

SENIORIENTIERTES UND INKLUSIVES WOHNEN IN DER ÖSTLICHEN HAFENCITY

Jürgen Bruns-Berentelg

Vorsitzender der Geschäftsführung

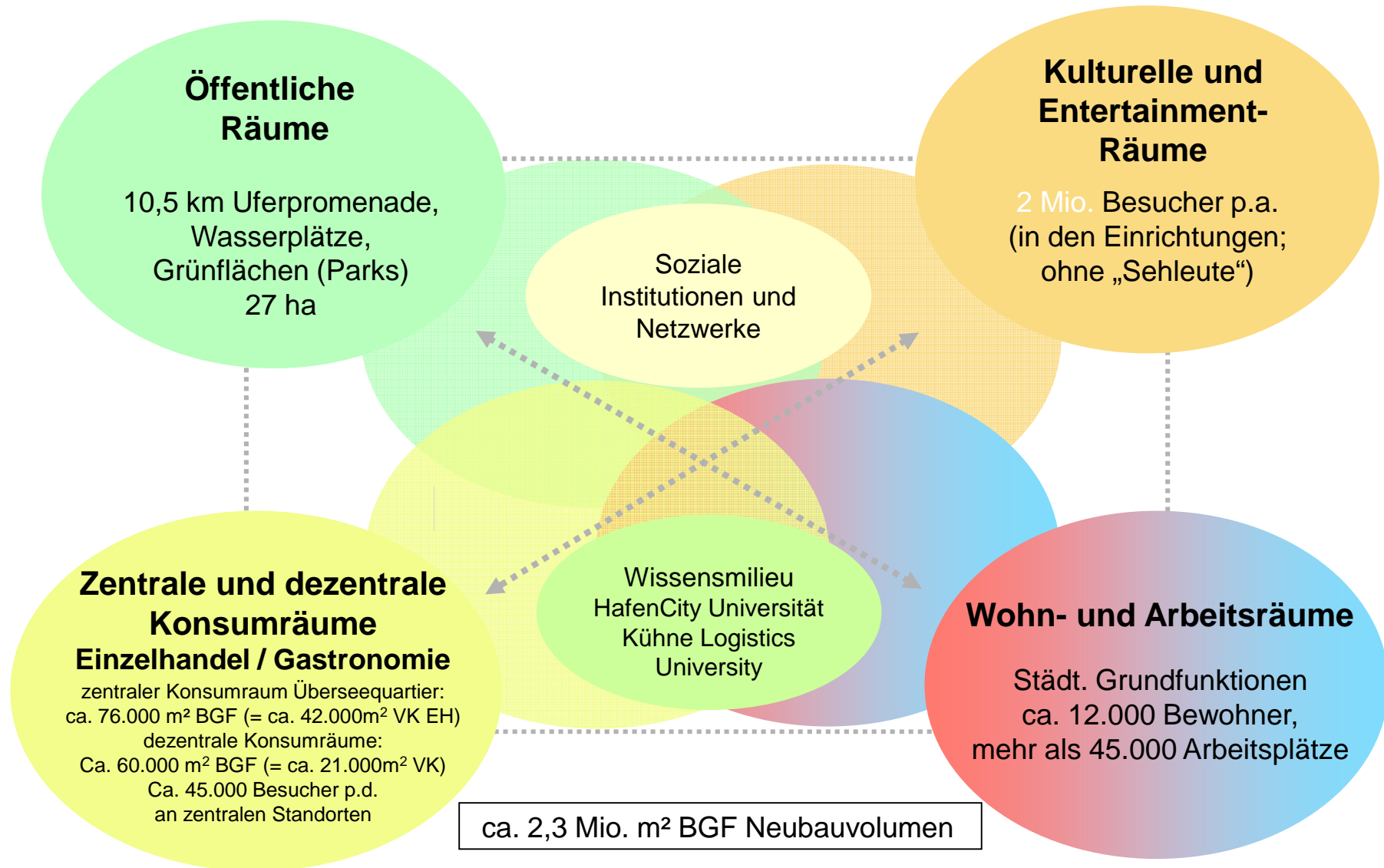
Dr. Marcus Menzl

Ines Rybnikow

Ökumenisches Forum

4. September 2013

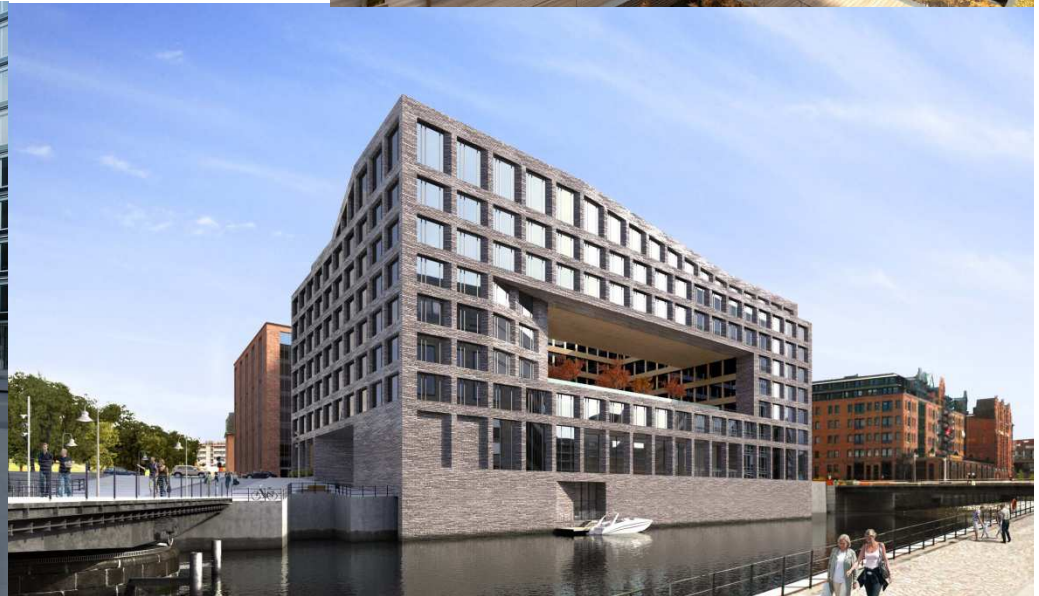
1. Allgemeine Einführung (Jürgen Bruns-Berentelg)
2. Bewohnerschaft und soziale Infrastruktur der HafenCity (Dr. Marcus Menzl)
3. Das Quartier Baakenhafen (Ines Rybnikow)
4. Zielsetzungen und Ausschreibungsprozess im Quartier Baakenhafen (Jürgen Bruns-Berentelg)



HAFENCITY HAMBURG: Stand der Flächenentwicklung



MARQUARD & BAHLS / GEBR. HEINEMANN





Freie und Hansestadt Hamburg (FHH; Stadtstaat)

a) Planungen / Genehmigungen: (Beh. für Stadtentwicklung & Umwelt)

- Städtebaul. Struktur
- Bebauungspläne
- Baugenehmigungen

b) Kommissionen beschließen:

- Bebauungspläne
- Grundstücksverkäufe

c) Finanziert und baut, teilweise als public-private Joint Venture:

Besondere Projekte:

- Schulen (PPP)
- Universität (PPP)
- Elbphilharmonie (PPP)
- Science Center (PPP)
- U-Bahn

c) Finanziert und baut **Externe Erschließung**

- Straßen / Brücken
- U-Bahn (U4)
(Bundeszuschuss)

Privater / Öffentlicher Sektor

HafenCity Hamburg GmbH
(100%-ige Tochter der FHH)

a) - Wirkt als Grundstückseigentümer

- Sondervermögen
"Stadt und Hafen"
- Finanziert Aktivitäten aus
Grundstücksverkäufen (keine
Mittelzuweisung)

b) Aktivitäten

- Master Developer
- Entwicklungsplanung
- plant und baut Infrastruktur
(Straßen, Brücken, Kaimauern)
- plant und baut Öffentliche Räume
(Promenaden, Parks)
- akquiriert Projektentwickler/
Investoren, Grundstückskäufer
- organisiert Kommunikation,
Marketing

Privater Sektor

a) Private and institutionelle Projektentwickler und Investoren

- Entwicklung der
einzelnen Grundstücke
(Ausnahme:
Überseequartier:
zentrales
Einzelhandelsareal,
16 Gebäude)

QUARTIER BAAKENHAFEN: Städtebauliches Konzept



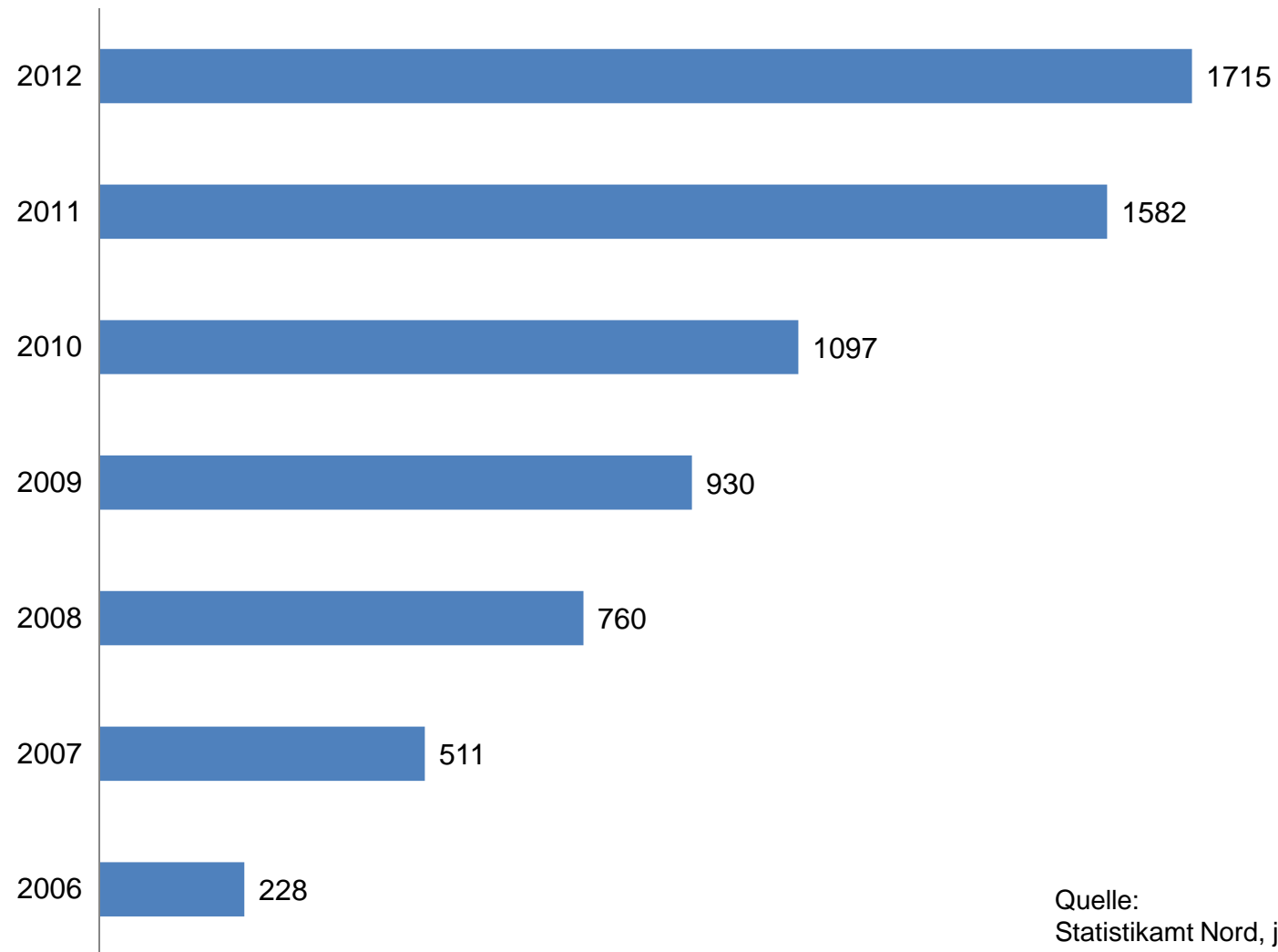
- Gemischt genutztes Quartier - Urbaner Wohnstandort mit eigenständiger Stadtteilqualität, Entwicklung sozialer Infrastrukturen und Arbeitsplätze
- kleinteilige Mischung der Funktionen Wohnen, Bildung, Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur sowie Sport- und Freizeitnutzungen
- Ca. 1.800 Wohneinheiten, ca. 2.500 Arbeitsplätze
(mit Elbbrückenquartier ca. 2.800 Wohneinheiten und ca. 15.500 Arbeitsplätze)
- soziale Mischung der Bewohnerstruktur und ein starker Nachbarschaftsgedanke
- hervorragende Anbindung an den ÖPNV
- Besonderer Schwerpunkt auf nachhaltigen Mobilitätskonzepten
- Qualitätsvolle Freiräume und direkter Wasserbezug

1. Allgemeine Einführung (Jürgen Bruns-Berentelg)
2. Bewohnerschaft und soziale Infrastruktur der HafenCity (Dr. Marcus Menzl)
3. Das Quartier Baakenhafen (Ines Rybnikow)
4. Zielsetzungen und Ausschreibungsprozess im Quartier Baakenhafen (Jürgen Bruns-Berentelg)

HAFENCITY - Bewohnerentwicklung

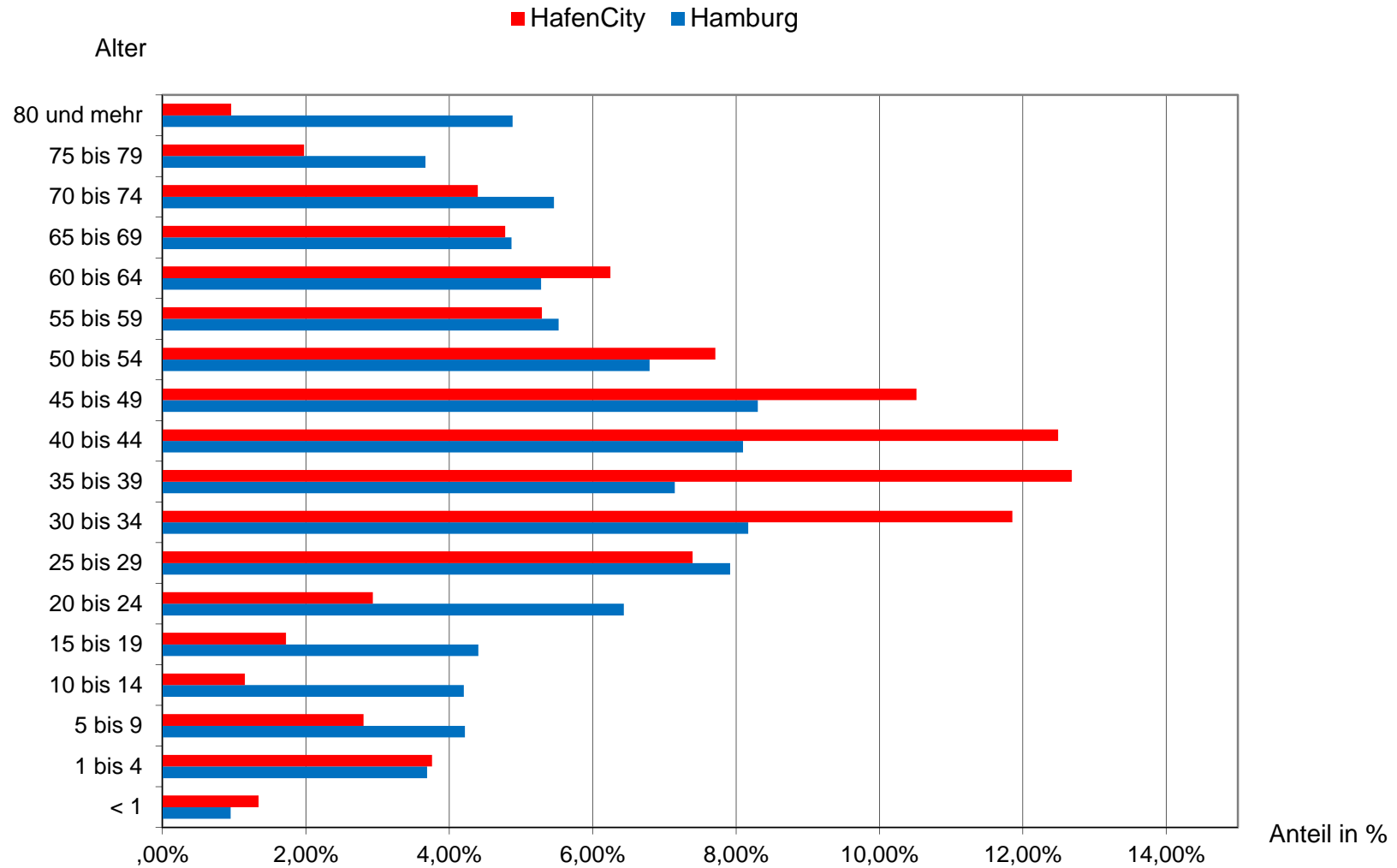


■ Bewohner

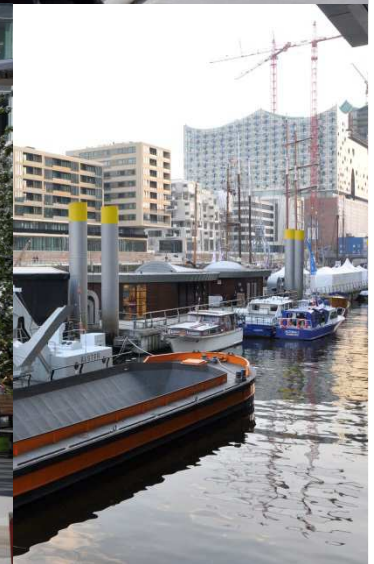
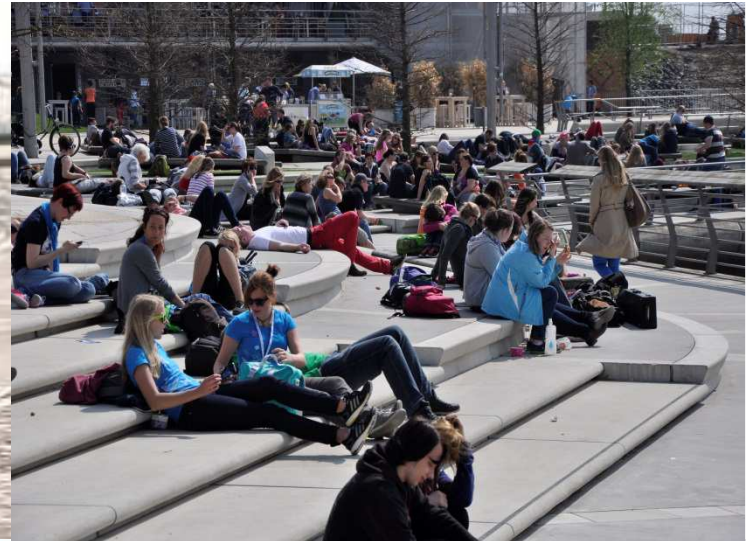


Quelle:
Statistikamt Nord, jeweils zum 31.12. des Jahres,
eigene Darstellung

ALTERSSTRUKTUR HAFENCITY – Hamburg im Vergleich



VIELFALT DER NUTZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM



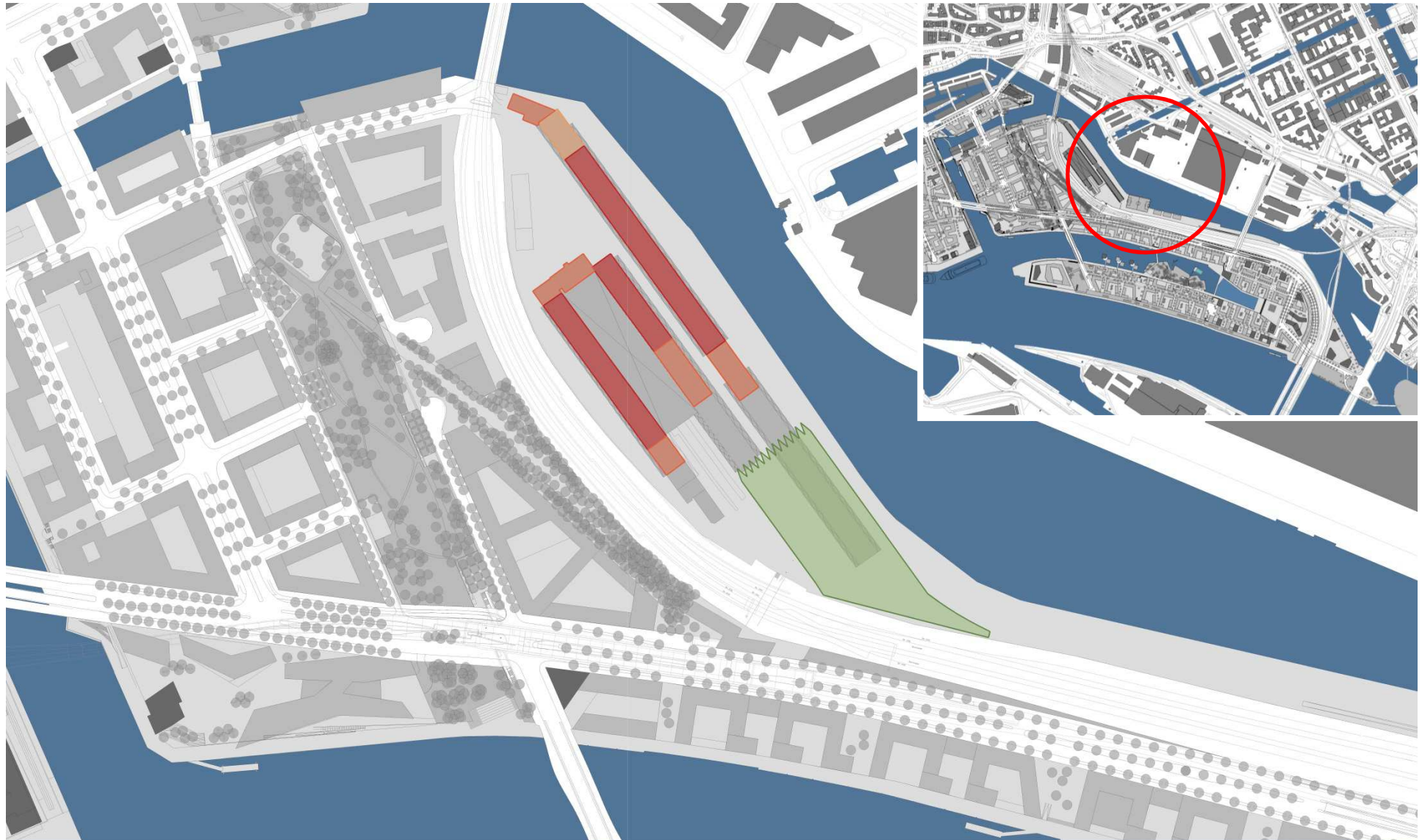
GRASBROOKPARK



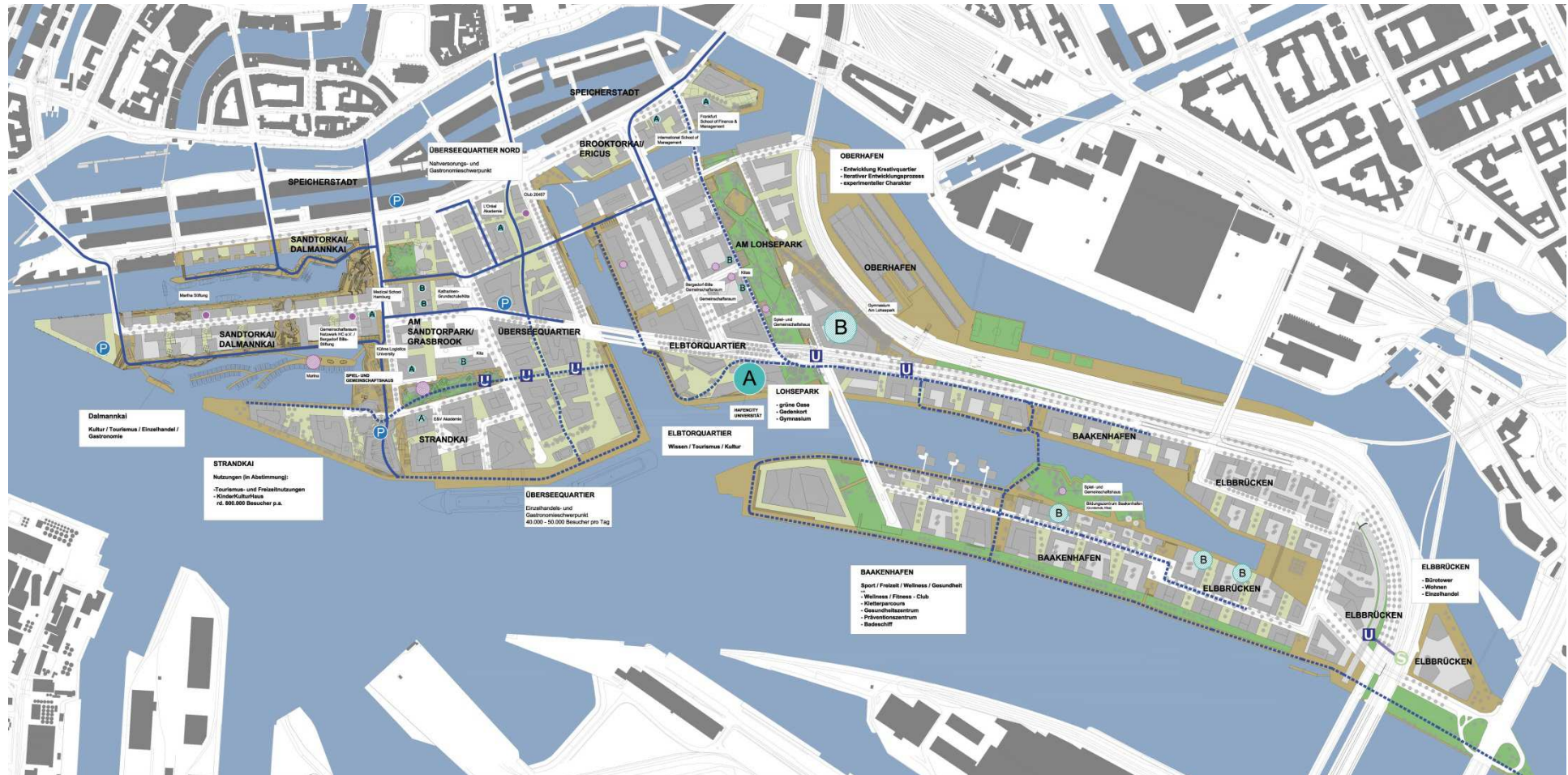
LOHSE PARK



OBERHAFEN: Sportanlage bis 2016



SOZIALE INFRASTRUKTUR IN DER HAFENCITY: Hochschulen, Schulen, soziale Treffpunkte

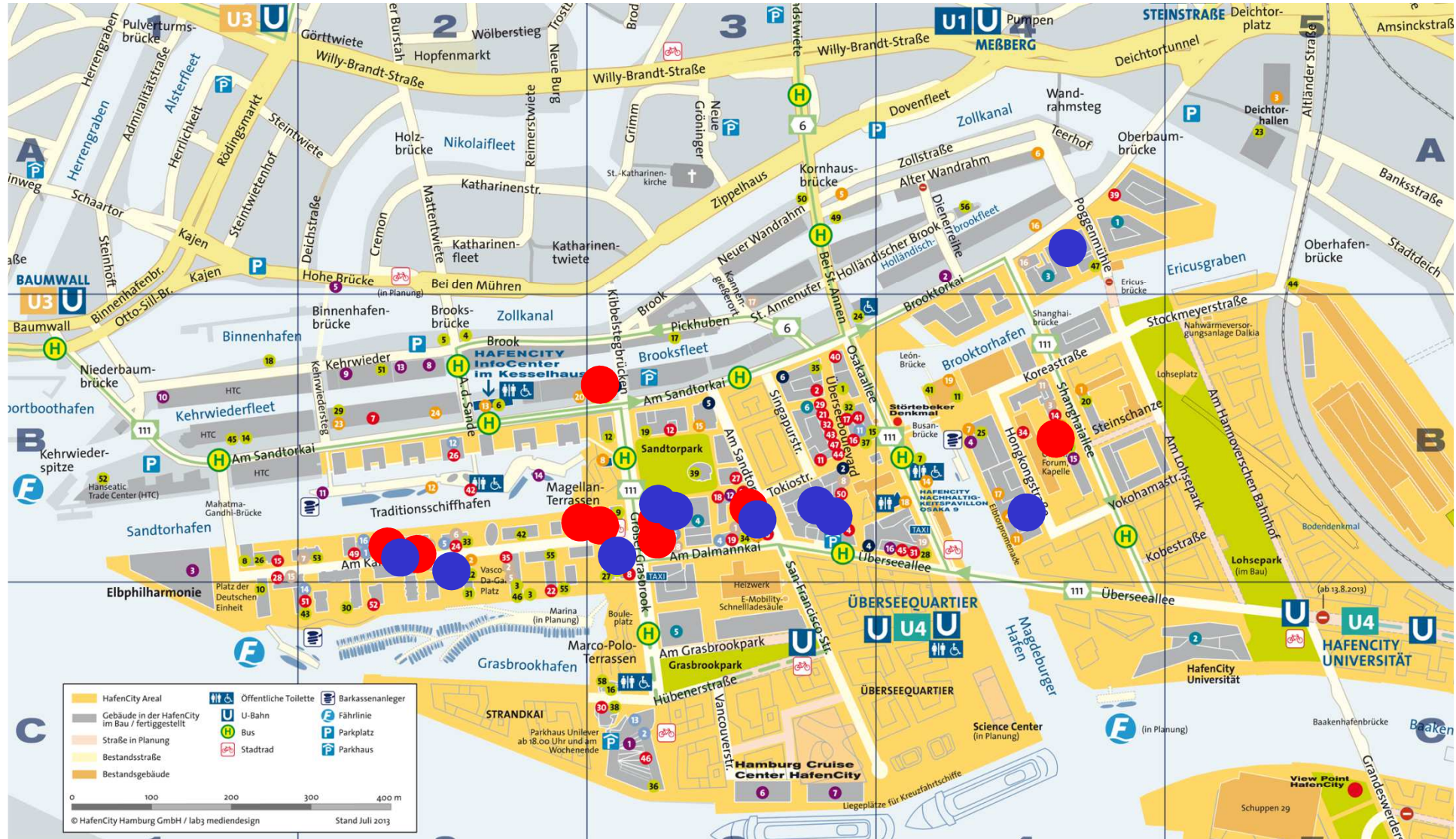


- A** BILDUNG: HOCHSCHULE, AKADEMIE
- B** BILDUNG: SONSTIGE (SCHULEN, KITAS, ETC.)
- A** BILDUNG GEPLANT: HOCHSCHULE, AKADEMIE
- B** BILDUNG GEPLANT: SONSTIGE (SCHULEN, KITAS, ETC.)

- SOZIALE TREFFPUNKTE (u.a. GEMEINSCHAFTSRÄUME, SPIEL- UND GEMEINSCHAFTSHÄUSER)
- P** PARKIERUNGSANLAGEN
- LAUFLAGEN (AKTUELLE SCHWERPUNKTE)
- LAUFLAGEN (ZUKÜNFTIGE SCHWERPUNKTE)

- BESUCHERFREQUENZEN:**
- bis 1 Mio. und mehr
 - bis 400.000
 - bis 100.000
 - bis 50.000

MEDIZINISCHE VERSORGUNG UND NAHVERSORGUNG



● Ärzte, Zahnärzte, Physiotherapie

● Supermarkt, Lebensmittel, Apotheke, Drogerie



Zielgrößen

1.) Geförderter Wohnungsbau: 1/3

davon 1/3 Erster Förderweg (6,- €/qm), 2/3 Zweiter Förderweg (8,10 €/qm)

2.) Preisgedämpfter Wohnungsbau

- Mietwohnungen (11,50 €/qm)
- Baugemeinschaften auf Basis individuellen Eigentums (Verkaufspreis max. 3.350,- €/qm Wfl.)

3.) Freifinanzierter Wohnungsbau

- Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen

a.) Organisation der sozialen Mischung

- Kleinteiligkeit der Mischung (Separierung nach Hauseingängen, keine homogenen Blocks)
- Strukturierte Belegungspolitik

b.) Soziale Infrastruktur

- Quartiersbezogene Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen („Zu Hause alt werden“: Flexible Grundrisse, Barrierefreiheit, variable Betreuungs- und Pflegeformen, Beratungs- und Vernetzungsangebote)
- Familien- und Bildungszentrum: Grundschule, Sporthalle, Kindertagesstätte, Beratungsangebote

c.) Nachbarschaftsbildung

- Unterstützung bei der Bildung von quartiers-, aber auch milieubezogenen Netzwerken
- Quartiersmanagement, Nachbarschaftshaus

a.) Zielsetzungen

- Stärkung zivilgesellschaftlicher Strukturen in der HafenCity
- Professionalisierung zur Realisierung anstehender Entwicklungsschritte
- Entwicklung langfristig selbstregulativer Strukturen

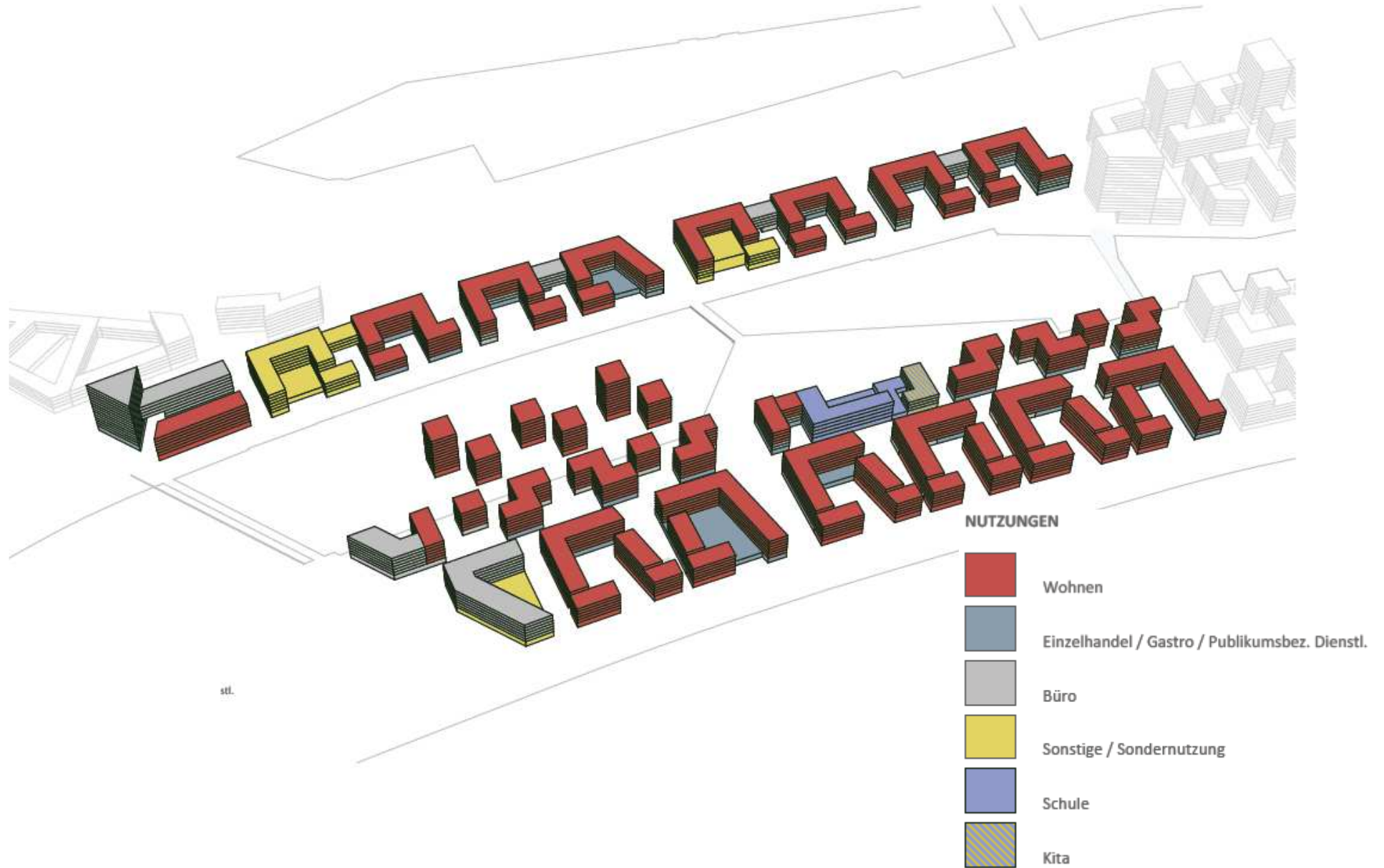
b.) Aufgaben

- Management / Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen
- Förderung nachbarschaftlicher Initiativen / Institutionen
- Unterstützung des Quartiersbildungsprozesses (Veranstaltungen, Außenauftritt)
- Förderung von Kooperationsstrukturen (innerhalb der HafenCity und zu Nachbarn)
- Mediationsplattform

- Verpflichtende Beteiligung der Grundstückseigentümer
- Finanzierung auf Basis einer Umlage der Grundstückseigentümer
- Absicherung über Reallast in den Grundbüchern
- Höhe der monatlichen Beiträge: bis zu € 0,10 je m² anrechenbare Geschossfläche
- QM-Vorstand verwaltet die Gelder und beauftragt geeignete Akteure mit der Durchführung der Aufgaben

1. Allgemeine Einführung (Jürgen Bruns-Berentelg)
2. Bewohnerschaft und soziale Infrastruktur der HafenCity (Dr. Marcus Menzl)
3. Das Quartier Baakenhafen (Ines Rybnikow)
4. Zielsetzungen und Ausschreibungsprozess im Quartier Baakenhafen (Jürgen Bruns-Berentelg)

NUTZUNGSISOMETRIE BAAKENHAFEN



QUARTIER BAAKENHAFEN (OHNE BAAKENHÖFT) 297.300 m² BGF FÜR UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSARTEN



Flächenaufteilung nach Nutzungen:

	gesamt m ² BGF:	davon m ² BGF im EG:
Gesamt:	297.300 (ohne Warft)	53.600
Wohnen:	200.100	26.100*
Büro:	58.900	6.900
Sondernutzungen (Freizeit, Tourismus):	15.800	7.000
EZH, Gastro, DL; etc.:	13.600	13.600*
Schule/Kita (inkl. Sporthalle):	8.900	--
Warftnutzung (überwiegend Gastro):	4.200	--

Quelle: Städtebaulicher Funktionsplan, APB, Januar 2013:

* 35% der publikumsbezogenen Flächen im EG wurden als Erschließungsflächen dem Wohnen zugeordnet.

JUFA JUGEND- UND FAMILIENGÄSTEHAUS



ERDGESCHOSSNUTZUNGEN UND ZENTRALER MARKTPLATZ



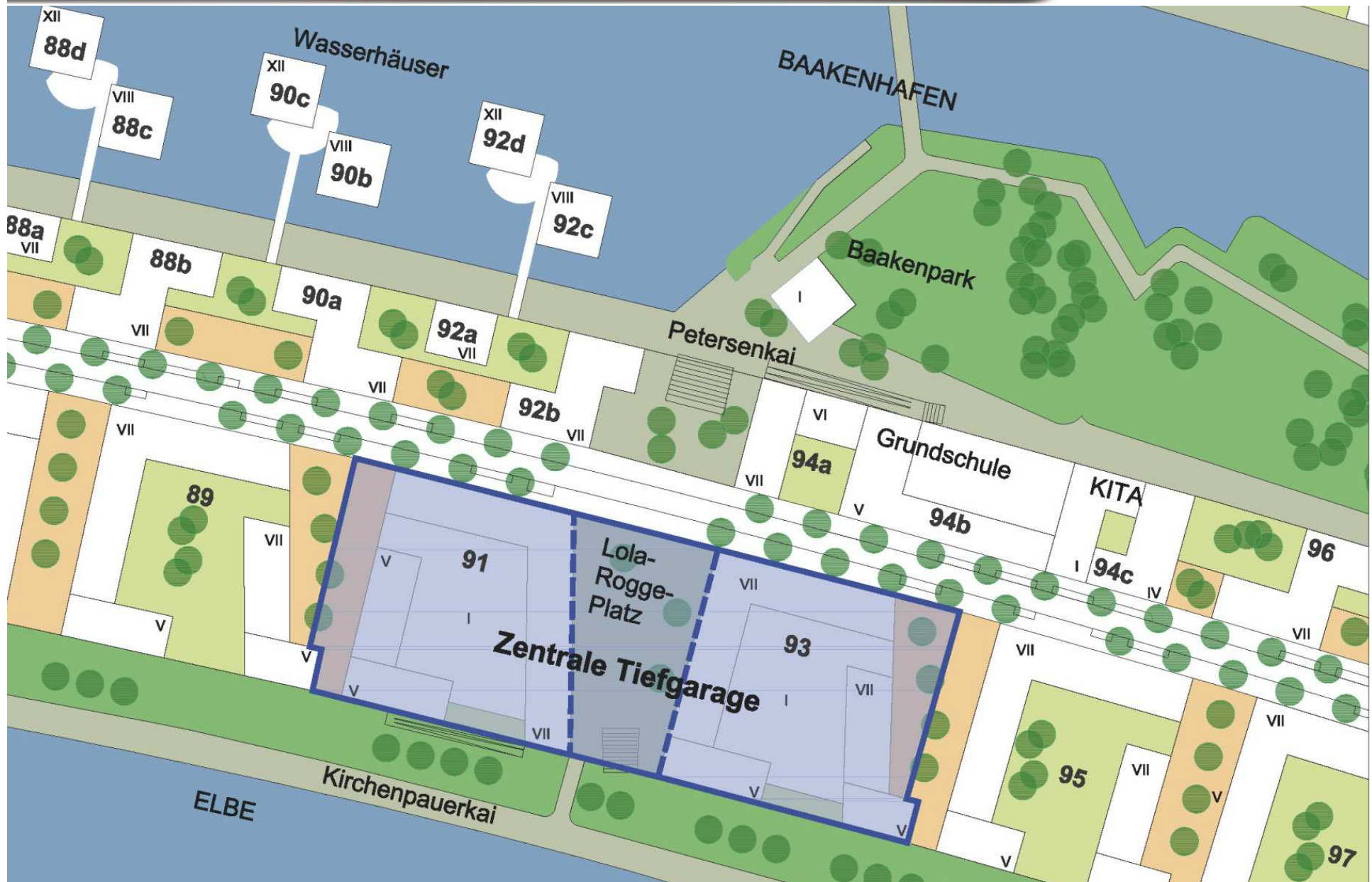
ERDGESCHOSSNUTZUNG

- WOHNEN
- BÜRO
- SONDERNUTZUNG
Z.B. FREIZEIT, HOTEL, SCHULE, KITA
- PUBLIKUMSBEZOGENE NUTZUNG
Z.B. EINZELHANDEL,
GASTRONOMIE
- PUBLIKUMSBEZOGENE NUTZUNG
IM SOCKELGESCHOSS / PROMENADE
(ÜBERWIEGEND GASTRONOMIE)

MARKTPLATZ: Nahversorgungszentrum für das Quartier

- Beginn der Quartiersentwicklung am Marktplatz
- Zentraler Platz mit (Nah-) Versorgungsfunktion:
 - Ankerfunktionen des Einzelhandels mit Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt
 - ergänzende Angebote aus Gastronomie und Dienstleistungen (ca. 20 Einheiten im Erdgeschoss)
 - gesundheitsbezogene Angebote
 - evtl. mit Wochenmarkt
- Anschließend Standort des Bildungszentrums mit Grundschule und Kitas
- Soziale Treffpunktfunktion
- Öffentlich zugängliche Tiefgarage inkl. Unterbauung öffentlicher Platz

ÖFFENTLICHE TIEFGARAGE



GRÜNER CHARAKTER DES QUARTIERS BAAKENHAFEN



FUNKTIONSKONZEPT BAAKENPARK





Fuß- und Radwegebrücke
Wettbewerbsentwurf 2013

gmp, Hamburg und
Knippers Helbig, Stuttgart



Baakenhafenbrücke
Fertiggestellt: August 2013

Wilkinson Eyre, London und
Happold Ingenieure, Berlin

BARRIEREFREIHEIT IM QUARTIER – Fußgänger und Radfahrer



BARRIEREFREIHEIT IM QUARTIER



BARRIEREFREIHEIT – U-Bahnausgang Grasbrookpark



BARRIEREFREIHEIT IM QUARTIER – Lohsepark Süd U-Bahnausgang Hafencity Universität



BARRIEREFREIHEIT IM QUARTIER – Lohsepark Süd



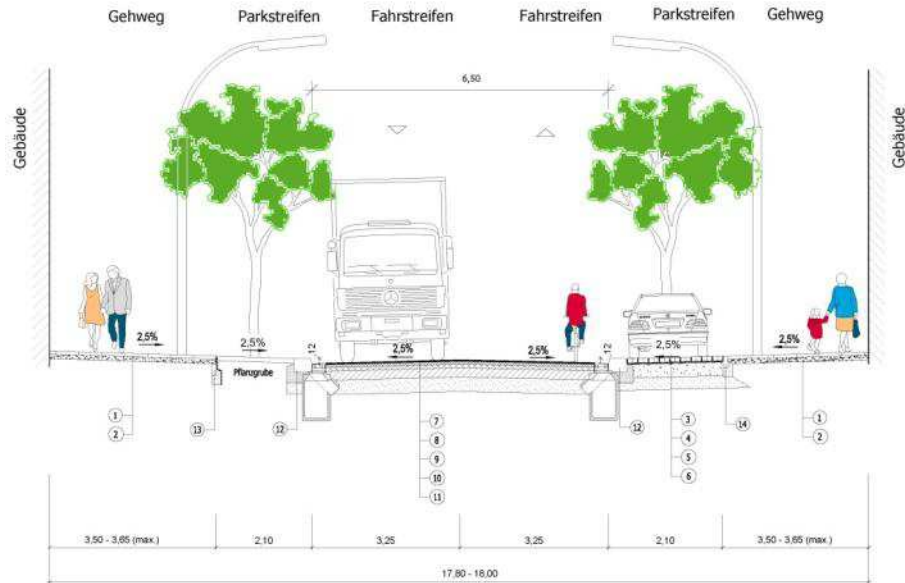
BARRIEREFREIHEIT - Grasbrookpark

HAFENCITY
HAMBURG

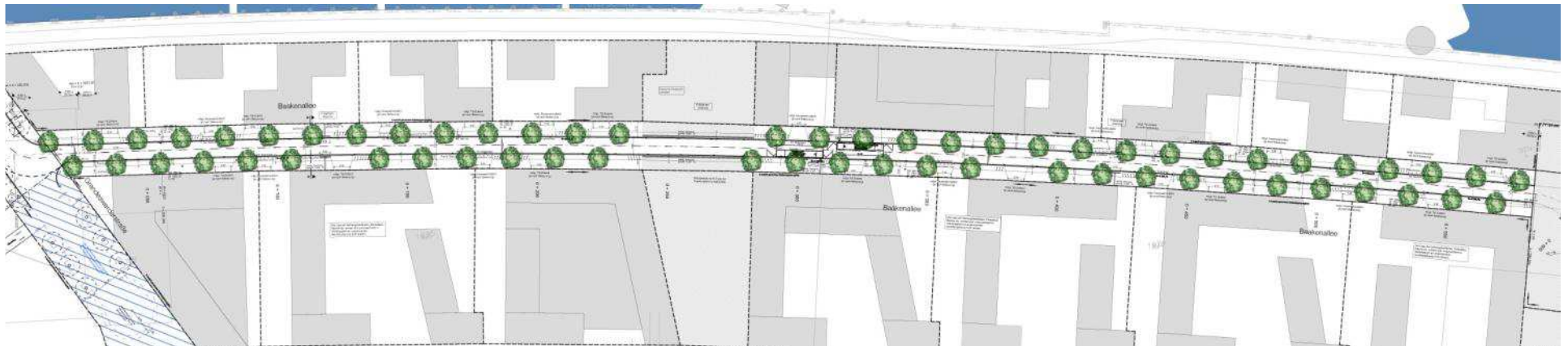


GRÜNER CHARAKTER DER BAAKENALLEE

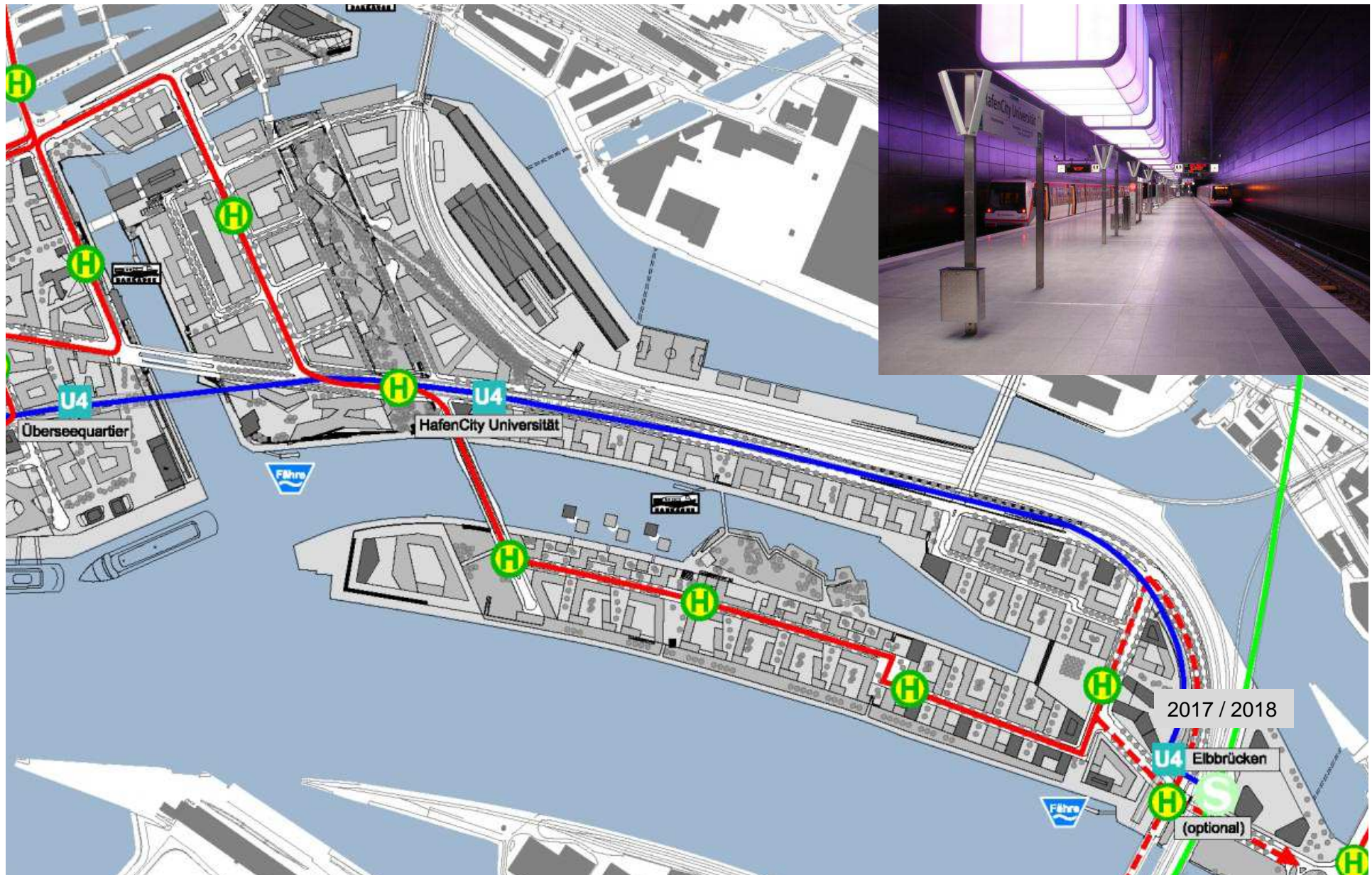
SCHNITT A - A: Straße Afrikaterminal



Beispiel Kaiserkai



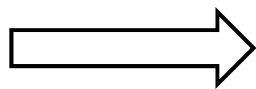
ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR



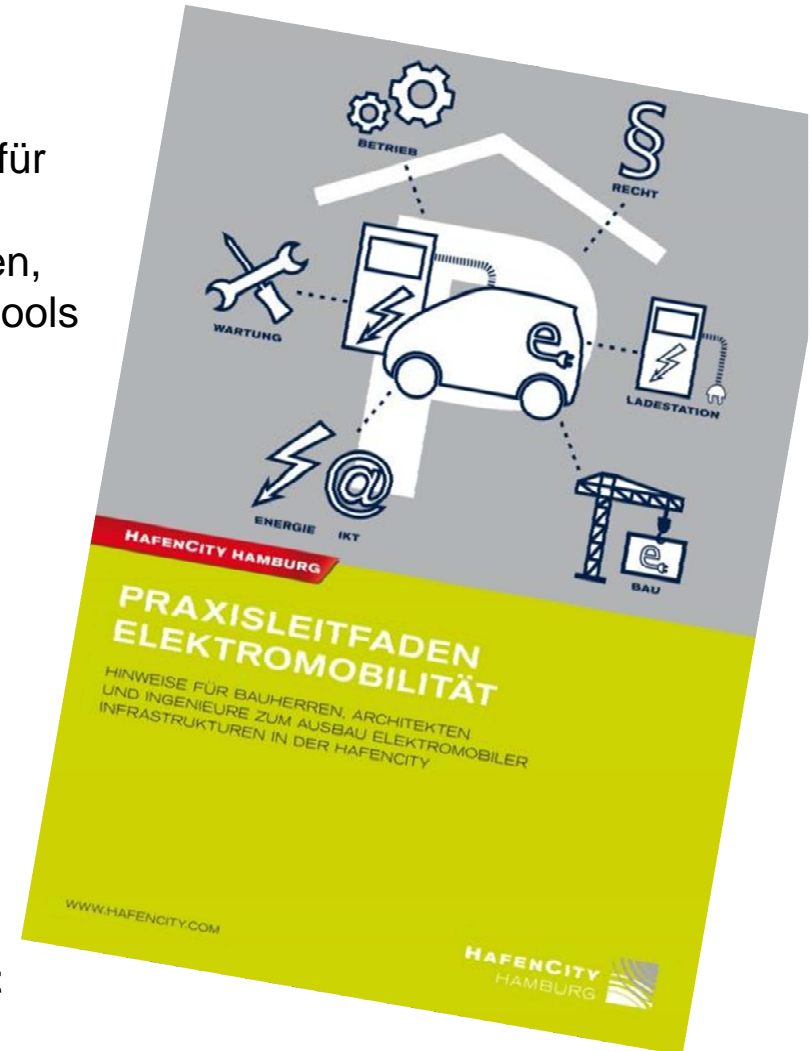
- Ziel: Verringerung des MIV und Verlagerung auf emissionsarme Träger
- Kurze Wege und intermodales Mobilitätsangebot für Beschäftigte und Bewohner
- Einführung von Elektromobilität in Privathaushalten, inkl. Car-Sharing in offenen und geschlossenen Pools
- Frühzeitige Integration in Planung

Broschüre „Praxisleitfaden Elektromobilität“

- Beratendes Dokument für Bauherren, Architekten und Ingenieure zum Ausbau elektr mobiler Infrastrukturen
- Einzelne Anforderungen werden fester Bestandteil der Ausschreibung



Modellquartier für Elektromobilität



1. Allgemeine Einführung (Jürgen Bruns-Berentelg)
2. Bewohnerschaft und soziale Infrastruktur der HafenCity (Dr. Marcus Menzl)
3. Das Quartier Baakenhafen (Ines Rybnikow)
4. Zielsetzungen und Ausschreibungsprozess im Quartier Baakenhafen (Jürgen Bruns-Berentelg)



Ausschreibungseinheit I (AE I)

Wohnen und Handel
3 Grundstücke, 6 Gebäude

Gesamt BGF ca. 44.000 qm
ca. 370 Wohnungen
ca. 78 Arbeitsplätze

Marktplatzkonzept mit Tiefgarage



Ausschreibungseinheit I (AE I)

Wohnen und Handel
3 Grundstücke, 6 Gebäude

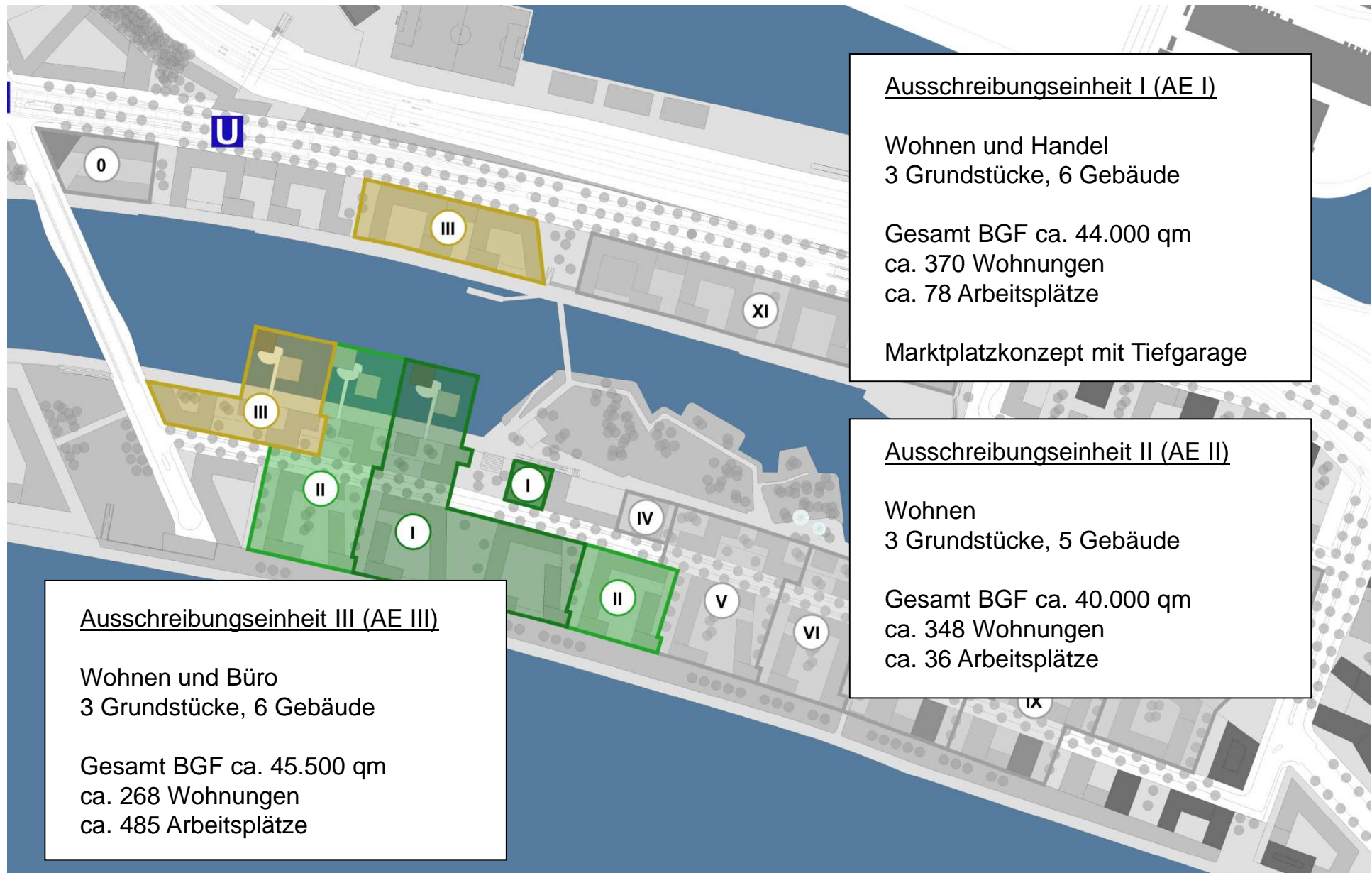
Gesamt BGF ca. 44.000 qm
ca. 370 Wohnungen
ca. 78 Arbeitsplätze

Marktplatzkonzept mit Tiefgarage

Ausschreibungseinheit II (AE II)

Wohnen
3 Grundstücke, 5 Gebäude

Gesamt BGF ca. 40.000 qm
ca. 348 Wohnungen
ca. 36 Arbeitsplätze



Ausschreibungseinheit I (AE I)

Wohnen und Handel
3 Grundstücke, 6 Gebäude

Gesamt BGF ca. 44.000 qm
ca. 370 Wohnungen
ca. 78 Arbeitsplätze

Marktplatzkonzept mit Tiefgarage

Ausschreibungseinheit II (AE II)

Wohnen
3 Grundstücke, 5 Gebäude

Gesamt BGF ca. 40.000 qm
ca. 348 Wohnungen
ca. 36 Arbeitsplätze

Ausschreibungseinheit III (AE III)

Wohnen und Büro
3 Grundstücke, 6 Gebäude

Gesamt BGF ca. 45.500 qm
ca. 268 Wohnungen
ca. 485 Arbeitsplätze

AUSSCHREIBUNGSKONZEPT – Ausschreibungseinheiten



Quartier Elbbrücken (Westteil)
ca. 1.000 Wohnungen
ca. 4.800 Arbeitsplätze

Quartier Baakenhafen
ca. 1.800 Wohnungen
ca. 2.500 Arbeitsplätze

1. Sämtliche Wohnungen eines Gebäudes müssen barrierefrei erreichbar sein (in Anlehnung an die Hamburgische Bauordnung, § 52 HmbBauO)
2. In mindestens zwei Obergeschossen eines Gebäudes müssen in den dortigen Wohnungen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder der Kochplatz mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Das bedeutet, dass

- die Türen zu den Räumen, an die entsprechende Anforderungen gestellt werden, eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm haben,
- die Bewegungsfläche in Fluren und in der Küche mindestens 1,20 m breit ist,
- im Bad vor Waschtisch und Toilette und an einer weiteren Stelle in der Wohnung eine Bewegungsfläche von 1,50 m x 1,50 m vorhanden ist,
- zusätzlich jeder rollstuhlgerechten Wohnung ein Stellplatz mit 3,50 m Breite in der Nähe der Aufzüge zugeordnet ist

a.) Generationenübergreifendes Wohnen (generell)

Förderung des generationenübergreifenden Zusammenleben und der Bildung lebendiger Nachbarschaften durch besondere Flächen in den Gebäuden.

- Berücksichtigung eines Gemeinschaftsraumes (auf den größeren Grundstücken)
- Integration einer gemeinschaftlich nutzbaren Außenfläche in der Mindestgröße einer 4-Zimmer-Wohnung

b.) Ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften (kurzfristig)

- Wohnformen, bei denen sieben bis zehn Personen mit jeweils eigenem Wohn- und Schlafräum sowie gemeinsam genutzten Wohn- und Gemeinschaftsräumen, Küche und Bad in einer großen Wohnung (Größe ca. 400 qm) zusammenwohnen.

→ Bewerbung im Kontext der immobilienwirtschaftlichen Grundstücksbewerbung

- Beauftragung von ambulanten Betreuungsdienstleistern durch die Mietergemeinschaft (unabhängig vom Mietvertrag und orientiert am individuellen Betreuungs- bzw. Pflegebedarf).

c.) Wohnhaus für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen (mittelfristig)

- Wohnhaus für ca. 30 bis 40 ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen, die auf Betreuung und Pflege angewiesen sind.
- Beibehaltung des Charakters eines Wohnhauses (hinsichtlich Größe und Außendarstellung des Gebäudes)
- Abgeschlossene Appartements sowohl für Alleinstehende als auch für Paare.
- Der Träger der Anlage hält vor Ort ambulante Pflege- und Betreuungsleistungen vor.
- Die Integration einer ambulant betreuten Wohn-Pflege-Gemeinschaft in dieses Wohnhaus ist möglich.

1. Grundstücksausschreibungen

- Ausschreibung erster Grundstücke September 2013 (Ausschreibungseinheiten I und II)
- Bildung von Bewerbergruppen
- Bewerbungsschluss: 29. November 2013

2. Interessenbekundung

- Träger haben die Möglichkeit, ihr Interesse an der Realisierung eines Projektes öffentlich zu machen
- Interessenbekundungsformular findet sich unter www.hafencity.com
- Interessenbekundung bis spätestens zum 30.09.2013

3. Auswahl

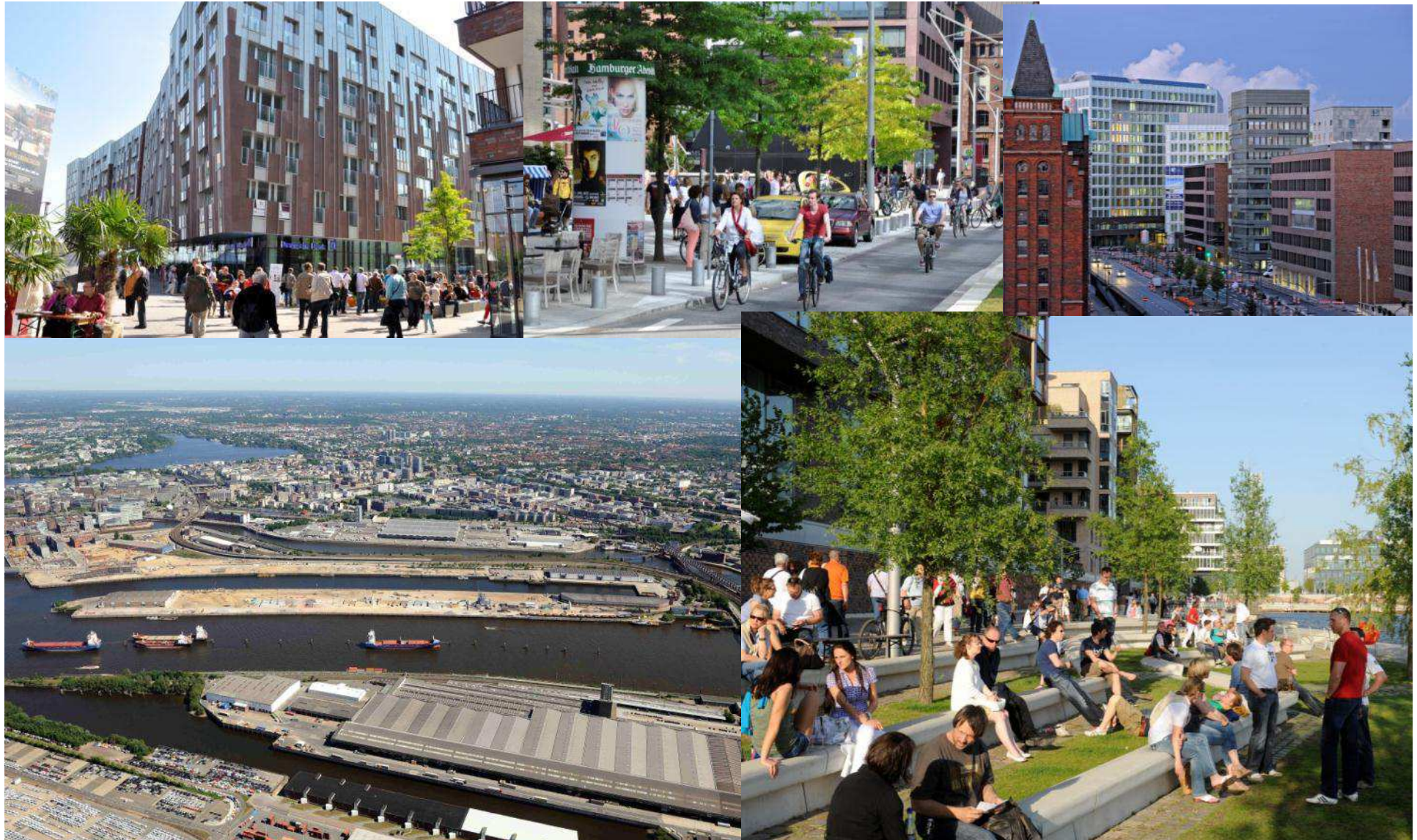
Grundstücksanhandgabe auf Vorschlag der HCH und Beschluss der Kommission für Bodenordnung im ersten Halbjahr 2014.

SENIORIENTIERTES UND INKLUSIVES WOHNEN IN DEN QUARTIEREN BAAKENHAFEN UND ELBBRÜCKEN – INTERESSENBEKUNDUNGSFORMULAR

1.	Name, Adresse etc. der Institution
2.	Ansprechpartner
3.	Welche Dienstleistungen bzw. Angebote möchte Ihr Unternehmen im Quartier Baakenhafen realisieren?
4.	An welche Zielgruppe(n) richtet sich Ihr Angebot?
5.	Haben Sie bereits Projekte in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisiert? Wenn ja, welche?
6.	Haben Sie Erfahrung in der Kooperation mit (anderen) sozialen Trägern, Dienstleistern bzw. Angeboten für Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf? Wenn ja, in welcher Form?
7.	Welche Möglichkeiten sehen Sie, über das eigentliche Projekt hinaus einen Mehrwert in Form von Dienstleistungen, Angeboten, Projekten o.dgl. für das Quartier Baakenhafen zu erbringen?
8.	In welcher Form können Sie sich dort eine Kooperation mit anderen Dienstleistern/Anbietern/Unternehmen vorstellen?
9.	Verfügen Sie über Erfahrungen in der Entwicklung von Quartiersarbeit und Nachbarschaftsaktivitäten? Wenn ja, über welche?
10.	Gibt es bestimmte räumliche oder andere Voraussetzungen, um Ihr Vorhaben realisieren zu können? Wenn ja, welche?

FRAGEN UND DISKUSSION

HAFENCITY
HAMBURG



- Weitere Informationen und Präsentationsunterlagen unter <http://www.hafencity.com>