

Hybrider Projektdialog

FISCHBEKER HEIDBROOK
& FISCHBEKER REETHEN

27. April 2022, 19.30 Uhr

www.naturverbunden-wohnen.de



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen



**NATUR-
VERBUNDEN
WOHNEN**

NEUGRABEN-FISCHBEK

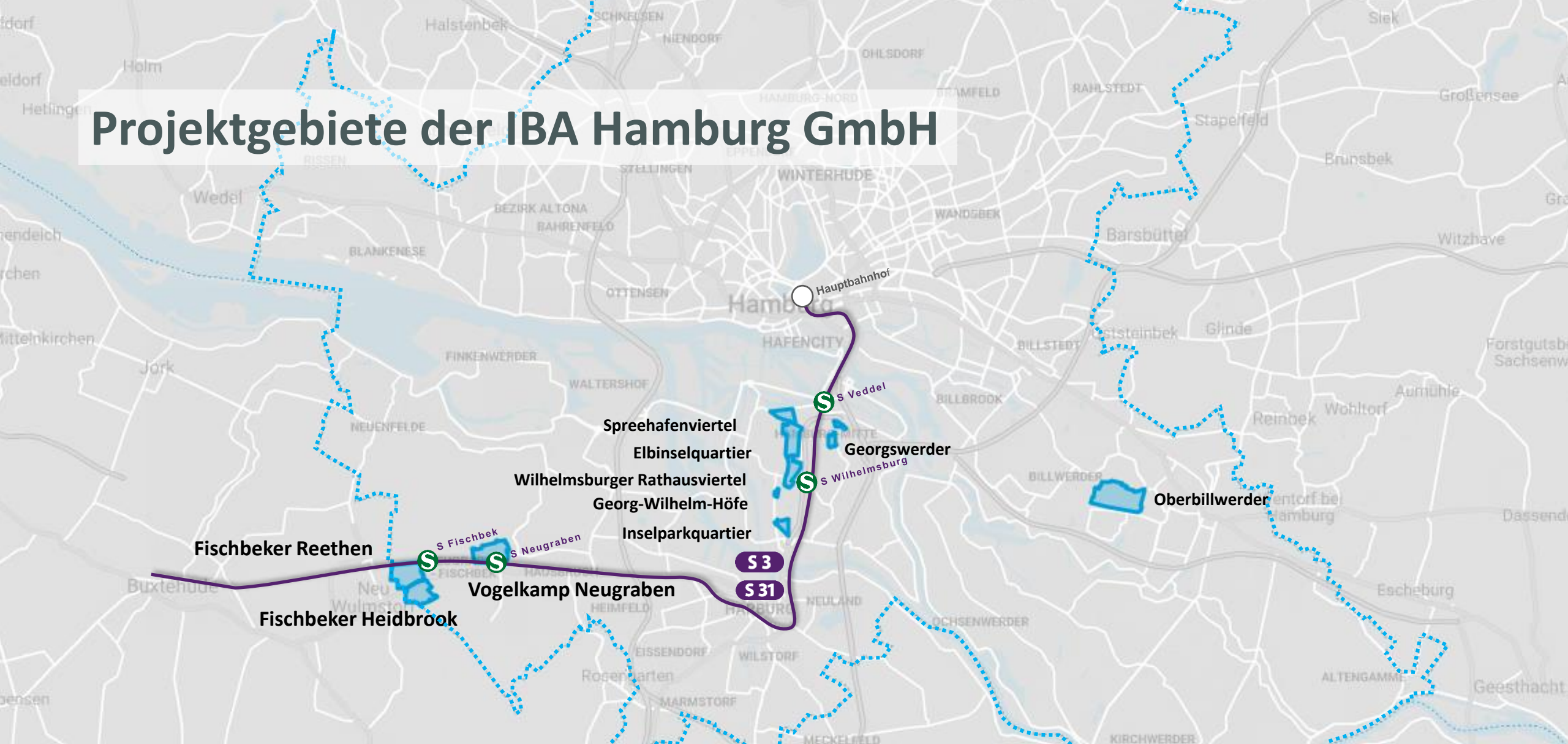
Übersicht der Vortragsinhalte

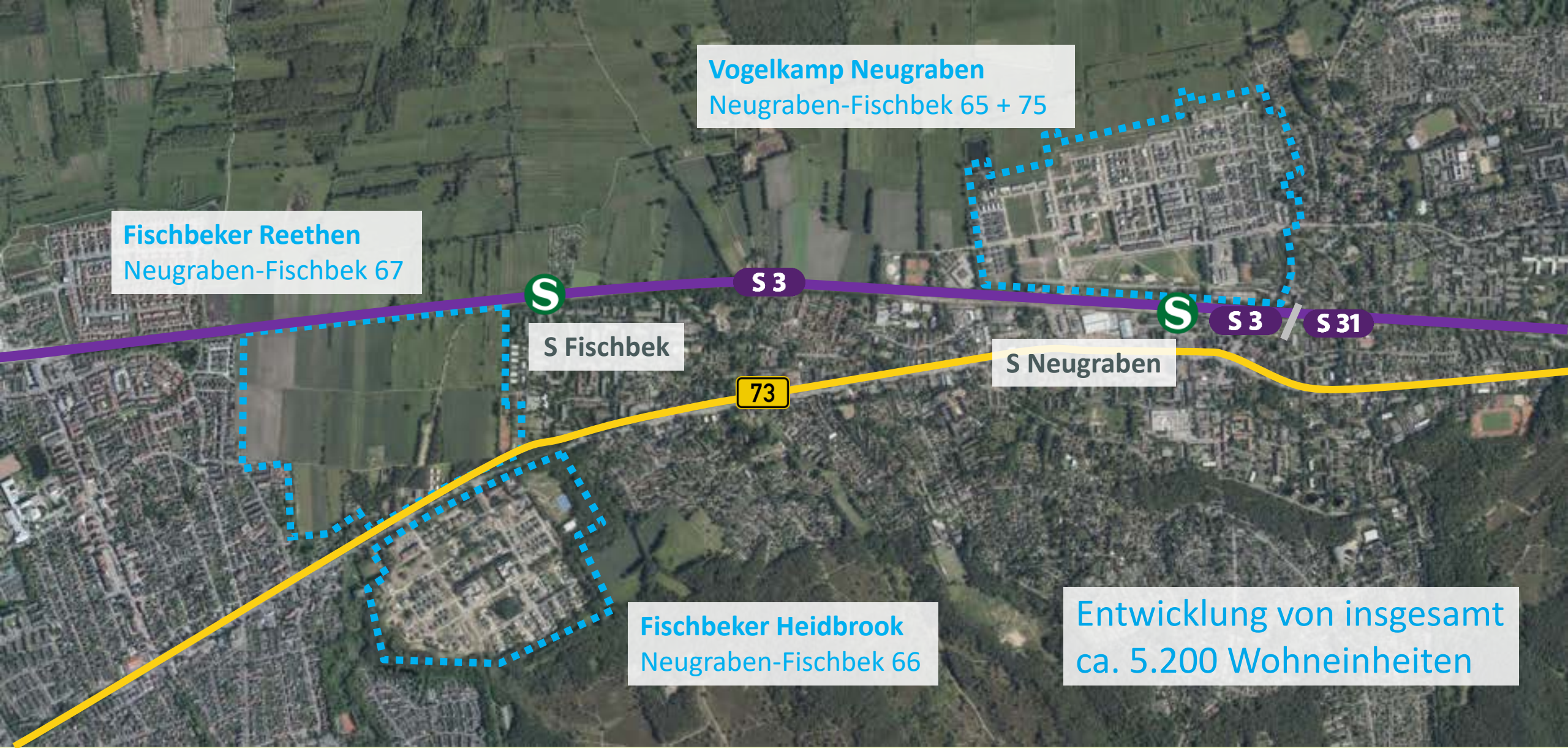
1. Die IBA-Projektgebiete in Neugraben Fischbek
2. Rückblick auf den Projektdialog 2021
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Heidbrook
4. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

Übersicht der Vortragsinhalte

1. Die IBA-Projektgebiete in Neugraben Fischbek
2. Rückblick auf den Projektdialog 2021
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Heidbrook
4. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

Projektgebiete der IBA Hamburg GmbH





Vogelkamp Neugraben
Neugraben-Fischbek 65 + 75

Fischbeker Reethen
Neugraben-Fischbek 67

S
S Fischbek

S 3

73

S
S Neugraben
S 3 / S 31

Fischbeker Heidbrook
Neugraben-Fischbek 66

Entwicklung von insgesamt
ca. 5.200 Wohneinheiten

Übersicht der Vortragsinhalte

1. Die IBA-Projektgebiete in Neugraben Fischbek
- 2. Rückblick auf den Projektdialog 2021**
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Heidbrook
4. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

PROJEKTDIALOG
FISCHBEKER HEIDBROOK
FISCHBEKER REETHEN

Digitaler Informationsabend zum Planungsstand. Senden Sie Fragen gerne bereits vorab an: info@iba-hamburg.de

22. Februar 2021, 18.30 Uhr
Link zum Live-Stream auf:
www.iba-hamburg.de

www.naturverbunden-wohnen.de

 IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

 NATUR-
VERBUNDEN
WOHNEN
NEUGRABEN-FISCHBEK

Projektdialog 2021

- ca. 250 Teilnehmer/innen
- Themen **Fischbeker Heidbrook** u.a.:
 - Umbau Bestandsgebäude der ehem. Röttiger-Kaserne
 - Gesundheitszentrum
 - RISA -Regeninfrastrukturanpassung
 - Beleuchtung im Quartier
 - Endausbau Straßenflächen

PROJEKTDIALOG
FISCHBEKER HEIDBROOK
FISCHBEKER REETHEN

Digitaler Informationsabend zum Planungsstand. Senden Sie Fragen gerne bereits vorab an: info@iba-hamburg.de

22. Februar 2021, 18.30 Uhr
Link zum Live-Stream auf:
www.iba-hamburg.de

www.naturverbunden-wohnen.de

IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

**NATUR-
VERBUNDEN
WOHNEN**
NEUGRABEN-FISCHBEK

Projektdialog 2021

- Themen **Fischbeker Reethen** u. a.
 - Leitlinien der Gestaltung, Qualitäten des Raumes
 - Geplante Soziale Infrastruktur
 - Schulstandort
 - Ausblick (Bebauungsplanverfahren, Vorwegenehmigungsreife Bebauungsplan nach §33 Abs. 1 BauGB, Vermarktungsbeginn, Ausschreibungen, Erschließungsarbeiten, Hochbaureife)

Übersicht der Vortragsinhalte

1. Die drei IBA-Projektgebiete in Neugraben Fischbek
2. Rückblick auf den Projektdialog 2021
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Heidbrook
4. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

Fischbeker Heidbrook



Gesamtfläche: 54 ha



ca. 1.200 Wohneinheiten



ca. 4,7 ha Freiraum mit
ca. 2.000 Bäumen



2 Kinder- und Jugendspielplätze



2 neue Kitas



ca. 210 seniorengerechte WE





Schrägluftbild August 2021: Falcon Crest Air/
IBA Hamburg GmbH



Fertigstellung öffentlicher Verkehrsflächen

- Letzte Asphaltkampagne wurde von September bis November 2021 ausgeführt
- Endausbau der Straßen ist abgeschlossen
- Derzeit Korrektur von geringfügiger Überbauung privater Grundstücke (Mangelbehebung)
- 2. Jahreshälfte: Übergabe an Bezirk Harburg



Abschluss 2. Asphaltkampagne



Mängelbeseitigung Überbauung



Depotcontainer im Heidelibellenweg

- Aufstellung durch die Stadtreinigung Hamburg am 16.12.2021 im Heidelibellenweg
- 3 Glascontainer (Grün, Braun, Weiß)
- 1 Container für Elektroschrott



Depotcontainer im Heidelibellenweg



Fotos: IBA Hamburg GmbH (2022)

StadtRad-Station im Oktober 2021 fertiggestellt



Kita Bestandgebäude Ost eröffnet

Kita in den
Fischbeker Höfen

- ca. 150 Kita-Plätze
- Eröffnung:
Juni 2021



Gesundheitszentrum

- Eröffnung: März 2021
- Angebote vor Ort: Physiotherapie, Zahnarzt, Kieferorthopädie, Kinder-/Jugend-psychotherapie
- Praxis im 1. OG noch frei: Allgemeinmediziner:in oder Kinderärztin/arzt gesucht



Vermarktung Arztpraxis im Gesundheitszentrum

- Informationskampagne „Lass dich nieder im schönen Süden Hamburgs“ am 23.11.2021 von BA Harburg, Sozialbehörde, KVH, IBA und Citymanagement Harburg gestartet
- Ziel: Ärztinnen und Ärzte für den Süderelberaum gewinnen
- Vakante Arztpraxis im Gesundheitszentrum wird als beispielhafte Niederlassungsmöglichkeit vorgestellt





Aktuell im Bau befindlich

1. Geschosswohnungsbau im Heidschnuckenring:
Bezugsfertig seit dem 01.04.2021
2. Bestandsgebäude Ost:
teilweise fertiggestellt, vollständige Fertigstellung bis Ende 2022
3. Bestandsgebäude West / Smoodje:
derzeit Rohbau, Fertigstellung vsl. 2023
4. Bonava:
101 WE und Gewerbe, derzeit Ausbau, Fertigstellung vsl. Ende 2022
5. Spiel-, Sport- und Bewegungsinseln

Geschosswohnungsbauten im Heidschnuckenring



Baufortschritt Bestandgebäude West / Smoodje



Fotos: IBA Hamburg GmbH, April 2022

Baufortschritt Bonava



Spiel-, Sport-, und Bewegungsinseln am Multifunktionsfeld

- Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)-gefördert:
 - 4 Bewegungsinseln
 - 2 Tischtennisplatten
 - Ergänzung Ballfangzaun hinter den Basketballkörben
 - Aufstellen von 2 kleinen Fußballtoren
 - Farbmarkierungen auf dem Asphaltweg (Laufstrecke und Slalomlinien)
- Baustart im Oktober 2021
- Fertigstellung im Mai 2022



Spiel-, Sport-, und Bewegungsinseln am Multifunktionsfeld





Ausstehende Bauvorhaben

1. Geschosswohnungsbau (SAGA, 54 WE, derzeit Erdarbeiten)
2. Einfamilienhaus-Grundstücke
3. Geschosswohnungsbau (NEMO Hausbau, insg. 25 WE)
4. Geschosswohnungsbau (Fördern und Wohnen, insg. 35 WE)
5. Reihenhäuser (Parc Bau, insg. 54 RH)
6. Versetzung Funkmast von NF67

Geschosswohnungsbau SAGA

- 54 Wohneinheiten
- Realisierung von vier Mehrfamilienhäusern durch die SAGA
- Baustart ist im Januar 2022 mit der Freimachung des Baufeldes erfolgt



Geschosswohnungsbau NEMO

- 25 Wohneinheiten
- derzeit finale Abstimmung des Kaufvertrags



Geschosswohnungsbau Fördern und Wohnen

- 35 Wohneinheiten
- derzeit finale Abstimmung des Kaufvertrags

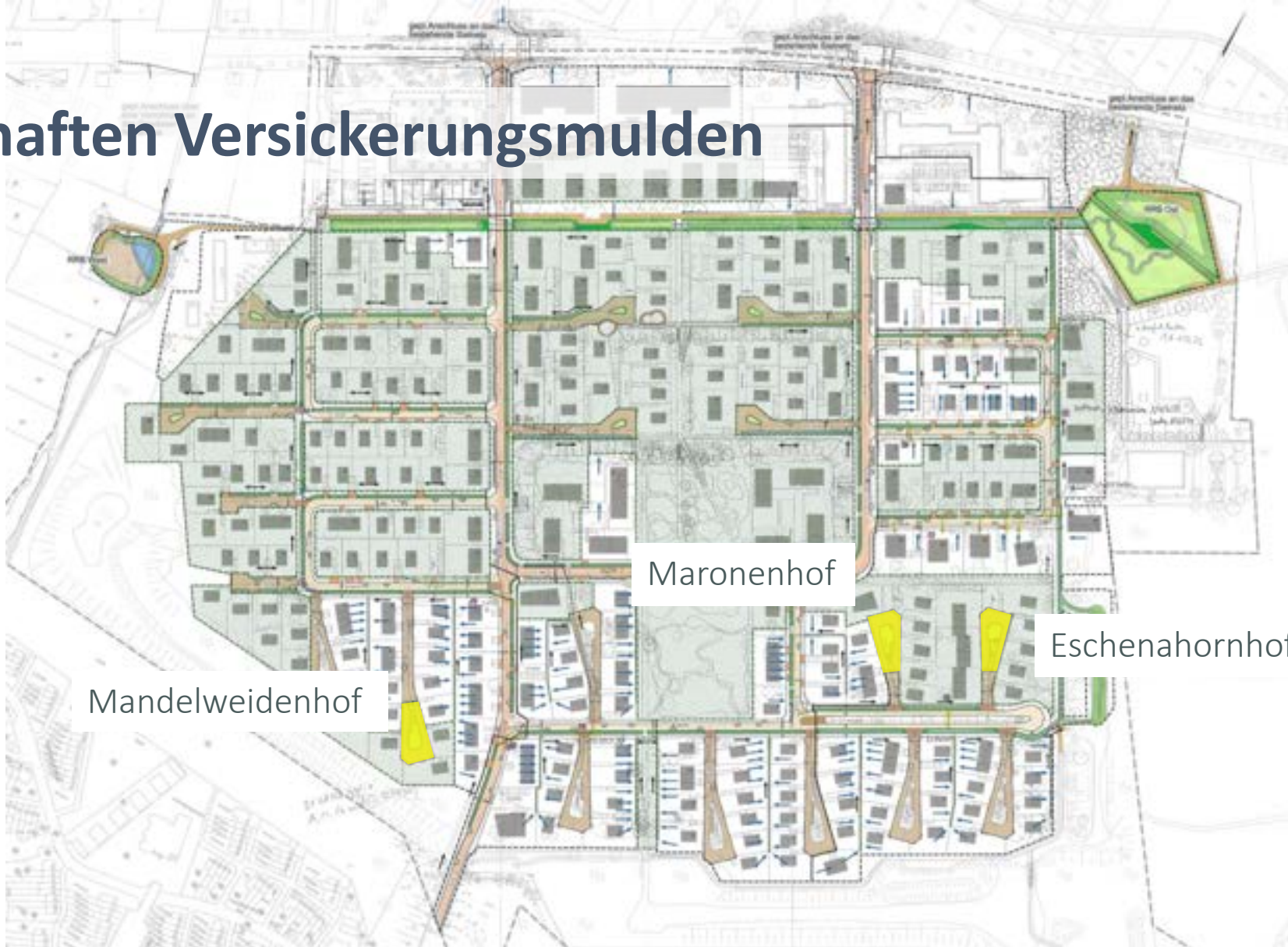


Reihenhäuser Parc Bau

- 51 Reihenhäuser
- Baubeginn wird vom Investor vorbereitet



Patenschaften Versickerungsmulden



Patenschaften Versickerungsmulden

- Die Mulden sind öffentliche Entwässerungsanlagen (Retention und Versickerung des Regenwassers der umliegenden Straßenflächen)
- Anwohner:innen möchten die Mulden attraktiver gestalten
- IBA Hamburg und Bezirk Harburg unterstützen die Initiative
- Anwohner:innen haben Entwürfe vorgelegt und übernehmen „Patenschaften“ für die Pflege der Grünanlagen
- IBA Hamburg beauftragt fachkundige Unternehmen mit der Umsetzung (teilweise unter Einbindung der Anwohner:innen) und stellt Budget für Umgestaltung zur Verfügung
- Derzeit: Prüfung der Entwürfe

Entwurf Mandelweidenhof

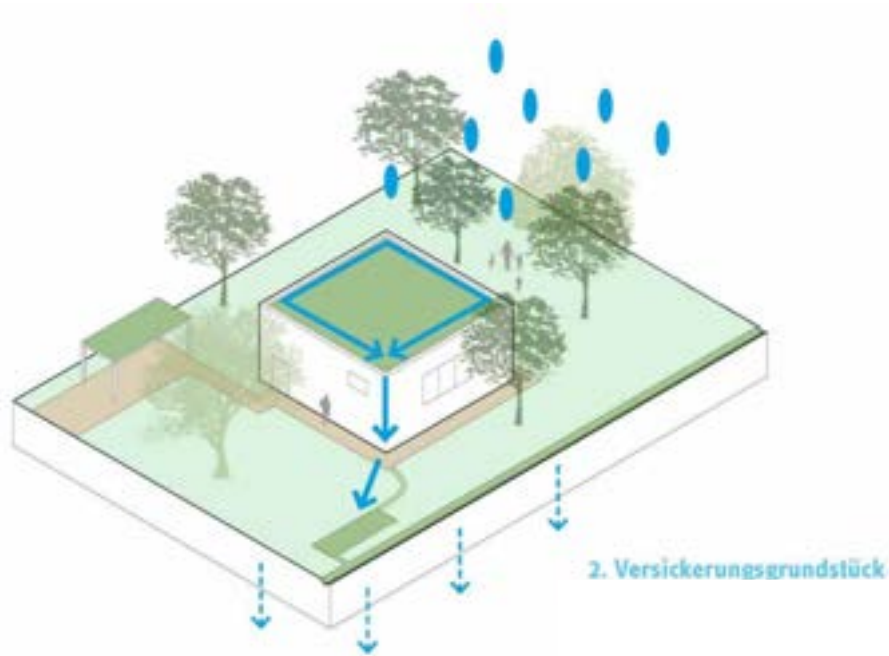
Gestaltungsvorschlag
Mandelweidenhof



RISA - Regeninfrastrukturanpassung



RISA - Regeninfrastrukturanpassung



Starkregenereignis 18.06.2020



Innovatives Carsharing-Konzept mit Elektrofahrzeugen in Neugraben-Fischbek

- Umsetzung durch die IBA Hamburg
- in Kooperation mit
 - der BWVI (heute BWI),
 - der BUE (heute BUKEA) und
 - hySOLUTIONS
- Carsharing-Anbieter: Autohaus S+K, Neu Wulmstorf



Carsharing im Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook



Projektverlauf Carsharing in Neugraben-Fischbek

- 2015** Projektidee und Antrag auf Fördermittel
- 2016** Zusage der Fördermittel durch die BWVI (heuet BWI)
- 2017** Auslobung „Innovatives Carsharing mit Elektrofahrzeugen im Rahmen der Quartiersentwicklung Neugraben-Fischbek“
- 2019** Betriebsstart mit Ladestationen im Fischbeker Heidbrook und Vogelkamp Neugraben
- 2021/22** **Projektzwischenauswertung mit dem Ergebnis: aktuelles Model nicht wirtschaftlich umsetzbar**
- 2022/23** Projektende

Quartiersrundgang und Nachbarschaftsfest 2022

- Der diesjährige **Quartiersrundgang** findet am 18.05.2022 um 17 Uhr statt (Voranmeldung erforderlich)
- Ein **Nachbarschaftsfest** soll in der zweiten Jahreshälfte 2022 stattfinden



Übersicht der Vortragsinhalte

1. Die IBA-Projektgebiete in Neugraben Fischbek
2. Rückblick auf den Projektdialog 2021
3. Quartiersentwicklung Fischbeker Heidbrook
4. Quartiersentwicklung Fischbeker Reethen

Lage Fischbeker Reethen

S Fischbek

Sandbek

NSG Moorgürtel

Fischbeker Reethen

Fischbeker Heidbrook

Neu Wulmstorf

Fischbeker Reethen



Gesamtfläche: 70 ha

Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebiets



ca. 20,0 ha Wohnen (Nettobauland)



ca. 9,8 ha Gewerbe (Nettobauland)



ca. 2.300 Wohneinheiten



bis zu 20 % Baugemeinschaften



20 % SAGA, F&W, BlmA



ca. 18 ha Freiraum mit Blau-Grünem Band,
Kleingärten, Teich



100 % Erneuerbare Energie
bei der Wärmeversorgung





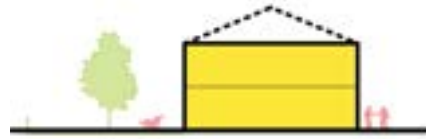
Fortschreibung des Funktionsplans



Vertiefender Blick auf die Qualitäten des Wohnraums



Einfamilienhaus



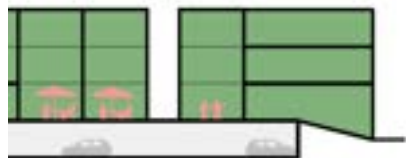
Reihenhaus



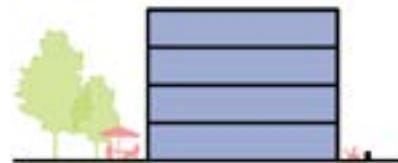
Reihenhaus mit Parkdeck



„Fischbeker Hybrid“
Reihenhaus & Geschosswohnungsbau



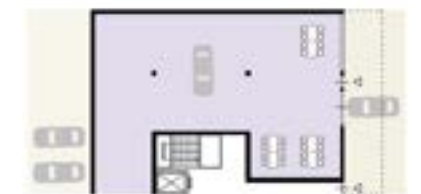
Wohnen im Wald



Geschosswohnungsbau



Wohnen und Gewerbe

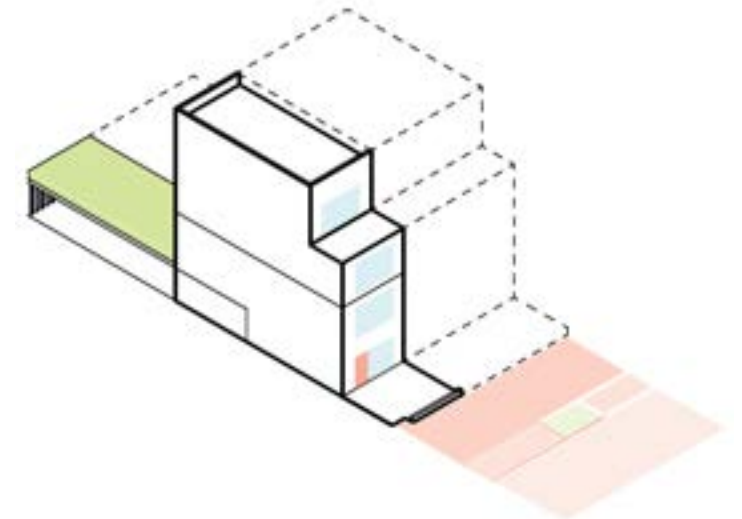


Wohnen und Gewerbe

Die Hybridtypologie der Fischbeker Reethen



- Aufteilung der Wohnformen variabel
- als gestapelte Maisonetten oder als Kombination aus Maisonette im EG / 1.OG und Geschosswohnungsbau in den oberen Geschossen gestaltet





Kompensation von Wohneinheiten



- Festlegung Schulstandort im Wohngebiet, Grundstück nördlich der Neuwulmstorfer Schulstraße
- Kompensationsmaßnahmen für die entfallenden Wohneinheiten im Projektgebiet:
 - möglichst weitgehender Erhalt der geplanten Gebäudetypen
 - Erhöhung der Gebäude um ein bis zwei Geschosse bis auf max. fünf Geschosse

 Erhöhung der Geschossigkeit

 Veränderung der Gebäudetypen




 veränderte Baukörper



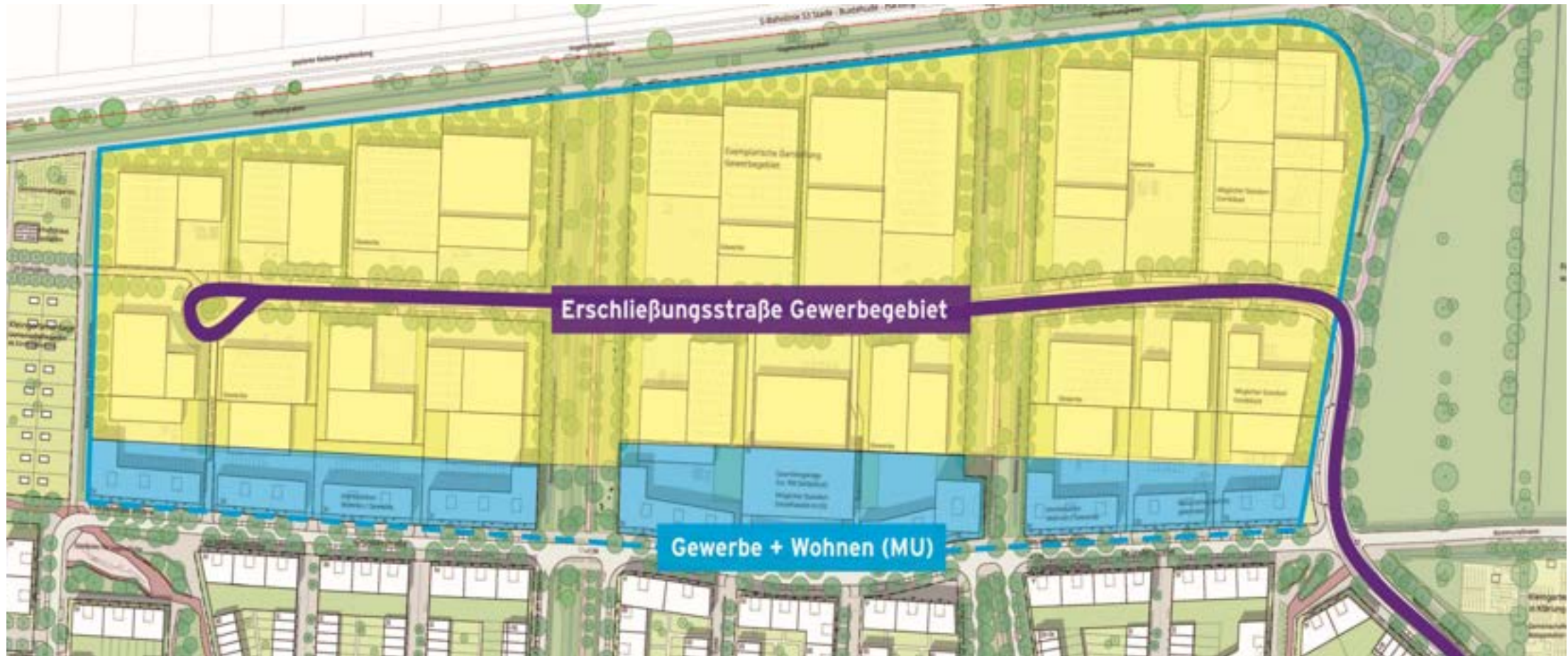
Kitaversorgung



- insgesamt ca. 500 Kita-Plätze
- 4 (statt ehem. 3 vorgesehene) neue Standorte in Fischbeker Reethen
- Grundstück für eine freistehende Kita im 1. Bauabschnitt
- Ausbau der Kitaplätze im Bestand im Bereich Ohrnsweg (zus. 75 Kita-Plätze)

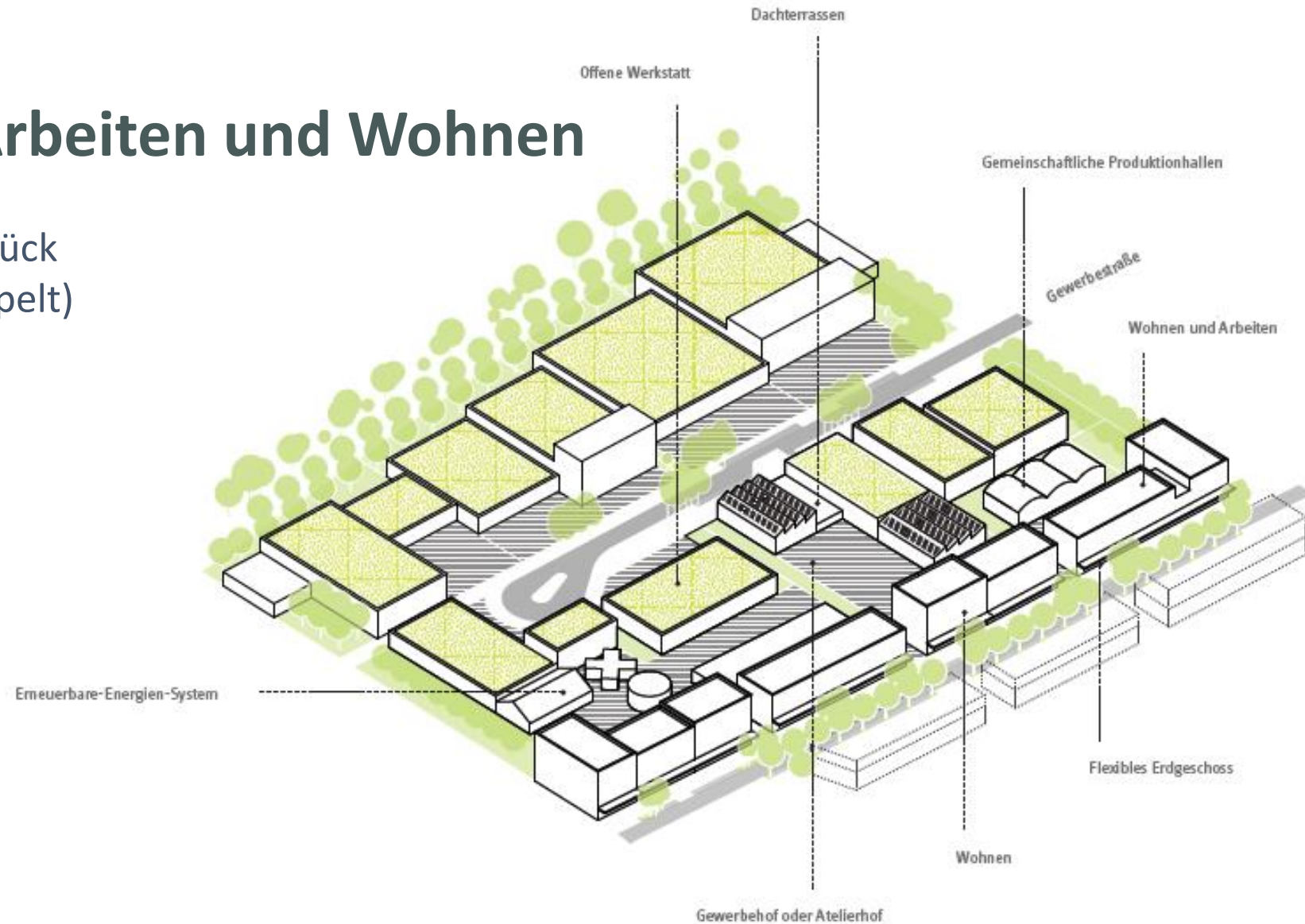
-  4. Kita-Standort (Fischbeker Reethen)
-  geplant (Fischbeker Reethen)
-  in Betrieb (Ohrnsweg und Fischbeker Heidbrook)

Raum für Gewerbe, Arbeiten und Wohnen



Raum für Gewerbe, Arbeiten und Wohnen

- Mischnutzung auf dem Grundstück (Gewerbe, Wohnen, Büro gestapelt)
- Platz für nachhaltige Betriebe
- Naturverbundene Haltung im Gewerbe, in Architektur und Bauweise
- Mut zu klimafreundlichen- und ressourceneffizienten gewerblichen Investitionen, z. B. Verwendung nachhaltiger Baumaterialien und Einsatz moderner Gebäudetechnologie



Naturverbunden Wirtschaften



- Es werden lokale Handwerksbetriebe gesucht, die die Versorgung sichern und mit ihren langlebigen Produkten und der Reparatur von bestehenden Gütern und Anlagen zur Steigerung der Ressourceneffizienz beitragen



- Hier finden sich Räume und Grundstücke, für nachhaltige Betriebe, ökologisch orientierte Dienstleistungen und Produktherstellung



- Eine lebendige Nutzungsmischung, insbesondere im Erdgeschoss, wird angestrebt

1. – 4 OG: Wohnen
EG: Gewerbe

2. – 4 OG: Wohnen möglich
OG: Büro / Gewerbe möglich
EG: Gewerbe publikumsbezogen

Nord

Innovative gewerbliche Nutzungen
und flexible Wohnformen

Süd

Attraktive Wohnformen und gewerbliche
Nutzungen im Bereich Zentrum

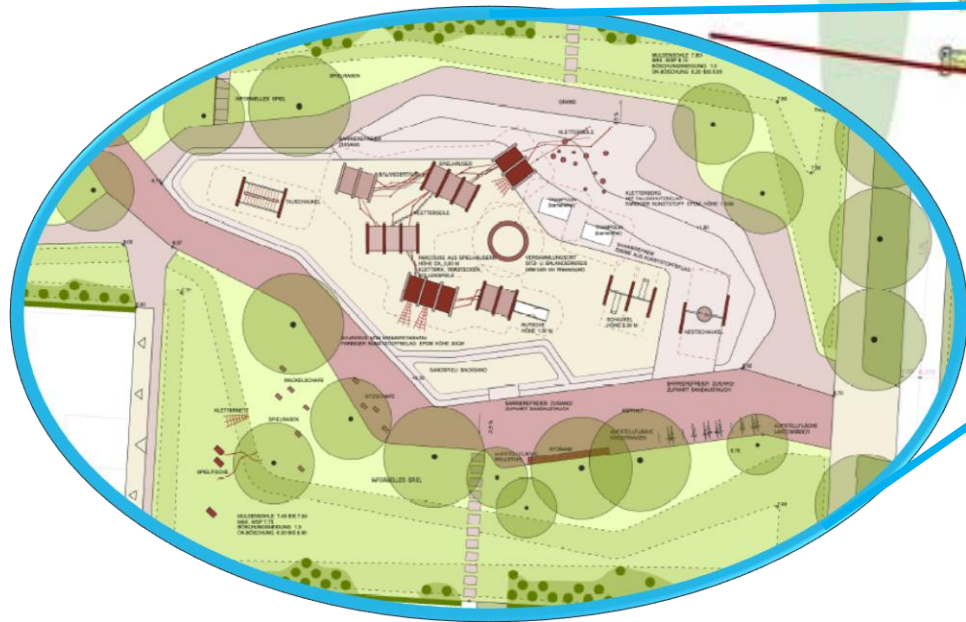
Freiraumplanung: Konzept Active City und Spiel

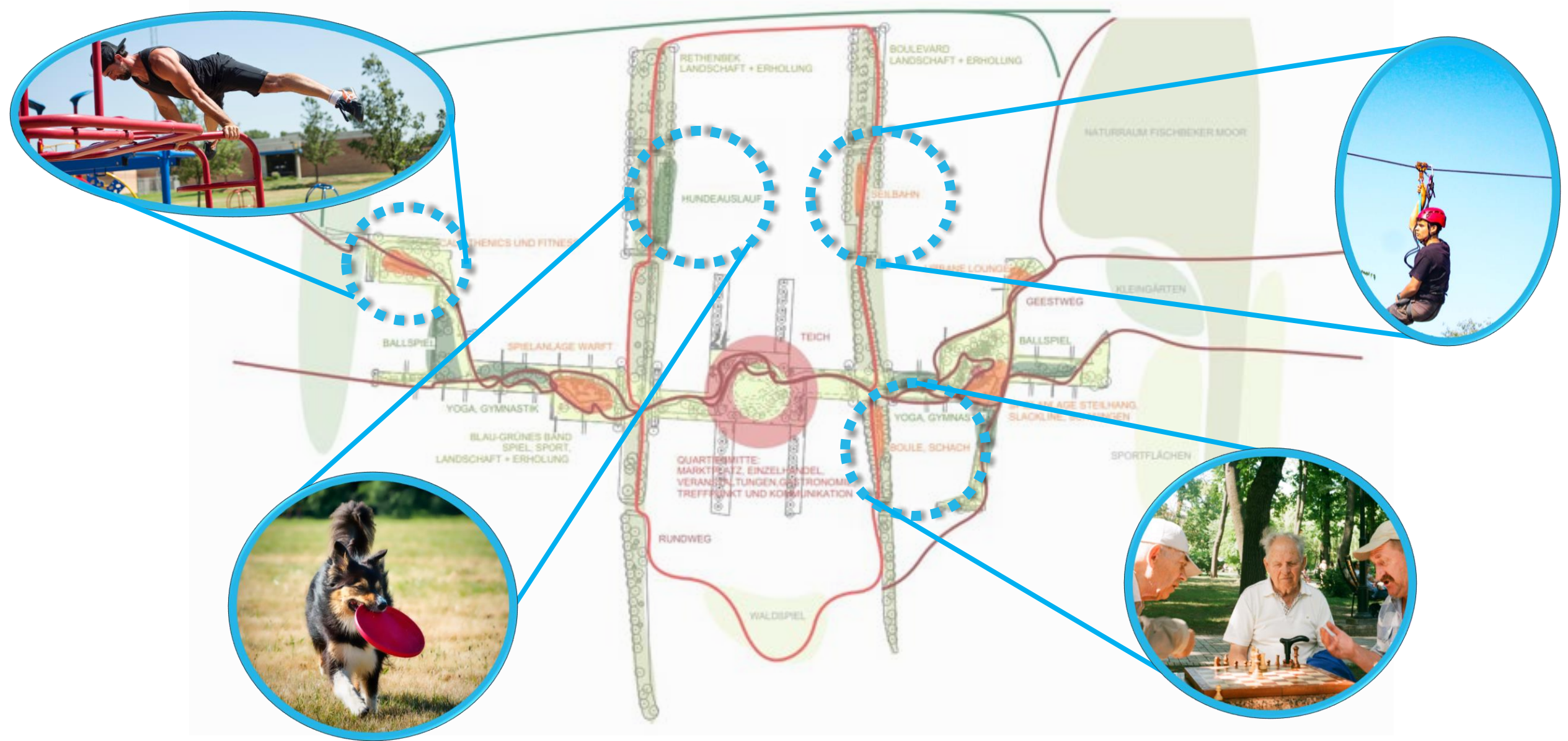


Freiraumplanung: Konzept Active City und Spiel



Freiraumplanung: Konzept Active City und Spiel





Ausblick

- 2017/2024: Bebauungsplanverfahren
- 2024: Vorweggenehmigungsreife Bebauungsplan nach § 33 Abs. 1 BauGB
- 2024: Vermarktungsbeginn für Geschosswohnungsbau im Zentrum
- 2024: Erschließungsarbeiten
- Ab 2025: Hochbaureife

Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



Schrägluftbild Juli 2020: Falcon Crest Air/
IBA Hamburg GmbH



Lage Fischbeker Reethen



Schrägluftbild Sommer 2019: falcon crest air /
IBA Hamburg GmbH

Freiraumplanung: Konzept Active City und Spiel





Visualisierung: KCAP/Kunst+Herbert,
IBA Hamburg GmbH



Bausteine der Infrastruktur

