



#innovative Ansätze

Nachhaltige Quartiersansätze für ein resilientes & lebenswertes Hamburg

Nachhaltigkeitsforum Hamburg

06.12.2023, steg Hamburg mbH

Foto: Walter Schießwohl

steg #Nachhaltigkeit
Hamburg

AGENDA

innovative Ansätze

1. steg Hamburg mbH
2. Nachhaltigkeit
3. Quartiersebene
4. Beispiel aus der Praxis 1: Umnutzung – Rinderschlachthalle
5. Beispiel aus der Praxis 2: Soziale Infrastruktur – Campus Steilshoop
6. Beispiel aus der Praxis 3: Gewerbe in der Stadt - Build in Barmbek
7. Beispiel aus der Praxis 4: Quartiersentwicklung - Pergolenviertel
8. Beispiel aus der Praxis 5: Quartiersentwicklung - Berne
9. Beispiel aus der Zukunft 6: Mobility Hubs - Oberbillwerder
10. Themen zur Diskussion

VERÄNDERUNG

MUSS MÖGLICH BLEIBEN

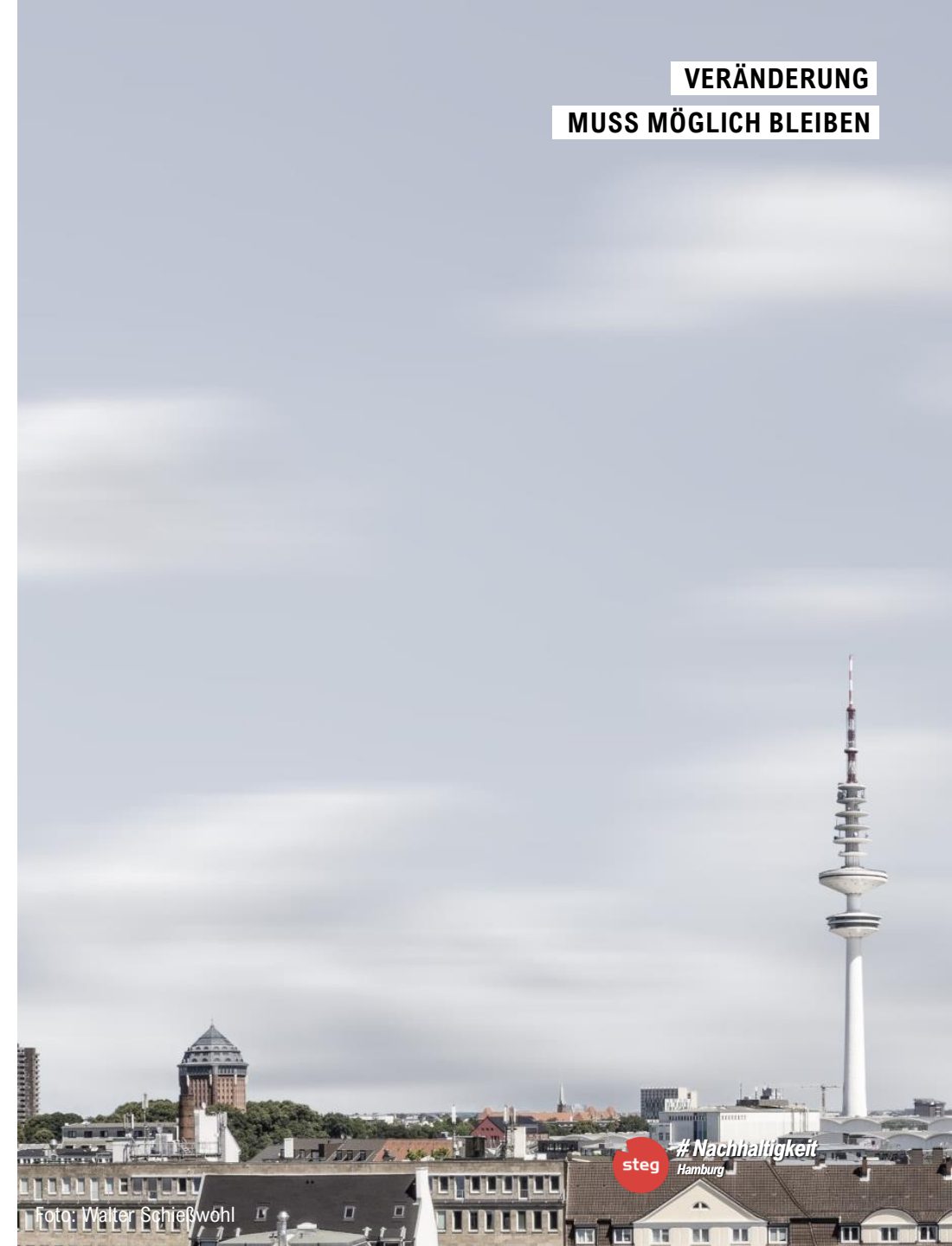


Foto: Walter Schießwühl

#Nachhaltigkeit
steg
Hamburg

ABOUT US

über die steg Hamburg mbH

NEUGIERIG UND OFFEN
BLEIBEN

- Gegründet 1990 als städtische Gesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg
- Sanierungsträgerin und Treuhänderin der Stadt Hamburg
- 2003 privatisiert
- Über 30 Jahre Erfahrung im Themenkomplex Immobilien- und Stadt- und Quartiersentwicklung in Hamburg und darüber hinaus
- Ca. 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Etwa 15,9 Mio. Euro Umsatz in den letzten drei Geschäftsjahren

ABOUT US

drei Kompetenzcenter

PROJEKTENTWICKLUNG

ARCHITEKTUR

Foto: Walter Schießwohl

STADTENTWICKLUNG

KOMMUNIKATION

Foto: Daniel Sadowski / steg

IMMOBILIENVERWALTUNG

steg #Nachhaltigkeit
Hamburg

Foto: Walter Schießwohl

ZUR PERSON



SIMONA WEISLEDER
LEITUNG KOMPETENZCENTER PROJEKTENTWICKLUNG
UND ARCHITEKTUR

„Für das Thema Nachhaltigkeit ist das Quartier ein super Maßstab.“

ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG



Developed in collaboration with TROLLBÄCK+COMPANY | TI
For queries on usage, contact: dpo@mpaigro@un.org | Non official tra



DIE QUARTIERSEBENE

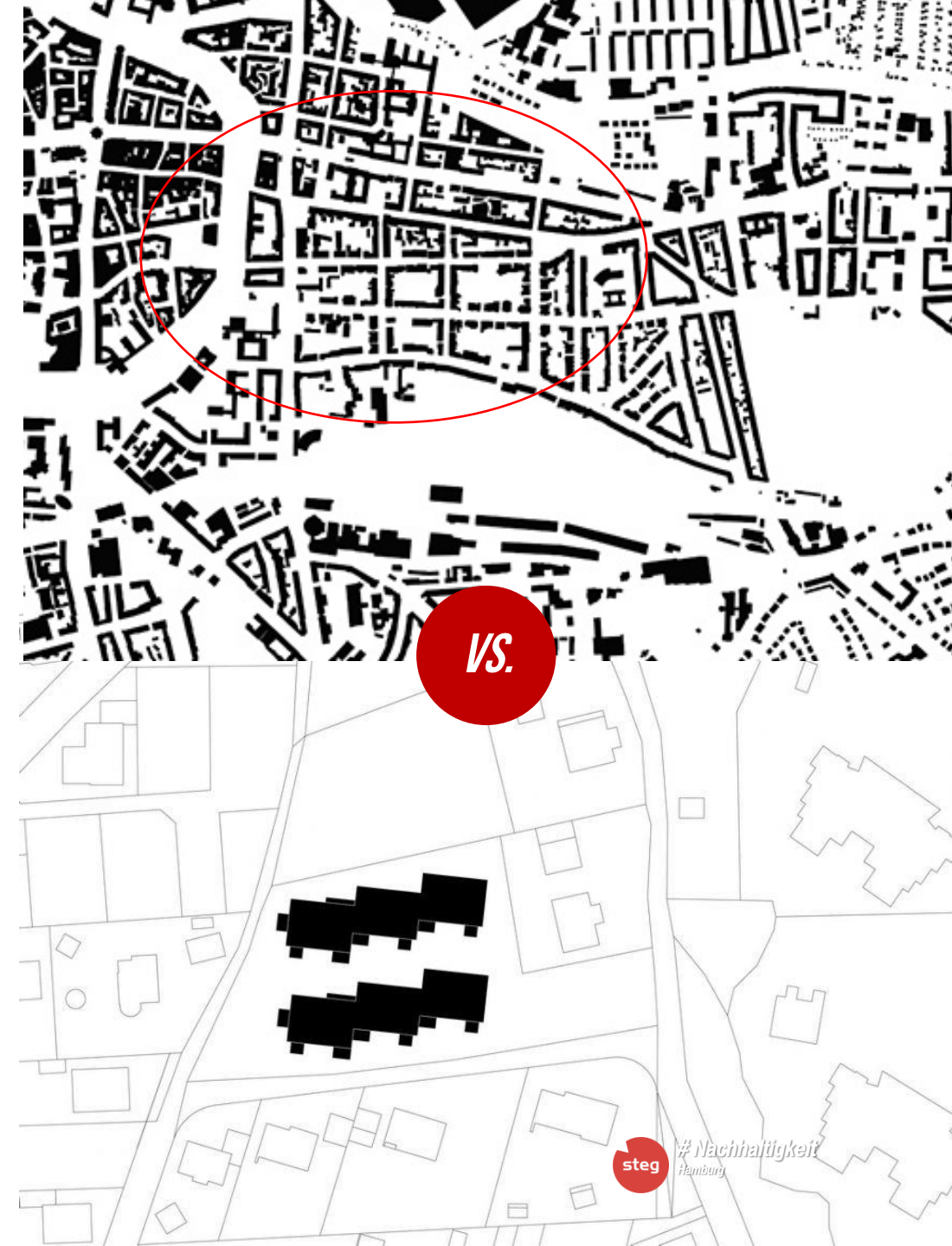
Was macht ein Quartier aus?

- Begriff „Quartier“:
ein Quartier ist *mehr als eine Hand voll Gebäude* - Abgrenzung von kleinräumlichen Immobilienentwicklungen
- Merkmale eines Quartiers sind: Wohnen, Arbeiten, Bildung, gesellschaftliche Interaktion, Versorgung, Freizeitverhalten etc. von *Communities*
- Ein Quartier definiert sich nicht aus administrativen Grenzen, sondern aus dem sozialen Gefüge der Menschen (aus deren Aktionen, Handlungen, Bewegungsradien).
- Ein Quartier ist der Lebens-/Bezugsraum von Menschen und der Kiez, mit dem sie sich *identifizieren*.

Quartiersentwicklung greift in den Lebensraum der Menschen ein und verändert diesen. Dabei müssen sie mitreden und mitentscheiden.

Schlau ist es, sie als Expert:innen ihres Quartiers in die Prozesse einzubeziehen.

Zukunftsorientierte und nachhaltige Quartiersentwicklung geht nur in engem Austausch mit den im Quartier lebenden arbeitenden handelnden Menschen.



DIE QUARTIERSEBENE

Was sind die Themen der Quartiersentwicklung?

- Städtebauliche Strukturen
- Wohnen, lokaler Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft
- Wohnumfeld und öffentlicher Raum
- Beschäftigung, Qualifizierung, Arbeitsmarkt, Ausbildung
- Bildung
- Familienförderung
- Soziales, Seniorenarbeit, Inklusion / Gleichstellung von Menschen mit Einschränkungen
- Integration von Menschen mit Migrationshintergrund
- Lokale Ökonomie
- Kultur im Stadtteil
- Gesundheitsförderung
- Umwelt, Energie und Verkehr
- Sicherheit, Kriminal- und Gewaltprävention
- Sport und Freizeit
- Image
- Beteiligung, Aktivierung, lokale Partnerschaften, Vernetzung

DIE QUARTIERSEBENE

Was sind aktuellen Herausforderungen?

Digital // Nachhaltig // Klimaschutzkonzepte // Mobilitätskonzepte // demographischer Wandel // Bodenpreissteigerungen // bezahlbarer Wohnraum // Landflucht // Coronafolgen // Wandel der Gesellschaft // Work-Life-Balance // hybride Formen // funktionale Gewerbeflächen // gesellschaftliche Infrastruktur // Versorgung // Zuzug in Metropolen // Wachstum // hohe Dichte und kleine Wohnungen // hoher Bedarf an öffentlichen Räumen innen und außen // Sharing-Modelle // Energiepreissteigerungen // u. v. m.

DIE QUARTIERSEBENE

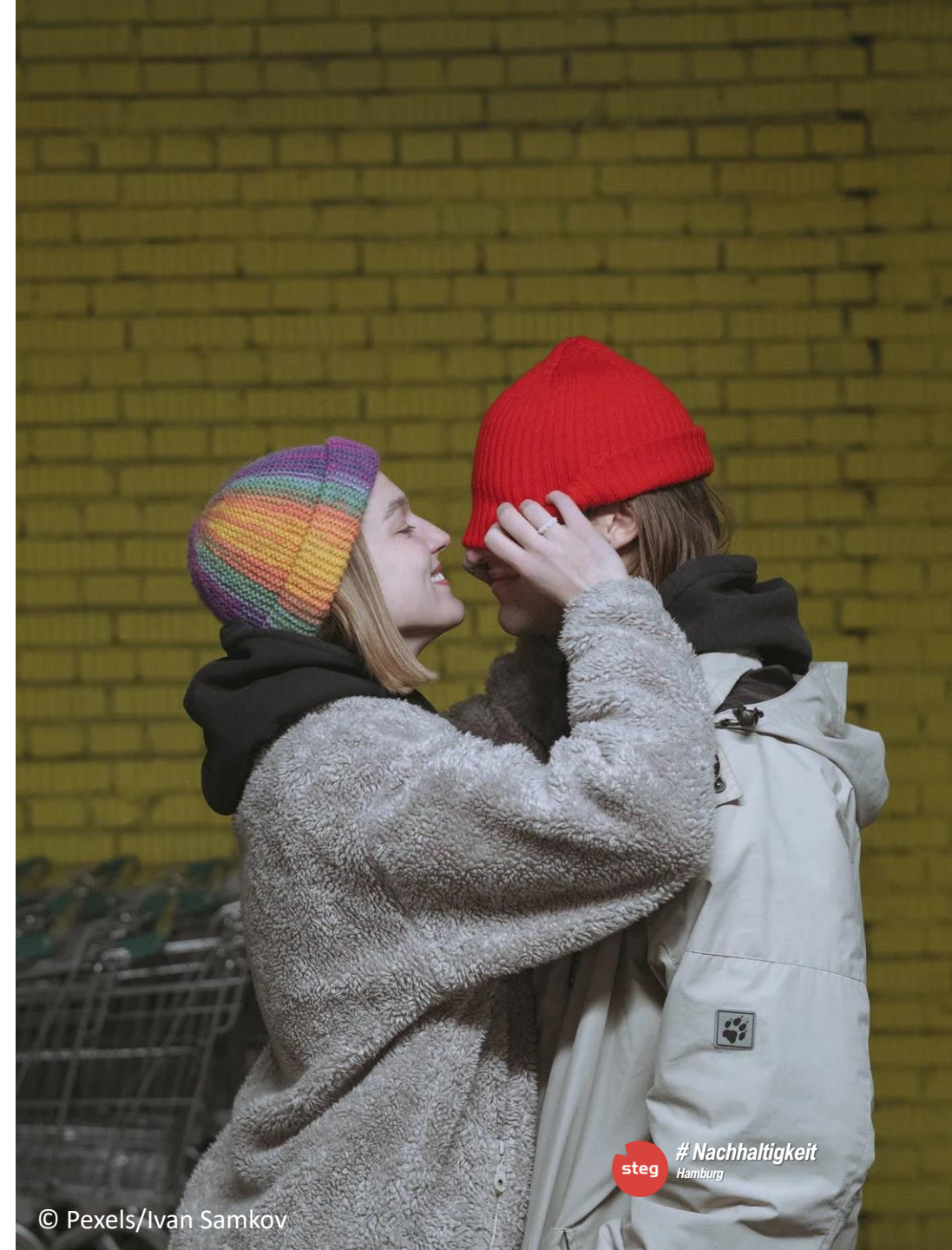
Methodik und Prozess

- verschiedenste und zum Teil gegensätzliche Themenfelder, die *einander überlagern*
- *ohne Co-Kreation* und Öffentlichkeitsbeteiligung kein Erfolg,
- Notwendigkeit von Transparenz: *Klarstellung* der Beteiligungsspielräume, Offenlegung Rahmenbedingungen, Wunschkonzerte führen zu Frust
- zunehmend *komplexe* Akteurs- und Prozessstruktur erfordert *agile* gut koordinierte Verfahren
- stärkere Steuerung ist erforderlich, *ergänzende Instrumentarien*: nicht nur alle an einem Tisch, sondern alle an einem Strang
- Intelligente Quartierskonzepte – *die Mischung macht's* (z. B. Bündelung gesellschaftliche Infrastruktur in Community Center, Co-Working/Co-Living/last-mile-logistik, energetische Quartierskonzepte ...)
- **Mut zur Veränderung und zum Handeln!**

DIE QUARTIERSEBENE

Lösungen

- Quartiersentwicklung mit Blick auf **langfristig funktionierende Lebensräume**, statt kurzfristiger Problemlösungen und Renditen!
- Abgleich und Verzahnung verschiedener Themenfelder und **Einbeziehung aller Akteur:innen!**
- Abgleich der Interessen, Vergegenwärtigung der Rollen und **gemeinsame Lösungen und Umsetzung!**



PRAXIS BEISPIEL #1 KONZEPTIMMOBILIE IM SANIERUNGSGEBIET

Karostar und Rinderschlachthalle



PRAXIS BEISPIEL #1 KONZEPTIMMOBILIE IM SANIERUNGSGEBIET

Karostar und Rinderschlachthalle

- vom Schlachthof zur Kreativimmobilie
- Inkubator im Karo Viertel: Musiker, Label-Macher, PR-Agenturen, Produktionsfirmen und Kreative auf über 2000 Quadratmetern mitten in St. Pauli
- Music-Club „Knust“
- Ladenflächen in den EG-Zonen
- Clusterbildung für die Musikwirtschaft
- Easy-in / Easy-out
- Erstes Gründerzentrum für Start-Ups und junge Unternehmen
- Shared-Spaces wie Küchen, Studios, Besprechungsräume
- Nettokaltmiete zwischen 5,50 Euro bis 6,50 Euro pro Quadratmeter für Büros und bei 9,00 Euro für Ladenflächen.



Foto: Walter Schießwohl

PRAXIS BEISPIEL #2 INNOVATIVES COMMUNITY CENTER

Campus Steilshoop

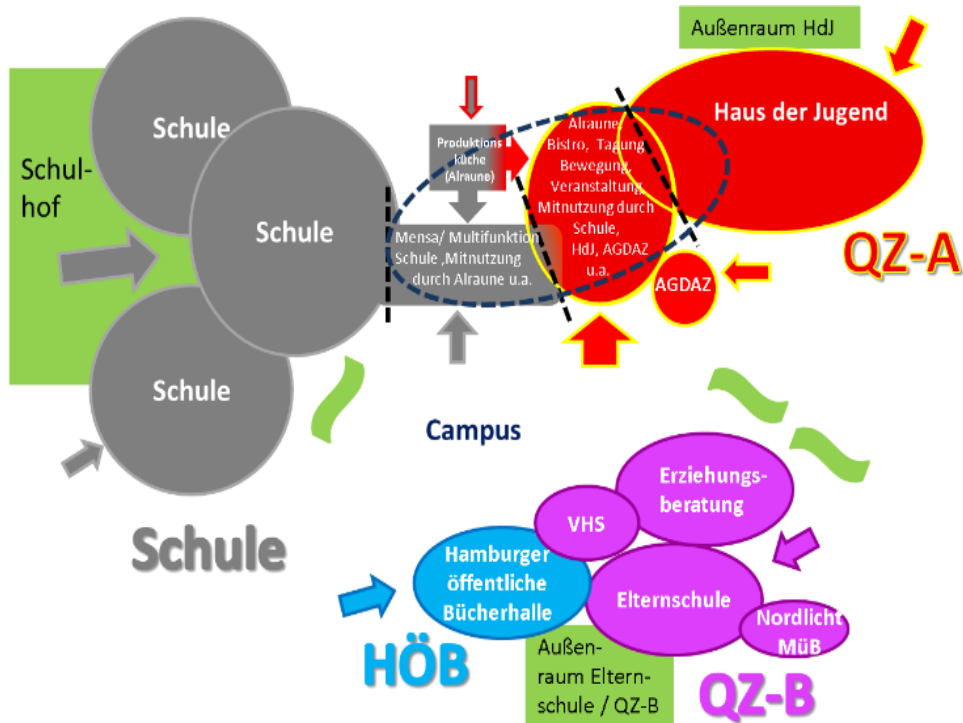


Quelle: hascher-jehle architekten

PRAXIS BEISPIEL #2 INNOVATIVES COMMUNITY CENTER

Campus Steilshoop

- Schaffung neuer Zentren in funktionsschwachen Gebieten
- Community Center als neue Orte der Nachbarschaft
- Aufwändiger Co-kreativer Prozess - Phase Null
- Von der Funktion aus denken!



PRAXIS BEISPIEL #3 PRODUKTION ZURÜCK IN DIE STADT

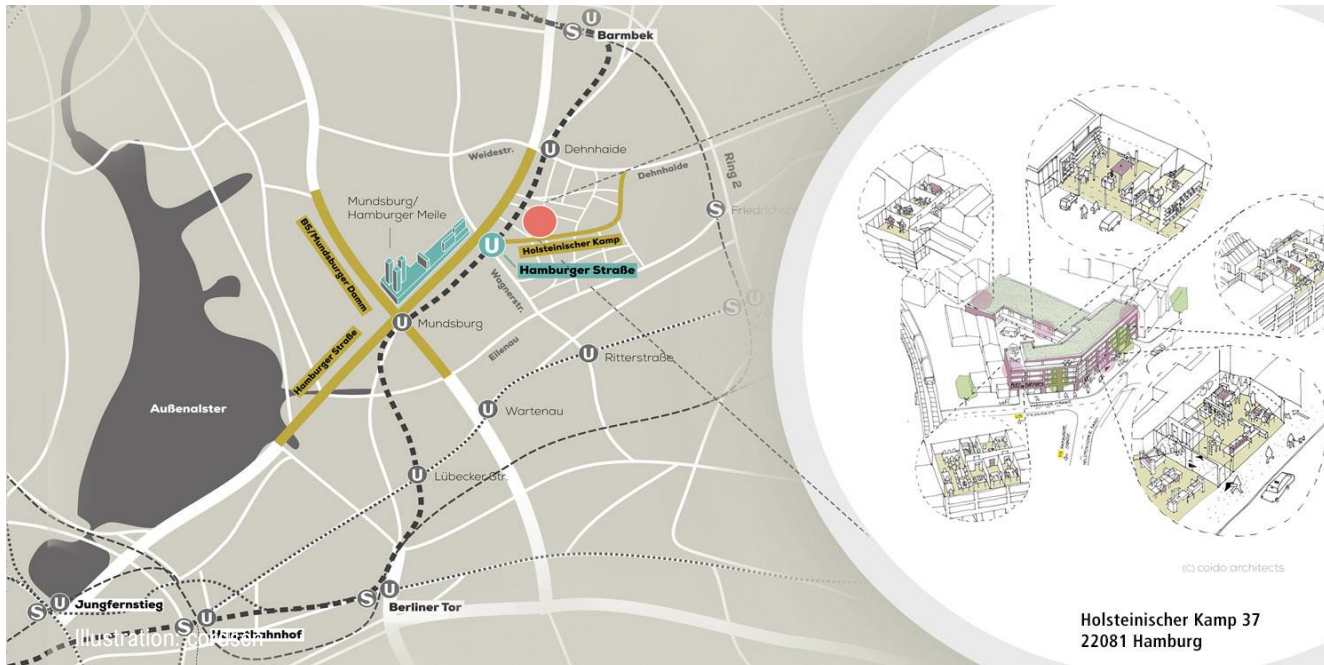
Build in Barmbek



PRAXIS BEISPIEL #3 PRODUKTION ZURÜCK IN DIE STADT

Build in Barmbek

- Innovative Gewerbeflächenentwicklung
- Produktion und Handwerk zentral in städtischer Nachbarschaft
- Werkstätten für urbane Produktion, Ateliers, Mikrobüros, Proberäume
- Shared-Spaces wie Küchen, Besprechungsräume usw.
- Community Management



PRAXIS BEISPIEL #4 PRIVAT FINANZIERTER QUARTIESENTWICKLUNG

Pergolenviertel



PRAXIS BEISPIEL #4 PRIVAT FINANZIERTE QUARTIESENTWICKLUNG

Pergolenviertel

- Fläche: 27 ha, 10 Baufelder, 22 Bauherren
- B-Plan und Konzeptausschreibungen – fehlendes Gesamtkonzept
- 1.700 Wohnungen (rund 65 % familienfreundliche Größen), Mix aus:
 - Miet- und Eigentumswohnungen,
 - gefördertem Wohnungsbau (ca. 60 %),
 - Baugemeinschaften,
 - besonderen Wohnformen: 150 Wohnplätze für verschiedene soziale Wohnformen (z.B. Wohnpflegegemeinschaften), 200 Studierendenwohnungen
- B-Plan 2013, Baubeginn: 2018, Fertigstellung: vsl. 2024

PRAXIS BEISPIEL #4 PRIVAT FINANZIERTE QUARTIESENTWICKLUNG

Pergolenviertel

Besonderheit: Quartiersmanagement
privat & öffentlich finanziertes Quartiersmanagement (1%
Grundstückskaufpreis und Erlöse)

Förderung von Mobilitätsformen abseits des privaten Pkw, z.B.

- ÖPNV
- Velorouten
- Carsharing
- Organisation und Betrieb eines automatisierten Lastenradverleihs.
(Förderung durch das Bundesprogramm „Klimaschutz im
Radverkehr“)



PRAXIS BEISPIEL #5 NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

Lienastraße / Berner Allee



PRAXIS BEISPIEL #5 NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

Lienastraße / Berner Allee

Nutzungsbausteine

- Nachverdichtung Wohnungsbau (69 WE – inkl. Baugemeinschaft)
- Erhalt und Nachnutzung Schule Lienastraße
- Sporthallenneubau mit Sportcampus
- Kitaneubau
- Nachverdichtung Wohnen auf dem Grundstück der Kirchengemeinde (39 WE)



Schwarzplan

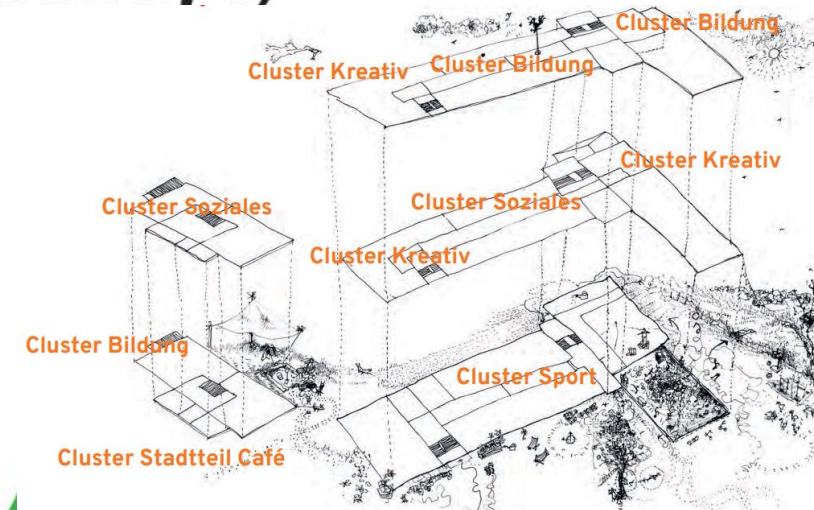
PRAXIS BEISPIEL #5 NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

Lienastraße / Berner Allee – Erhalt der denkmalgeschützten Schumacher Schule





0. Projekt Schule Berne – ein neues altes Zentrum für Nachbarschaft, Kultur, Bildung, Soziales und Sport






PRAXIS BEISPIEL #5 NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

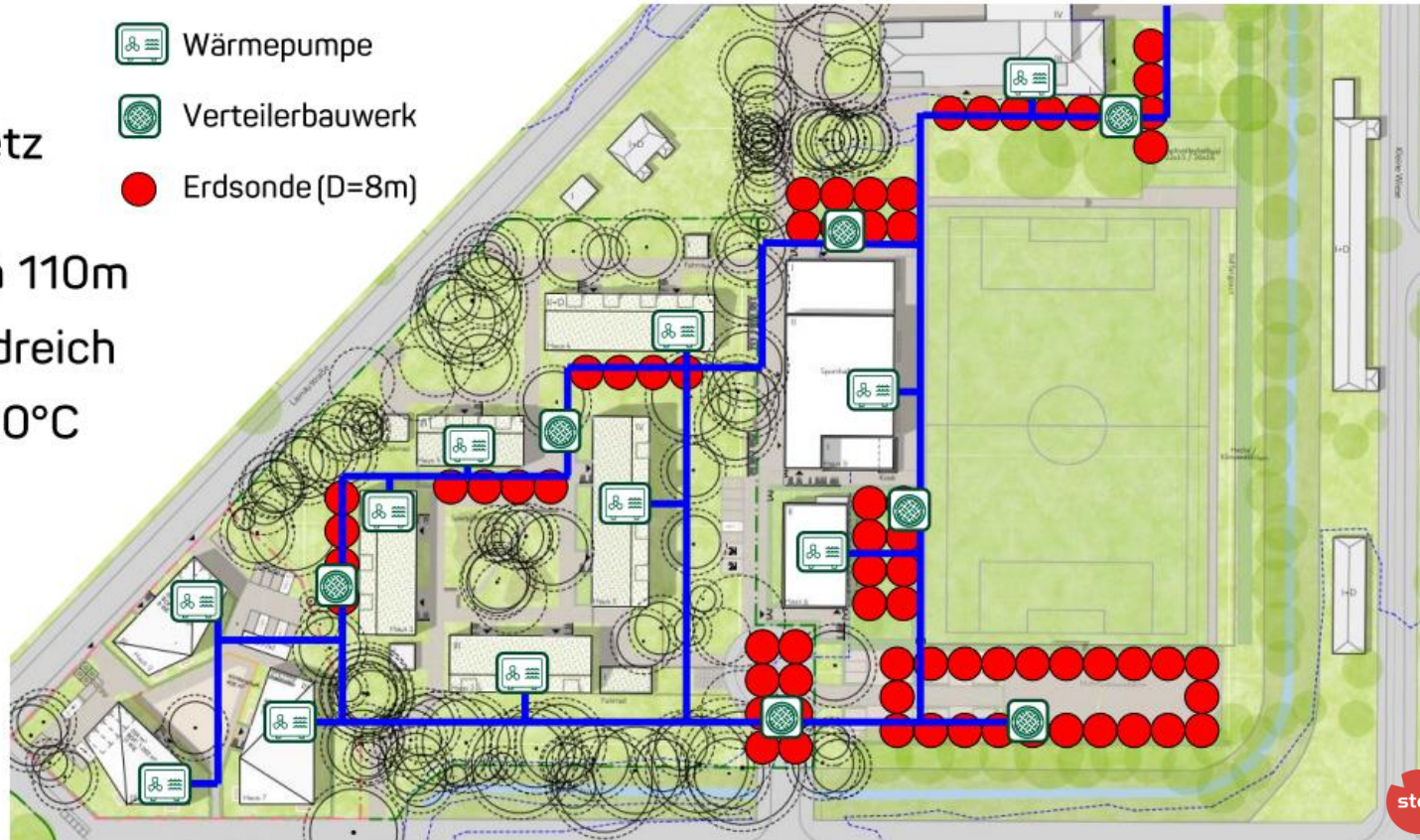
Lienastraße / Berner Allee – Sportcampus tus BERNE e.V.



PASSIVES KALTES NAHWÄRMENETZ

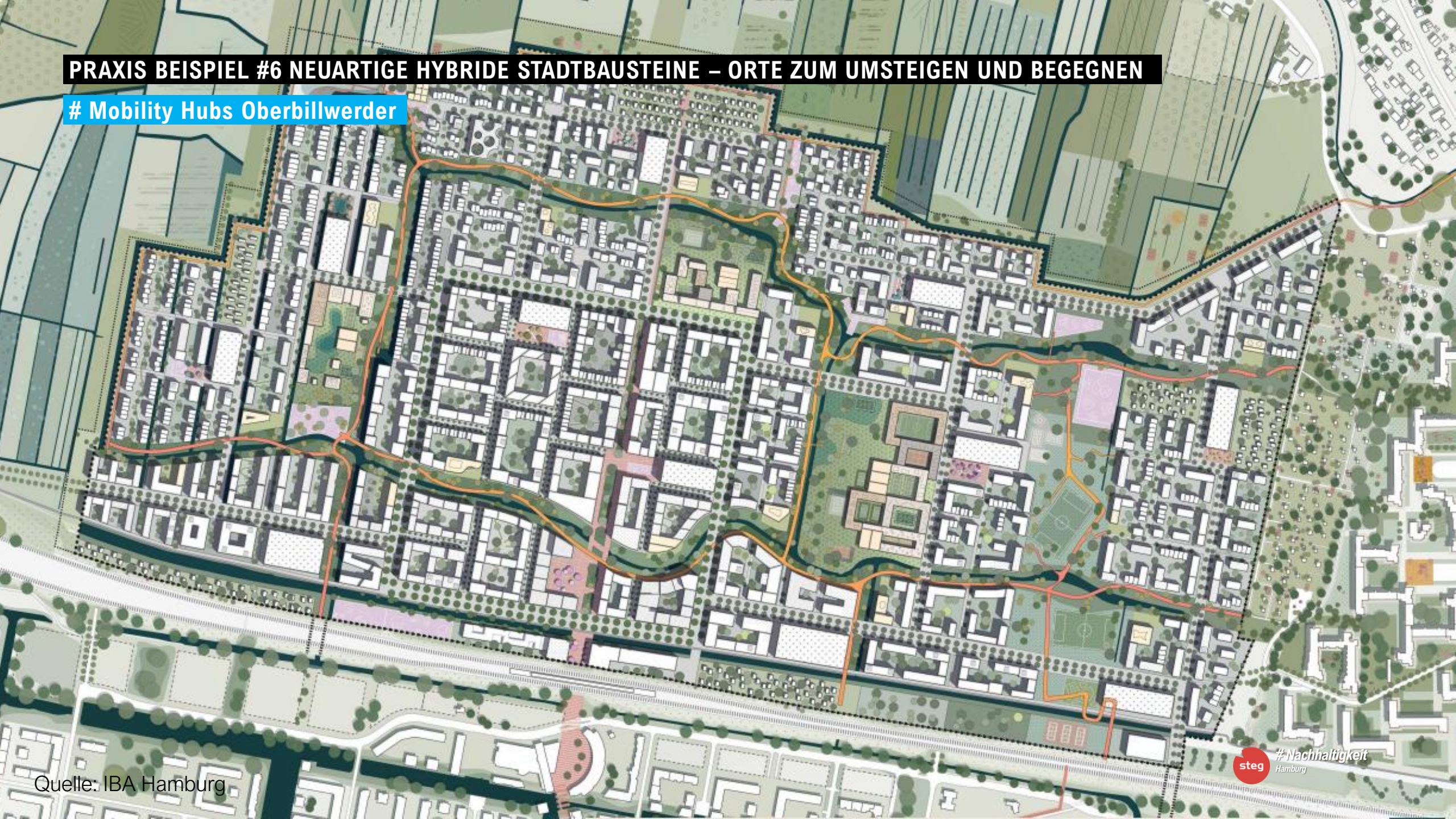
- ✓ ca. 660m vermaschtes Netz (DA=160mm)
- ✓ 68 Erdsondenbohrungen à 110m
- ✓ 7 Verteilerbauwerke im Erdreich
- ✓ Systemtemperatur ca. 5-10°C
- ✓ Keine (großen) aktiven Komponenten

-  Wärmepumpe
-  Verteilerbauwerk
-  Erdsonde (D=8m)



PRAXIS BEISPIEL #6 NEUARTIGE HYBRIDE STADTBAUSTEINE – ORTE ZUM UMSTEIGEN UND BEGEGNEN

Mobility Hubs Oberbillwerder



PRAXIS BEISPIEL #6 NEUARTIGE HYBRIDE STADTBAUSTEINE – ORTE ZUM UMSTEIGEN UND BEGEGNEN

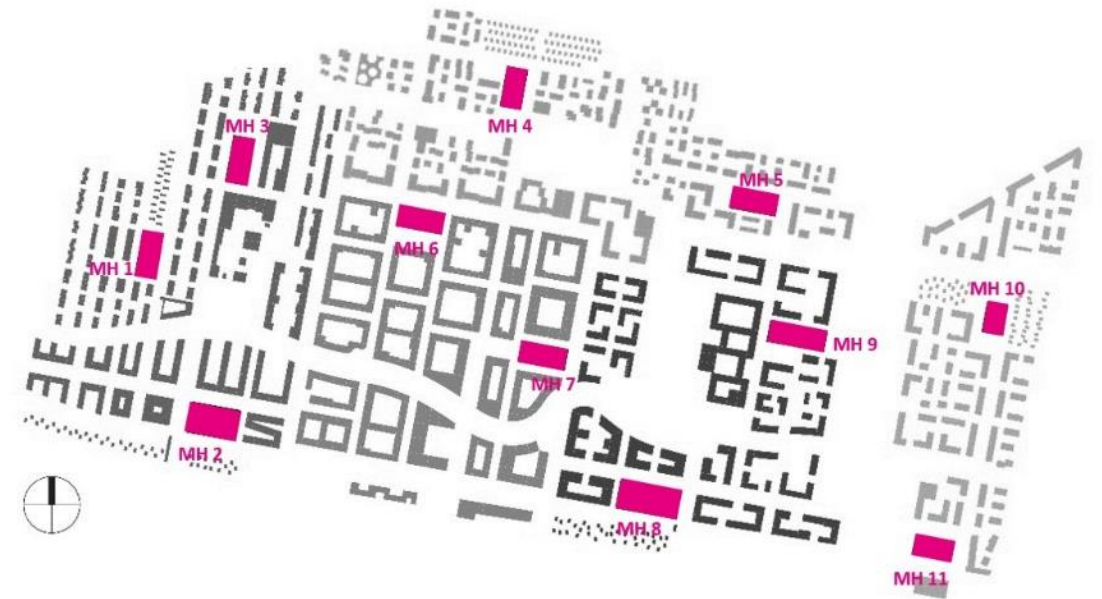
Mobility Hubs Oberbillwerder



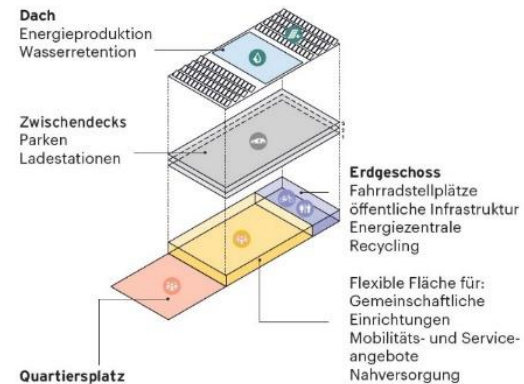
PRAXIS BEISPIEL #6 NEUARTIGE HYBRIDE STADTBAUSTEINE – ORTE ZUM UMSTEIGEN UND BEGEGNEN

Mobility Hubs Oberbillwerder

- Neuartige Immobilien als systemrelevante Stadt- und Quartiersbausteine für nachhaltig funktionierende Neubauquartiere
- Orte zum Umsteigen und Begegnen
- Nachhaltige und flexible Gebäudekonzepte
- Innovative Finanzierung
- Nutzungskonzept im Sinne der 15-Minuten-Stadt
- Sharing-Modelle für Mobilität, Logistik, Räume/Flächen
- 11 in 1! Nachhaltigkeit durch Verbund
- Kollektivierung braucht Management



Das Grundprinzip der Mobility Hubs:



NACHHALTIGE QUARTIERSANSÄTZE FÜR EIN RESILLIENTES & LEBENSWERTES HAMBURG

zur Diskussion

- Es braucht Kümmerung – ob als RISE-Gebiet, energetisches Quartiersmanagement oder Quartiersmanagement 2.0 oder...!
- Es braucht gemeinwohlorientierte Organisationsformen! z.B. Genossenschaften auch für Gewerbe, Dachgenossenschaften
- Es braucht eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik! z.B. mit Konzeptausschreibungen
- Es braucht immer wieder die Beteiligung aller Akteur:innen vor Ort in den Quartieren und die Vernetzung von Nutzungen hin zu Multifunktionalität!
- Es braucht immer wieder mutige Akteur:innen und kreative Ideen!

ENDE

VIELEN DANK!

Nachhaltige Quartiersansätze für ein resilientes &
lebenswertes Hamburg

IMPULS DER STEG HAMBURG MBH