



## Baakenhafen – Im Neubauquartier verankern

**Dr. Marcus Menzl**  
HafenCity Hamburg GmbH

**10 Jahre Hamburger Koordinationsstelle**  
23.06.2016





### HafenCity

- Brownfield in innerer Stadtlage
- Masterplan 2000
- Entwicklungszeitraum: 25 Jahre
- 157 ha Fläche, 123 ha Landfläche
- 45.000 Beschäftigte, bis 7.000 Wohnungen
- 10,4 Mrd. € privates u. öffentliches Investitionsvolumen
- Rückkehr des Wohnens in die City: Verdoppelung der Bewohnerzahl
- Bezug zur Elbe: 10,5 km neue urbane Land-/Wasserlinie

City

HafenCity







# HafenCity: Erster Entwicklungsschritt














■ FERTIGGESTELLT ■ IM BAU / BAUVORBEREITUNG ■ ANHANDGABE / ARCHITEKTENWETTBEWERB ■ AUSSCHREIBUNG / ANHANDGABEREIFE ■ FLÄCHENVORBEREITUNG ■ STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB

© HAFENCITY HAMBURG GMBH, SEPTEMBER 2015

-  im Bau / Bauvorbereitung
-  Anhandgabe / Architektenwettbewerb abgeschlossen, in Durchführung oder Vorbereitung
-  Anhandgabe als Ideenträgerkonzept
-  Anhandgabereife (geplante Anhandgaben im 2. Quartal 2016 – AEIII)
-  Städtebaulicher Wettbewerb abgeschlossen / Freiraumwettbewerb in der Durchführung



- **2000:** Verabschiedung Masterplan, kein geförderter Wohnungsbau (vom SPD/GAL-Senat ausgeschlossen), Grundstücksausschreibungen im Höchstpreisverfahren. Resultat: Faktisch nur Eigentumswohnungen (Straßenzug Sandtorkai)
- **Ab 2003:** Grundstücksausschreibungen im Festpreisverfahren (ab Quartier Dalmannkai/Kaiserkai; zwischen 430 und 480 €/m<sup>2</sup> BGF Schichtwert); Ausweitung des Spektrums an Bauherren (u.a. Baugemeinschaften, Genossenschaften); Miete ab 9,60 €/m<sup>2</sup> (z.B. Genossenschaft Bergedorf-Bille am Kaiserkai)
- **Ab 2010:** Festpreisverfahren mit Anteil von 20% im geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg); Thematisierung von Inklusion (z.B. BF 70 und BF 71 an der Shanghaiallee)
- **Ab 2011:** Bestpreisverfahren (70:30-Ausschreibungen); 33% im geförderten Wohnungsbau, davon 1/3 im ersten Förderweg, 2/3 im zweiten Förderweg und Möglichkeit eines preisgedämpften Angebots; Ausweitung des Inklusionsanspruchs.

Prozesse	Instrumente	Werte
<p><b>Marktmobilisierung</b> Basierend auf differenzierten Zielkonzepten (ortsbezogen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Was ist strategisch sinnvoll?</li> <li>• Was fehlt noch?</li> <li>• Was könnte eine Innovation sein?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielgruppenspezifische Präsentation</li> <li>• Öffentliche Diskussion</li> </ul>	<p>-&gt; <b>Wissens- und Bereitschaftsbildung (Markt Matching)</b></p> <p>erweitert und vertieft Wissensgrundlage, schafft Interesse und Akzeptanz; Generierung hoher Marktdichte (A. Roth)</p>
		
<p><b>Auslobungsprozess</b> 70% Konzept / 30% Preis Preisdifferenzierung nach Nutzungsarten (EUR/qm BGF) oder Anhandgabe als Ideenträgerkonzept oder Wirtschaftsförderungsfall</p>	<p>Auslobungsunterlagen</p>	<p>-&gt; <b>Wettbewerbsprozess</b> mit Gewichtung auf Konzept</p>
		
<p><b>Anhandgabe (exklusive Option)</b> 18 bis 24 Monate Entwicklung von Produktqualität (vom Architekturwettbewerb bis zur Baugenehmigung)</p>	<p>Anhandgabevereinbarung</p>	<p>-&gt; <b>Kooperationsprozess</b> und (latenter) Verhandlungsprozess</p>
		
<p><b>Grundstücksverkauf</b> auf detaillierter Vertragsbasis</p> <p><b>Baubeginn</b></p>	<p>Grundstückskaufvertrag</p>	<p>-&gt; <b>Fixierung der (anfangs) abstrakten Zielsetzungen</b> und Ausbildung der Resilienz öffentlicher Güter</p>



1. Realisierung von **1/3 öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau** entsprechend Förderbedingungen IFB Hamburg (siehe [www.ifbhh.de](http://www.ifbhh.de))
  - davon min. 1/3 bis max.50% im 1. Förderweg
  - **ergänzend** alle Förderwege der IFB möglich (2. Förderweg, **Mieter-Baugemeinschaften**, Studenten/Azubis, besondere Wohnformen für Menschen mit Einschränkungen)
2. Durchführung eines **hochbaulichen Realisierungswettbewerbs** innerhalb der ersten Hälfte der Anhandgabephase
3. (Mindestens) Errichtung und Betrieb der Gebäude gemäß **Goldstandard des Umweltzeichens HafenCity**
4. **Vermietungs-/Entwicklungskonzept EG- Nutzungen**
5. Erfüllung der gestellten **Anforderungen an das barrierefreie Bauen** (2 Geschosse rollstuhlgerecht)
6. Verpflichtender Anschluss an das **Wärmeversorgungsnetz der östlichen HafenCity** (92% regenerativer Energieanteil)
7. Verpflichtender Beitrag zum **gemeinsamen Quartiersmanagement** in der HafenCity



## **Nutzungskonzept**

Innovationscharakter, Qualität, Marktfähigkeit, Dauerhaftigkeit und Belastbarkeit der Nutzungskonzeptionen,  
vor allem:











- Konzeptvielfalt, Attraktivität und Stabilität der *Wohnformen* (inkl. dahinter stehender Trägerstrukturen);  
→ Berücksichtigung preisgedämpften Wohnungsbaus und besonderer Wohnformen (z.B. Baugemeinschaften, inklusive und seniorenorientierte Wohnkonzepte)
  - Wohn-Pflege-Gemeinschaften
  - Wohnangebote für bestimmte Zielgruppen (Menschen mit Demenz oder psychischen Erkrankungen)
  - Wohnhaus mit 30 bis 40 abgeschlossenen Apartments für pflege- oder betreuungsbedürftiger Menschen in Betreuung mit ambulanter Betreuungs- und Pflegeversorgung durch einen Träger
- Innovationscharakter, Wohnverträglichkeit und Marktgängigkeit der *gewerblichen Nutzungen*
- Konzeptionelle Qualität und besondere Standorteignung der *publikumsbezogenen Nutzungen im EG* (und Umfang der Berücksichtigung einer Mietpreisobergrenze von 20,- €/qm Mietfläche für diese Nutzungen)

# Quartier Baakenhafen

## Soziale Mischung: Vielfalt der Nutzungen und Verfügungsformen (Nutzungen gemäß Anhandgabe)



### Wohnkonzepte

	Freifinanziert Eigentum	(22%)
	Freifinanziert Miete	(21%)
	Preisgedämpft Eigentum	(4%)
	Preisgedämpft Miete	(9%)
	Gefördert 1. Förderweg	(15%)
	Gefördert Sonstige (2. Förderweg, Studenten Baugemeinschaften)	(29%)
	Baugemeinschaftsprojekt (Eigentum / Miete)	
	Wohn-Pflege-Konzepte	
	Menschen mit Behinderungen	
	Studenten	

### Gewerbliche und sonstige Nutzungen

	Büro
	Hotel
	Bildungseinrichtungen

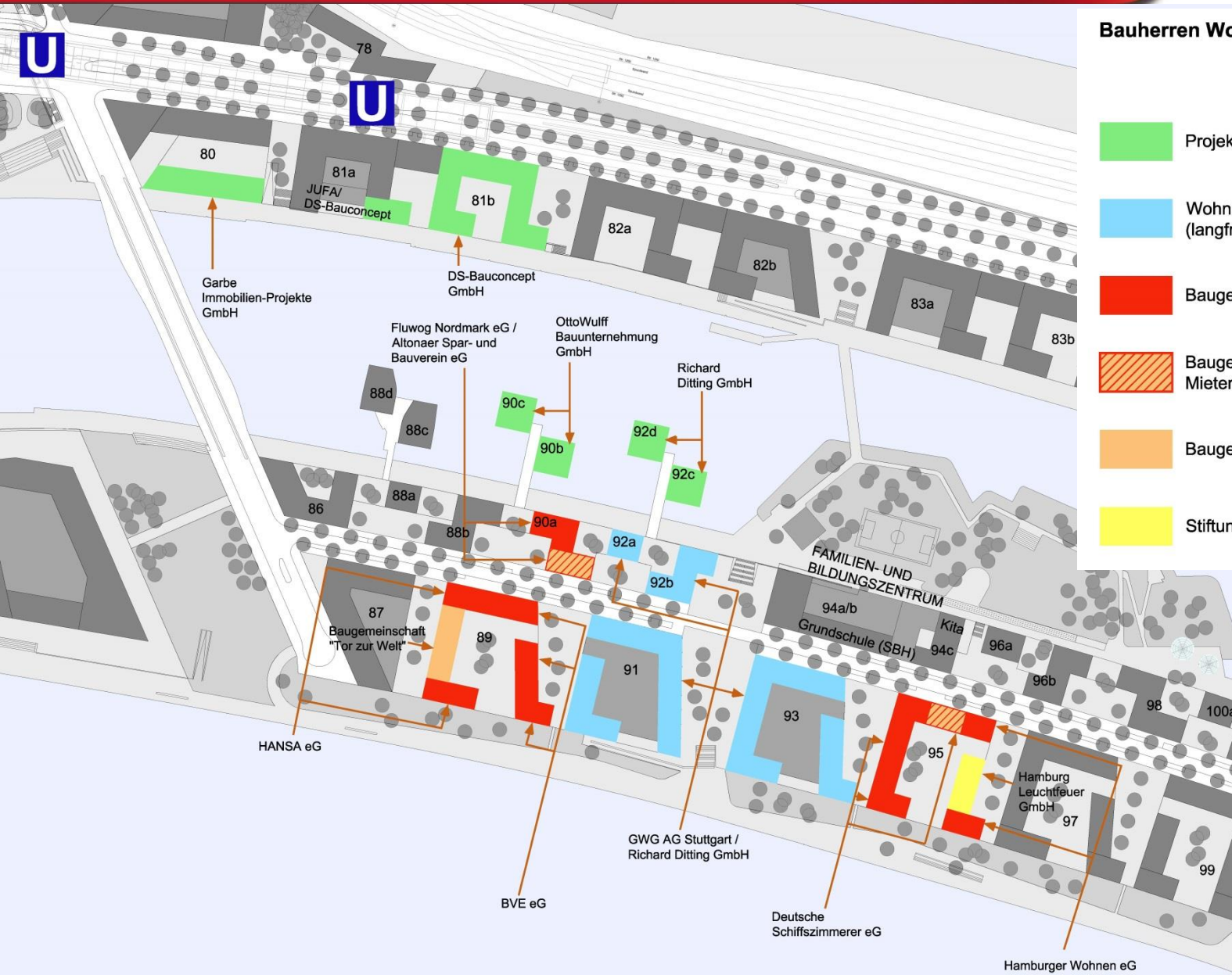


# Quartier Baakenhafen

## Soziale Mischung: Bauherrentypen im Wohnungsbau

### Bauherren Wohnungsbau

- Projektentwickler
- Wohnungsbauunternehmen (langfristige Bestandshaltung, 30 Jahre)
- Baugenossenschaft
- Baugenossenschaft mit Mieterbaugemeinschaft
- Baugemeinschaft
- Stiftung / gemeinnützige Organisation





# Vielfalt und Verantwortungsübernahme als Prozess: Kommunikations- und Beteiligungsstrukturen

- Hohe Informationsdichte, Workshops, Abstimmungen, Einbindung... →  
Kontinuierliche Kommunikation, einfacher Zugang zur HCH, Stimulierung von  
Aneignung und Verantwortungsübernahme, Aufbau von Gremien / Vereinen





- Stammtische, Anwohnertrödelmarkt, lokale Medien, temporäre Einrichtungen
- Nachbarschaftsfeste, Eröffnungsfeiern, Vereinsgründungen, projektbezogene Initiativen





**Wir legen zusammen!**  
Für eine HafenCity mit Kick!

→ Beispiel für das Zusammenwirken von  
Zivilgesellschaft, Wirtschaft und  
staatlichen Akteuren





# Verortung von sozialem Leben: Kick'n'Plant am Lohsepark – Fußball und Stadtgärtnern





- Freiräume (u. a. Grasbrookpark, Promenaden, Plätze  
Nutzung z. B. für Poetry Slam, Sommer Tango, öff. Veranstaltungen)
- Spiel- und Gemeinschaftshäuser (u. a. früher Schatzinsel-Spielplatz,  
künftig im Lohsepark und Baakenpark)
- Gemeinschaftsräume (z. B. Baugenossenschaft Bergedorf-Bille,  
HeimatHafen, Martha Stiftung)
- Ökumenisches Forum
- Bildungseinrichtungen: Katharinenschule, weitere Schulen (in Planung)
- wissenschaftliche Einrichtungen
- Betreuungseinrichtungen / Kitas
- KinderKulturHaus (Strandkai, in Planung)
- kulturelle und gastronomische Treffpunkte, Cafés, Bistros
- öffentliche Erdgeschosse (u. a. Unilever, Spiegel/Körper Forum  
„Der Montag an der Spitze“ (bis 2013), designxport, Greenpeace)





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



**Dr. Marcus Menzl, HafenCity Hamburg GmbH**