

# 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:** Siedlungsbeschränkungsgebiete 1+2

# RAHMENBEDINGUNGEN

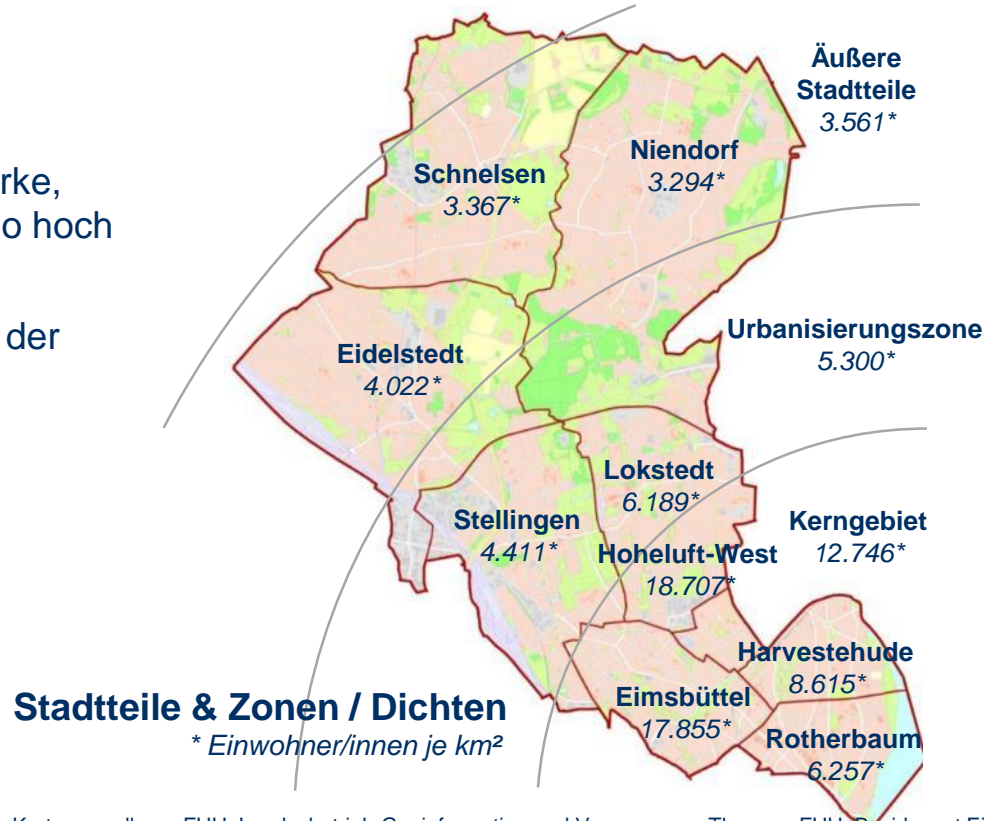
## DICHTE

Einer der am **dichtesten** besiedelten Bezirke, mit über 5.000 EW/km<sup>2</sup> mehr als doppelt so hoch wie die Gesamtstadt

Alle Stadtteile oberhalb des Durchschnitts der Gesamtstadt

### Einwohner/innen je km<sup>2</sup> im Vergleich:

Hamburg	2.522
<b>Eimsbüttel</b>	<b>5.403</b>
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

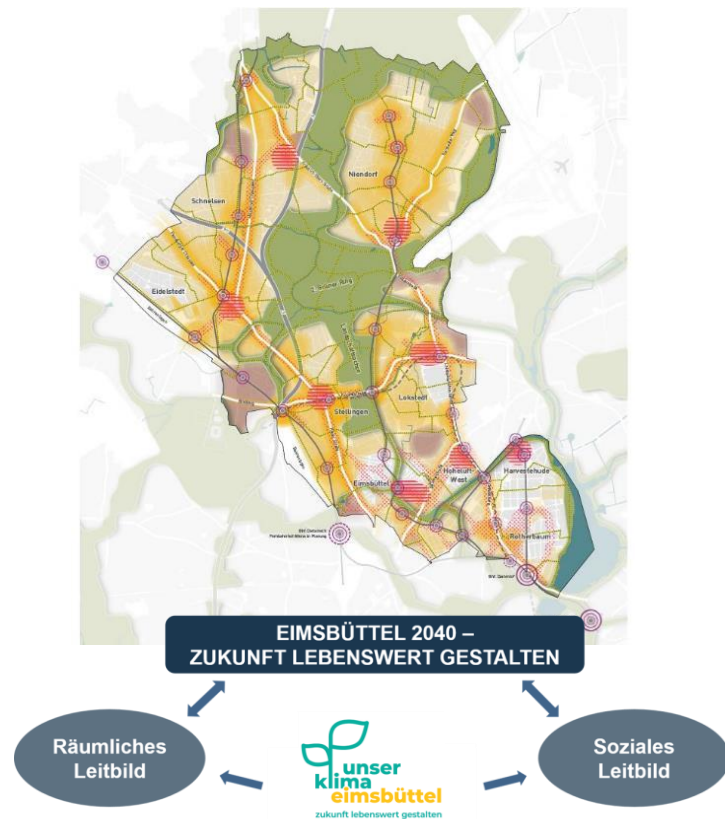
## RÄUMLICHES LEITBILD EIMSBÜTTEL 2040

Leitbild der doppelten Innenentwicklung

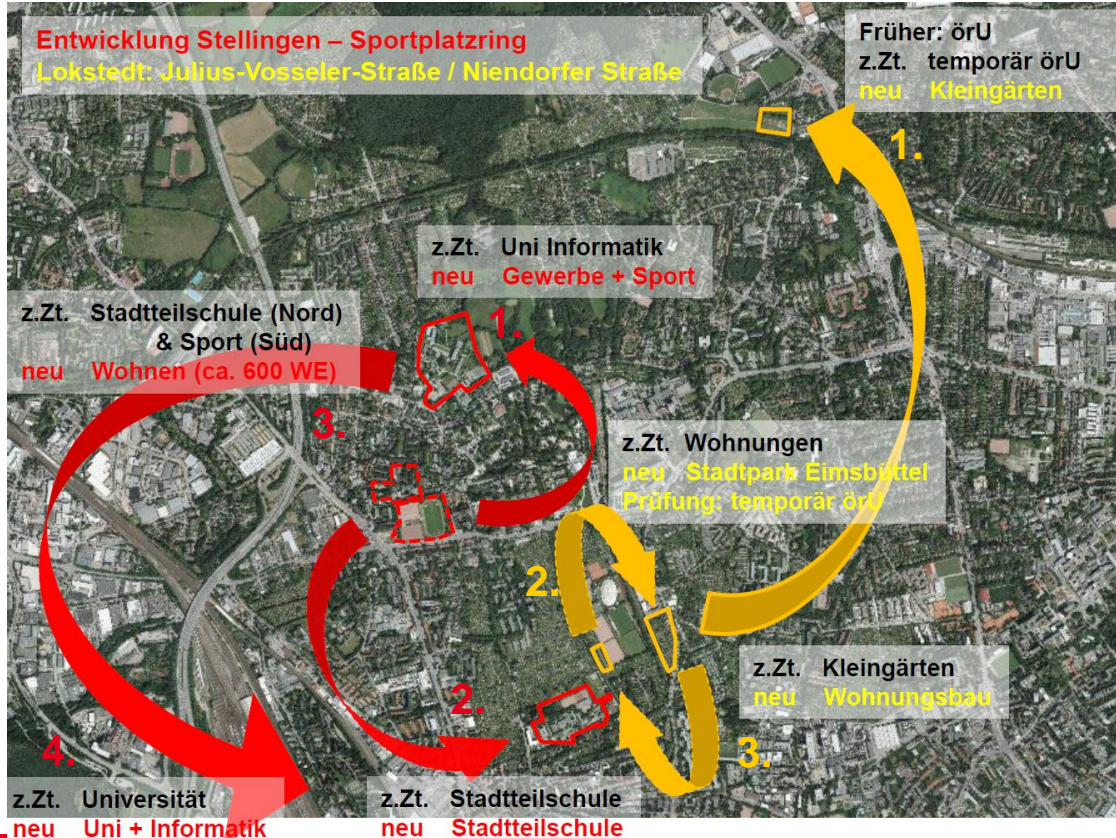
- Eimsbüttel wächst, aber:  
quantitativ **und** qualitativ
- Es geht dabei nicht um ein Mehr an Fläche, sondern vor allem um die Qualifizierung des Bestandes.

Übergeordnete Ziele:

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



# INTELLIGENTE FLÄCHENROCHADEN:

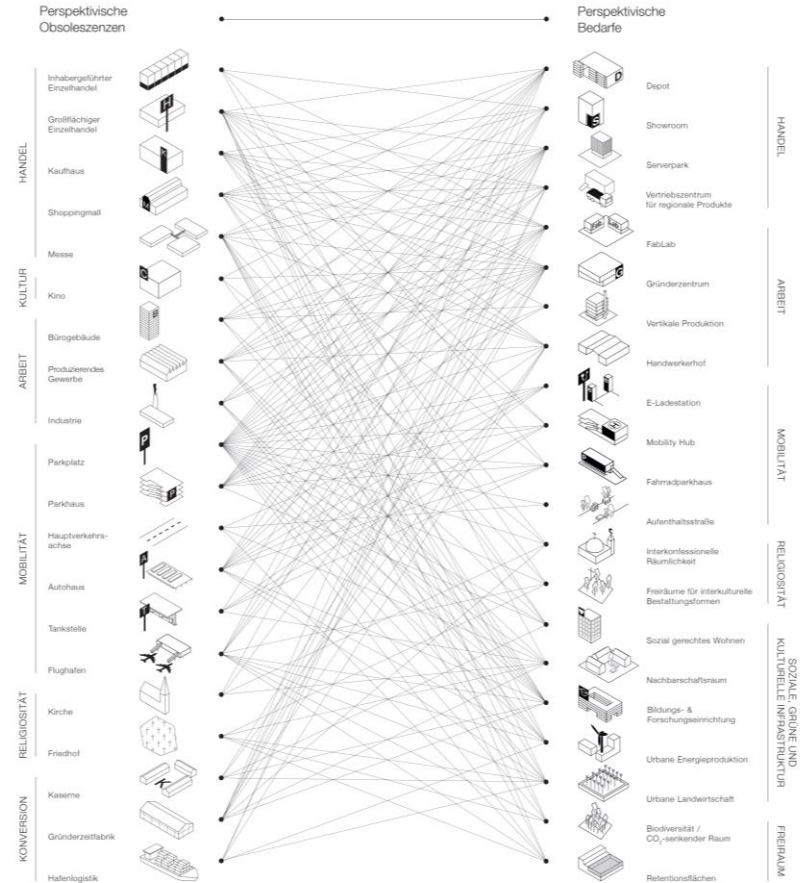
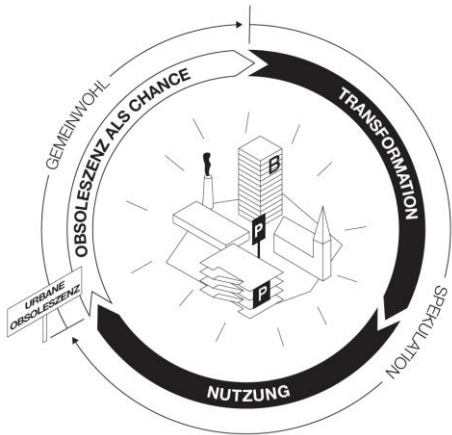


- Die richtige Nutzung für die richtige Fläche
- Sport, Gewerbe, Kleingärten werden verlagert, um dadurch (städtische) Wohnungsbauflächen zu akquirieren
- Langfristige Perspektive und Weitsicht erforderlich
- Beste Lösung statt „nur“ schnellste Lösung
- „Impulsgeber“ für das Quartier
- Stringenz und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

# INTELLIGENTE FLÄCHENROCHADEN – ZUKUNFT

Zirkularität

Obsoleszenzen & Bedarfe



Quelle: Stefan Rettich, Sabine Tastel (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

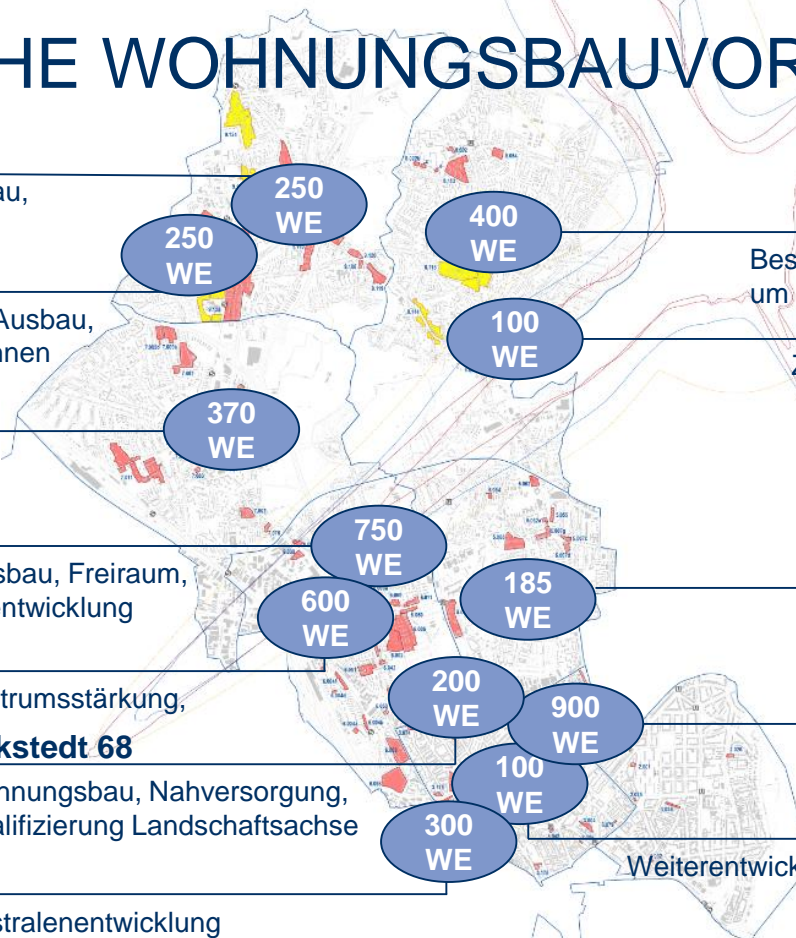
Genossenschaften,  
Weiterentwicklung im Quartier

## Hoheluft-West 15/Eimsbüttel 38

Wohnen, gemischtes Quartier  
Arbeitsstättensicherung

## Eimsbütteler Marktplatz II

Weiterentwicklung im Quartier, Genossenschaften,  
Magistralenentwicklung

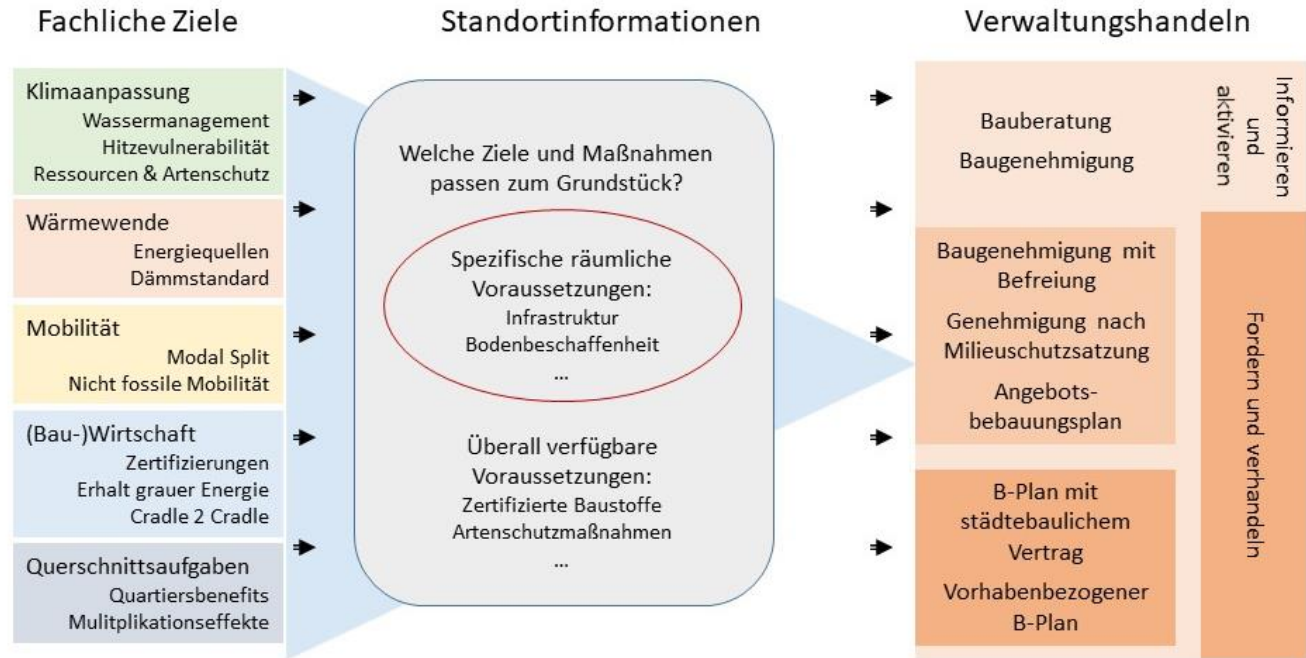


Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel auf ALKIS, Herausgeber: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



# 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

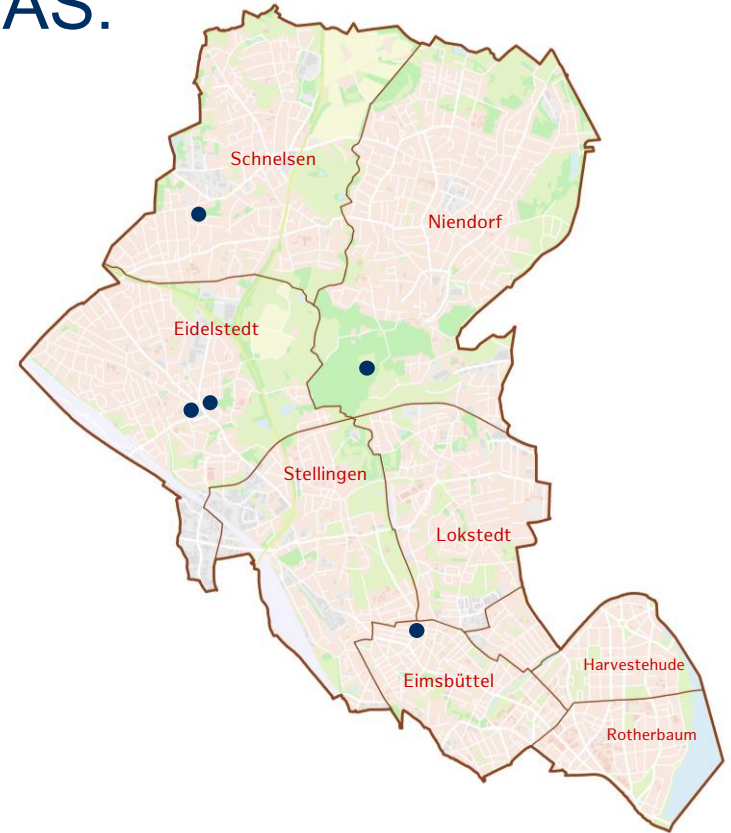


Julius-Vosseler-Siedlung, Planung: SEHW, Bild: Quantum

# ...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!



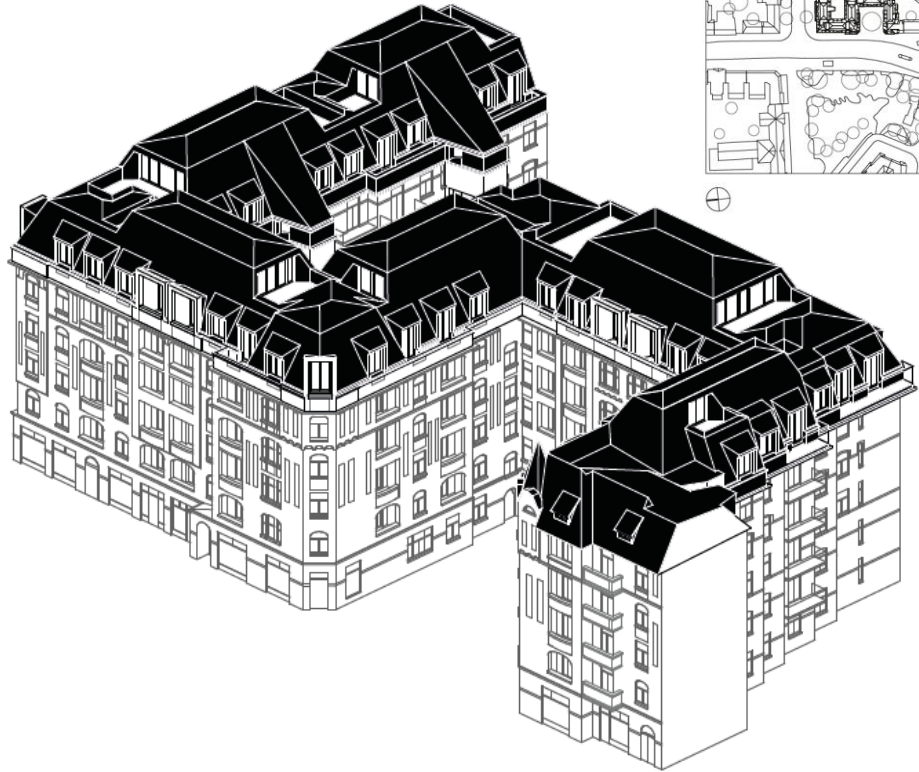
# METHFESSELSTRAÙE 88-96 / LUTTEROTHSTRAÙE 69-73



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



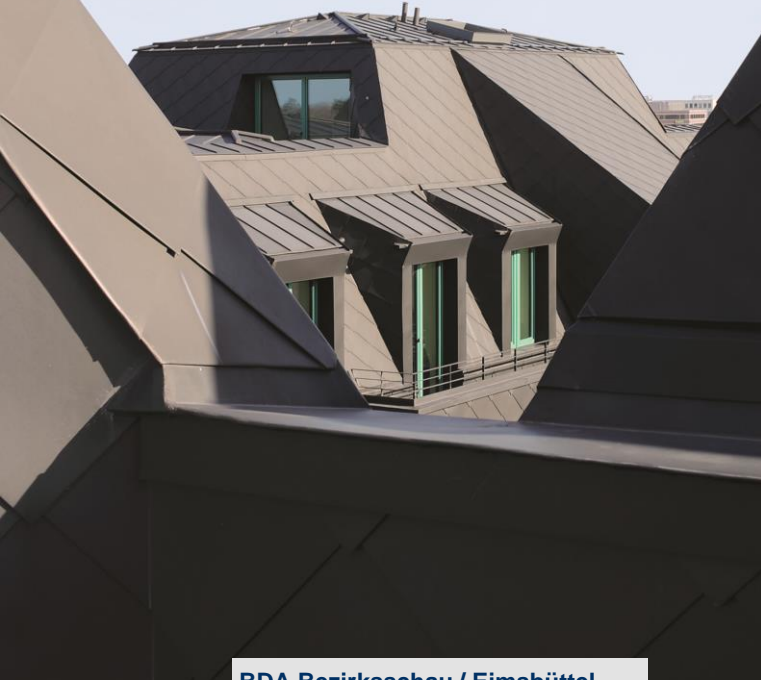
Bilder: TRUTZ VON STUCKRAD PENNER



# 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!

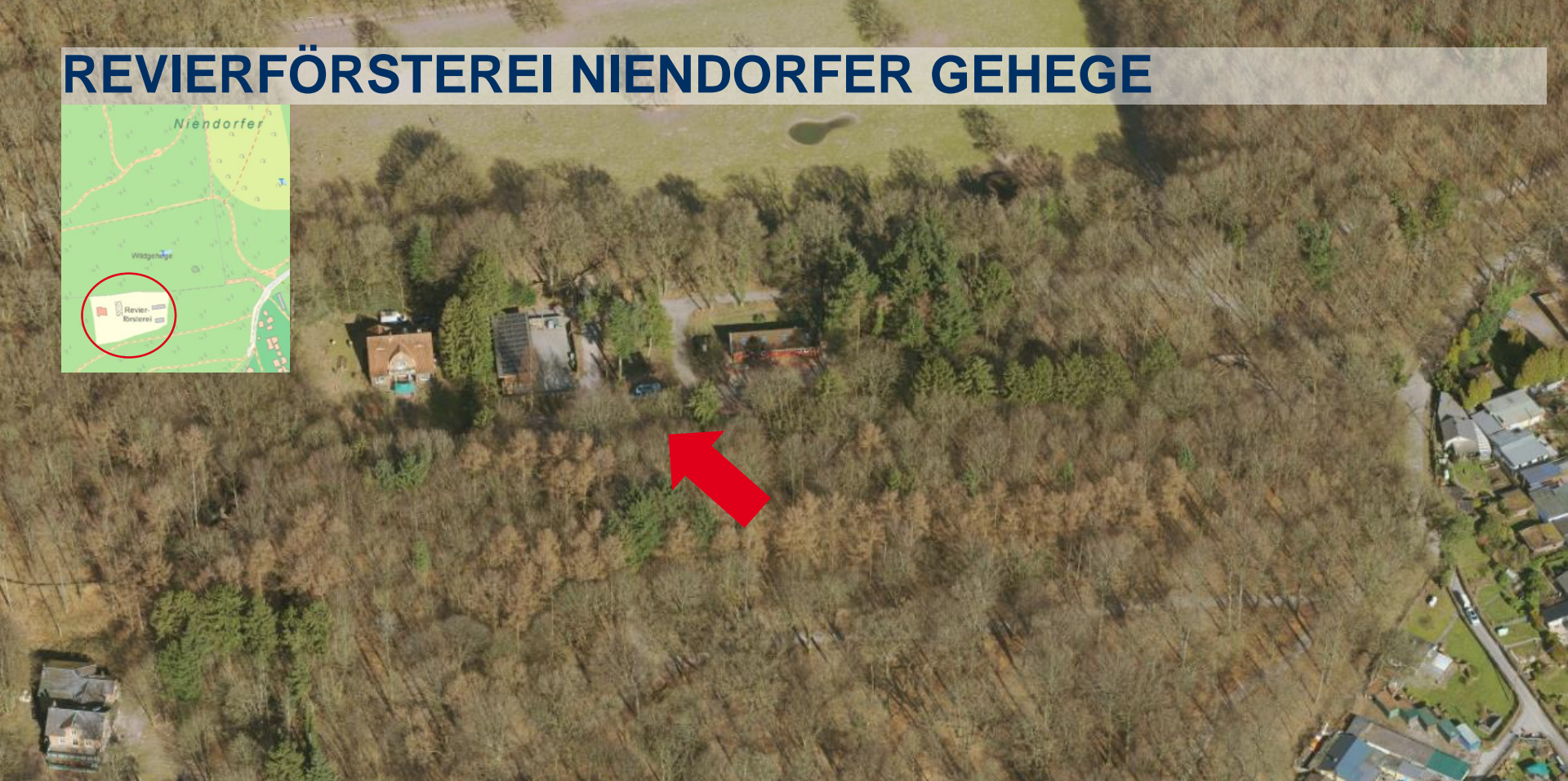
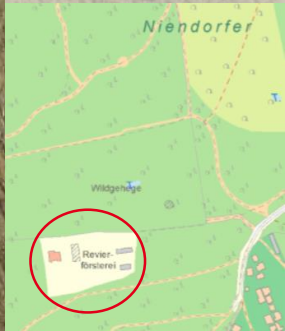


BDA Bezirksschau / Eimsbüttel

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
- 90m<sup>2</sup> 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 co<sup>2</sup> 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 / Maïke Boerner

# LEARNINGS

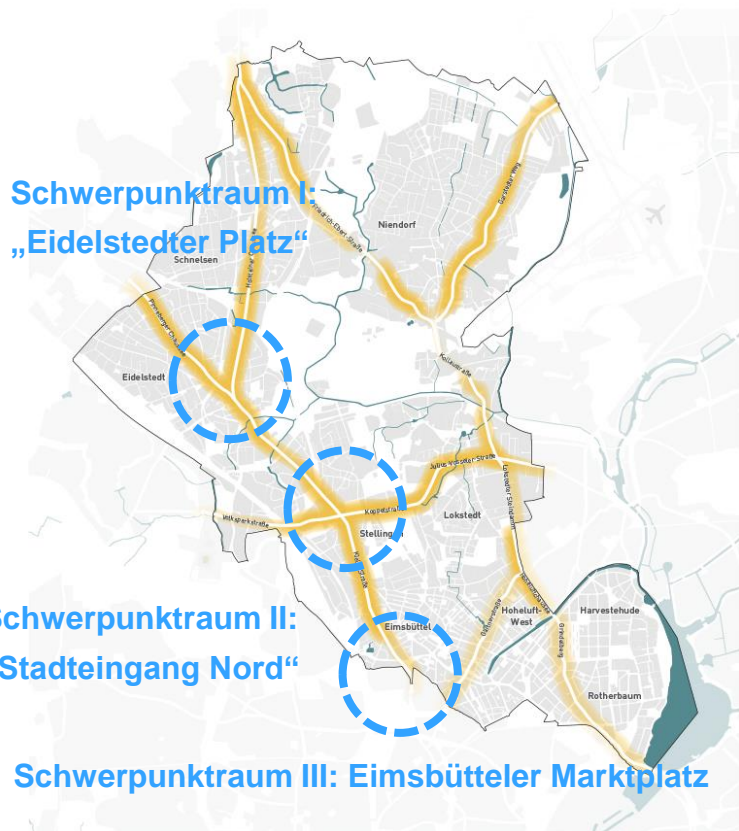
- Bei städtischen Gebäuden mit gutem Beispiel vorangehen!
- An wohl jedem Bestandsgebäude, kann man etwas für den Klimaschutz tun!
- Integrierte Klimaschutzkonzepte lohnen sich!
- Umrüstung geht auch Schritt für Schritt – Wichtig ist die Perspektive!



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“

→ **Fokusbereich im Bauforum 2019**

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



Darstellungen: BSW, Bauforum 2019



# 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 M<sup>2</sup> 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

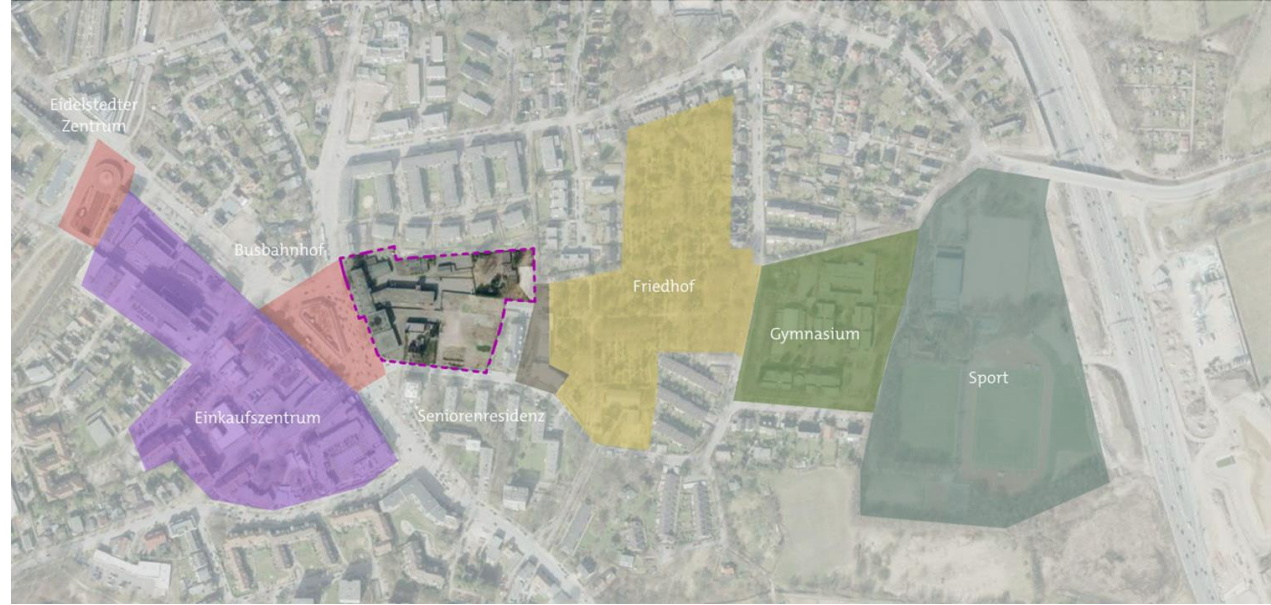
Bereits jetzt städtebauliche Prägung des Standorts sichtbar



Bilder: BA Eimsbüttel / Maike Boerner

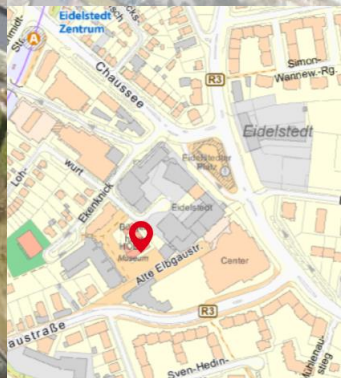
# LEARNINGS

- 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!



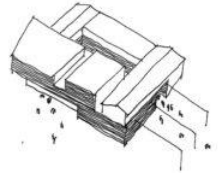
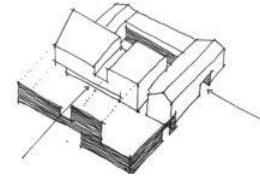
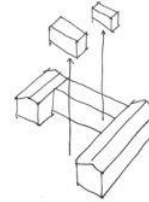
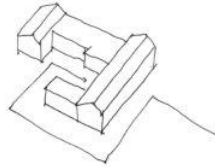
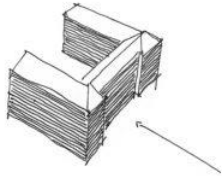
Darstellung: Ditting / Schenk Fleischhaker

# 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



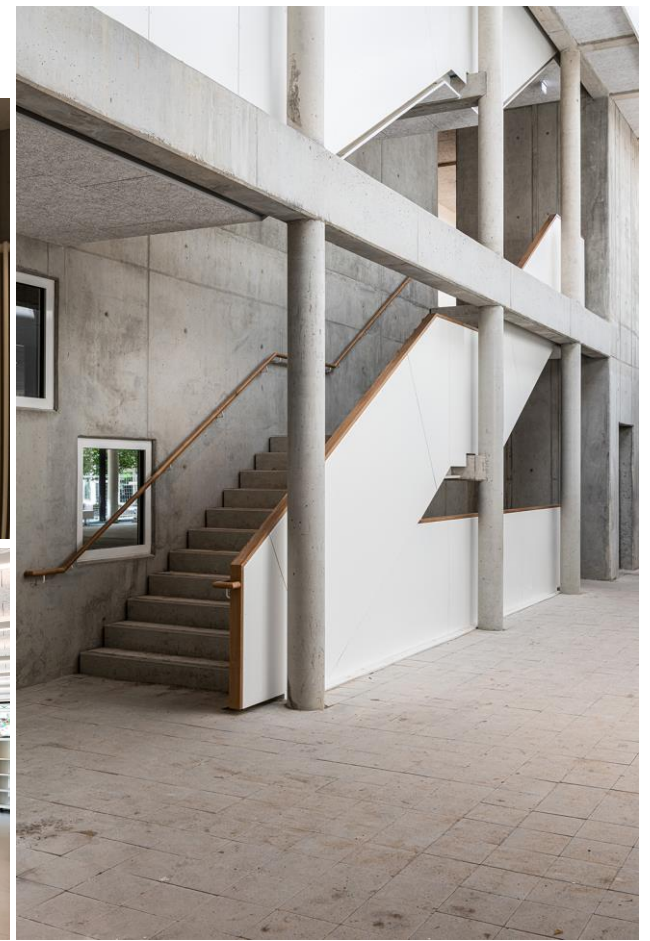
Bild: BA Eimsbüttel, Darstellung: acollage

# 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 m<sup>2</sup>, Kosten ca. 50 Mio. Euro. Fertigstellung 12/2023
- Platz für 117 stationäre sowie 35 teilstationäre Patienten
- Kita am Albertinen: BGF 1.702 m<sup>2</sup>, 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