCHEN FÜR NEUE STADTBAUSTEINE IM VERGLEICH

AREAL QUARTIER FINKENAU, UHLENHORST



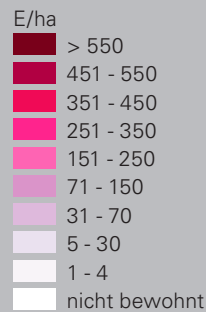
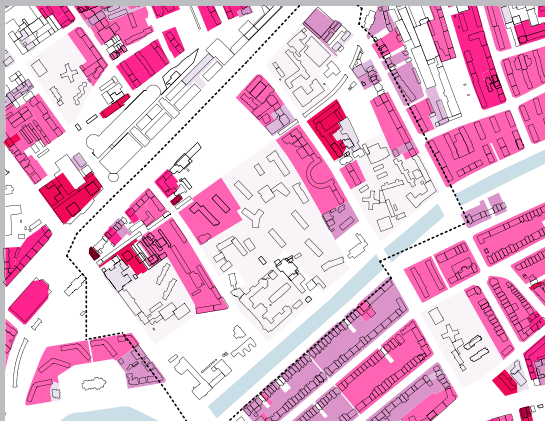
EHEM. AK BARMBEK,  
HEUTE QUARTIER 21, BARMBEK-NORD



(ohne Maßstab)

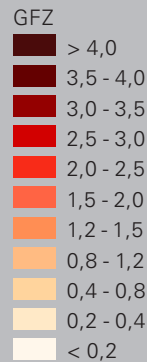
Beide Areale vor  
ihrer Umnutzung;  
Quartiersumgren-  
zung im Luftbild

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE WOHNDICHTE UND BAUSTRUKTUR



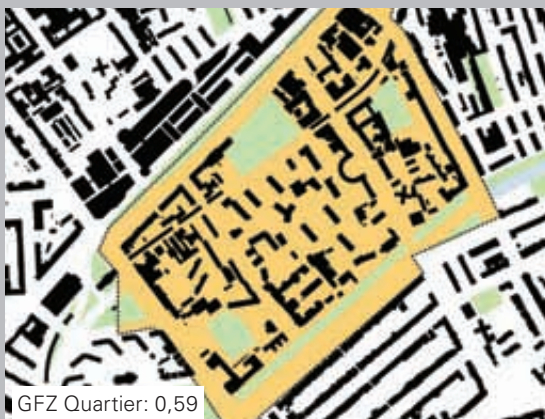
100m

## GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE BAULICHE DICHTEN IM QUARTIER

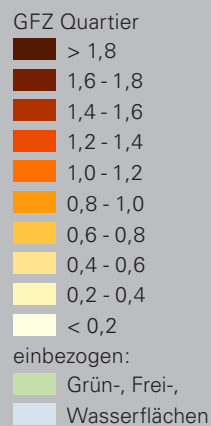


100m

## BAULICHE QUARTIERSDICHTEN BEZOGEN AUF GESAMTE FLÄCHE



GFZ Quartier: 0,59



GFZ Quartier: 0,67

100m

# DAS WIRD WICHTIG:

## AUFGABEN UND ZIELE FÜR MEHR STADT DURCH NEUE STADTBAUSTEINE

Größere Wohnungsbauprojekte und Siedlungsbausteine vertreten aufgrund ihrer Größe und ihres ganzheitlichen Planungsansatzes den Anspruch, Stadtbausteine ‚aus einem Guss‘ zu sein – oft mit Modellcharakter für andere Quartiere. Neue Stadtbausteine bringen sich vernetzend in die Stadt ein, heben trennende Wirkungen ihrer Vorgängernutzungen auf. Neuer Wohnungsbau bringt an diesen Orten mit neuen, vielfältigen Wohnungsangeboten neue, zusätzliche Bewohnerschaften in die Stadtteile.

### NACHBARSCHAFTLICHE MEHRWERTE VERNETZEN

Größere Wohnungsbauprojekte, angrenzend an den Siedlungsbestand, schaffen ein Mehr an Stadt auch für benachbarte Quartiere. Dies betrifft Nahversorgung und Dienstleistungen ebenso wie öffentliche Angebote an Freiraum, sozialer Infrastruktur und Nahverkehr. Mit ihnen kann es selbst für peripher gelegene Standorte gelingen, diese zu gemischten Quartieren zu entwickeln und so die bestehenden Nachbarschaften zu bereichern – mit Treffpunkten für alte und neue Nachbarn und neu ausgebauten Wegesystemen zwischen zuvor abgeschnittenen Stadtbereichen, die eine Vernetzung der Nachbarschaften fördern. Ein richtiger Mehrwert entsteht, wenn die neuen Areale ganz selbstverständlich an den Bestand anschließen und beispielsweise Grünanlagen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten von ‚beiden Seiten‘ genutzt werden – im besten Sinne eine Win-Win-Situation.

### WOHNRAUM FÜR ALLE SOZIALEN BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN ANBIETEN

Das Ziel, eine ausgewogene Mischung in den Quartieren zu erzielen, kann bei Flächen in öffentlicher Hand durch die städtische Liegenschaftspolitik gesteuert werden – im Hinblick auf eine soziale Mischung der Bewohnerschaft wie auf einen tragfähigen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur. Bei der Flächenvergabe sollten daher vielfältige Akteure zum Zuge kommen, die ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrößen, Grundrissqualitäten, Gebäudestandards und Preise bedienen. Mit einer solchen Mischung können neue Stadtbausteine, die sich für lange Zeit als Wohnstandorte im Hamburger Stadtgefüge etablieren werden, auch unter sich ändernden demografischen Bedingungen ein langfristig angemessenes Angebot bieten. Perspektivisch

sollten sie mit sozialen und gemeinschaftlichen Angeboten und flexiblen Grundrissstrukturen auf das Altern der Bewohnerschaft und sich wandelnde Haushaltsstrukturen vorbereitet sein.

### STANDORTPOTENZIAL FÜR BAUEN IN GEMEINSCHAFT

Eine kleinteilige Mischung der Parzellen und Bauherren fördert dabei die gewünschte Vielfalt. Baugemeinschaften leisten hier einen wertvollen Beitrag, sie bringen oft gemeinschaftliche Einrichtungen und eine heterogene Bewohnerschaft mit. Allerdings ist es gerade an stark nachgefragten Orten schwierig für Einzelbauherren wie für Baugemeinschaften, eigenen Wohnraum zu realisieren. Für größere Areale sollte daher stets geprüft werden, ob Teilflächen für Baugemeinschaften vorbehalten bleiben können.

### UMWELTBEWUSST VERSORGT

Im Hinblick auf die technische Infrastruktur bietet sich bei der Planung neuer (Teil-)Quartiere die Chance, durch die Anwendung autarker Ver- und Entsorgungssysteme einen zukunftsweisenden Beitrag zur nachhaltigen Stadtstruktur zu leisten: Energieversorgung, Wasserversorgung, Abfallentsorgung, Mobilitätskonzepte. Da für integrierte Nachhaltigkeitskonzepte die neuen Stadtbausteine oft eine notwendige Größe haben, können und sollten mit dem Wohnungsneubau ökologische ambitionierte Ziele verfolgt und verstärkt auf Innovation mit Modellcharakter gesetzt werden. Nachhaltigkeit als zentrale Handlungsmaxime fordert einen überlegten und effizienten Umgang mit knappen Flächenressourcen und eine minimale Neuversiegelung. Dies ist insbesondere bei der Bebauung von Sport- und Freizeitflächen, von Kleingärten- und Brachflächen von Bedeutung. In diesem Fall gilt es, Bauungsstrukturen zu entwickeln, die eine angemessene städtische Dichte äußerst behutsam mit der Flächeninanspruchnahme abwägen.

#### Abb. rechte Seite:

A. Quartier 21, Konversion des ehemaligen AK Barmbek, Hamburg Barmbek-Nord (s. Potenzialflächen-Beispiel S. 197)

B. Husarenhof auf dem Gelände der ehemaligen Husaren-Kaserne, Hamburg Marienthal (Renner Hainke Wirth Architekten)  
C. Funktionsplan zum Quartier „Jenfelder Au“ auf dem Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-

Kaserne in Hamburg Jenfeld (West 8 urban design & landscape architecture)





## INTEGRATION STATT INSELLÖSUNG

Zwar unterscheiden sich die neuen Quartiere in Architektursprache, Wohnraumangebot, energetischer Effizienz, Freiraumtypologien und gemeinschaftlichen Angeboten zwangsläufig von ihren eingesessenen Nachbarn, doch darf daraus keine Insellage im Stadtgefüge entstehen! Damit die gewünschte Vernetzung auch zwischen den Quartiersidentitäten und auf nachbarschaftlicher Ebene entstehen kann, sind qualitätsorientierte und kommunikative Prozesse gefragt, die über geplante Neuentwicklungen frühzeitig und offen informieren, Möglichkeiten zur Beteiligung schaffen und die Diskussion von Entwicklungsvarianten zulassen.



Im Gegensatz zu den anderen Stadtquartierstypen werden für die „Größeren Wohnungsbauprojekte der Innenentwicklung“ nachfolgend keine Projektbeispiele aufgeführt. Denn je nach Lage, Vorgängernutzung und Bedarfen vor Ort ergeben sich für diese neuen Stadtbausteine spezifische Anforderungen, denen jeweils mit individuellen Strategien und Entwicklungslogiken zu begegnen ist. Zudem gelten für sie die aktuellen Ansprüche an eine zeitgemäße Entwicklung von Stadt.

**I.** Quantitativ haben die „Neuen Stadtbausteine“ ein relativ großes Gewicht. Mit der Entwicklung größerer Wohnungsbauprojekte (Typ 9) kann ein großer Beitrag zum Wohnungsbauprogramm geleistet werden. Es handelt sich um Flächen, die Wohnungsneubau im größeren Stil in bestehenden Quartieren ermöglichen. Hierbei sind daher oft eigene städtebauliche Leitbilder zu verfolgen, die langfristig tragfähig sind und eine Atmosphäre von Urbanität entfalten können.

**II.** Dass im Gegensatz dazu in der Innenstadt (Typ 1) die Anzahl der Potenzialflächen wie die Anzahl Wohneinheiten am geringsten ist, ist auf die weitgehend fertig gebauten Strukturen zurückzuführen, in denen nur punktuell und in kleinen Schritten neuer Wohnraum geschaffen werden kann (die HafenCity zählt nicht zum Typ 1 der Verdichtung in der Innenstadt). Und so wird es wohl einige Zeit dauern, bis in jenen Teilen der Innenstadt, in denen heute fast gar nicht gewohnt wird, sich der Wohnanteil signifikant erhöht – auch wenn kaum Zweifel daran besteht, dass diese Entwicklung Hamburg insgesamt gut tun würde.

**III.** Auffällig gering ist das identifizierte Potenzial neuer Wohneinheiten in den Blockrandstrukturen der Stadt (Typ 2). Hier finden sich jedoch vermutlich mehr Potenziale, die aufgrund ihrer Kleinteiligkeit (unter 20 Wohneinheiten) nicht in der Auswertung erfasst werden. Die Parzellierung der weitgehend gebauten Quartiere bedingt sehr kleinteilige Projekte, die individuell auf die jeweilige Situation zugeschnitten werden müssen – verbunden mit einem erhöhten Kommunikations- und Abstimmungsbedarf mit der Nachbarschaft. Es geht an diesen Standorten wie bei kaum einen anderen Typ um das Weiterbauen des Bestands, mit all seinen Chancen für mehr Wohnraum in den urbanen Lagen und seinen Herausforderungen im Umgang mit bestehendem Gewerbe und Freiraum.

**IV.** Rund ein Viertel der Potenzialflächen befindet sich in den heterogen strukturierten Quartieren und Wiederaufbauquartieren der Inneren Stadt (Typ 3) sowie in den Quartieren der 1950er/60er Jahre (Typ 4). Es liegt auf der Hand, dass auch diese gewachsenen Strukturen eher kleinteilige Projekte und damit weniger als ein Sechstel der potenziellen Wohneinheiten bedeuten. Gleichwohl wartet hier bezogen auf die Entwicklung der Bestände die

größte Aufgabe der kommenden Jahre – mit der Verbesserung der urbanen Qualitäten der Inneren Stadt bzw. der sensiblen Verdichtung in den Siedlungen der 1950er/60er Jahre. In diesen Quartierstypen geht es daher zwar auch um das Wohnen in Hamburg, in erheblichem Maße jedoch zudem um die Sicherung bzw. Entwicklung einer lebendigen Nutzungsmischung. Nicht zuletzt steht die bauliche Erneuerung eines in die Jahre gekommenen Gebäudebestandes der 1950er/60er Jahre an.

**V.** Stadtplanerisch birgt der sukzessive Wandel von Nutzungsstrukturen (Typ 5) eine enorme Chance, in zentralen Lagen Wohnraum zu entwickeln, der nicht nur mengenmäßig merklich zu Buche schlägt, sondern mit dem sich ganz neue Formen städtischen Wohnens aufbauen ließen. Wie in kaum einem anderen Stadtquartierstyp werden sich das Nutzungsgefüge und bauliche Strukturen sukzessiv aber merklich verändern – in den heute zumeist gewerblich monostrukturierten Arealen sollen zukünftig Wohnen und Arbeiten enger miteinander verknüpft werden. Dieser Quartierstyp stellt besondere Herausforderungen an die Entwicklungsprozesse: Nutzungsgemischte Quartiere sind das Ziel, für das die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Spielräume auszuloten sind.

**VI.** Insgesamt lässt sich aus dem Vergleich der Stadtquartierstypen gut ablesen, dass die ermittelte Quartiersdichte ein ausgewogeneres Bild von den Quartieren widerspiegelt, als es die Betrachtung der Geschossflächendichte einzelner Grundstücke vermag (GFZ nach BauNVO), weil die sich auf das Dichteempfinden auswirkenden Freiräume, wie Straßen, Parks und Wasserräume, in diese quantitative Betrachtung einfließen. Dass daher (mit wenigen Ausnahmen) z. T. enorme Spielräume bestehen, mit neuem Wohnungsbau die Quartiersdichte zu erhöhen und im gleichen Zuge die Qualität insbesondere des Freiraums und der Infrastruktur zu verbessern, macht deutlich, dass Hamburg in sehr vielen Teilen der Stadt weitergebaut werden kann – mit verträglichem Aufwand, mit einem Mehr an urbaner Wohnqualität in vielen Bereichen der Stadt. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig, die Vielfalt der Quartiere bleibt gewahrt und wird weiterentwickelt.

Unterschiedliche Potenziale: Obwohl nur 9% der Potenzialflächen dem Stadtquartierstyp 9 „Neue Stadtbausteine: Größere Wohnungsbauprojekte der Innenentwicklung“ zuzuordnen sind, sind hier 29% aller potenziellen

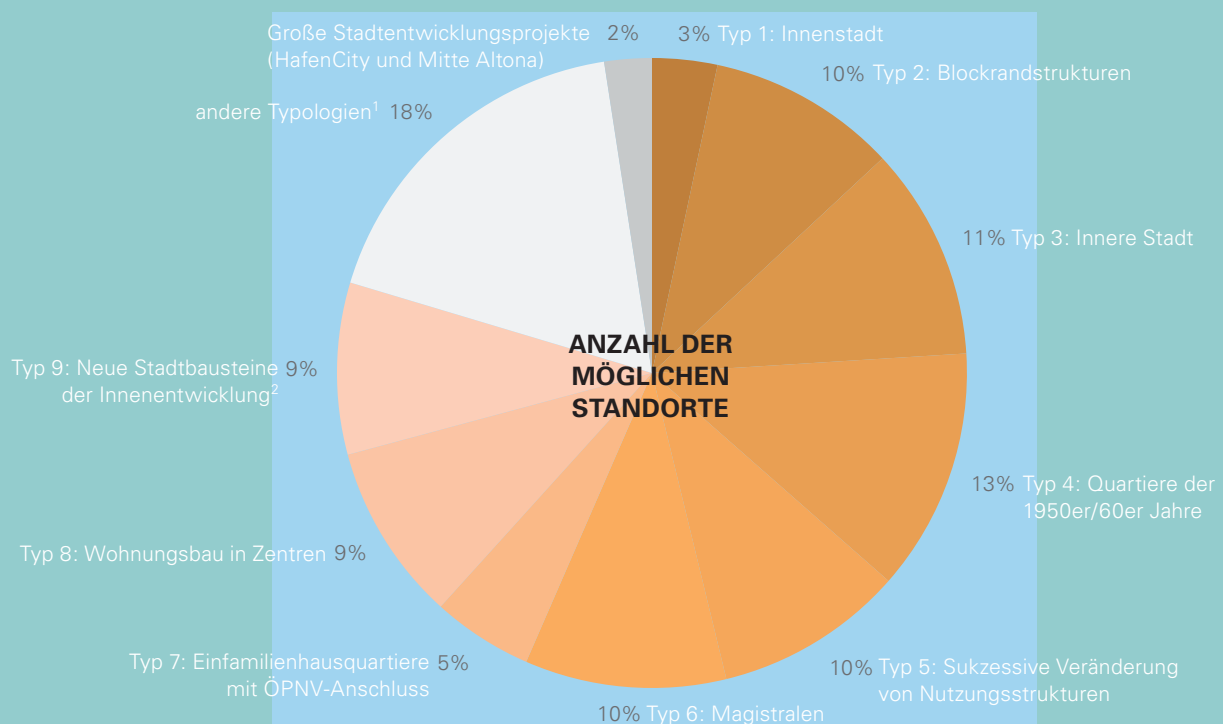
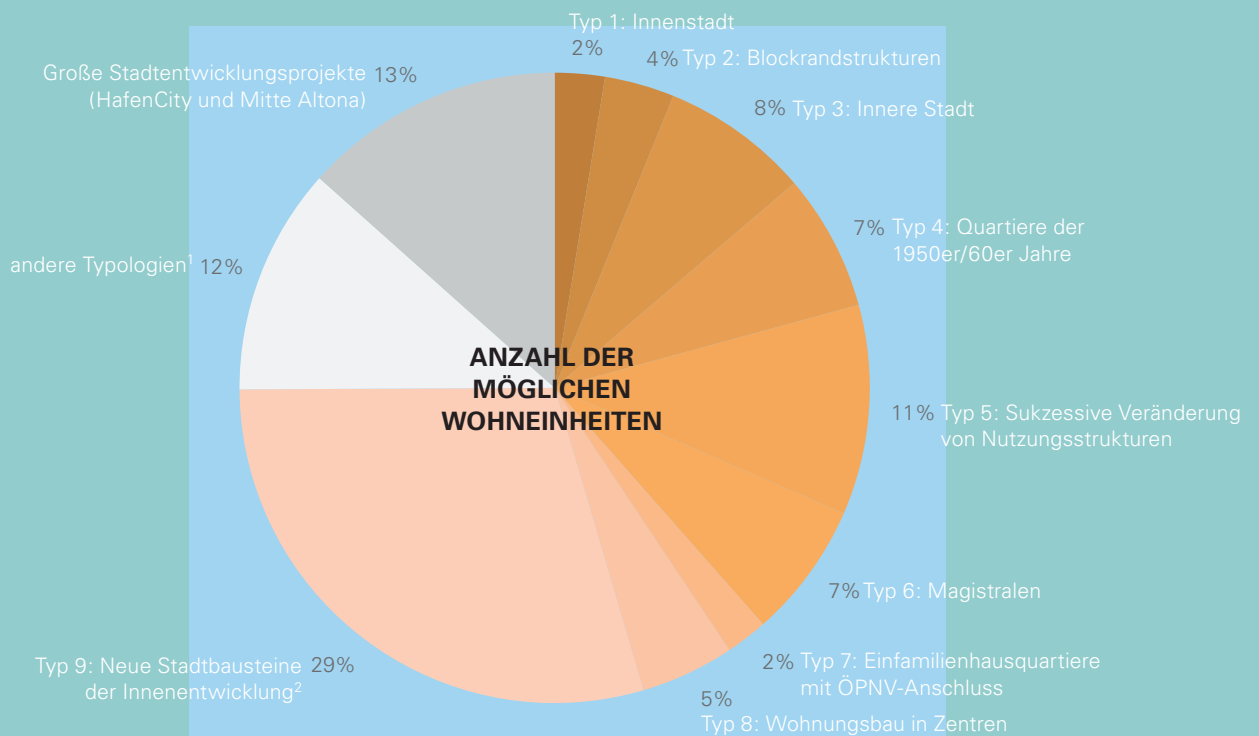
Wohneinheiten zu erwarten. In den größeren zusammenhängenden Neu-Entwicklungen kann zudem eine höhere bauliche Dichte umgesetzt werden. Auf den rund 10% der Wohnungsbaupotenzialflächen, die in

Blockrandstrukturen identifiziert wurden, werden jedoch nur 4% der möglichen Wohneinheiten erwartet, da hier die Entwicklung sehr kleinteilig verläuft. Trotz gänzlich unterschiedlicher Quartierseigenschaften stellt sich

das Verhältnis in den Quartieren der 1950er/60er Jahre sowie den Einfamilienhausquartieren und Zentren ähnlich dar.

## STADTQUARTIERSTYPEN MIT POTENZIALEN – EINE MOMENTAUFNAHME AUS DEM WOHNUNGSBAUPOTENZIAL 2013-2017 FÜR HAMBURG

Anteile der Wohnungsbaupotenziale in den neun Stadtquartierstypen nach...



Zuordnung der Wohnungsbaupotenziale 2013-2017 (Potenzialflächen ab 20 Wohneinheiten) zu den neun Stadtquartierstypen. Quelle Wohnungsbaupotenziale: Datenbank BSU, Stand 1.1.2013

Nicht berücksichtigt sind dabei  
» Flächen mit einem zu erwartenden Potenzial unter 20 Wohneinheiten  
» Flächen mit einem Entwicklungspotenzial für neuen Wohnungsbau nach 2017

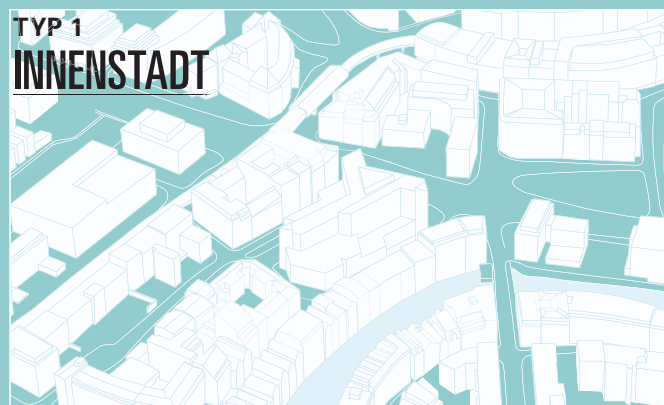
1| andere Typologien: z. B. noch nicht bebaute Teilflächen in Neu-Allermöhe, Arrondierung in Einfamilienhausquartieren ohne gute ÖPNV-Anbindung, Außenentwicklungsprojekte (z. B. Elbmosaik)

2| Typ 9 Neue Stadtbausteine: ab ca. 200 Wohneinheiten



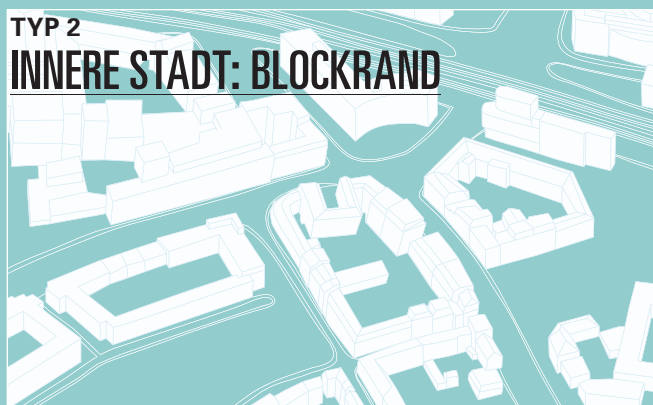
# SYNOPSE: STADTQUARTIERSTYPEN IM ÜBERBLICK

Hinweis: Die Gebiete des Stadtquartierstyp 9, die sich für neue Stadtbausteine bzw. größere Wohnungsbauprojekte eignen, sind hier nicht erfasst. Da sie vor ihrer Entwicklung meist brachfallen oder Sondernutzungen aufweisen, sagt ihre derzeitige Struktur nichts über die Eigenschaften der zukünftigen Quartiere aus. Sie folgen eigenen Logiken und Anforderungen an die integrale Planung neuer Teile von Stadt.



Dichten der Beispielquartiere Wohnheiten-Potenzial

TYP 1 INNENSTADT		2%
EINWOHNER E/ha im Quartier	QUARTIER GFZ Quartier	
> 550	> 1,8	Fast nirgends in Hamburg ist die bauliche Dichte höher. Trotzdem oder gerade deswegen haben die Quartiere ein ganz besonders Flair, von dem bisher allerdings nur wenige Bewohner profitieren. Neuen Wohnraum versprechen nur sehr kleinteilige Maßnahmen wie Umnutzungen von Büroraum oder Aufstockungen.
451-550	1,6-1,8	
351-450	1,4-1,6	
251-350	1,2-1,4	
151-250	1,0-1,2	
71-150	0,8-1,0	
31-70	0,6-0,8	
5-30	0,4-0,6	
1-4	0,2-0,4	
< 1	< 0,2	



Dichten der Beispielquartiere Wohnheiten-Potenzial

TYP 2 INNERE STADT: BLOCKRAND		4%
EINWOHNER E/ha im Quartier	QUARTIER GFZ Quartier	
> 550	> 1,8	Die Quartiere sind dicht bebaut, die Grün-, Straßen- und Freiräume für das Wohnumfeld umso wertvoller. Nur vereinzelt stehen ganze Blockflächen für Neubebauung zur Verfügung. Meist sind neue Wohnungen maßgeschneidert einzupassen: Lückenschluss, Hofbebauung und Aufstockung im Blockrand stellen hohe Qualitätsansprüche.
451-550	1,6-1,8	
351-450	1,4-1,6	
251-350	1,2-1,4	
151-250	1,0-1,2	
71-150	0,8-1,0	
31-70	0,6-0,8	
5-30	0,4-0,6	
1-4	0,2-0,4	
< 1	< 0,2	



Dichten der Beispielquartiere Wohnheiten-Potenzial

TYP 5 SUKZESSIONER NUTZUNGSWANDEL		11%
EINWOHNER E/ha im Quartier	QUARTIER GFZ Quartier	
> 550	> 1,8	Im Quartiersblick mitteln sich die Dichten der sehr diversen meist gewerblich genutzten Bebauungsstrukturen und einzelner, aber kompakter Wohngebäude. Stadtnahe Lagen bieten Potenzial für eine Belebung durch Wohnen. Sukzessive führen Umnutzungen, Wohn-Gewerbe-Kombinationen und neue Wohnformen zu städtischen Quartieren.
451-550	1,6-1,8	
351-450	1,4-1,6	
251-350	1,2-1,4	
151-250	1,0-1,2	
71-150	0,8-1,0	
31-70	0,6-0,8	
5-30	0,4-0,6	
1-4	0,2-0,4	
< 1	< 0,2	

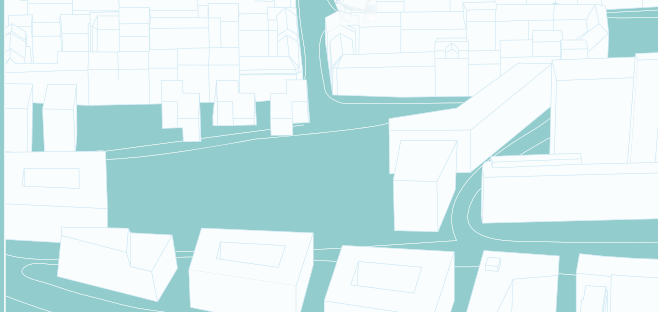


Dichten der Beispielquartiere Wohnheiten-Potenzial

TYP 6 MAGISTRALLEN		7%
EINWOHNER E/ha im Quartier	QUARTIER GFZ Quartier	
> 550	> 1,8	Da die Magistralen einen Querschnitt des Hamburger Stadtbilds vermitteln, variieren die Eigenschaften einzelner Quartiere daher je nach Lage stark. Obwohl es untergenutzte Flächen gibt und auch der Straßenraum von mehr Wohnen profitiert, werden die Potenziale zurückhaltend eingeschätzt, bestehen doch hohe architektonische Anforderungen.
451-550	1,6-1,8	
351-450	1,4-1,6	
251-350	1,2-1,4	
151-250	1,0-1,2	
71-150	0,8-1,0	
31-70	0,6-0,8	
5-30	0,4-0,6	
1-4	0,2-0,4	
< 1	< 0,2	

### TYP 3

## INNERE STADT: HETEROGENE STRUKTUREN



#### EINWOHNER E/ha im Quartier

> 550
451-550
351-450
251-350
151-250
71-150
31-70
5-30
1-4
< 1

#### QUARTIER GFZ Quartier

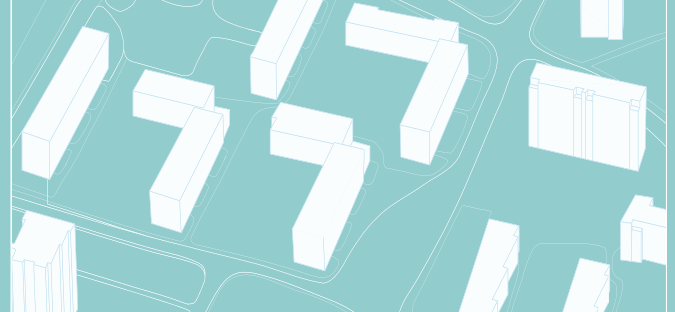
> 1,8
1,6-1,8
1,4-1,6
1,2-1,4
1,0-1,2
0,8-1,0
0,6-0,8
0,4-0,6
0,2-0,4
< 0,2

8%

Die charakteristische Durchmischung in Nutzung und Bebauung, die sich im Laufe der Jahre ergeben hat, führt im Durchschnitt zu mittleren Dichten. Hier sind, insbesondere durch Flächen- und Gebäudeumnutzung, auch etwas größere Wohnungsbauprojekte möglich. Die Quartiere erfahren dabei positive Effekte der Stadtreparatur.

### TYP 4

## 1950ER/60ER JAHRE



#### EINWOHNER E/ha im Quartier

> 550
451-550
351-450
251-350
151-250
71-150
31-70
5-30
1-4
< 1

#### QUARTIER GFZ Quartier

> 1,8
1,6-1,8
1,4-1,6
1,2-1,4
1,0-1,2
0,8-1,0
0,6-0,8
0,4-0,6
0,2-0,4
< 0,2

7%

Obwohl sich Mehrfamilienhäuser und weitläufiges Abstandsgrün zu sehr locker bebauten Quartieren fügen, sorgen ein hoher Wohnanteil und kleine Wohnungsgrößen für mittlere Einwohnerdichten. Neuer Wohnungsbau wirkt gerade in diesen Bereichen ergänzend, durch Auf- und Umbauten, aber auch durch Ersatz oder Ergänzung der Siedlungen.

### TYP 7

## EINFAMILIENHAUSQUARTIERE MIT ÖPNV



#### EINWOHNER E/ha im Quartier

> 550
451-550
351-450
251-350
151-250
71-150
31-70
5-30
1-4
< 1

#### QUARTIER GFZ Quartier

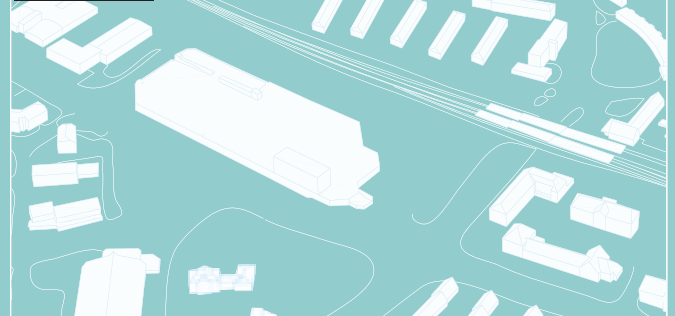
> 1,8
1,6-1,8
1,4-1,6
1,2-1,4
1,0-1,2
0,8-1,0
0,6-0,8
0,4-0,6
0,2-0,4
< 0,2

2%

Das Wohnen im Einzelhaus mit Garten weist die geringsten Dichten der Stadt auf. Obwohl viele der großflächigen Einfamilienhausgebiete auch gut durch den ÖPNV erschlossen sind, werden bisher nur einzelne Potenzialflächen betrachtet. Entwicklungen auf bestehenden Privatgrundstücken sind meist kleinteilig und abstimmungsintensiv.

### TYP 8

## ZENTREN



#### EINWOHNER E/ha im Quartier

> 550
451-550
351-450
251-350
151-250
71-150
31-70
5-30
1-4
< 1

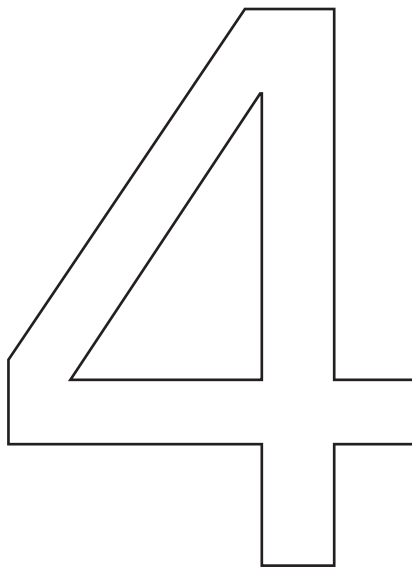
#### QUARTIER GFZ Quartier

> 1,8
1,6-1,8
1,4-1,6
1,2-1,4
1,0-1,2
0,8-1,0
0,6-0,8
0,4-0,6
0,2-0,4
< 0,2

5%

Ob erkennbarer alter Ortskern oder großes Einkaufszentrum – die meisten Zentren haben zwar viel Bebauung, aber auch viele Parkplatzflächen vorzuweisen. Sie mindern die Quartiersdichte, jedoch ohne Qualitätsverlust. Eine Erhöhung des Wohnanteils verspricht eine Entwicklung hin zu lebendigen, ortsprägenden Quartierskernen.

# MEHR STADTQUALITÄT



**EMPFEHLUNGEN ZUM KOOPERATIVEN HANDELN**



### **EMPFEHLUNGEN ZUM KOOPERATIVEN HANDELN – QUALITÄTSZIELE UND INSTRUMENTE FÜR PLANUNG UND UMSETZUNG VON VERDICHTUNGSPROZESSEN**

Die Analyse der Hamburger Stadtstruktur mit ihren unterschiedlichen Quartieren zeigt, dass jeder Stadtquartierstyp seine eigenen Herausforderungen hat und in der Planung neuen Wohnungsbaus jeweils spezifische Schwerpunkte zu setzen sind. Das breite Spektrum der aufgezeigten Möglichkeiten und Beispiele, wie den vielfältigen Herausforderungen begegnet werden kann, soll dazu ermutigen, bei jedem Vorhaben stets eigene Lösungsansätze zu verfolgen. Verbindender Gedanke ist ein hoher Qualitätsanspruch, der aber weniger in einheitlichen übergeordneten Qualitätszielen und -standards, in Normierungen, Richtlinien, Leitfäden und damit einer hohen Regelungsdichte münden muss. Ziel ist es vielmehr, auf die Vielfalt der Hamburger Stadtquartierstypen mit maßgeschneiderten Konzepten für jeden Standort zu reagieren. Daher muss es darum gehen, am Projekt die Möglichkeiten für Neubau und Bestand weitreichend auszuschöpfen und dafür die jeweils optimalen Standards festzulegen. Hierzu möchte der vorliegende Fachbeitrag abschließend einige Anregungen geben.

## FORDERN, FÖRDERN UND ANREIZEN FÜR MEHR QUALITÄT

Es muss für alle Beteiligten attraktiv sein, mehr Stadt in der Stadt zu schaffen. Während die beschriebenen inhaltlichen Anforderungen und Wünsche an neue Wohnungsbauvorhaben und an eine zügige Umsetzung dieser Ziele nicht aus den Augen verloren werden dürfen, muss es für Investoren und Wohnungsunternehmen auch ökonomisch sinnvoll bleiben, in neue Projekte zu investieren. Es sollten in den Planungsprozessen Instrumente zum Einsatz kommen, die die Pflichten und Lasten ebenso gerecht verteilen wie die Qualitäten und Mehrwerte, die durch ein neues Projekt geschaffen werden. Auch hier ist weniger das Ziel, die Anzahl an Regelungen zu erhöhen, als am konkreten Vorhaben Qualitätsziele, Mindeststandards und Innovationsansätze zwischen allen Beteiligten auszuhandeln.

### Innovationsorientierte Grundstückspreise

Bei öffentlichen Grundstücksverkäufen ist der Weg der Konzeptausschreibung<sup>1</sup> als qualitätsorientiertes Instrument der Hamburger Vergabepaxis weiter zu beschreiben. Die frühzeitige Festlegung von Qualitätszielen zu Beginn eines Prozesses ist eine wichtige Basis, um Ziele in der wirtschaftlichen Gesamtkalkulation eines Projekts zu berücksichtigen – allerdings ist nicht jede, möglicherweise kostenträchtige Detaillierung von Qualitäten zu Beginn vorhersehbar. Für die Fälle, in denen Feinkonzepte im Planungs- und Umsetzungsprozess wünschenswerte Qualitäten aufzeigen, die jedoch die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts in Frage stellen, könnte ein denkbarer Weg zur Sicherung von besonderen Qualitäten ein Nachlass beim Grundstückspreis sein. Es ist zu prüfen, ob ein solcher Weg rechtlich möglich ist und aus Sicht der Stadt grundsätzlich in Frage kommen könnte. Voraussetzung hierfür müsste sein, dass Investoren die Mehrkosten transparent offenlegen.

### Regelungen zur Kostenbeteiligung für das Bauen in der kompakten Stadt weiterentwickeln

Investoren, die Neubauprojekte in bestehenden Quartieren realisieren, können ihre Investments auf der zumeist gut ausgebauten Infrastruktur aufbauen. Da Neubauprojekte von ihrem städtischen Umfeld profitieren, sollten sie auch mit Blick über das Projekt hinaus entwickelt werden. Es ist zu klären, welchen Beitrag ein Projekt – auch in finanzieller Hinsicht – dazu leisten kann, Qualitäten im Quartier weiterzuentwickeln bzw. Kompensationen für Belastungen vorzunehmen. Bei größeren Neubauvorhaben gilt die Regel der Kostenbeteiligung privater Investoren an der Herstellung von Straßen, Grünanlagen, sozialer Infrastruktur. Dagegen existiert für die Quartiere, in denen viele kleinere und größere Verdichtungsprojekte in der Summe ebenso zu erforderlichen qualitativen Verbesserungen und Ausbau der Infrastruktur führen,

keine Regelung einer anteiligen Kostenbeteiligung. Es ist zu empfehlen, hierzu einen neuen Konsens mit der Wohnungswirtschaft über die gerechte Verteilung von Kosten zwischen privater und öffentlicher Seite anzustreben.

### „Exzellenz“-Bonus für die kompakte Stadt

Mehr Qualität muss sich lohnen. Für all jene, die nachweislich zu Qualitätssteigerungen beitragen – sei es durch die Qualität der Wohnungen oder des Freiraums, das Quartiersbild, die Energieeffizienz. Im Schweizer Kanton Zürich ermöglicht es die Regelung zu „Arealüberbauungen“<sup>2</sup>, Grundstücke ab einer Größe von 6.000 qm mit höheren Geschossigkeiten, als in der Umgebung erlaubt, zu bebauen, wenn sich der Bauherr zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs und einer besonders guten, anspruchsvollen Planung verpflichtet. Mit dem sogenannten „Ausnützungsbonus“ wird zudem bei Erreichen eines besonders hohen Energiestandards eine 10% höhere bauliche Dichte gestattet.

Dies ist ein prüfenswerter Weg, um auch in Hamburg besondere wünschenswerte Qualitäten und Standards beim Neubau in der kompakten Stadt zu befördern: Die Stadt ist gefordert, Projekte in den bestehenden Quartieren auch für zukünftige Anforderungen zu entwickeln und heute den ‚Standards von morgen‘ den Weg zu bereiten. Von hoher Bedeutung ist die Freiraumqualität in der verdichteten Stadt. Die Schaffung besonders geschützter und hochwertiger privater und gemeinschaftlicher Freiräume (z. B. Dachgärten) könnte eines der besonderen Qualitätsthemen sein, ebenso wie z. B. ein innovatives Mobilitätskonzept, die einen „Exzellenz“-Bonus für die bauliche Dichte rechtfertigen könnten. Für die Fälle, in denen eine höhere bauliche Dichte nicht in Betracht kommt, aber besondere ‚exzellente‘ Qualitäten ermöglicht werden sollen, könnte ein Förderprogramm geprüft werden. Beispiel sind die Hamburger „IBA-Exzellenz-Projekte“, die die Einhaltung von IBA-Exzellenz-Kriterien mit möglicher Zusatzförderung koppeln.

### POSITIVE EFFEKTE FÜR DAS QUARTIER GEMEINSAM TRAGEN

Der Gedanke, dass die „Quartiersdichte“ das Gefühl für die bauliche Dichte besser widerspiegelt als die sich nur auf das jeweilige Grundstück beziehende Geschossflächenzahl (GFZ), lässt sich auch auf die konkrete Maßnahmenebene übertragen. Denn wenn es darum geht, mit einzelnen Neubauvorhaben das Optimum für das Projekt wie für das Quartier herauszuholen, sollten die angestrebten Qualitätsziele ebenfalls auf der Ebene des Quartiers festgelegt werden und nicht allein auf das jeweilige Grundstück bzw. Bauvorhaben beschränkt bleiben.

<sup>1</sup> Gemäß Senatsbeschluss von 2009 wird das Realisierungskonzept mit 70%, der gebotene Preis mit 30% gewichtet.

<sup>2</sup> Kanton Zürich, Bau- und Zonenordnung Art. 8 Abs. 6

Anstatt beispielsweise den Nachweis erforderlicher Kinderspielflächen zwingend auf dem eigenen Grundstück zu fordern, kann eine Zusammenlegung mit Spielflächen auf anderen Grundstücken, aber innerhalb des Quartiers, zu einem weit besseren Angebot für Kinder führen. Über nachbarschaftliche Vereinbarungen kann eine bedarfsgerechte Verteilung von Freiraumangeboten auf unterschiedliche Grundstücke möglich werden. Dies setzt voraus, dass die Planung über die Grundstücksgrenzen hinaus Defizite und ‚Begabungen‘ eines Quartiers und seiner Akteure kennt und berücksichtigen kann.

Ähnlich verhält es sich mit der Schaffung von privaten Stellplätzen. Mit der in Hamburg jüngst angestoßenen Abschaffung der Stellplatzpflicht wird das Bedürfnis, Stellplätze zu errichten (gerade bei Eigentumswohnungen und frei finanzierten Mietwohnungen), nicht zum Erliegen kommen. Umso mehr aber besteht auf Quartiersebene die Chance und Flexibilität, Bedarfe zu bündeln und zu einem optimierten Angebot zu kommen – durch Mehrfachnutzung, Car-Sharing-Angebote und intelligente Steuerung der Stellplatzbelegung über den gesamten Tagesverlauf. Hier sind von allen Akteuren auf Quartiersebene konkrete Lösungsvorschläge gefragt, die sich ökonomisch auszahlen könnten.

Im Hinblick auf energetische Fragen stehen Quartiere vor der Herausforderung, die Bestandsbauten im Rahmen ihrer technischen Möglichkeiten energetisch fit zu machen, was oftmals nicht ohne Konflikte in Fragen des Stadtbilds oder der Denkmalpflege verläuft. Die energetische Gesamtbetrachtung eines Quartiers mit einer Bilanzierung von eigener Energieerzeugung, Verbrauch und Einsparungen vernetzt Neubauten mit dem Bestand und zeigt auf, wie beide mit dem Ziel energetischer Unabhängigkeit technisch und ökonomisch als Einheit betrachtet werden können.

Insgesamt erscheint es also geboten, dass Projekte immer im Kontext des Quartiers betrachtet werden: Was kann das neue Projekt für das Quartier leisten, und was bietet das Quartier an Qualitäten, die es zu schützen und zu entwickeln gilt? Qualitätsziele können dann in Vereinbarungen der beteiligten Akteure eines Quartiers – dem „Quartierskontrakt“ – münden.

### **Mehr Verantwortung im Quartier übernehmen**

Die Aufstellung von Quartiersentwicklungsplänen, in denen die Potenziale, Chancen und Grenzen räumlicher Entwicklung dokumentiert sind, ist eine verbreitete Forderung, aber flächendeckend kaum leistbar. Im Rahmen der Stadtwerkstatt wird in Hamburg auf gesamtstädtischer wie auf kleinräumiger Ebene mit Bürgerinnen und Bürgern an wichtigen Entwicklungsfragen gearbeitet – und dabei mit Information, Runden Tischen und der Vorbe-

reitung von Planungsentscheidungen Beteiligung und Mitwirkung ermöglicht. Oft greifen Mitwirkungsformate jedoch erst, wenn ein konkretes Projekt ansteht. Die Ziele und Inhalte, die es dann zu erörtern gilt, bieten zu diesem Zeitpunkt oftmals nicht mehr die Ergebnisoffenheit, die mit einer Diskussion aller Beteiligten auf Augenhöhe möglich wäre, wenn frühzeitiger über die Entwicklungsmöglichkeiten der Quartiere gesprochen würde.

In New York City beispielsweise existiert ein Planungsinstrument, das es Eigentümern, Bewohnern, Gewerbetreibenden und anderen Akteuren erlaubt, eigenständig eine Quartiersplanung zu initiieren und auszuarbeiten. Wichtige fachliche und organisatorische Unterstützung wird von einem eigens eingerichteten Zentrum einer Planungsuniversität, dem PRATT Center for Community Development<sup>3</sup>, geleistet. Um die Bevölkerung für eine Auseinandersetzung mit Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Nachbarschaften zu aktivieren, sie für einen Austausch zu gewinnen und schließlich zur gemeinsamen Ausarbeitung von Qualitätszielen zu animieren, könnte ein vergleichbares Instrument auch in Hamburg zur Entfaltung der Planungskultur beitragen. Quartierskonzepte müssen nicht ein ‚klassisches‘ Auftragswerk der öffentlichen Planungsverwaltung bleiben – neue Wege der Entstehung und Darstellung von konkreten, anschaulichen Zukunftsbildern in den Quartieren könnten beschritten werden. Beim „Zukunftsbild Georgswerder“ hat Hamburg in dieser Hinsicht erste positive Erfahrungen gesammelt, als im Jahr 2012/2013 eine Gruppe interessierter Bürger, unterstützt von Planern, einen Plan für ihren Stadtteil ausgearbeitet und verabschiedet hat<sup>4</sup>.

Planung auf Quartiersebene sollte mit neuen Wegen und unterschiedlichen Formaten vertieft werden, mit dem Ziel mögliche – auch kleinere – Qualitätsgewinne für die Quartiere aufzuzeigen. Gegenüber Investoren lassen sich dann konkrete Maßnahmen im Quartier benennen, die mit einem Neubauinvestment sinnvoll verknüpft werden könnten.

Dieses Instrument unterstreicht die Grundhaltung, dass die anstehenden Stadtentwicklungsprozesse von unterschiedlichen Akteuren mit ihren Interessen auf Augenhöhe gestaltet werden müssen. Die Komplexität der Aufgaben – gerade in Zeiten des enormen Entwicklungsdrucks – verlangt es, dass eben nicht nur die investierenden Wohnungsunternehmen Verantwortung übernehmen und hohe inhaltliche Anforderungen an die Vorhaben erfüllen müssen, sondern dass auch Bürgerinnen und Bürger eine gestaltende, konstruktive, verantwortungsvolle Rolle einnehmen können. Und so ist auch künftig daran zu arbeiten, dass der Schulterschluss zwischen Stadtverwaltung, Investoren und Bürgerinnen und Bürgern gelingt.

3| Das Zentrum für Nachbarschaftsentwicklung des PRATT Institutes in Brooklyn unterstützt seit über 40 Jahren Nachbarschaften in allen New Yorker Stadtteilen bei der Entwicklung ihrer Quartiere

4| im Rahmen der IBA Hamburg 2013



# **ANHANG QUELLEN IMPRESSUM**

# ÜBERSICHT DER WORKSHOP- VERANSTALTUNGEN UND GESPRÄCHE

## Workshop 1 am 4. November 2011

Teilnehmerkreis: Vertreter aus Fachbehörden und Bezirksämtern, externe Experten (HCU)

## Workshop 2 am 9. Februar 2012

Teilnehmerkreis: Vertreter aus Fachbehörden und Bezirksämtern, externe Experten (HCU)

## Expertengespräch am 26. April 2012

Teilnehmerkreis: Hamburger Wohnungsbauinvestoren und Projektentwickler

## Expertengespräch am 15. Mai 2012

Teilnehmerkreis: Hamburger Architekten und Freiraumplaner

## Fachgespräch am 15. April 2013

Teilnehmerkreis: Vertreter aus Fachbehörden und Bezirksämtern

## Vorstellung und Diskussion in der „Arbeitsgruppe Neubau“ des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ am 24. April 2013

Anwesende: Vertreter der Verbände der Wohnungswirtschaft, Vertreter der Verwaltung

# LITERATUR & QUELLEN

- » Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune, demografische Daten abrufbar unter <http://www.wegweiser-kommune.de/wegweiserinteraktiv> bzw. <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen>
- » BMVBS (Auftraggeber) 2008: Studie „Mobilität in Deutschland 2008“. „Mobilität in Deutschland“ (MiD) ist eine bundesweite Befragung von rund 50.000 Haushalten zu ihrem alltäglichen Verkehrsverhalten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Sie wurde in der jetzigen Form erstmals im Jahr 2002 durchgeführt und im Jahr 2008 wiederholt. Zusätzlich zur Basisstichprobe wurden regionale Aufstockungsstichproben erhoben. In Hamburg wurden insgesamt 3.500 Haushalte befragt.
- » Bonin, I. 1995: Wohn-Dichte Zwei Komma Null. Begriffe, Thesen, Neue und Alte Bauformen. Hrsg. von: Eichenlaub, Alexander; Fachgebiet Altbausanierung. Schriftenreihe des Fachbereichs Architektur, Heft 22. Universität Gesamthochschule Kassel, Kassel
- » BSU (Hrsg.) 2007: Räumliches Leitbild, Entwurf 2007, Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » BSU (Hrsg.) 2013: Mehr Stadt in der Stadt – Gemeinsam zu mehr Freiraumqualität in Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » BSU (Hrsg.) 2013: Hamburg gemeinsam gestalten – Bürgerbeteiligung und –information in der Stadtentwicklung, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Eberle, D. 2012: 19 Thesen zum Thema „Dichte“ von Prof. Dietmar Eberle, Zürich / Lochau, vorgetragen beim BDA Hamburg Architektur Club am 30. Januar 2012, [http://www.bda-hamburg.de/uf/19%20Thesen%20Eberle\\_Dichte\(3\).pdf](http://www.bda-hamburg.de/uf/19%20Thesen%20Eberle_Dichte(3).pdf)
- » Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg (Hrsg.), 2013: Immobilienmarktbericht Hamburg 2013, Berichtszeitraum: 01.01. – 31.12.2012
- » Häußermann, H. (Hrsg.) 1998: Großstadt. Soziologische Stichworte, Opladen
- » Husemann, A. 2005: Die Wahrnehmung und Bewertung von verdichteten Stadtquartieren, Berlin
- » Kleindienst, G.; Schatzer, E. 1991: Bebauungsformen für die Stadterweiterung. Beispiele und städtebauliche Kennwerte. Hrsg. von: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 (Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Bd. 27), Wien
- » Lampugnani, Keller, Buser (Hrsg.) 2007: Städtische Dichte, Zürich
- » Schubert, D. 2005: Hamburger Wohnquartiere. Ein Stadtführer durch 65 Siedlungen
- » Spiegel, E. 1998: Dichte, in: Häußermann, H. (Hrsg.) 1998: Großstadt. Soziologische Stichworte, Opladen
- » United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division 2010: World Urbanization Prospects: The 2009 Revision, New York
- » United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division 2012: World Urbanization Prospects: The 2011 Revision, New York

## WOHNUNGSBAUPROGRAMME DER HAMBURGER BEZIRKE

- » Hamburg-Mitte: <http://www.hamburg.de/stadtplanung-mitte/4038268/wbp2013a.html>
- » Altona: <http://www.hamburg.de/altona/veroeffentlichungen/3895434/wohnungsbauprogramm.html>
- » Eimsbüttel: <http://www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel/3204442/eimsbuettel-wohnungsbauprogramm.html>
- » Hamburg-Nord: <http://www.hamburg.de/contentblob/3754210/data/wohnungsbauprogramm2013.pdf>
- » Wandsbek: <http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/3144382/wohnungsbauprogramm.html>
- » Bergedorf: <http://www.hamburg.de/bergedorf/nofl/2807156/wohnungsbauprogramm-2010.html>
- » Harburg: <http://www.hamburg.de/stadtplanung-harburg/3314366/wohnungsbauprogramm-start.html>

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

2	BSU	102	Spengler Wiescholak Architekten
4	BSU	102	Christian Richters/BOLLES + WILSON
35	www.mediaserver.hamburg.de/Christian Spahrbier	102	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006
37	Otto Wulff Bauunternehmung GmbH	103	Aloys Kiefer/HANSA Baugenossenschaft
39	www.mediaserver.hamburg.de/Henning Angerer	103	Bettina Meckel/Solarlux
39	www.mediaserver.hamburg.de/Thomas Hampel	103	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006
39	Hanns Joosten/Topotek 1	104	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006
41 (2)	www.mediaserver.hamburg.de/Christian Spahrbier	104 (3)	Hamburg Team/Carsten Brüggmann
43	Hamburg Team, Carsten Brüggmann, Hamburg	105	Cordelia Ewerth/LRW Architekten
43	blauraum Architekten, Hamburg	105	Hamburg Team
45	Scheifinger + Partner, Manfred Seidl	105	FHH/LGV
47	www.mediaserver.hamburg.de/Christian Spahrbier	106 (3)	Winking Froh Architekten
51	Otto Wulff Bauunternehmung GmbH	106	FHH/LGV
63 (2)	Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (FHH/LGV)	107	Iris Neitmann
66 (2)	Oliver Heissner/KPW Architekten	107	FHH/LGV
66	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	108	Fink+Jocher Architekten
67	LRW Architekten	108	Michael Heinrich/Fink+Jocher Architekten
67	Felix Borkenau/LRW Architekten	108	Fink+Jocher Architekten
67	Marcus Bredt/KBK Architekten	108	FHH/LGV
68 (2)	Norbert Miguletz/Wandel Hoefer Lorch Architekten	109 (3)	bouwfonds Immobilienentwicklung
68	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	109	FHH/LGV
69	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	110	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006
69	Katrin Stein/Ute Piroeth Architektur	110	Ralf Buscher/PFP Architekten
69	Lioba Schneider/Ute Piroeth Architektur	110	Reinhard Görner/PFP Architekten
69	Caroline Sieg/Ute Piroeth Architektur	111	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 5.4.2006
70	APB Architekten/HafenCity Hamburg GmbH (HCH)	111 (3)	Olaf Mahlstedt/Mosaik Architekten
70	BLK2 Böge Lindner K2 Architekten/HCH	112	Dipl. Ing. Michael Palm/Büro Masterbox GmbH
70	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	112	Henke + Partner Architekten
71	Dinse Feest Zurl Architekten/HCH	112	FHH/LGV
71	Heidenreich & Springer Architekten/HCH	119 (2)	FHH/LGV
71	Siebrecht Münzesheimer Architekten/bof Architekten/HCH	121	APB Architekten
71	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	122 (2)	blauraum architekten
72 (2)	Wulff Hanseatische Bauträger GmbH	122	FHH/LGV
72	FHH/LGV	123 (2)	Bernd Hiepe/Heidenreich & Springer Architekten
73 (2)	Hochtief Projektmanagement	123	Heidenreich & Springer Architekten
73	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	123	FHH/LGV
79	FHH/LGV	124 (2)	APB Architekten
79	FHH/LGV	124	FHH/LGV
81	Jan Bitter/BARarchitekten	125 (2)	Christa Lachenmaier/ASTOC Architects & Planners
82	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	125	Dr. Frank Warda/ASTOC Architects & Planners
82 (2)	Andreas Weiss/APB Architekten	125	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 4.6.2006
83 (3)	atelier 5 Architekten und Planer	126	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 19.08.2012
83	FHH/LGV	126 (2)	Frank Zierau
84 (2)	Oliver Heissner/LRW Architekten	127	Roland Weegen/GEWOFAG
84	FHH/LGV	127	Peter Scheifele/GEWOFAG
85 (2)	LRW Architekten	127	Fabian Getto/Allmann Sattler Wappner Architekten
85	Oliver Heissner/LRW Architekten	127	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 18.8.2012
85	FHH/LGV	128	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 18.8.2012
86 (2)	Carsten Brüggmann/AG horizont	128 (2)	bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh
86	FHH/LGV	129	FHH/LGV
87	APB Architekten	135 (2)	FHH/LGV
87 (2)	Cordelia Ewerth/APB Architekten	137	DKV Architekten
87	FHH/LGV	138 (2)	Klaus Frahm/BLK2 Böge Lindner K2 Architekten
88	Oliver Heissner/IBA Hamburg	138	FHH/LGV
88	Martin Kunze/IBA Hamburg	139 (3)	blauraum architekten
88	FHH/LGV	139	FHH/LGV
89	Jan Bitter/BARarchitekten	140	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006
89 (2)	BARarchitekten	140 (3)	Klaus Frahm/Helmut Riemann Architekten
89	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	141	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 1.10.2007
90	Guillaume Lapierre/ECDM Architectes	141 (3)	DKV Architekten
90	ECDM Architectes	142	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 1.6.2011
90	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 1.1.2008	142 (3)	Jens Linde/entasis
91	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006	143	BIG Bjarke Ingels Group/Behrendt Wohnungsbau KG
91 (3)	DREIDESIGN/AG horizont	143 (3)	Behrendt Wohnungsbau KG
92	Grossmann & Berger GmbH	143	FHH/LGV
92	Torsten Koschütze/Bezirksamt Altona	144 (3)	Thüs Farnschläder Architekten
92	FHH/LGV	144	FHH/LGV
93 (2)	G.Schwering/HHS Architekten	145	Herbet Ohge/Lorenz + Partner GmbH
93	FHH/LGV	145	Lorenz + Partner GmbH
99 (2)	FHH/LGV	145	2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006
101	Florian Busch/Plan-R- Architektenbüro Joachim Reinig	146 (2)	KPW Architekten
		146	FHH/LGV



147 FHH/LGV  
 147 (3) Schenk + Waiblinger Architekten  
 148 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 18.08.2012  
 148 (2) Laux Architekten  
 155 (2) FHH/LGV  
 157 Manfred Seidl/Scheifinger + Partner ZTG  
 158 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 6.10.2006  
 158 (2) Axel Neubauer/nps schoban voss Architektur und Städtebau  
 159 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 19.08.2012  
 159 (2) Georg Aerni/Gigon/Guyer Architekten  
 159 Gigon/Guyer Architekten  
 160 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 19.08.2012  
 160 pool Architekten  
 160 Giuseppe Micciché/pool Architekten  
 160 pool Architekten  
 161 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 17.08.2011  
 161 (2) Scheifinger + Partner ZTG  
 161 Manfred Seidl/Scheifinger + Partner ZTG  
 162 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 18.07.2011  
 162 (3) zillerplus Architekten und Stadtplaner  
 163 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 19.08.2012  
 163 (3) Müller Sigrist Architekten  
 164 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 18.08.2012  
 164 03 Architekten/ver.de landschaftsarchitektur  
 164 (2) 03 Architekten  
 171 (2) FHH/LGV  
 173 Adrian Schulz/AHAD Architekten  
 173 Riches Hawley Mikhail Architects Ltd  
 174 Christoph Gebler/NeuStadtArchitekten  
 174 NeuStadtArchitekten  
 174 FHH/LGV  
 175 FHH/LGV  
 175 Dittert & Reumschüssel Architekten  
 175 Stein Plan und Werk GmbH  
 175 martens\_sternkopf architekten stadtplaner energieberater  
 176 FHH/LGV  
 176 (2) Anke Müllerklein/Huke Schubert Bege Architekten  
 177 (2) Nikolaus Türk/ON3studio  
 177 KBNK Architekten GmbH  
 177 FHH/LGV  
 178 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 20.03.2009  
 178 (3) fündc  
 185 (2) FHH/LGV  
 187 HeitmannMontúfar Architekten  
 187 Helge K. Kuhn/Fritzen + Müller-Giebeler Architekten  
 187 WRS GrevesGarten  
 188 WRS Architekten & Stadtplaner  
 188 Jürgen Schmidt/WRS Architekten & Stadtplaner  
 188 FHH/LGV  
 189 (2) Fritzen + Müller-Giebeler Architekten  
 189 Guido Erbring/Fritzen + Müller-Giebeler Architekten  
 189 Helge K. Kuhn/Fritzen + Müller-Giebeler Architekten  
 189 2013 Google Inc: Aufnahmedatum 15.04.2010  
 190 (3) HeitmannMontúfar Architekten  
 197 (2) FHH/LGV  
 199 West 8 urban design & landscape architecture/FHH Bezirks-  
 amt Wandsbek

Alle übrigen Abbildungen, soweit vorne nicht anders vermerkt:  
büro lucherhandt

Wir danken allen Beteiligten für die Bereitstellung von Bildmaterial  
und Informationen.

Umschlag: spengler wiescholek Architekten (2); Cordelia Ewerth/  
 APB Architekten; Marcus Bredt/KBNK Architekten; Oliver Heis-  
 sner/Huke-Schubert Berge Architekten; Benoît Fougeirol/ECDM  
 Architectes; Cordelia Ewerth/APB Architekten; Klaus Frahm/BLK2  
 Böge Lindner K2 Architekten; Andreas Weiss/APB Architekten;  
 BIG Bjarke Ingels Group/Behrendt Wohnungsbau KG; MVRDV bv;  
 Jan Bitter/BARarchitekten; Caroline Sieg/Ute Piroeth Architektur;  
 blauraum Architekten; WRS GrevesGarten; eins:eins architekten;  
 Osterwold°Schmidt EXP!ANDER/plandrei Landschaftsarchitekten;  
 Carsten Brüggemann/AG horizont; APB Architekten; Oliver Heissner/  
 LRW Architekten; APB Architekten/HCH; Christa Lachenmaier/  
 ASTOC Architects & Planners; HOCHTIEF Solutions AG; Anke  
 Müllerklein/Huke-Schubert Berge Architekten; fündc; Bettina  
 Meckel/Solarlux

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER



Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

[www.hamburg.de/bsu](http://www.hamburg.de/bsu)

V.i.S.d.P.: Dr. Magnus-Sebastian Kutz

Projektsteuerung und Kontakt für Rückfragen:  
Amt für Landes- und Landschaftsplanung  
Marit Pedersen, Dr. Claudia Köster

## ERARBEITUNG



büro luchterhandt  
stadtplanung.stadtforschung.stadtreisen  
Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg  
[www.luchterhandt.de](http://www.luchterhandt.de)

Daniel Luchterhandt, Leonie Plänkers, Renée Tribble,  
Alexander Wenzel, Manuela Witt, Ann-Kristin Schlapkohl,  
Yvonne Siegmund, Jana Latus, Jonas Heger

Gestaltung: büro luchterhandt  
Druck: Mediadruckwerk, Hamburg  
Auflage: 3.000 Stück

November 2013





