

IBA HAMBURG GMBH

# STADT NEU BAUEN

Unternehmenssteckbrief

[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)



**IBA\_HAMBURG**

Stadt neu bauen





# Die IBA Hamburg

Als städtische Projektentwicklungsgesellschaft realisiert die IBA Hamburg GmbH zehn Gebiete. Auf einer Fläche von rund 440 Hektar entstehen circa 17.800 zusätzliche Wohneinheiten. Aktuell entwickelt die IBA Hamburg mehr als 40 Prozent der städtischen Wohnungspotenziale.

## Die IBA Hamburg steht für ...

- ... eine ganzheitliche Quartiersentwicklung und realisiert lebenswerte Quartiere, die Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit miteinander verbinden.
- ... die Realisierung von qualitätvollen Freiräumen und Grünflächen als Begegnungsorte für eine lebendige Nachbarschaft.
- ... die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, für alle Bedarfe und Anforderungen.
- ... innovative Stadtplanung und bietet nachhaltige, zukunftsfähige Lösungen für die Stadt von morgen.
- ... einen verantwortungsvollen Umgang mit den Herausforderungen des Klimawandels und des Naturschutzes im urbanen Raum.
- ... eine offene und kontinuierliche Kommunikation mit allen Akteuren und nimmt die Menschen bei Planungsprozessen mit.

## Quartiere mit eigenem Auftritt

Anfang 2018 hat der Hamburger Senat eine neue Entwicklungsgesellschaft, die *IBA Projektentwicklungs GmbH & Co.KG (IPEG)*, eingerichtet, um die Realisierung des neuen Stadtteils Oberbillwerder durchzuführen. Mit einem eigenständigen Logo und Markenauftritt präsentiert sich Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsvorhaben den Bürger:innen.



Bis zur wesentlichen Fertigstellung vom Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook prägte seit 2014 die Marke *Naturverbunden Wohnen* die öffentliche Kommunikation und stärkte die Vermarktung.



Darauf aufbauend wurde für das, noch in der Entwicklung befindliche, Quartier *Fischbeker Reethen* eine eigenständige Marke entwickelt.



Die IBA Hamburg GmbH verdankt ihren Namen der **Internationalen Bauausstellung Hamburg 2006-2013**, aus der sie im Anschluss hervorgegangen ist. In dieser Zeit entwickelte sie zahlreiche innovative Projekte, die heute das Stadtbild in Wilhelmsburg und im Harburger Binnenhafen prägen.

Ihren besonderen Arbeitsplatz verdanken die Mitarbeitenden ebenfalls dieser Ära: das klimaneutrale IBA DOCK, ein schwimmendes Bürogebäude im Müggenburger Zollhafen auf der Veddel (s. Abb. vorn).



# Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung setzt die IBA Hamburg auf vernetztes Denken und Arbeiten. Dabei übernimmt sie folgende Aufgaben:

## Machbarkeitsanalyse

Nach der Prüfung der Eigentumsverhältnisse, naturräumlicher Merkmale etc. folgt die Entwicklung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Idee. Ziel ist die Erarbeitung einer belastbaren Kosten-, Finanzierungs- und Zeit-Maßnahmenplanung als Grundlage.

## Wettbewerbe

In Zusammenarbeit mit den Bezirken und Fachbehörden führt die IBA Hamburg differenzierte, transparente Verfahren zur Bestimmung der städtebaulich-freiraumplanerischen Struktur eines neuen Quartiers durch.

## Funktionsplanung

In dieser Phase der Projektentwicklung kommen die Wettbewerbsergebnisse auf den Prüfstand, werden weiterentwickelt und optimiert. Da der Funktionsplan bereits Darstellungen zu Wohneinheiten, Straßen usw. enthält, ist er ein wichtiges Kommunikationsinstrument und dient dem Austausch mit allen Stakeholdern.

## Konzeptphase

Themen wie Mobilität, Energie, Freiraum und soziale Infrastruktur werden mit eigenen Konzepten vertieft, um nachhaltige Quartiere und lebenswerte Nachbarschaften zu ermöglichen.

## Bebauungsplanverfahren

Auf Basis des Funktionsplans werden dessen Inhalte baurechtskonform in einen Bebauungsplan übertragen. Die IBA Hamburg übernimmt in der Regel die Ausarbeitung der Entwürfe, der Umweltberichte sowie

Gutachten und unterstützt bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Das Bezirksamt führt das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durch.

## Erschließung

Straßen, Brücken, Tunnel, Plätze, Parks mit Spiel- und Sportanlagen - kurz gesagt der gesamte öffentliche Raum entsteht unter Regie der IBA Hamburg in enger Abstimmung mit den zuständigen Bezirksämtern.

## Grundstücksvermarktung

Zu den Aufgaben gehört die Vermarktung der hochbaureifen Grundstücke an städtische Gesellschaften, Investor:innen, Baugemeinschaften etc. Durch differenzierte Vergabeverfahren mit klaren Vorgaben gewährleistet die IBA Hamburg die Einhaltung von Qualitätsmaßstäben, sichert ökologische sowie soziale Nachhaltigkeit und sie schafft lebendige Quartiere.

## Kommunikation und Marketing

Bei jeder Projektphase kommen auf sie zugeschnittene Kommunikationsinstrumente zum Einsatz. Eine zielgruppengerechte frühzeitige Information und Beteiligung ist ausschlaggebend für den Erfolg der Projektentwicklung.

## Qualitätssicherung/Nachhaltigkeit

Die IBA Hamburg nutzt Instrumente wie Konzeptvergaben, Mobilitätskonzepte, Gestaltungsleitfäden, hochbauliche Wettbewerbe etc. zur Sicherung der Nachhaltigkeit und der Qualität der Quartiersentwicklung.



# Beteiligung und Mitwirkung

## Kommunikation von Anfang an

Im Rahmen komplexer Stadtentwicklungsprozesse ist eine umfassende Einbindung, Information und Beteiligung verschiedener Interessengruppen wichtig und zielführend. Es gilt, die Struktur eines entstehenden Quartiers zu entwickeln mit dem Ziel, einen Konsens zwischen den zum Teil widersprüchlichen fachlichen Anforderungen der Fachdienststellen sowie weiterer wichtiger Stakeholder herzustellen und ein ganzheitliches Planbild aufzusetzen.

Die IBA Hamburg lädt die Öffentlichkeit über den gesamten Planungsprozess hinweg zur Mitwirkung

und Beteiligung ein. Wertvolles lokales Wissen, Ideen, Wünsche und Bedarfe sowie konstruktive Kritik unterstützen eine qualitätvolle, zukunftsfähige und nachhaltige Quartiersentwicklung. Dafür entwickelt sie Formate auf Augenhöhe, die möglichst viele Zielgruppen erreichen und den gesamten Entwicklungsprozess von der Masterplanung bis hin zur Gestaltung eines Spielplatzes begleiten. Von Anfang an wird dabei der Grad der Einflussnahme klar kommuniziert, sodass alle Beteiligten wissen, wo Raum für Veränderung besteht und wo fachliche oder politische Entscheidungen bereits gesetzt sind.

## Beteiligungsformate der IBA Hamburg



Workshop



Stakeholder-  
gespräch



Projektdialog



Infoveranstaltung



Ideenwerkstatt



Umfrage



Jugendbeteiligung



Aufsuchende  
Befragung



Online-  
Beteiligung

Auftaktveranstaltung Oberbillwerder





# Die Projektgebiete der IBA Hamburg



<b>1 Fischbeker Reethen</b> Wohnen und Arbeiten im Grünen	<b>2 Fischbeker Heidbrook</b> Leben mit und an der Natur	<b>3 Vogelkamp Neugraben</b> Naturverbundenes Wohnen	<b>4 Spreehafenviertel</b> Neue urbane Nachbarschaften	<b>5 Elbinselquartier</b> Leben zwischen den Kanälen	<b>6 Wilhelmsburger Rathausviertel</b> Wohnen für alle
ca. 70 ha Fläche	ca. 54 ha Fläche	ca. 70 ha Fläche	ca. 20 ha Fläche	ca. 47 ha Fläche	ca. 32 ha Fläche
ca. 2.300 Wohneinheiten	ca. 1.250 Wohneinheiten	ca. 1.950 Wohneinheiten	ca. 1.100 Wohneinheiten	ca. 2.100 Wohneinheiten	ca. 1.600 Wohneinheiten
ca. 18 ha Freiraum	ca. 8 ha Freiraum	ca. 7,5 ha Freiraum	ca. 3 ha Freiraum	ca. 18 ha Freiraum	ca. 12 ha Freiraum
ca. 82.000 m <sup>2</sup> Arbeiten BGF*		ca. 15.000 m <sup>2</sup> Arbeiten BGF*	ca. 31.000 m <sup>2</sup> Arbeiten BGF*	ca. 29.000 m <sup>2</sup> Arbeiten BGF*	ca. 29.000 m <sup>2</sup> Arbeiten BGF*
<b>7 Georgswerder</b> Das Dorf in der Stadt	<b>8 Georg-Wilhelm-Höfe</b> Familienfreundliches Wohnen	<b>9 Inseiparkquartier</b> Wohnen am Park	<b>10 Oberbillwerder</b> Nachhaltig, innovativ und vielfältig		
ca. 12 ha Fläche	ca. 1,5 ha Fläche	ca. 13 ha Fläche	ca. 118 ha Fläche		
ca. 190 Wohneinheiten	ca. 150 Wohneinheiten	ca. 650 Wohneinheiten	ca. 6.500 Wohneinheiten		
ca. 3 ha Freiraum			ca. 28 ha Freiraum		
ca. 15.000 m <sup>2</sup> Arbeiten/Gewerbe BGF*			4.000-5.000 Arbeitsplätze		

\*Bruttogrundfläche

# Nachhaltigkeit und Innovation

## Stadtplanung für die Zukunft

Klima- und Umweltschutz sind im Hinblick auf den bereits heute spürbaren Klimawandel notwendiger denn je. Bei ihren Planungen zeigt die IBA Hamburg Wege auf, wie bei der Quartiersentwicklung die Natur und Umwelt bestmöglich geschützt und integriert werden, wie der Stadtteil und seine Bebauung selbst einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten und wie eine zukunftsweisende Energieversorgung mit erneuer-

baren Energien aussehen kann. Dabei bekennt sich die IBA Hamburg zu den international vereinbarten und bundesweiten Klimazielen und hat eine umfassende ökologische Nachhaltigkeitsstrategie in den Bereichen Klimaschutz, Klimaanpassung und Ressourceneffizienz erarbeitet, welche als Grundlage für ihre Quartiersentwicklungen gelten soll.

## Beispiele für Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung

### Freiraumgestaltung

Der Erhalt wertvoller Grünstrukturen (z.B. prägende Baumbestände), klimaangepasste Neupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, optimierte Oberflächenbeschaffenheiten (Farben, Material) und die Schaffung von Wasserflächen als Verdunstungsbereiche gehören zu den Standards.

### Wassermanagement

Planung und Bau der Quartiere erfolgen im Schwammstadtprinzip, d.h. dass Regenrückhalte- sowie oberflächennahe Versickerungsflächen geschaffen werden. Im Sinne des RISA-Projekts (RegenInfraStruktur-Anpassung) der Stadt Hamburg werden Maßnahmen zur Anpassung an Starkregen und zur Vorsorge gegen Hochwasser für jedes Quartier individuell umgesetzt.

### Biodiversität

Pflanzen zur Begrünung sollen standortgerecht, vielfältig sowie klimawandelangepasst ausgewählt werden. Beachtet werden die Schaffung von Rückzugsorten für Tiere (Animal Aided Design), eine biosensitive Beleuchtung usw.

### Bauen

Die IBA Hamburg macht bei der Grundstücksvergabe Vorgaben für ressourcenschonende Energie- und Gebäudestandards und zur Förderung einer nachhaltigen Bauweise. Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind Gebäude vorrangig in mehrgeschossiger Bauweise vorgesehen.

### Energie

Die Strom-, Wärme- und Kälteversorgung wird möglichst verbrennungsfrei, und somit CO<sub>2</sub>-frei, sowie zu 100 Prozent durch erneuerbare Energien oder Abwärme gespeist realisiert.

### Mobilität

Die Projektgebiete werden als „Stadt der kurzen Wege“ mit wohnungsnahen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten geplant, so dass die Wege ohne Kfz zurückgelegt werden können. Von großer Bedeutung für diese Kfz-reduzierten Quartiere sind u. a. hochwertige Radwegeverbindungen, eine gute und barrierefreie Erreichbarkeit des ÖPNV sowie multifunktionale Mobility Hubs.

Visualisierung der Fischbeker Reethen







Geschäftsleitung (v.l.n.r.): René Breckling, Kaufmännische Leitung; Sabine de Buhr, Städtebauliche Leitung; Kay Gätgens, Geschäftsführung; Alexander Prochaska, Technische Leitung

#### IMPRESSUM

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg  
+49 (0)40 / 226 227 - 0  
info@iba-hamburg.de

#### GESCHÄFTSFÜHRER

Kay Gätgens

#### STAND

Juni 2024

#### GESTALTUNG

olli design gmbh

#### DRUCK

Dürmeyer Print Media GmbH

#### ABBILDUNGSNACHWEIS

Titel: IBA Hamburg / Johannes Arlt; Seite 2: IBA Hamburg / Johannes Arlt;  
Seite 3: IBA Hamburg / Bente Stachowske; Seite 6: IBA Hamburg / ADEPT mit  
Karres + Brands; Seite 7: iStock; Rückseite: IBA Hamburg / Christina Clasen

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen in Zusammenhang mit der IBA Hamburg oder Teilen davon verwendet werden.



**IBA\_HAMBURG**

Stadt neu bauen