

BDA BEZIRKSSCHAU BEZIRK EIMSBÜTTEL TEAM EIMSBUSH



Bilder: Discogs, Schenk Fleischhaker

BDA Bezirksschau: Projekte im Bezirk Eimsbüttel

21.09.2023

RAHMENBEDINGUNGEN



DATEN & FAKTEN:

- 9 Stadtteile
- 270.000 Einwohner:innen
- 1/7 der Einwohner:innen, aber 1/15 der Fläche von Hamburg
- ca. 60% Einpersonenhaushalte
- 145.000 Wohnungen
- Verfügt über **kaum Liegenschaftsflächen**
- **Keine Konversionsflächen**
- **Fluglärm:** Siedlungsbeschränkungsbereiche 1+2

RAHMENBEDINGUNGEN

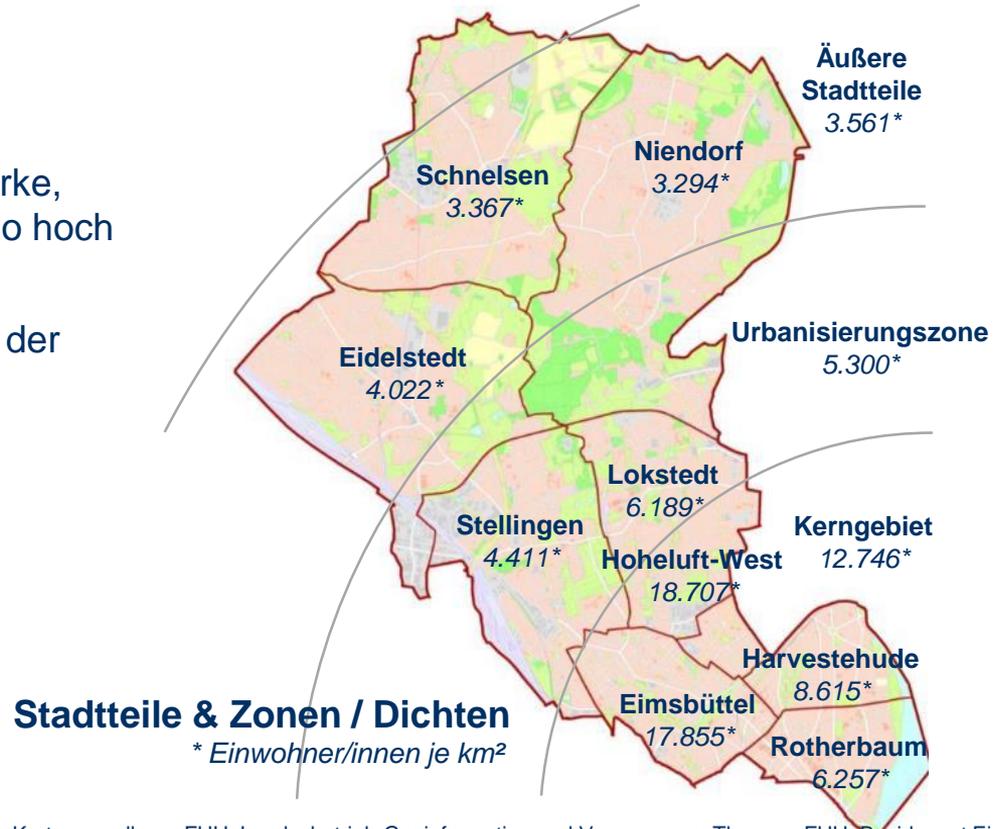
DICHTE

Einer der am **dichtesten** besiedelten Bezirke, mit über 5.000 EW/km² mehr als doppelt so hoch wie die Gesamtstadt

Alle Stadtteile oberhalb des Durchschnitts der Gesamtstadt

Einwohner/innen je km² im Vergleich:

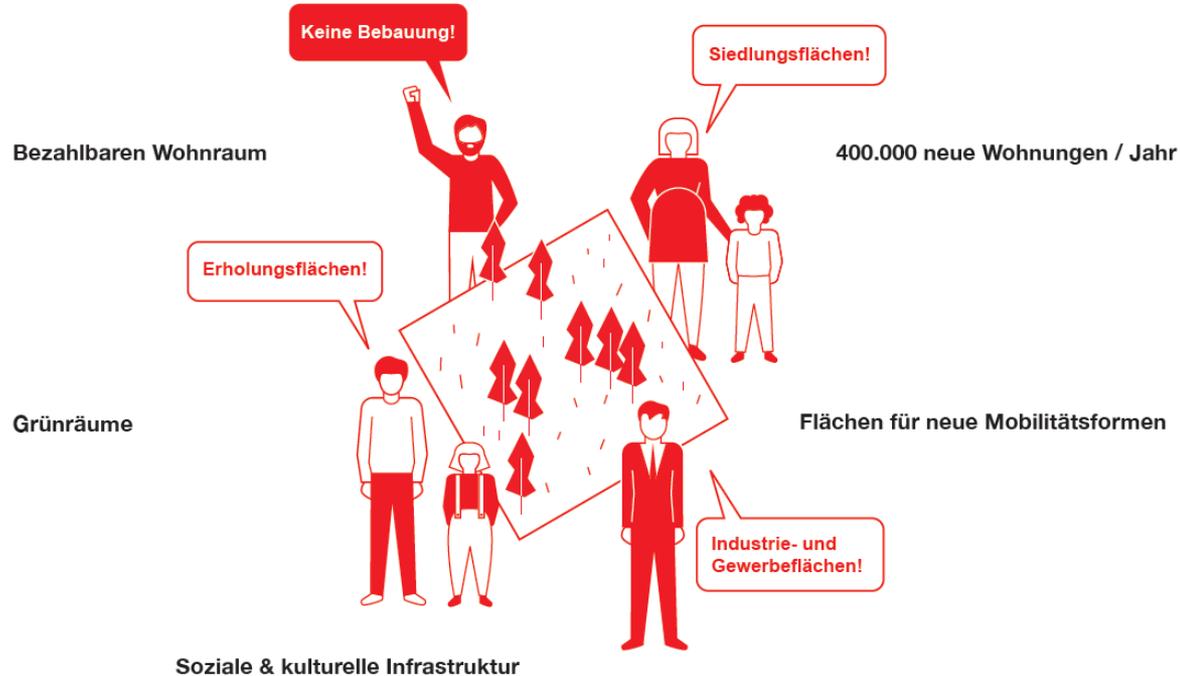
Hamburg	2.522
Eimsbüttel	5.403
Hamburg Mitte	2.117
Altona	3.538
Hamburg Nord	5.462
Wandsbek	3.001
Bergedorf	847
Harburg	1.353



Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung; Themen: FHH, Bezirksamt Eimsbüttel
Daten: Statistisches Amt für Hamburg & Schleswig-Holstein, Hamburger Stadtteilprofile 2020

RAHMENBEDINGUNGEN

Es gibt zu wenig Grundstücke für die Innenentwicklung



Quelle: Anna Kraus, Thomas Rustemeyer (2020); In: Die Bodenfrage - Klima, Ökonomie, Gemeinwohl. Rettich, Tastel.

RAHMENBEDINGUNGEN

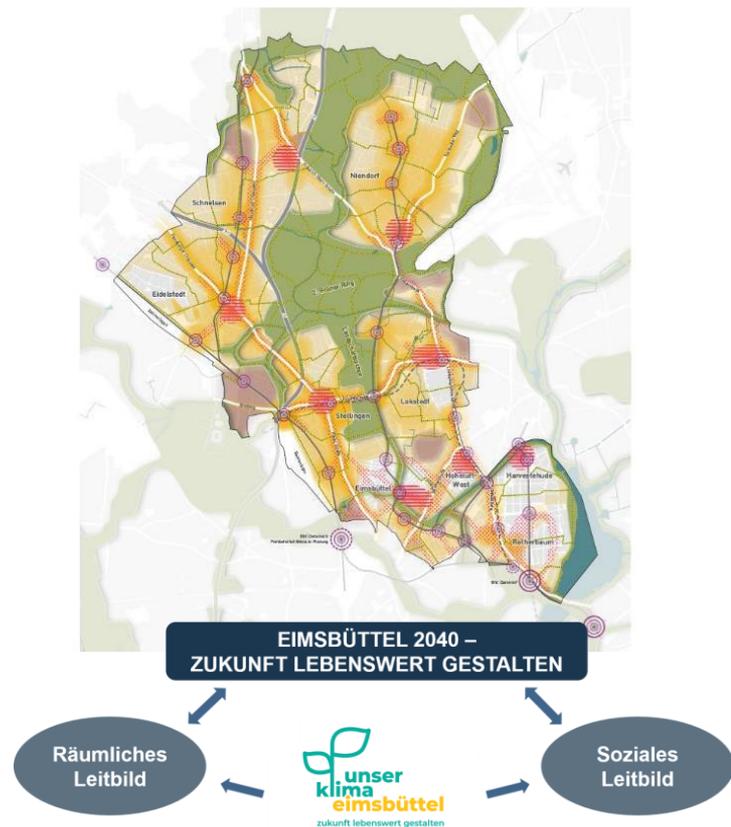
RÄUMLICHES LEITBILD EIMSBÜTTEL 2040

Leitbild der doppelten Innenentwicklung

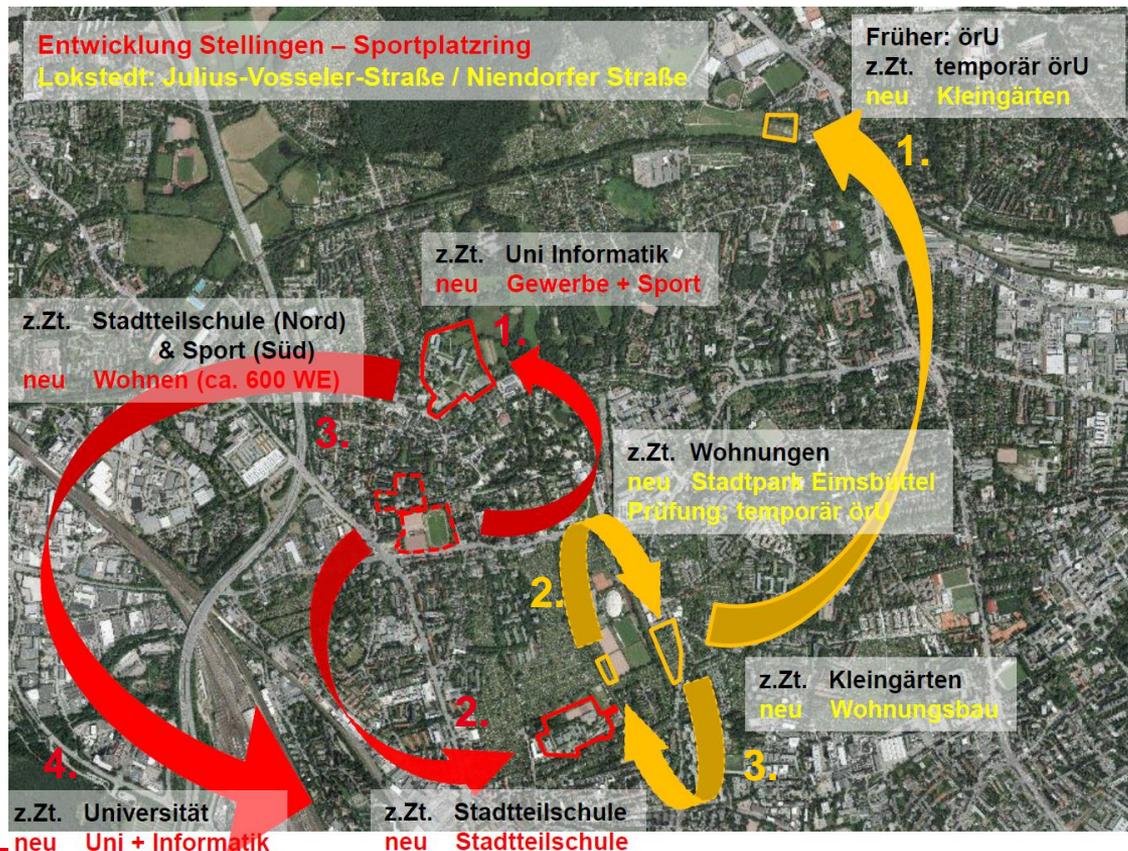
- Eimsbüttel wächst, aber:
quantitativ **und** qualitativ
- Es geht dabei nicht um ein Mehr an Fläche, sondern vor allem um die Qualifizierung des Bestandes.

Übergeordnete Ziele:

- **Qualitätsvolle Grünflächen**
- **Lebendige Kerne**
- **Neue Schnellbahnen**
- **Attraktive Magistralen**
- **Integrierte Arbeitswelten**



INTELLIGENTE FLÄCHENROCHADEN:

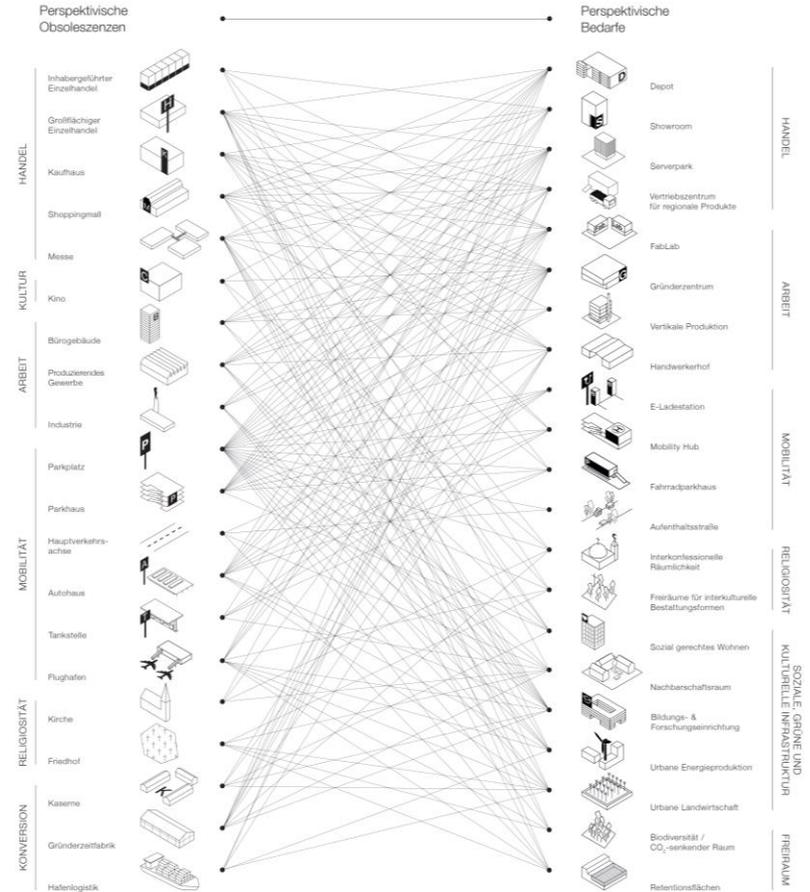
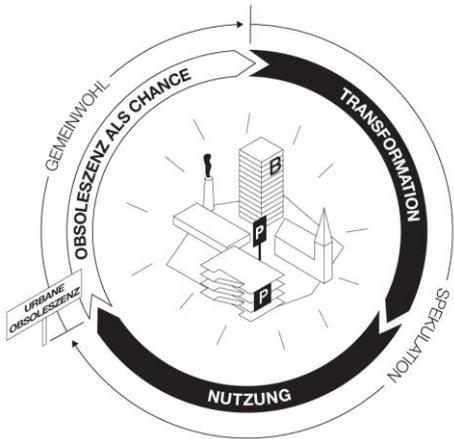


- Die richtige Nutzung für die richtige Fläche
- Sport, Gewerbe, Kleingärten werden verlagert, um dadurch (städtische) Wohnungsbauflächen zu akquirieren
- Langfristige Perspektive und Weitsicht erforderlich
- Beste Lösung statt „nur“ schnellste Lösung
- „Impulsgeber“ für das Quartier
- Stringenz und Konsequenz notwendig

INTELLIGENTE FLÄCHENROCHADEN – ZUKUNFT

Zirkularität

Obsoleszenzen & Bedarfe



Quelle: Stefan Rettich, Sabine Tassel (2022): Forschungsprojekt Obsolete Stadt

STRATEGISCHE WOHNUNGSBAUVORHABEN

Schnelsen 95

Zentrumsentwicklung, Wohnungsbau,
A7-Deckel

Schnelsen 94

Neue Zentralität durch S-Bahn-Ausbau,
FHH-Fläche, Gewerbe und Wohnen

Eidelstedter Höfe

Wohnungsbau, Zentrumstärkung

Stellingen 62

Zentrumsentwicklung, Wohnungsbau, Freiraum,
U5- Planungen und Magistralenentwicklung

Stellingen 69

Magistralenentwicklung, Bauforum, Zentrumstärkung,
Wohnungsbau, U-5 Planungen

Lokstedt 68

Wohnungsbau, Nahversorgung,
Qualifizierung Landschaftsachse

Eimsbütteler Marktplatz

Städtische Potenzialfläche: u.a. Magistralenentwicklung

Niendorf 95

Bestandsquartier, Verdichtung
um U-Bahn-Haltestellen

Niendorf 92

Zentrumsentwicklung, Wohnungsbau,
FHH-Fläche

Lokstedt 67

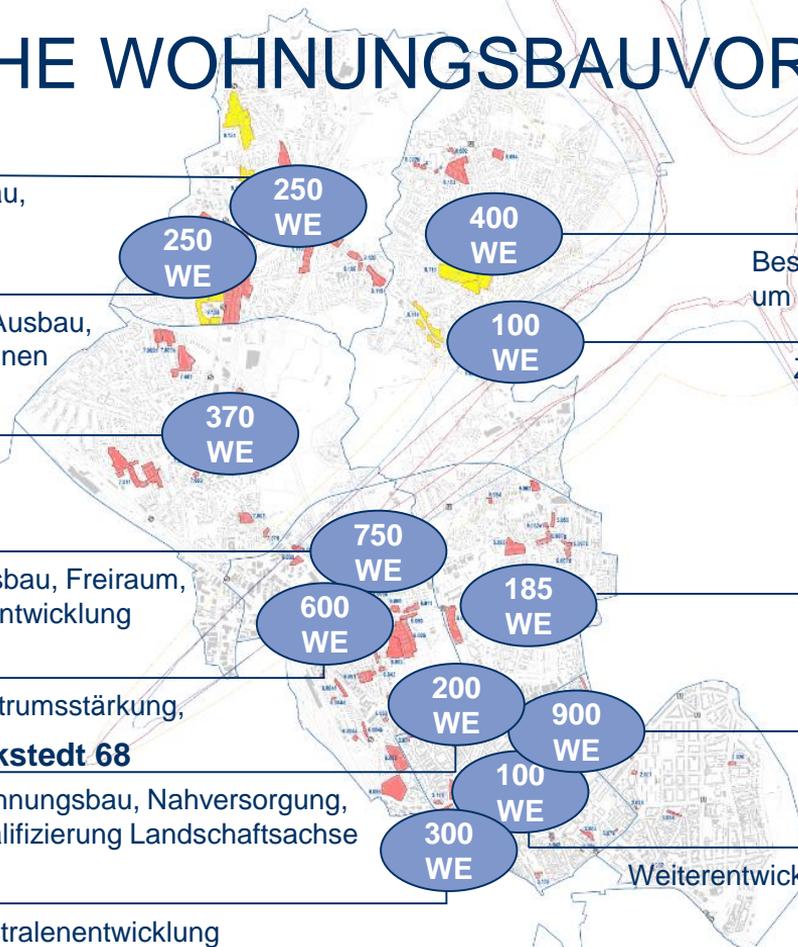
Genossenschaften,
Weiterentwicklung im Quartier

Hoheluft-West 15/Eimsbüttel 38

Wohnen, gemischtes Quartier
Arbeitsstättensicherung

Eimsbütteler Marktplatz II

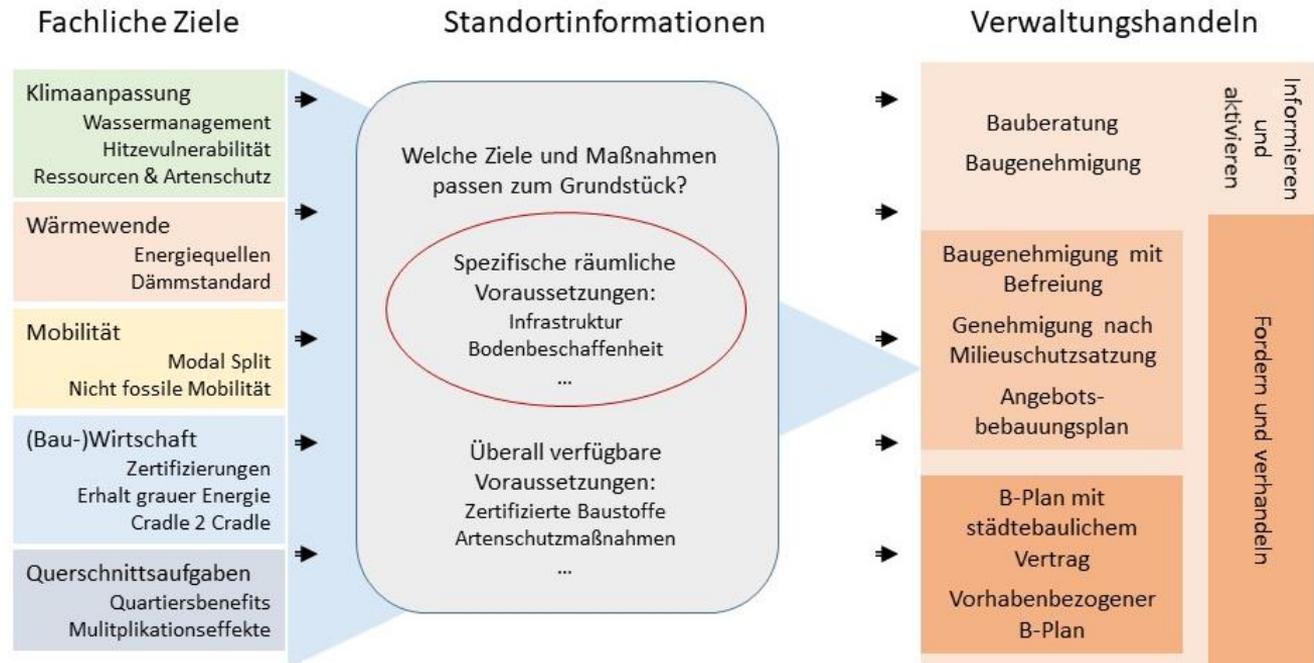
Weiterentwicklung im Quartier, Genossenschaften,
Magistralenentwicklung



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel auf ALKIS, Herausgeber: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

AUSBLICK

- Eimsbütteler Rahmenbedingungen: → **vorausschauender, kreativer und offensiver Umgang & eine eigene Vision erforderlich**



Darstellung Bezirksamt Eimsbüttel,

EIMSBÜTTEL KANN VIELES...



Dillstraße 11, Planung & Bild: GRASP ARCHITECTURE



Kita + Wohnen im Alter, Planung & Bild: hmarchitekten



JazzHall im Alsterhang, Planung: MPP, Bild: BauNetz



Nachverdichtung Rimbartweg, Planung & Bild: Steffen Architekten

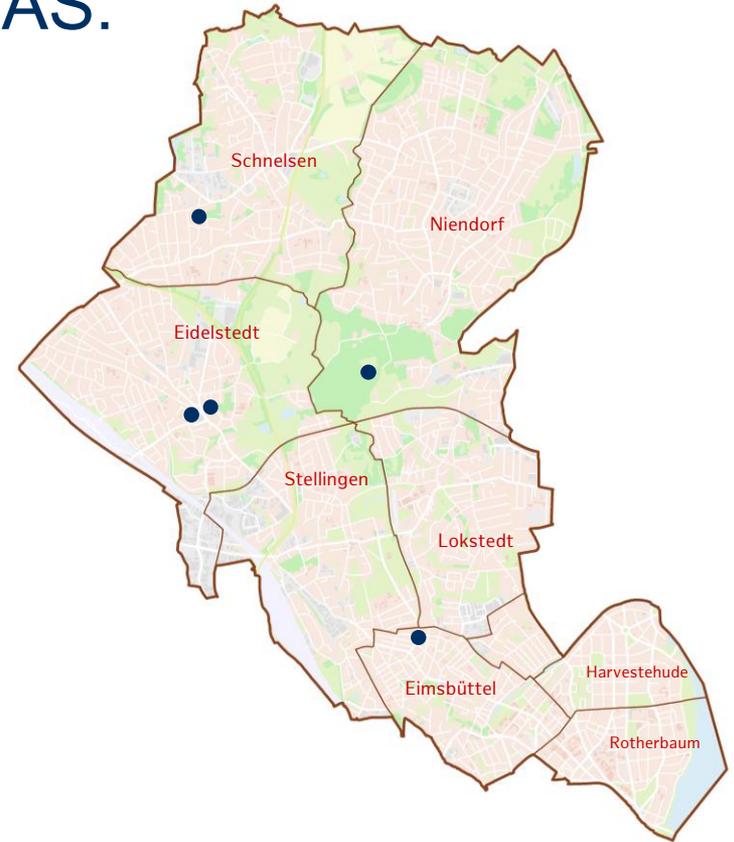


Julius-Vosseler-Siedlung, Planung: SEHW, Bild: Quantum

...ZEIGEN WOLLEN WIR ABER DAS:

- Nicht nur (aber auch 😊) die großen, für solch einen Rahmen offensichtlichen Projekte
- Hintergründe, die Projekte besonders machen
- Projekte auch abseits von Wohnnutzung und Kerngebiet

SEIEN SIE GESPANNT!



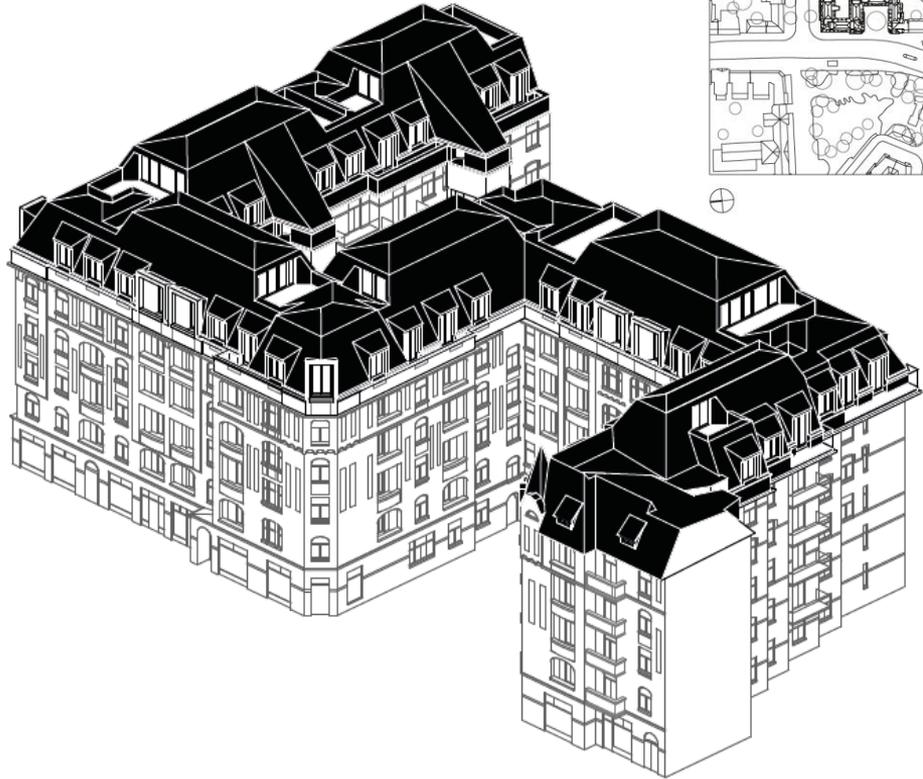
METHFESSELSTRAÙE 88-96 / LUTTEROTHSTRAÙE 69-73



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Grundlage: Digitale Orthophotos, Herausgeber: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg

METHFESSELSTRAÙE 88-96 / LUTTEROTHSTRAÙE 69-73

- 1908 errichtete „Hamburger Burg“, nach Kriegsschäden reduziert wieder aufgebaut. Bestehend aus 8 zusammenhängenden Gebäuden
- Zweigeschossige Dachgeschossaufstockung durch TRUTZ VON STUCKRAD PENNER
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums (23 WE) durch intelligente Nutzung der bestehenden Dachflächen



Darstellungen: TRUTZ VON STUCKRAD PENNER

KEY FACTS

- Planungsauftrag 2015
 - Fertigstellung 12/2021
 - Realisierung trotz/mit Sozialer und Städtebaulicher Erhaltungsverordnungen sowie Denkmalschutz
- Intensive Abstimmung



Bilder: TRUTZ VON STUCKRAD PENNER

LEARNINGS

- Potentiale innerstädtischer Dachflächenentwicklung hoch!



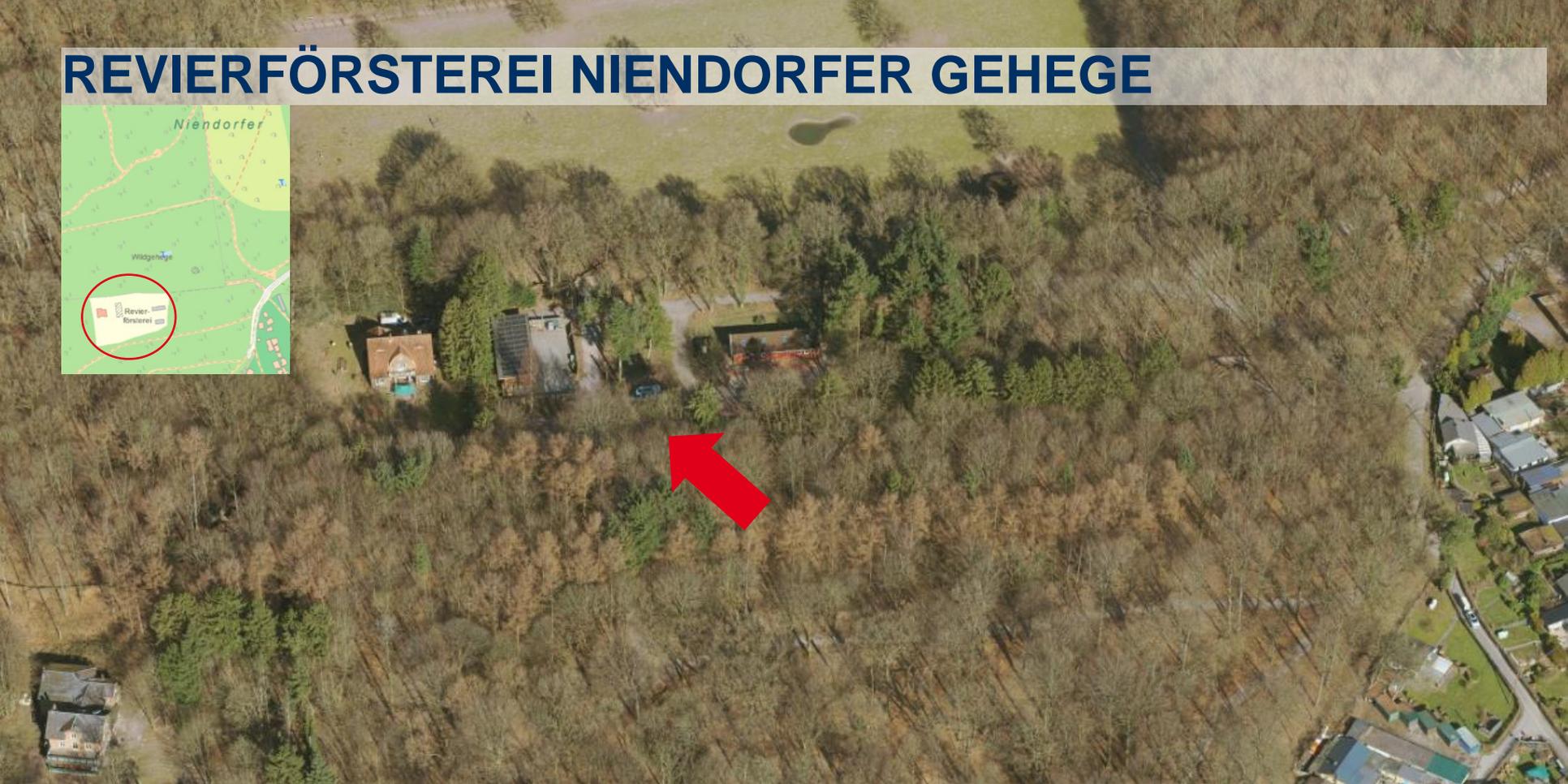
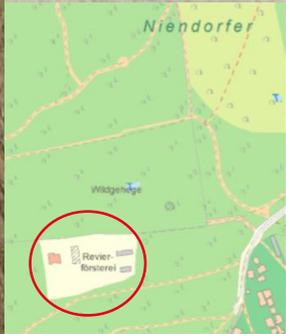
- Bei guter Arbeit stehen auch Denkmalschutz, Erhaltungsverordnungen etc. nicht im Wege!
- Förderung Zusammenarbeit zwischen Architekt*innen, Bauherr*innen und Stellen der Verwaltung wichtig!



BDA Bezirksschau / Eimsbüttel

Bilder: TRUTZ VON STUCKRAD PENNER

REVIERFÖRSTEREI NIENDORFER GEHEGE



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Grundlage: Digitale Orthophotos, Herausgeber: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg

REVIERFÖRSTEREI NIENDORFER GEHEGE

Revierförsterei als erstes Modellprojekt des Integrierten Klimaschutzkonzeptes – Key Facts:

- E-LKW und E-Lastenfahräder statt Diesel-LKW
- 90m² große Photovoltaikanlage auf Gerätelager
- Dachbegrünung zweier Bestandsgebäude bei 45°
Dachneigung
- 16 neue Doppelglasholzfenster

→ Bis hierhin 120.000 € Investition, rund die Hälfte
aus Klimafördermitteln

Bilder: BA Eimsbüttel / Sven Wurster



WEITERE SCHRITTE (LAUFEND)

- Fassadendämmung durch selbstgeschlagenes Lärchenholz aus dem Niendorfer Gehege, wird 12t co² binden
- Betrieb mit E-Geräten (E-Motorsägen, ein elektrischer Sägespaltautomat)
- Austausch Gasheizung durch eine neue Heizanlage, die durch im Niendorfer Gehege erwirtschaftetes Holz betrieben wird. Benachbarte Forsthaus soll mit einem Nahwärmenetz angebunden werden

Ziel: Für Revierförsterei benötigten Strom und Heizenergie selbst vor Ort erzeugen



Bild: BA Eimsbüttel / Maike Boerner

LEARNINGS

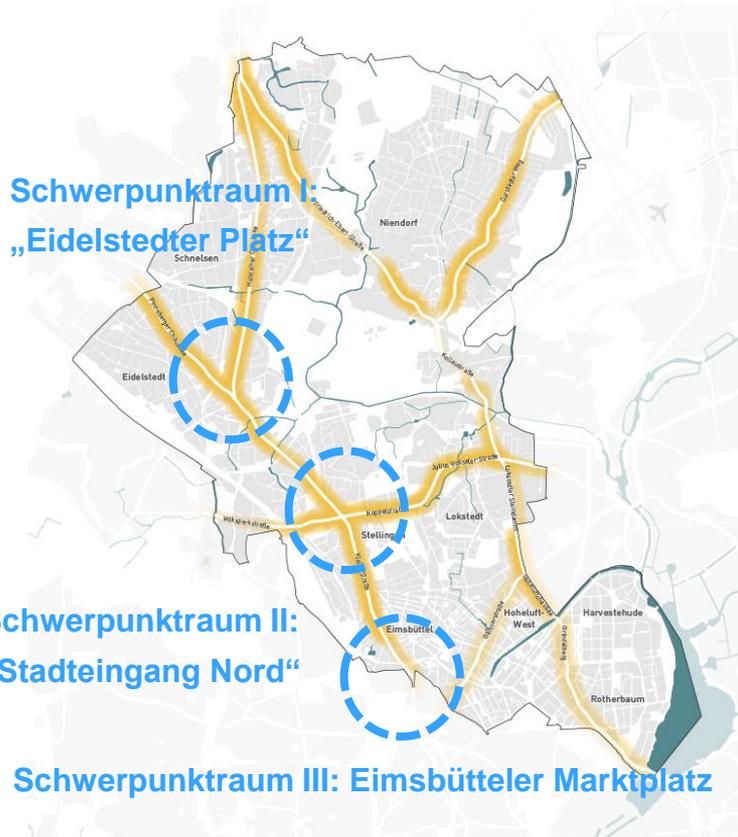
- Bei städtischen Gebäuden mit gutem Beispiel vorangehen!
- An wohl jedem Bestandsgebäude, kann man etwas für den Klimaschutz tun!
- Integrierte Klimaschutzkonzepte lohnen sich!
- Umrüstung geht auch Schritt für Schritt – Wichtig ist die Perspektive!



Bild: BA Eimsbüttel / zebra1og



RAHMENBEDINGUNGEN



RÄUMLICHES LEITBILD EIMSBÜTTEL 2040

Attraktive Magistralen:

Die Magistralen bieten große Entwicklungsperspektiven. Es sind die Stadträume, an denen sich bereits Nutzungen und Verkehr konzentrieren.

Ziel ist es, dass aus Transitstraßen Stadtstraßen werden.

Im Sinne der doppelten Innenentwicklung sollen die Magistralen als urbaner Aufenthaltsraum qualifiziert werden.

SCHWERPUNKTTRAUM I: „STADTEINGANG NORD“



Darstellungen: BSW, Bauforum 2019

→ Fokusbereich im Bauforum 2019

- Räumliche Nähe zum neuen Zentrum Stellingen
- Entwicklungspotenzial durch Lage an Magistralen



EIDELSTEDTER HÖFE



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Grundlage: Digitale Orthophotos, Herausgeber: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg

EIDELSTEDTER HÖFE

**Großflächige Entwicklung an
Magistrale B4/Eidelstedter Platz auf
ehemaligen Gewerbegelande (Opel
Dello)**

- Planung: Ditting, Schenk Fleischhaker, Mertins Landschaftsarchitektur
 - Vermeintlich unattraktive Lage aus Dornröschenschlaf erwecken
 - Ermöglichende Verwaltung vs. Widerstände aus Politik und Quartier
- Intensive Abstimmungen

Darstellungen: Ditting / Schenk Fleischhaker

BDA Bezirksschau / Eimsbüttel



KEY FACTS

- Fläche: 33.314 M² BGF / ca. 170 Mio. Kosten
- 370 Wohnungen
- Ärztehaus (16 Flächen), 2 Kitas, 7 weitere Ladenflächen
- Familien- und seniorengerechte Planung, insb. auch Freiflächen
- Genehmigungsprozess im § 34 BauGB Verfahren
- Hohe Gestaltungsanforderungen
→ Wettbewerbsverfahren



NACHHALTIGKEIT

- Projekt strebt DGNB-Zertifizierung Gold an
- 80% intensive Dachbegrünung + Dachpark auf EG- Ladenflächen
- Shared Mobility (E-Lastenräder, Carsharing) und Reparaturstation
- Regenwassernutzanlage für Bewässerung Freiflächen
- Blockheizkraftwerk für dezentrale, regenerative Wärme (50% des Bedarfs)



Darstellung: Ditting / Schenk Fleischhaker

AKTUELLER STAND

Erste Einheiten fertiggestellt & bezugsfertig, Abschluss 2025

Bereits jetzt städtebauliche Prägung des Standorts sichtbar



Bilder: BA Eimsbüttel / Maike Boerner

LEARNINGS

- Planen ohne B-Plan durch ermöglichende Verwaltung
- Nachhaltige Konzepte zur Bedingung machen
- Widerständen mit intensiver Abstimmung, Kommunikation und Instrumenten wie Workshops etc. begegnen
- Revitalisierung brachliegendes Gewerbe, attraktive Entwicklungen entlang von Magistralen funktioniert!



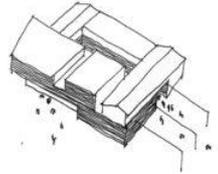
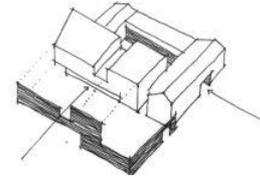
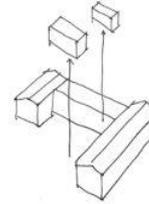
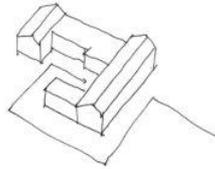
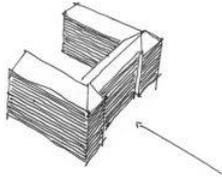
Darstellung: Ditting / Schenk Fleischhaker

DAS STEEEDT IN EIDELSTEDT



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Grundlage: Digitale Orthophotos, Herausgeber: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg

DAS STEEEDT IN EIDELSTEDT



Umbau & Erweiterung altes Bürgerhaus Eidelstedt

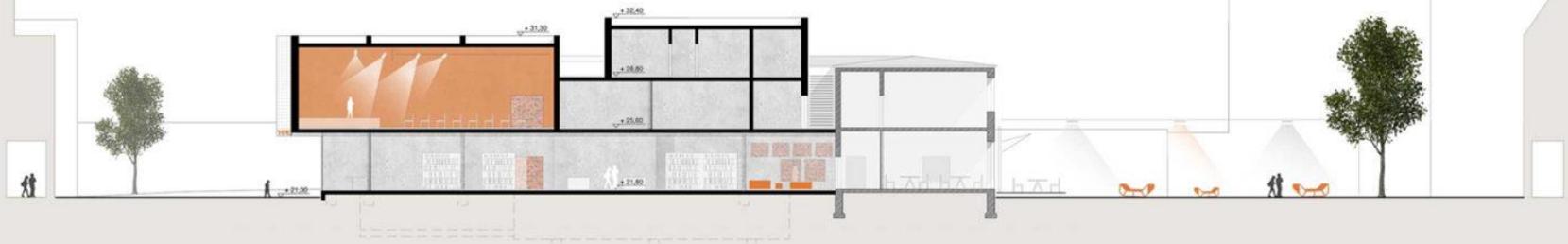
- Gelegen am Eidelstedter Marktplatz im Zentrum des Stadtteils
- Planungsbüro acollage
- Kulturzentrum, Elternschule, Museum, Bücherhalle und Café vereint als Begegnungsort
- Zentrales Projekt RISE Fördergebiet Eidelstedt-Mitte
→ Fördermittel von Bund, Behörden und Politik



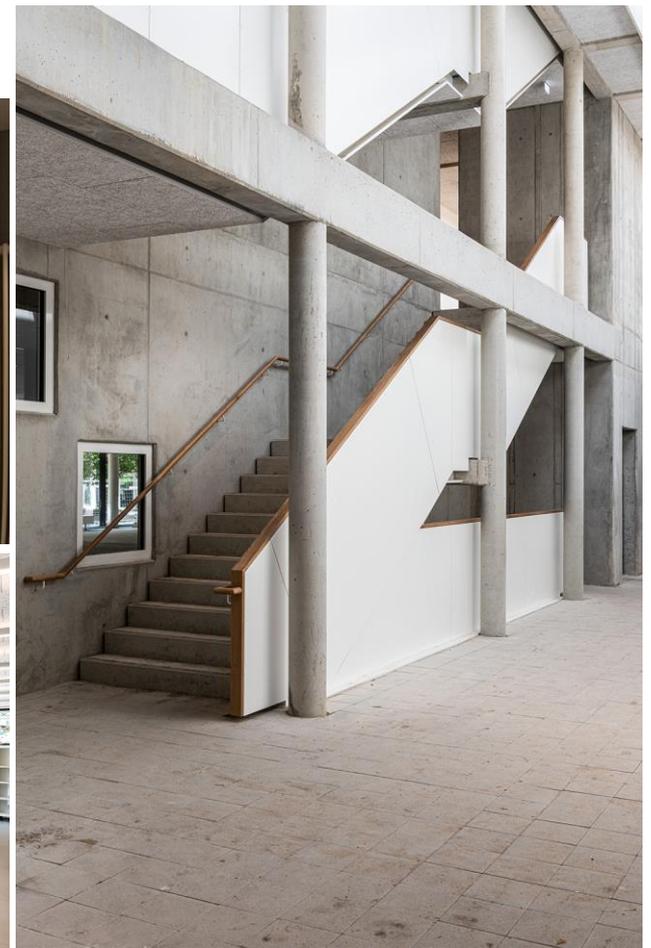
Bild: BA Eimsbüttel, Darstellung: acollage

KEY FACTS

- Planung 2018-2020 (Wettbewerbsverfahren), Fertigstellung 2022 mit 3.176 qm BGF
- Nationales Projekt des Städtebaus
- Umgestaltung des Marktplatzes folgt nun
- Bürger:innenbeteiligung zur zukünftigen Nutzung
- Gesamtprojektvolumen rund 11,2 Millionen Euro, Auftraggeberin Bezirksamt Eimsbüttel



IMPRESSION VON INNEN



Bilder: Nic Fey, steedt.de, acollage. architektur urbanistik, Hamburg

LEARNINGS

- **Begegnungsorte für gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern!**
- **Symbolwirkung: Starkes Zentrum nicht gleich Innenstadt/1A-Lage!**
- **Partizipation als Schlüssel zum Erfolg städtischer Projekte!**



ALBERTINEN KRANKENHAUS: GERIATRIE UND KITA

Flächenrochade ermöglicht qualitative Flächen für Jung und Alt!



Bild & Darstellung: Henke + Partner

ALBERTINEN KRANKENHAUS: GERIATRIE UND KITA



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auf Grundlage: Digitale Orthophotos, Herausgeber: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) Hamburg

KEY FACTS

- Albertinen Krankenhaus benötigt ein neues Zentrum/Anbau für Altersmedizin (Geriatric)
 - Verlagerung vom Sellhopsweg
 - Auf dafür in Frage kommender Fläche bestehende Kita → Ersatzbau Kita → Neubau Geriatric
- Neue Geriatric verfolgt integrierten Ansatz von Pflege & Medizin, entsteht unter Beteiligung verschiedenster Nutzer:innengruppen und soll richtungsweisendes Leuchtturmprojekt werden
- Geriatric: BGF 9.692 m², Kosten ca. 50 Mio. Euro. Fertigstellung 12/2023
- Platz für 117 stationäre sowie 35 teilstationäre Patienten
- Kita am Albertinen: BGF 1.702 m², ca. 6 Mio. Euro. Fertigstellung 05/2021

Hamburger Abendblatt; Bild: Albertinen

Hamburger  Abendblatt

ALBERTINEN KRANKENHAUS

Neues Zentrum für Altersmedizin – hell und überraschend bunt



BESONDERHEIT: NUTZUNGSKONZEPT GERIATRIE

- Vielfältigste Orientierungshilfen, wie Nutzung von verschiedenen Farbgebungen, Beleuchtungskonzept, etc.
- Therapieräume direkt auf Station → Kurze Wege für Patient:innen sowie einfachere Absprachen zwischen den Berufsgruppen
- Patient bleibt in der Regel 2-3 Wochen auf Station, daher hier gute Konzepte besonders wichtig!



LEARNINGS:

- Eine alternde Gesellschaft braucht eine gute Versorgung!
- Integrierte Ansätze – nicht nur in der Stadtplanung wichtig!
- Erschließung durch das Krankenhaus, trotzdem Fokus auch auf Freiraumgestaltung und Außenwirkung
- Verschiedene Flächenrochaden um zum richtigen, auch qualitätsvollen, Ziel zu kommen, ein erprobtes Mittel in Eimsbüttel!



Darstellungen: Henke + Partner