

18.11.2019 | Billbrookkreis
Prof. Jürgen Bruns-Berentelg

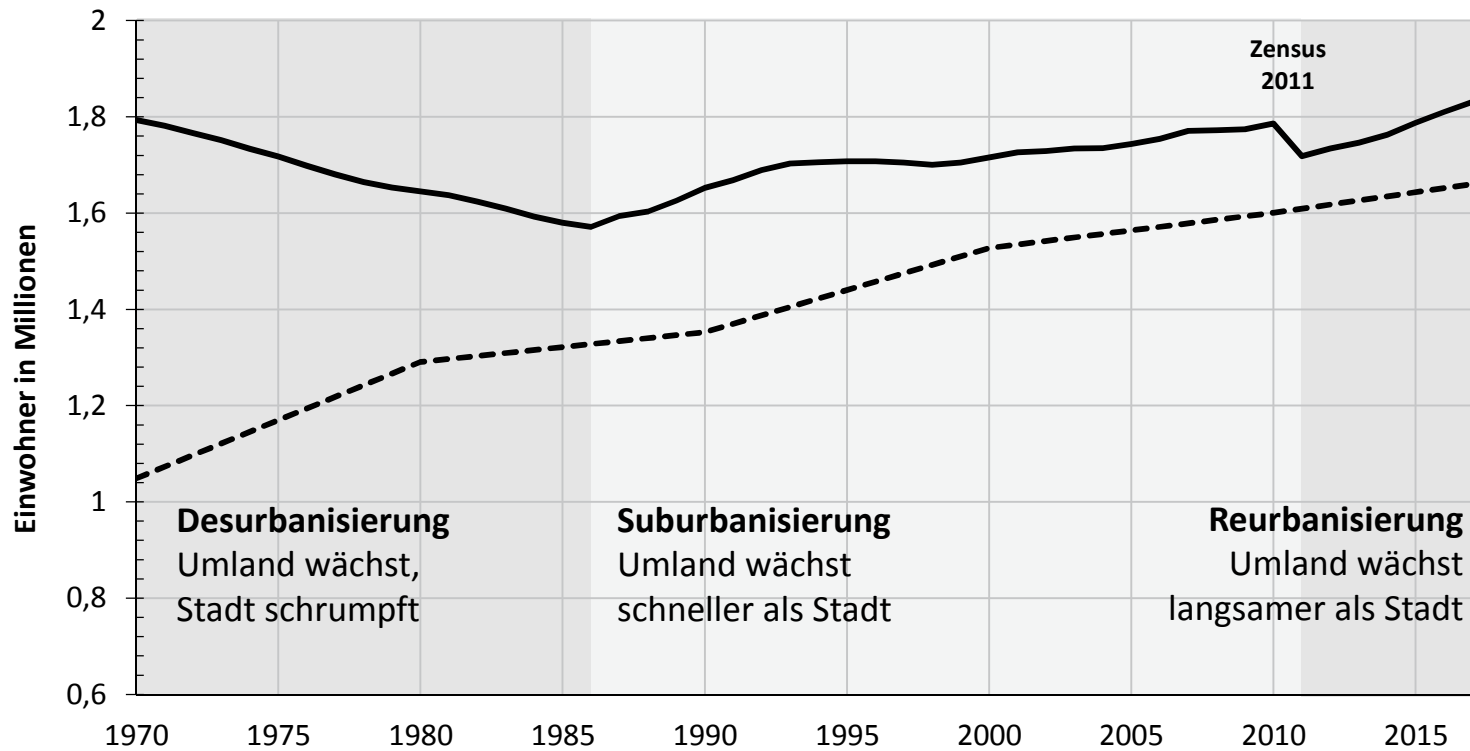
Billebogen
MADE IN HAMBURG

Billebogen: Standorte für Wirtschaft und Urbane Produktion in der wachsenden Stadt Hamburg



Hamburg: Eine wachsende Stadt

Reurbanisierung erzeugt Flächenbedarf in der Stadt



— Hamburg

- - - Umland

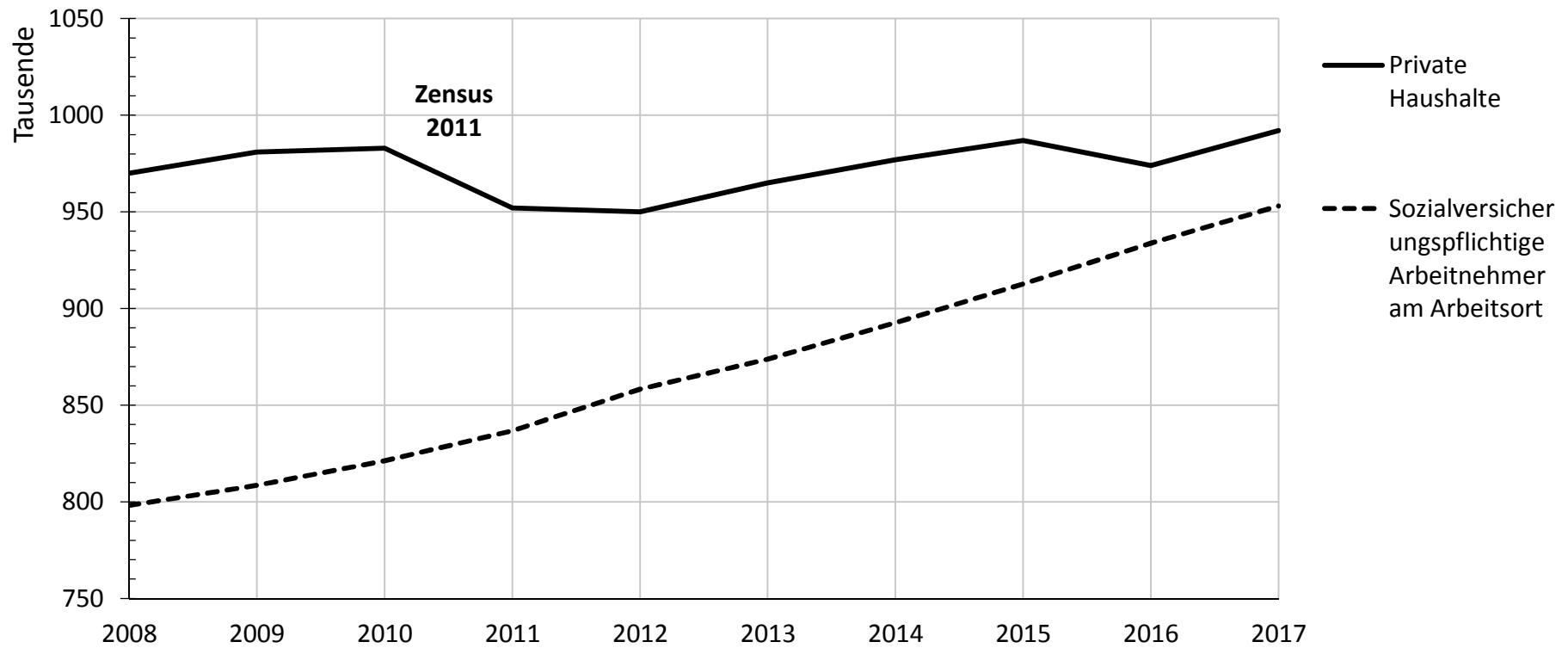
Umland entspricht den unmittelbar an Hamburg grenzenden Landkreisen

Quellen:
statista.de

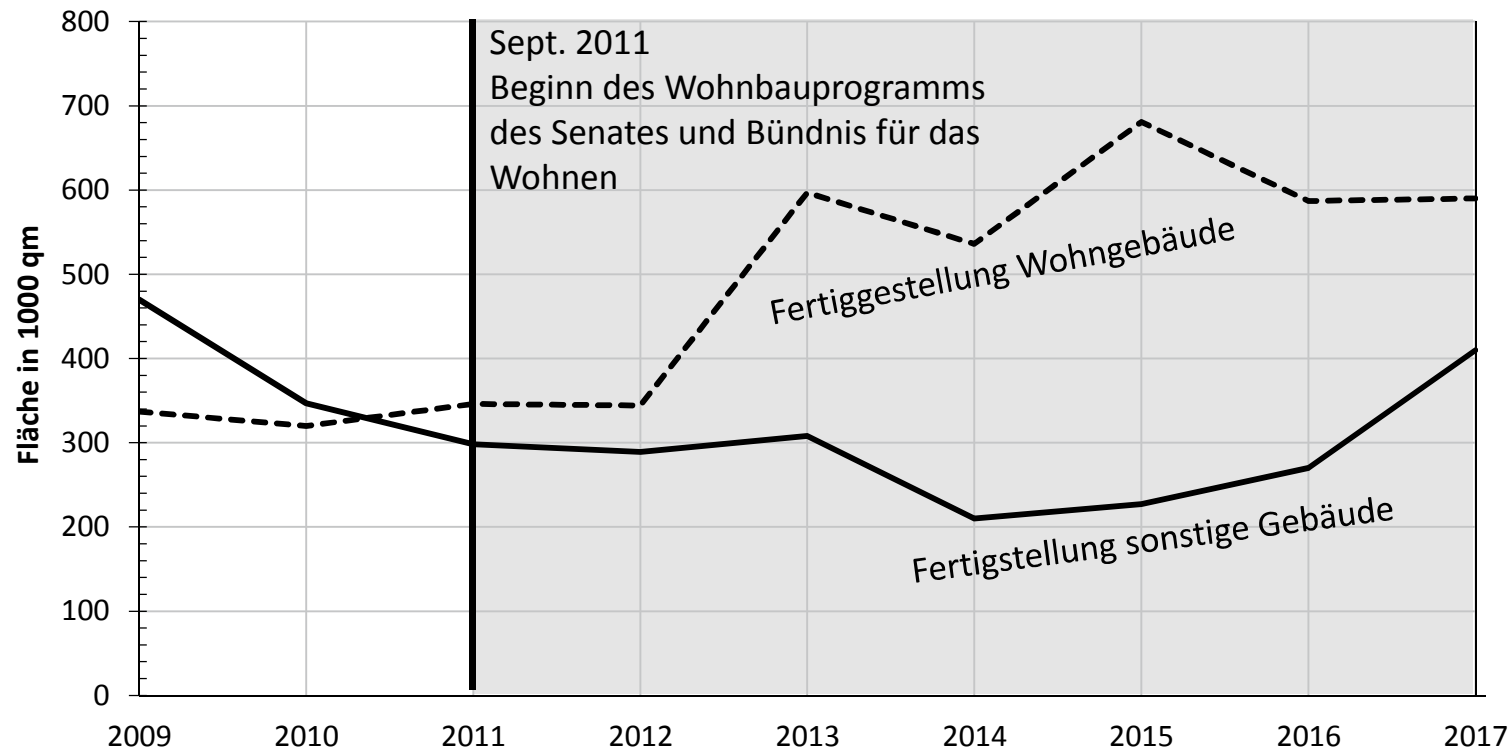


Hamburg: Eine wachsende Stadt

Private Haushalte und Arbeitsplätze



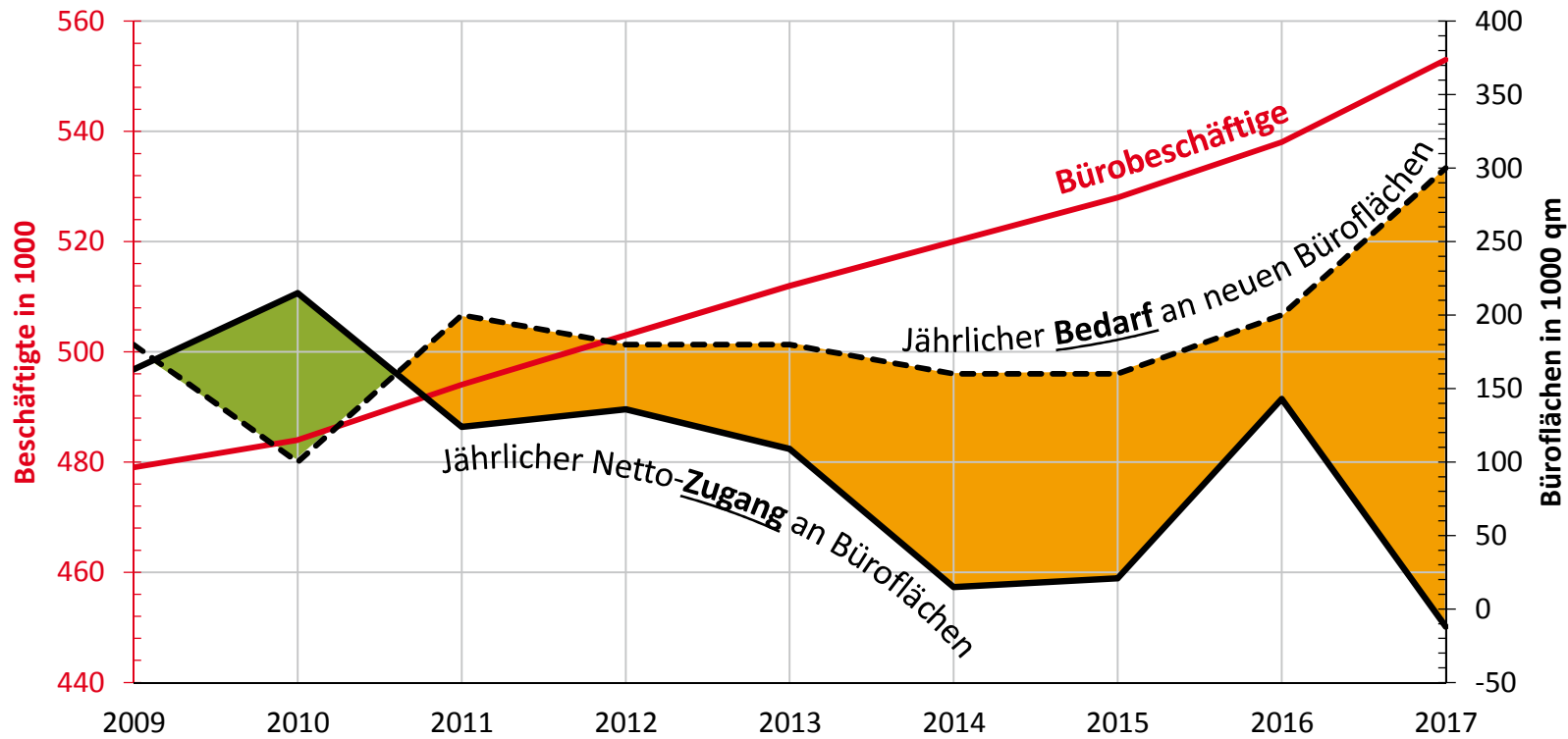
Hamburg: Eine wachsende Stadt braucht nicht nur Wohnungen.



Quellen:
regionalstatistik.de
und bulwiengesa

Hamburg: Eine wachsende Stadt

2017 fehlen 312 000 qm neue Büroflächen



Quellen:
regionalstatistik.de
 und bulwiengesa

Hamburg: Ökonomische Stärken und Schwächen

Schwache Entwicklung im Bereich wissensintensiver Branchen

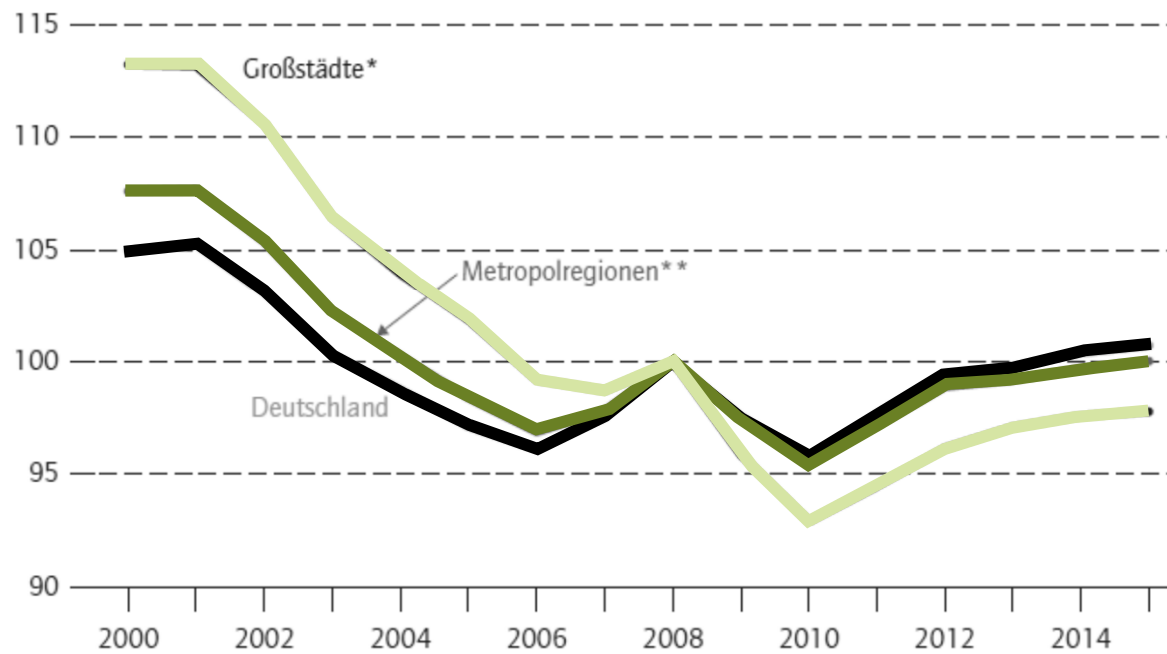


Quelle: Mayrhofer und Musil (2015), Eurostat 2008-2013

Hamburg: Potential Urbane Produktion

Erwerbstätigkeit in der urbanen Produktion in Deutschland steigt seit 2010 wieder deutlich

Index 2008 = 100



Erwerbstätige im verarbeitendem Gewerbe

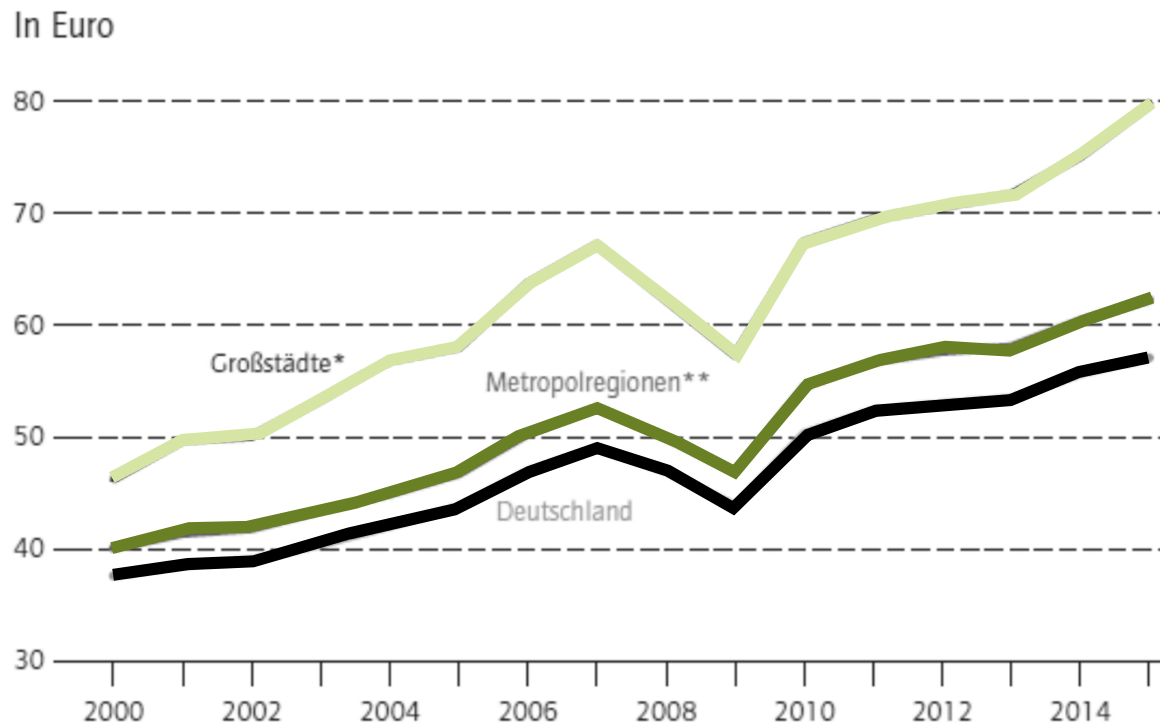
* Großstädte mit über 500 000 Einwohner sowie Duisburg

** Metropolregionen gemäß Ministerkonferenz für Raumordnung

Quelle: DIW Berlin (2017)
Industrie in Großstädten

Hamburg: Potential Urbane Produktion

Urbane Produktion in Großstädten ist deutlich produktiver



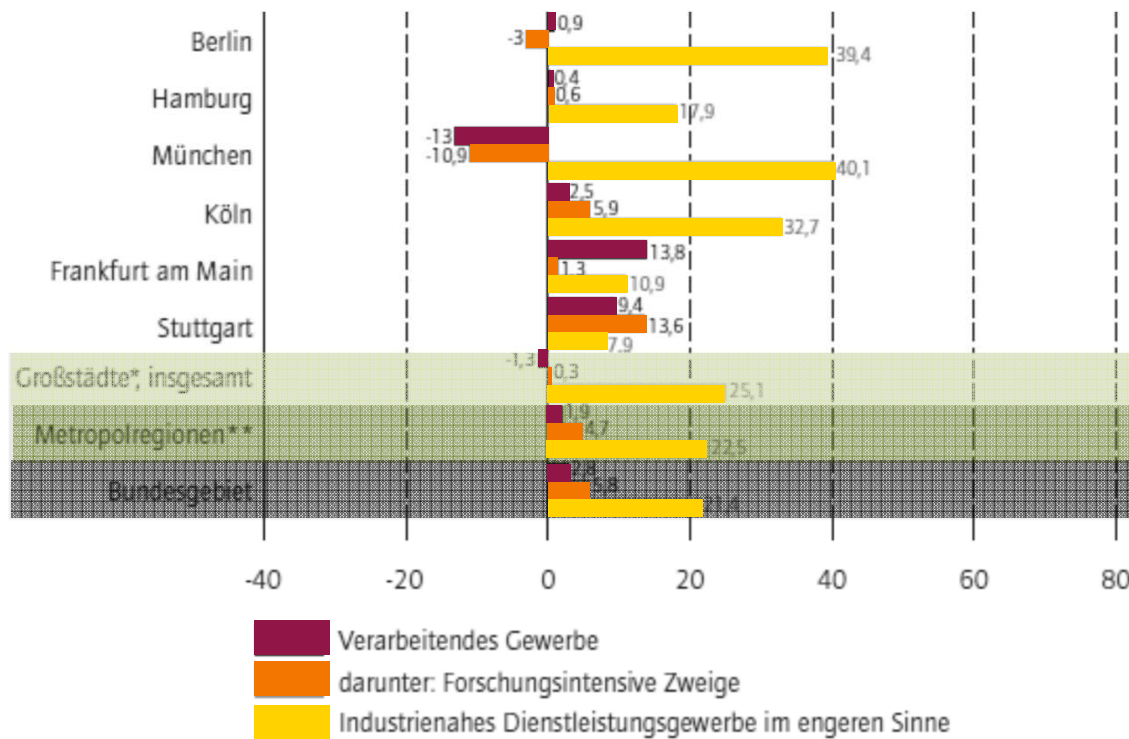
Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigenstunde im verarbeitendem Gewerbe

- * Großstädte mit über 500 000 Einwohner sowie Duisburg
- ** Metropolregionen gemäß Ministerkonferenz für Raumordnung

Quelle: DIW Berlin (2017)
Industrie in Großstädten

Hamburg: Potential Urbane Produktion

Forschungsintensive Branchen in Großstädten stärker vertreten



Industriebeschäftigte in Großstädten 2016 im Vergleich zu 2018

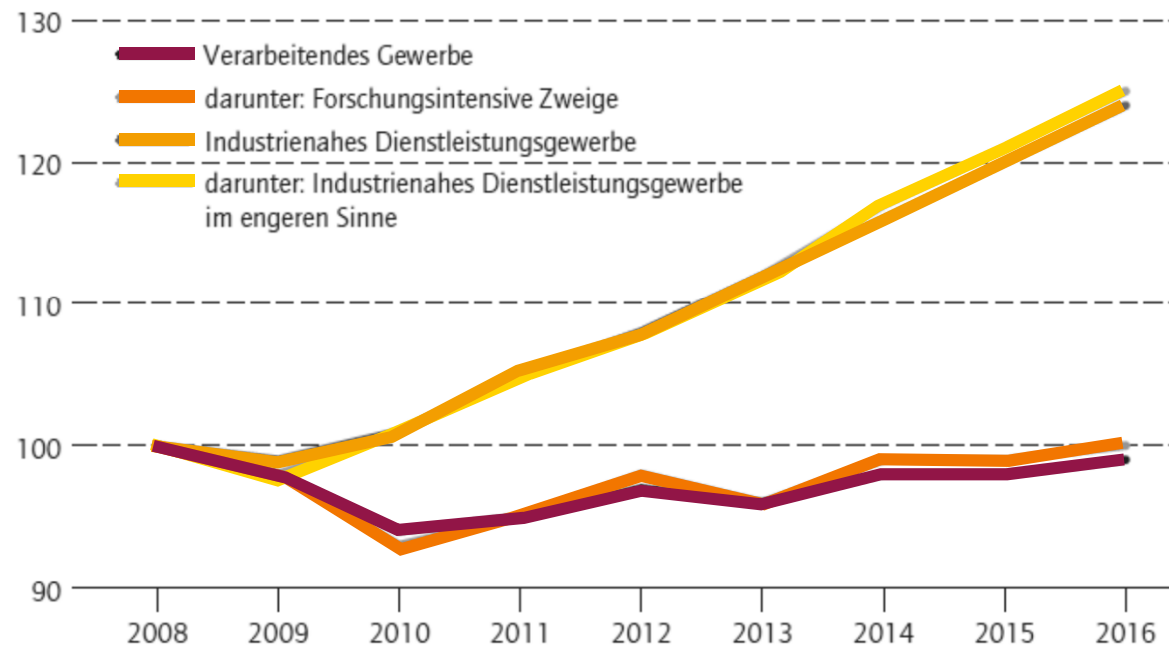
- * Großstädte mit über 500 000 Einwohner sowie Duisburg
- ** Metropolregionen gemäß Ministerkonferenz für Raumordnung

Quelle: DIW Berlin (2017)
Industrie in Großstädten

Hamburg: Potential Urbane Produktion

Urbane Produktion umfasst industriennahe Dienstleistungen

2008 = 100



Beschäftigte im verarbeitendem Gewerbe und im industriennahen Dienstleistungsgewerbe in Großstädten (Städte über 500 000 Einwohner sowie Duisburg)

Quelle: DIW Berlin (2017)
Industrie in Großstädten

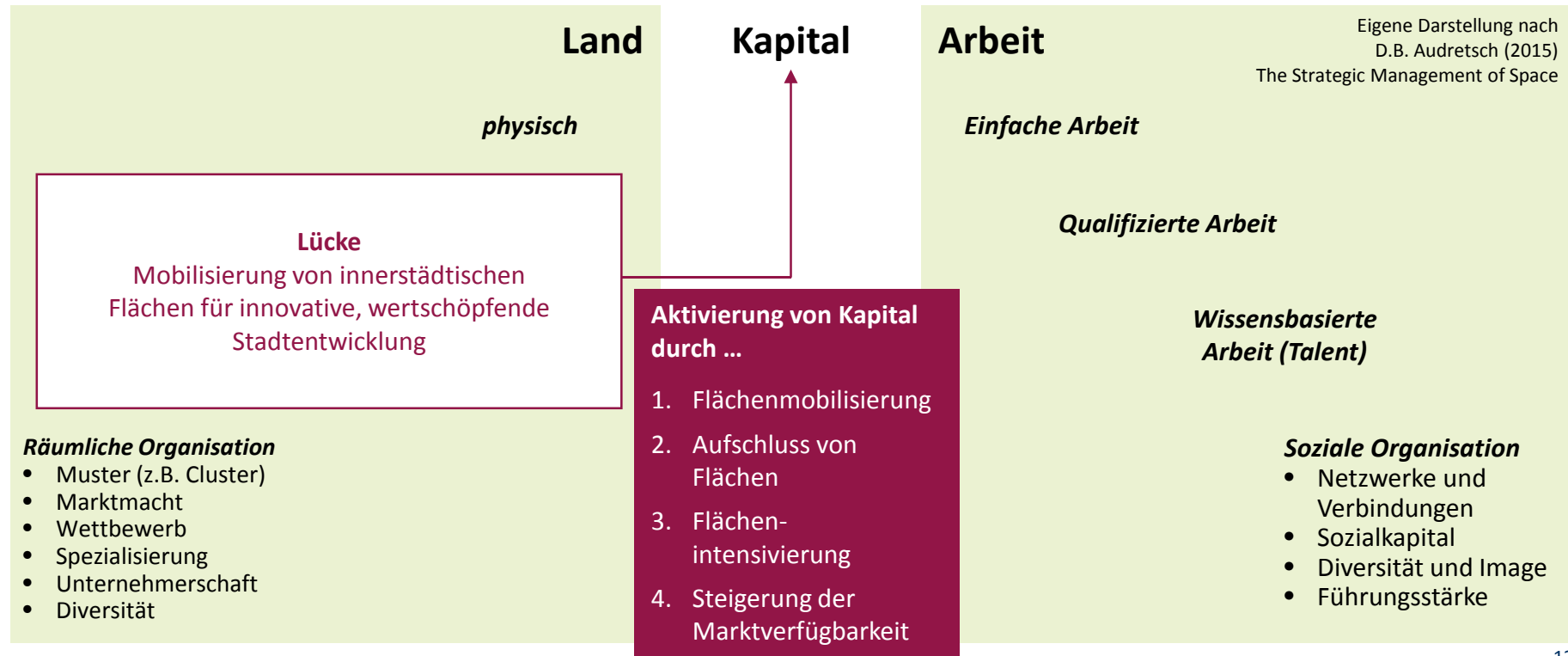
Hamburg: Potential Urbane Produktion

Unternehmens- und Gebäudetypen in innerstädtischen Lagen
Erzeugung strategischer Selektivität für höherwertige Produktion

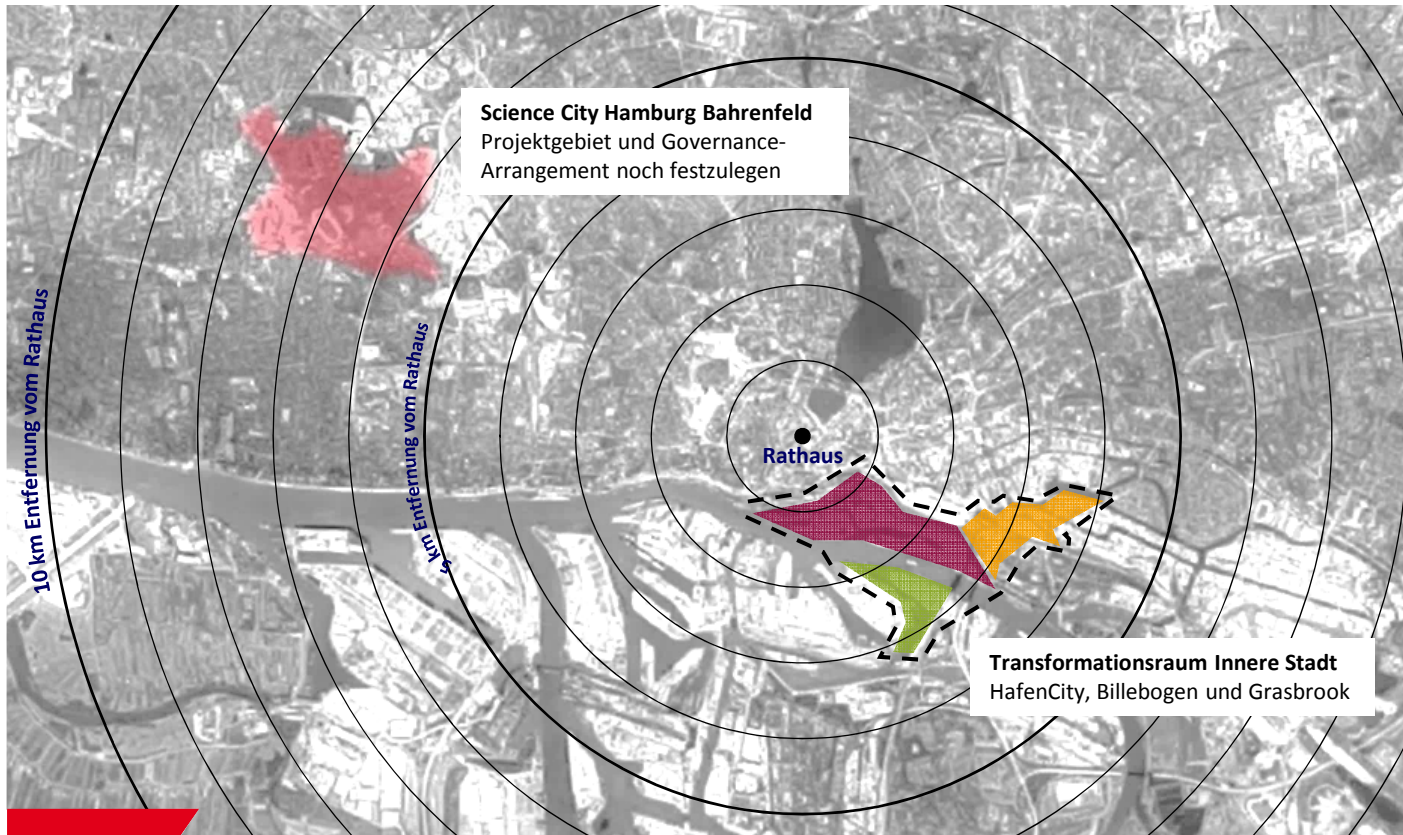
Gebäude- typologien	Offene Lager- und Produktions- flächen	Eingeschossige Lager- und Produktions- gebäude (PDRs)	Mehrgeschossige PDRs	Mehrgeschossige PDRs und Wohngebäude	Mehrgeschossige Wohn- und Bürogebäude	Mehrgeschossige Bürogebäude
Lager- und Produktions- gewerbe						
Produzierendes Gewerbe (High Tech)	z.B. (3D-)Druck- und Grafikgewerbe, Produktion optischer Instrumente, Produktion elektronischer und medizinischer Geräte, Film- und Fernsehproduktion, Technische Dienstleistungen (Architektur, Ingenieurwesen), Medizintechnik					
Produzierendes Gewerbe (Low Tech)	z.B. Herstellung von Kleidung, Lebensmittelverarbeitung und -produktion					
Großhandel / Wholesale	z.B. Lebensmittelgroßhandel, Fahrzeug- und Maschinenteile, Möbelhandel					
Lagerung und Logistik	z.B. Umzugslager, Logistikzentren, Fahrzeuglagerung					
Reparatur	z.B. Fahrzeugreparatur, Gerätereparatur, Möbel- und Polsteraufarbeitung					
Bauen	z.B. Bauunternehmen mit Außenlager usw.					

Billebogen

Eigene Darstellung nach Chapple 2015
und San Francisco Planungsbehörde 2002



Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
 Tochter der HafenCity Hamburg GmbH



| Mitarbeiter | Bewohner | Fläche (Land) |

HafenCity (seit 1997)
 Radikale Stadttransformation zu einem gemischtgenutzten Stadtteil hoher Dichte als Erweiterung der inneren Stadt

45.000	15.000	157 ha (127 ha)
--------	--------	-----------------

Billebogen (seit 2015)
 Moderate und schrittweise Transformation zu einem gemischtgenutzten Quartier mittlerer Dichte mit Schwerpunkt urbane Produktion und Dienstleistungen

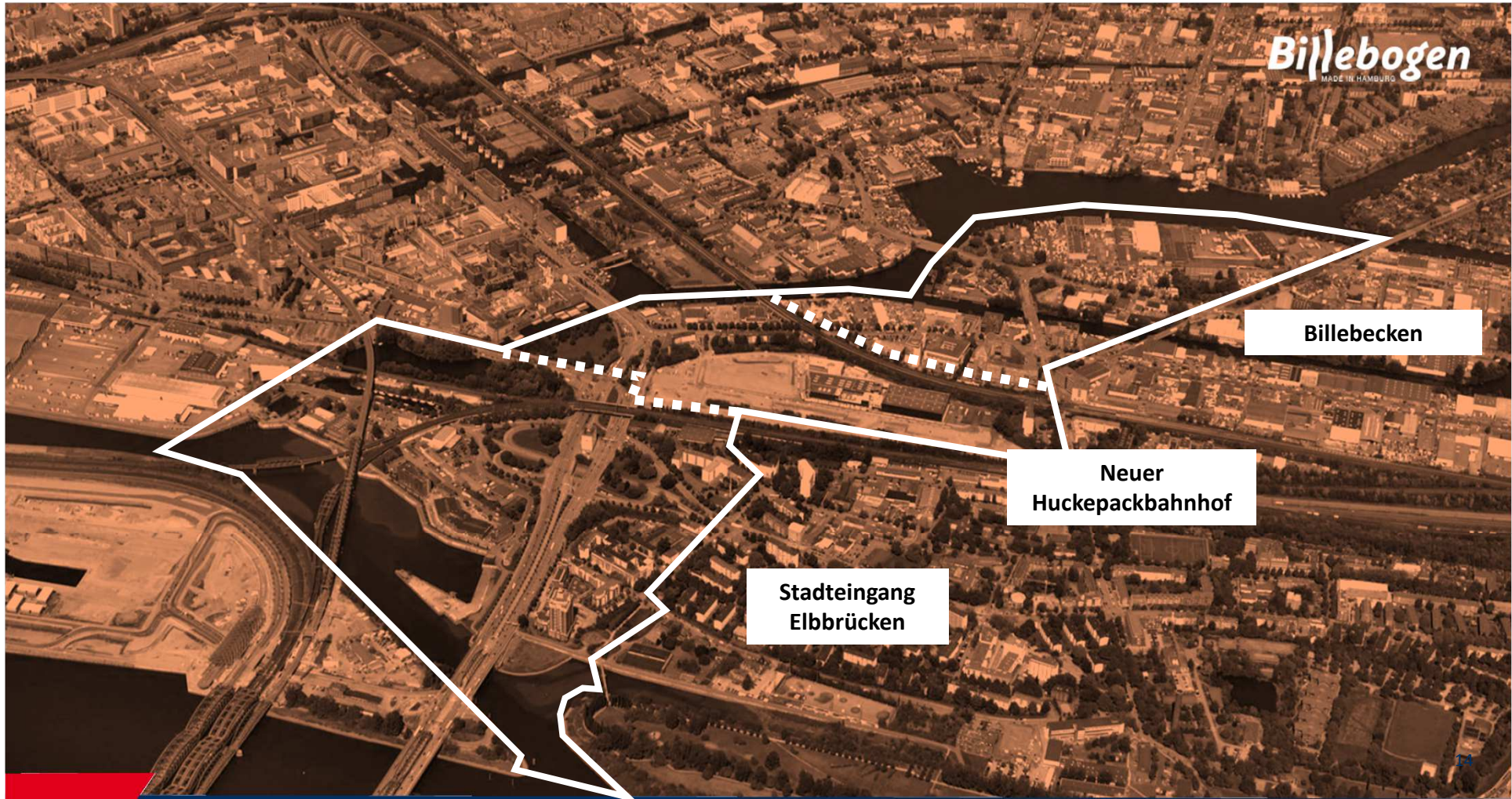
10.000	2.000	95 ha (79 ha)
--------	-------	---------------

Grasbrook (seit 2017)
 Radikale Stadttransformation zu einem gemischtgenutzten Innovationsstadtteil auf der Grundlage wissensintensiver Arbeit

16.000	6.000	65 ha (48 ha)
--------	-------	---------------

Science City Hamburg Bahrenfeld
 Schrittweise als auch radikale Transformation zu einem gemischtgenutzten Stadtteil für Wissenschaft und F&E

3.000	2.500 (WE)	125 ha
-------	------------	--------



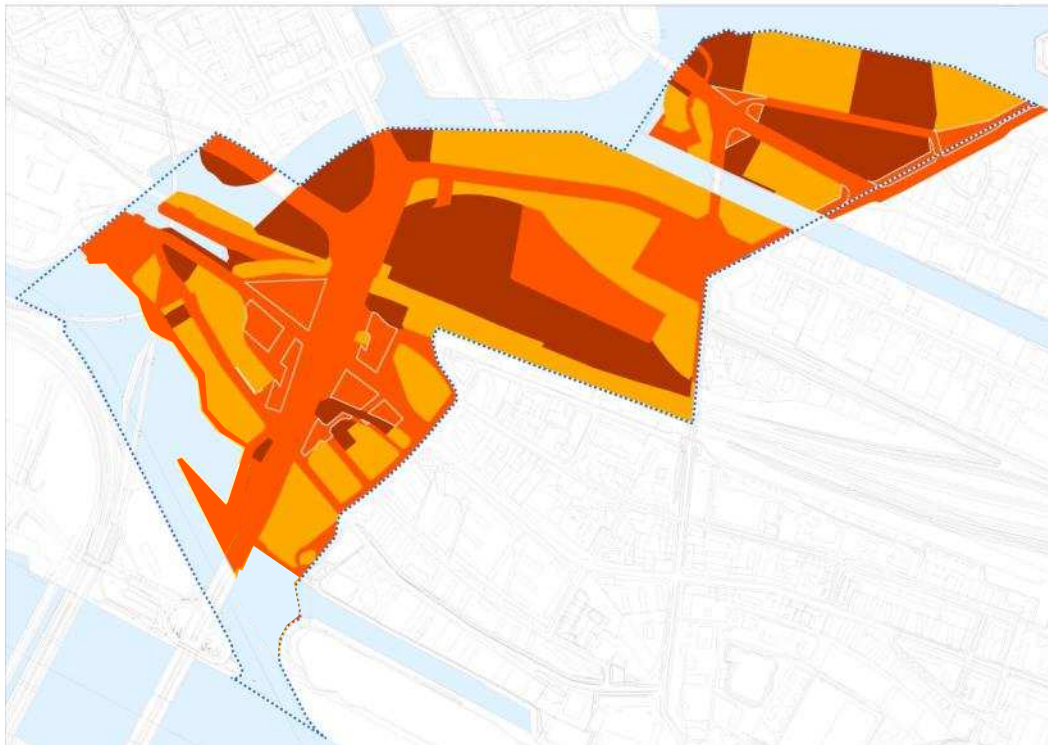
Billebecken

**Neuer
Huckepackbahnhof**





**Stadteingang
Elbbrücken**

Billebogen: Eigentumsverhältnisse

Fragmentierte öffentliche und private Flächen



Grundbesitzer

-  Billebogen Entwicklungsgesellschaft
-  Freie und Hansestadt Hamburg
-  Dritte
-  **Entwicklungsflächen**
auf zu entwidmender Verkehrsfläche
(insgesamt 4,07 ha)

Rolle der BBEG

- Die BBEG tritt als Käuferin auf.
- Die BBEG tritt als Entwicklerin weiterer öffentlicher Flächen auf. (Übertrag auf Gesellschaft muss noch erfolgen.)

Billebogen: Eigentumsverhältnisse

Konsolidierung fragmentierter öffentlicher und privater Flächen

Phase A: Flächenfragmentierung

- Kleinteilige Grundstücksstrukturen

Phase B: Flächenkonsolidierung

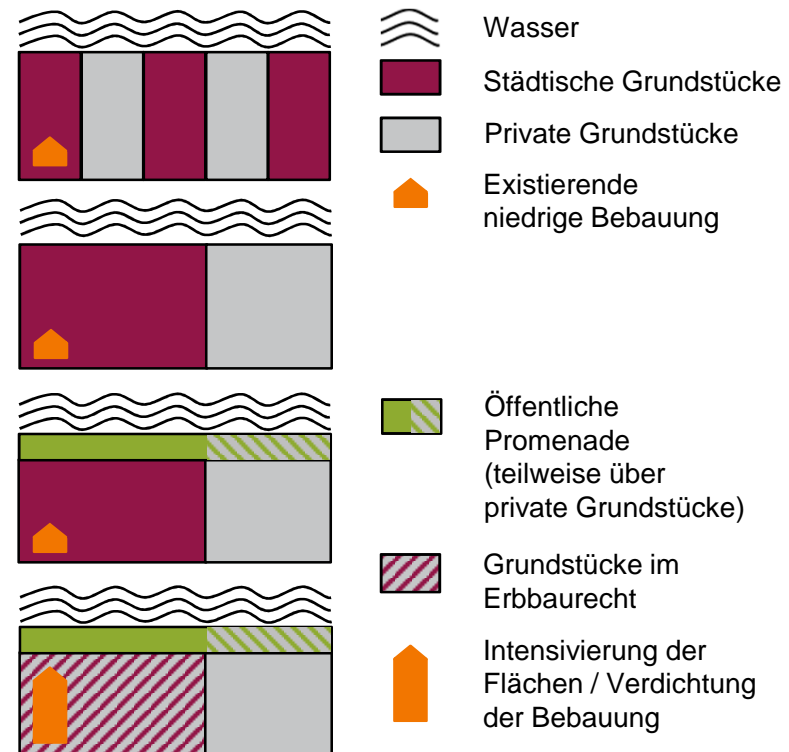
- Neugliederung der Flächen durch Flächentausch, -ankauf und -verkauf

Phase C: Öffentliche Promenade und Grünflächen

- Öffentliche Widmung im Sondernutzungsrecht, z.B. für Wassersportvereine

Phase D: Flächenintensivierung

- Entwicklung der städtischen Grundstücke im Erbbaurecht statt Verkauf



Billebogen: Verbesserung der Erschließungsqualität

Neue Prioritäten für öffentliche Verkehrsmittel, Radfahrer und Fußgänger



U-/S-Bahn

Neue Erreichbarkeit durch U4 und S3/S31, Bestand S21/S2

Busse

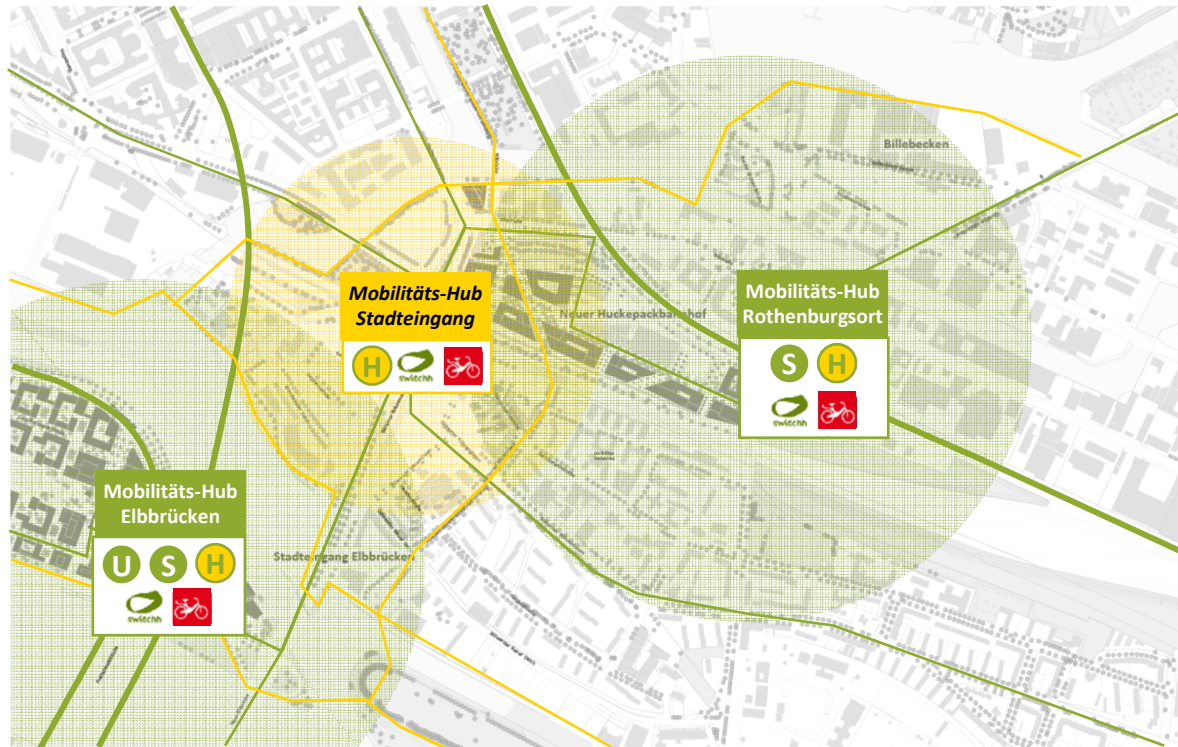
Komplementärnetz, Vernetzung mit U-/S-Bahn (ab Ende 2020)

Radfahrbarkeit

Ausbau des Radwegenetzes, Bike-Sharing, Fahrradparkplatz

Begehbarkeit

Lauffreundlicher Straßen, wasserbegleitendes Wegenetz



Mobilitäts-Hubs

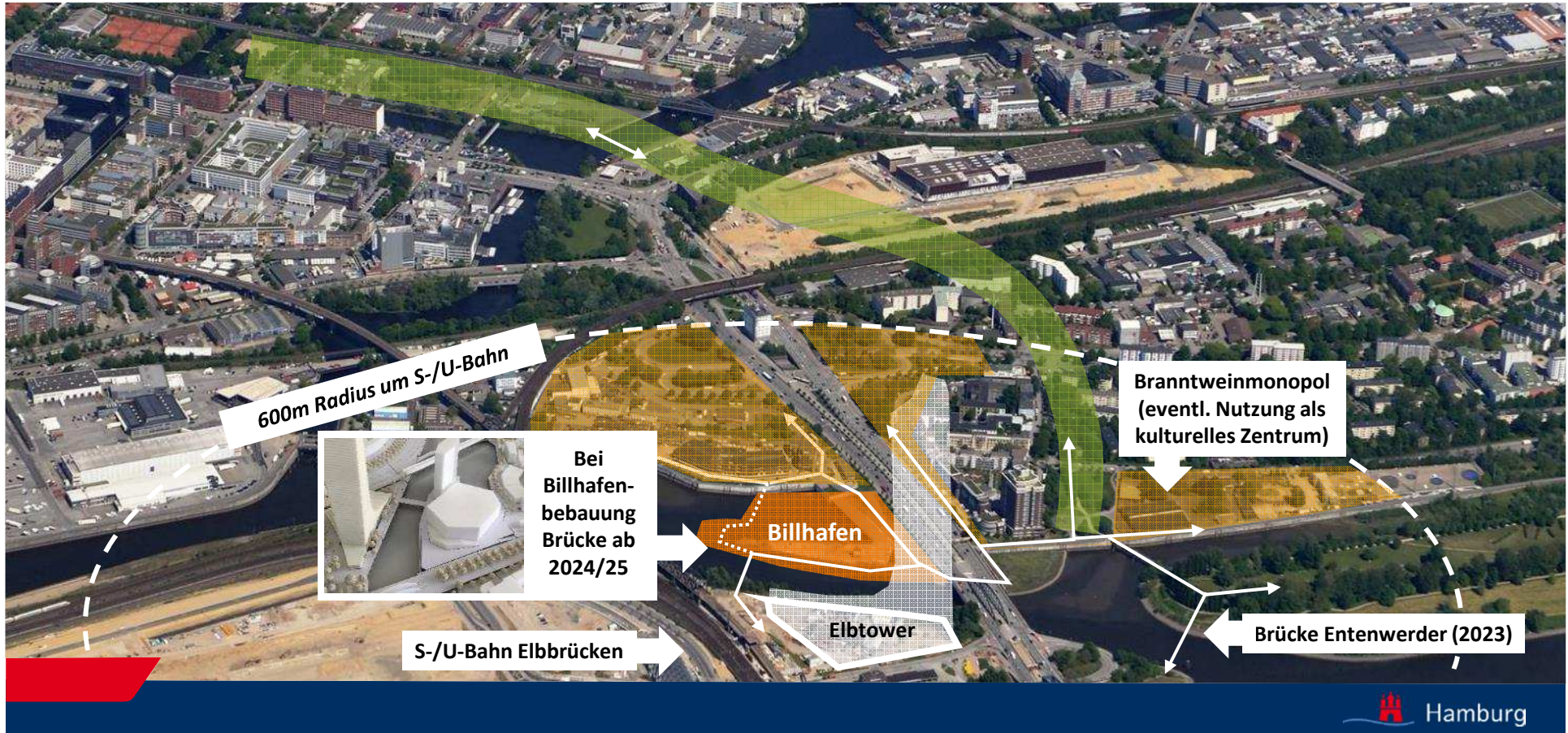
Vernetzung hochwertiger öff. Verkehrsmittel mit Car- / Bike-Sharing, Abstellraum für private Fahrräder



Stadteingang Elbbrücken
Restrukturierung
öffentlicher Infrastrukturen
und neue Entwicklung

Stadteingang Elbbrücken: Unmittelbare Nachbarschaft zur HafenCity

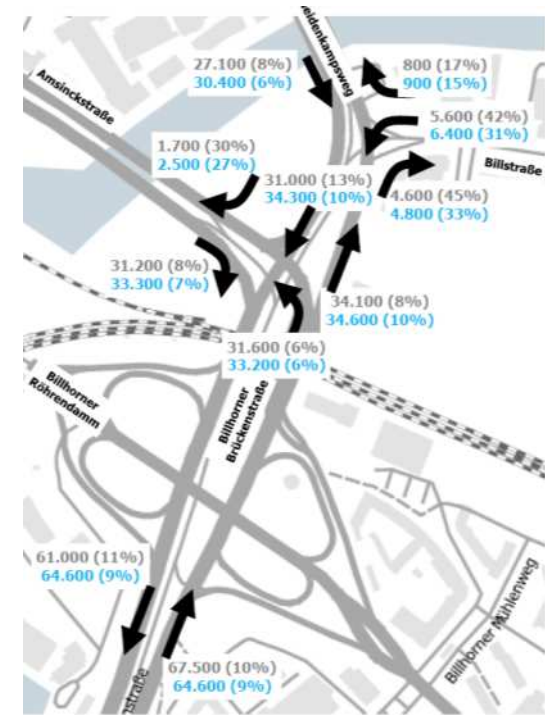
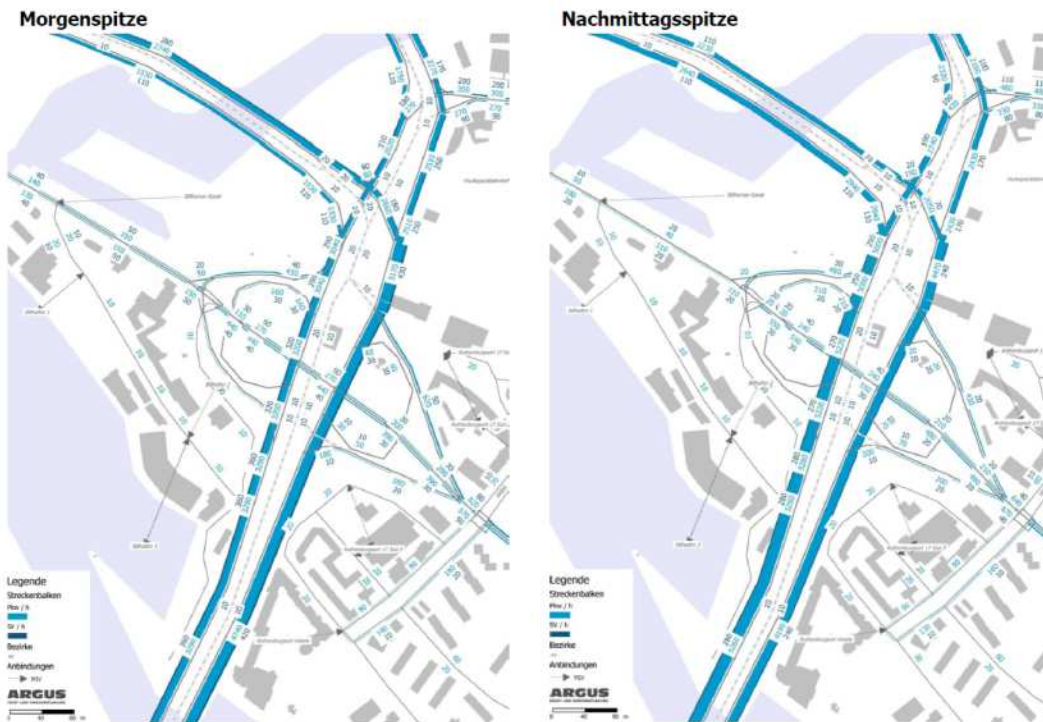
Drei neue Brücken (Fußgänger, Fahrrad) zur Erzeugung räumlicher Integration



Stadteingang Elbbrücken: „Autobahnkleeblatt“

Überflüssige Verkehrsinfrastruktur:

Starker Verkehr entlang der Billhorner Brückstraßen, aber kaum Nutzung des Knotenpunktes



Stadteingang Elbbrücken: „Autobahnkleeblatt“

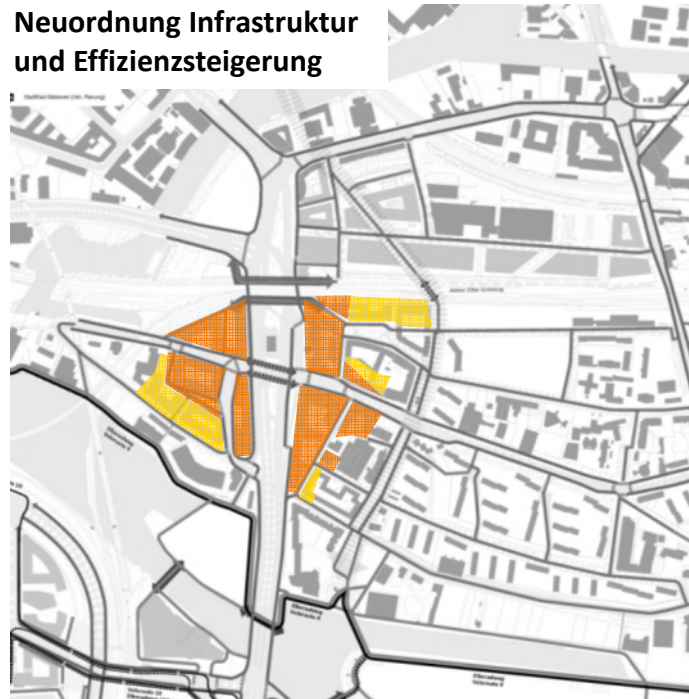
Verkehrlich infrastrukturelle Neuordnung und Flächenfreimachung

Bestehende Infrastruktur



Hauptstraßenverkehrsflächen

Neuordnung Infrastruktur und Effizienzsteigerung



Neue Bauflächen FHH/BBEG

Private neue Bauflächen

Neuordnung der Infrastruktur ohne Verlust verkehrlicher Leistungsfähigkeit (Verkehrsgutachten ARGUS)

Neue Bauflächen

- ca. 2,95 ha (zu entwidmende VF)
- ca. 300.000 bis 350.000 qm BGF (insgesamt, inkl. BBEG-Flächen)

Legende

- Radwege & Radfahrstreifen / Fahrbahnquerungen
- Führung Radverkehr auf Fahrbahn (Mischprinzip)
- Führung Radverkehr gemeinsam mit Fußgängern
- Radrouten wie Velorouten oder Elberadweg
- Grünzug/ grüne Verbindung
- StadtrRad-Stationen (inkl. Planung)

Stadteingang Elbbrücken: Testplanungsverfahren

Verfahren abgeschlossen, Diskursiver Entscheidungsprozess startet



24.09.2019

Abschlusspräsentationen der bearbeitenden Büros

darauffolgend

Empfehlungen der Jury

Kein Siegerentwurf, sondern differenzierte Empfehlungen je Betrachtungsraum

14.11.2019

Bauherren-Veranstaltung (nicht nur Stadteingang)

16.11.2019

Stadtwerkstatt

17.11.-25.11.

Ausstellung und Infoveranstaltungen für Architekten, Fachplaner und Politik

Sommer 2020

Konsolidierter Planentwurf

Stadteingang Elbbrücken: Testplanungsverfahren

Drei Entwurfsvarianten zur weiteren Überprüfung



Stadteingang Elbbrücken

Mögliche Baufelder östlich der Billhorner Brückenstraße



Potentielle Baufelder östlich der Billhorner Brückenstraße
Bestandteil aller städtebaulichen Varianten

Standortvariante für den Elbdome

Stadteingang Elbbrücken

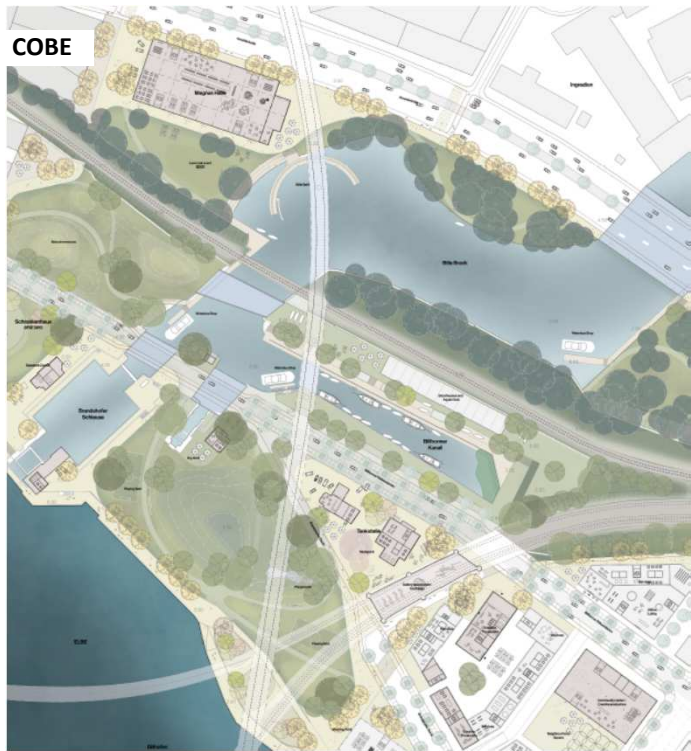
Mögliche Baufelder westlich der Billhorner Brückenstraße



- Potentielle Baufelder östlich der Billhorner Brückenstraße**
Bestandteil aller städtebaulichen Varianten
- Potentielle Baufelder westlich der Billhorner Brückenstraße**
Bestandteil von zwei von drei städtebaulichen Varianten
- Standortvariante für den Elbdome**

Stadteingang Elbbrücken

Besondere Freiraumqualitäten: „Brückenpark“



Neuer Huckepackbahnhof
Konversion untergenutzter
oder brachliegender Flächen

Neuer Huckepackbahnhof

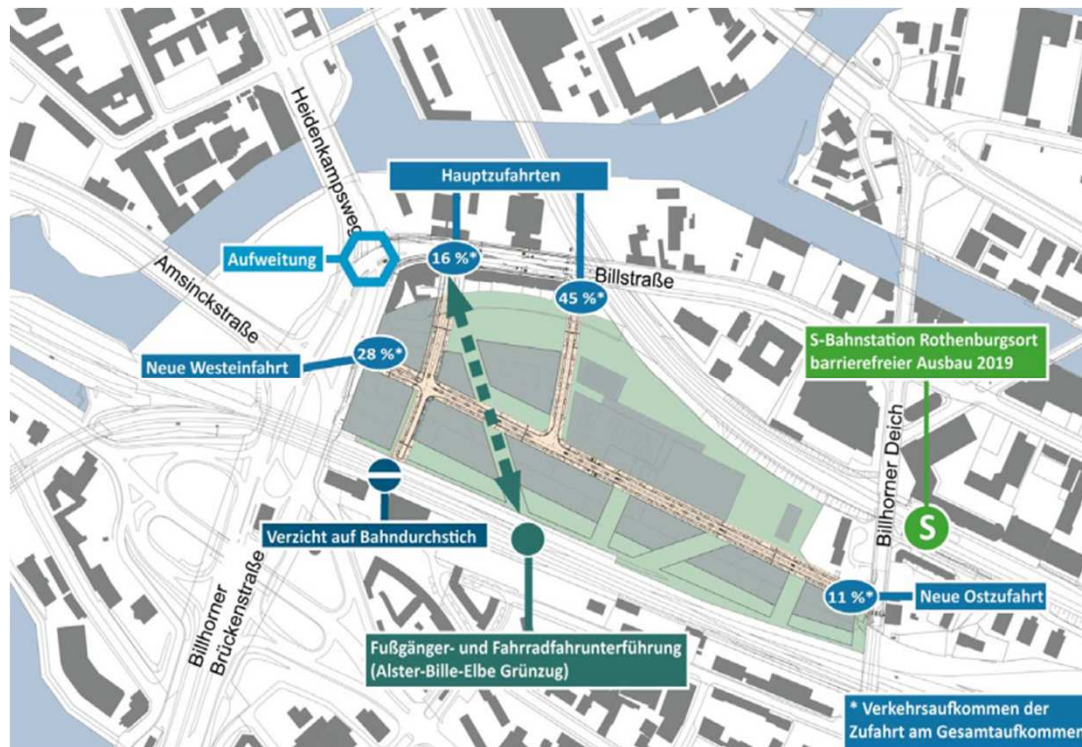
Entwicklung städtischer, räumlich ehemals „gefangener“ Flächen

Billebogen
MADE IN HAMBURG

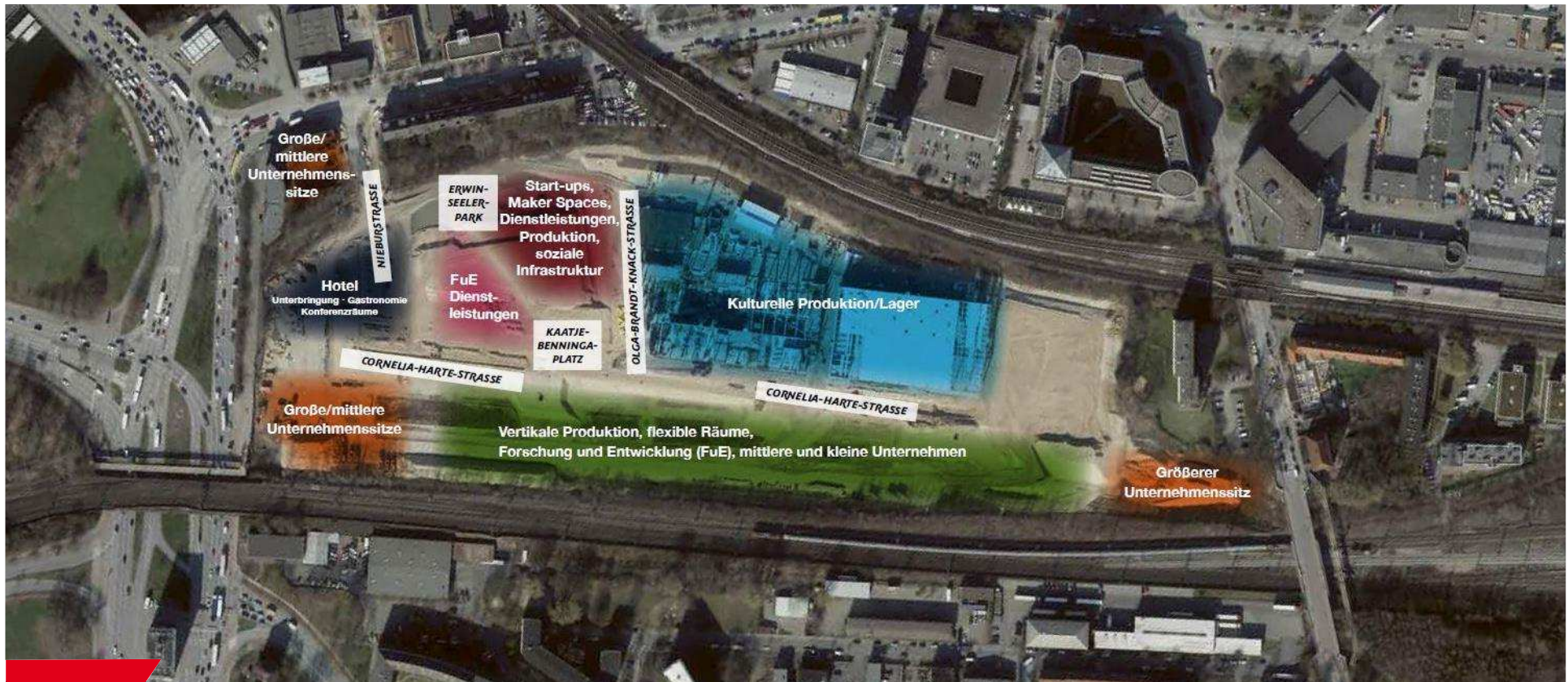


Neuer Huckepackbahnhof

Multiple Erschließung für ca. 2500 Arbeitsplätze

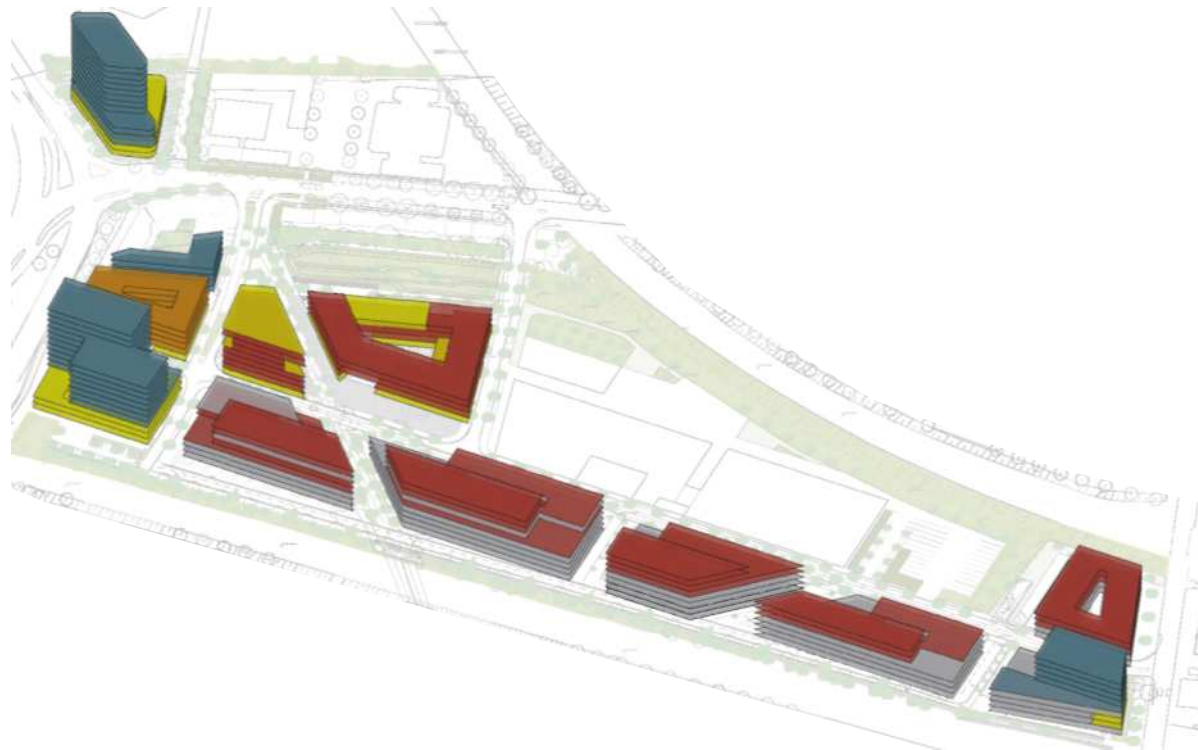


Neuer Huckepackbahnhof Vielfältige Nutzungsmischung



Neuer Huckepackbahnhof

Nutzungskonzept und Baufelder



Nutzfläche (BGF):
130.000–160.000 qm

- Hybride Nutzungen:**
technische und servicebezogene Dienstleistungen, Ideenwerkstatt, Forschung und Entwicklung, Labornutzung, Start-Ups
- Publikumsbezogene Nutzungen:**
Eingangsbereiche, Infocenter, Ausstellungen
Kommunikationsflächen, Nahversorgung (Cafe, Shop), soziale Infrastruktur (Kita)
- Büronutzung**
- Urbane Produktion mit Logistik und Büro**
- Hotel**

Neuer Huckepackbahnhof

Nutzungskonzept und Baufelder



- MK-Baufelder** für Unternehmenssitze (BF2+BF12) und Hotel (BF1)
- Inkubator** für kleinere produzierende Betriebe und Dienstleister
- Verdichtete, urbane, vertikal gestapelte Produktion**
- Erweiterungsoption**

Neuer Huckepackbahnhof

BF1-2, BF12: Unternehmenssitze, BF1 Hotel mit Konferenz / Co-working

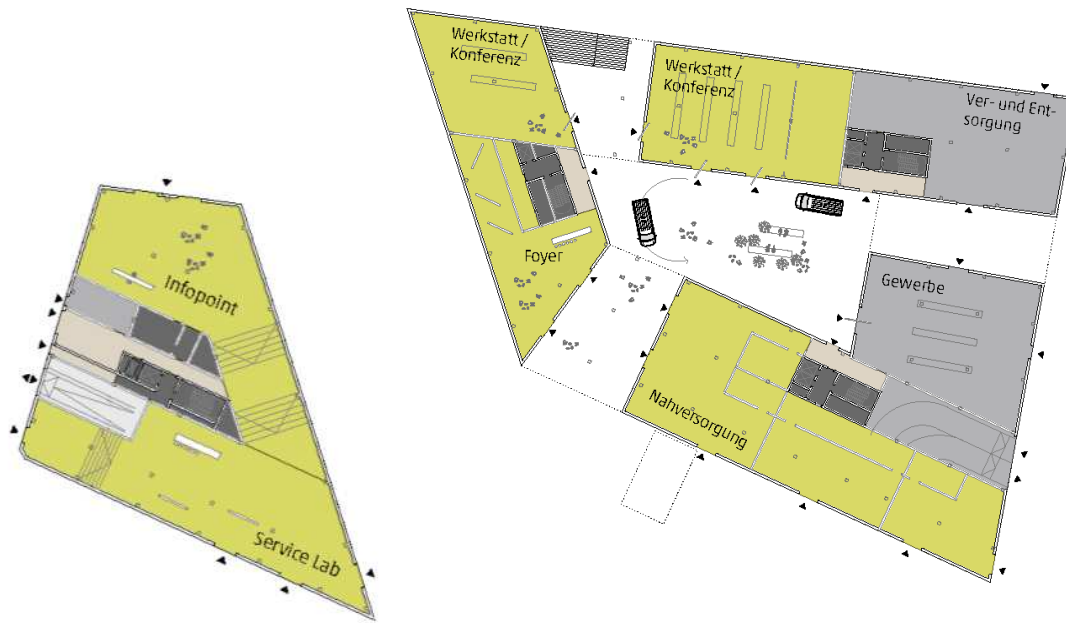
Billebogen
MADE IN HAMBURG



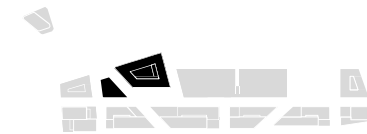
33

Neuer Huckepackbahnhof

BF 3-4: Inkubator - Flächen für kleine Unternehmen und soziale Infrastruktur



Erdgeschoss

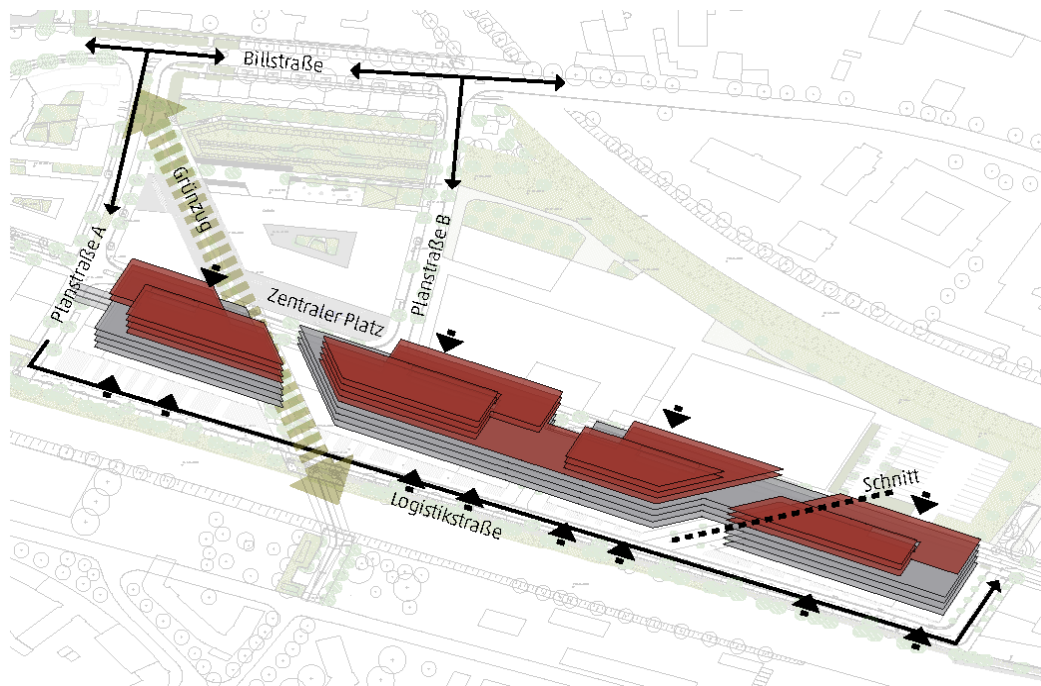


HE
NN

34

Neuer Huckepackbahnhof

BF 5-8: Verdichtete, urbane, vertikal gestapelte Produktion
(Speicherstadt des 21. Jahrhunderts; Eigentum FHH BBEG?)
Vorrangig Angebot an Mietflächen



Neuer Huckepackbahnhof

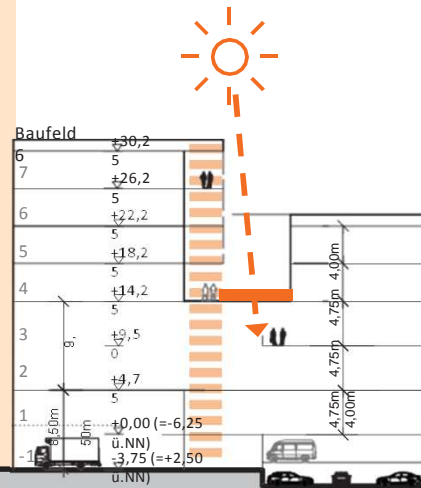
BF 5-8: Verdichtete, urbane, vertikal gestapelte Produktion



Logistikstraße

Logistikstraße

+2,50
ü.NHN



Stadtstraße

Büro
Gewerbe

Planstraße
C

6,25
ü.NHN



Neuer Huckepackbahnhof

BF 5-8: Verdichtete, urbane, vertikal gestapelte Produktion



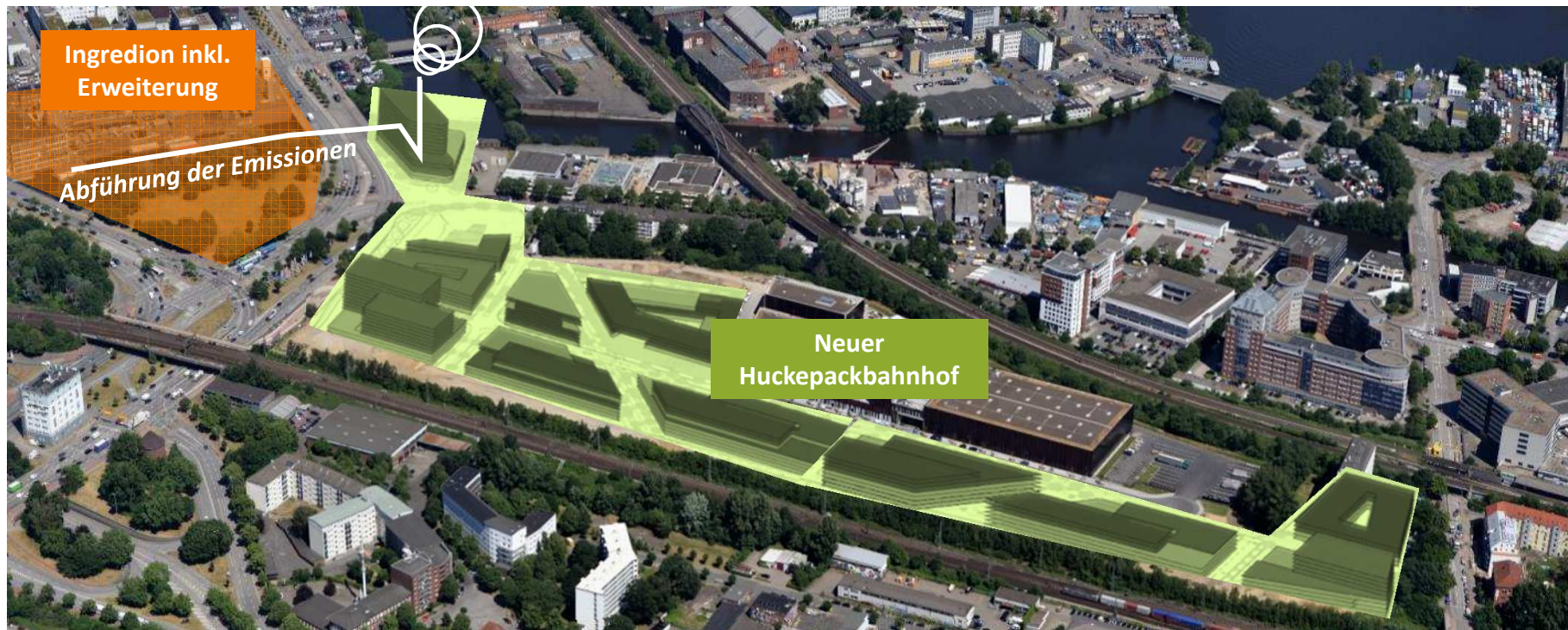
Neuer Huckepackbahnhof

Vernetzung und Aufenthaltsqualität durch Alster-Bille-Elbe-Grünzug



Neuer Huckepackbahnhof

Herstellung von Verträglichkeit zwischen Industrie und Büronutzung;
Geruchsentlastung über Hochhaus Esso-Grundstück (?); B-Plan-Voraussetzungen in Klärung



Billebecken
Konsolidierung fragmentierter
privater und öffentlicher Flächen
und Inwertsetzung der Flächen

Billebecken 1939



Billebogen
MADE IN HAMBURG

Schule am Bullenhuser Damm (1911)








41

Billebecken heute



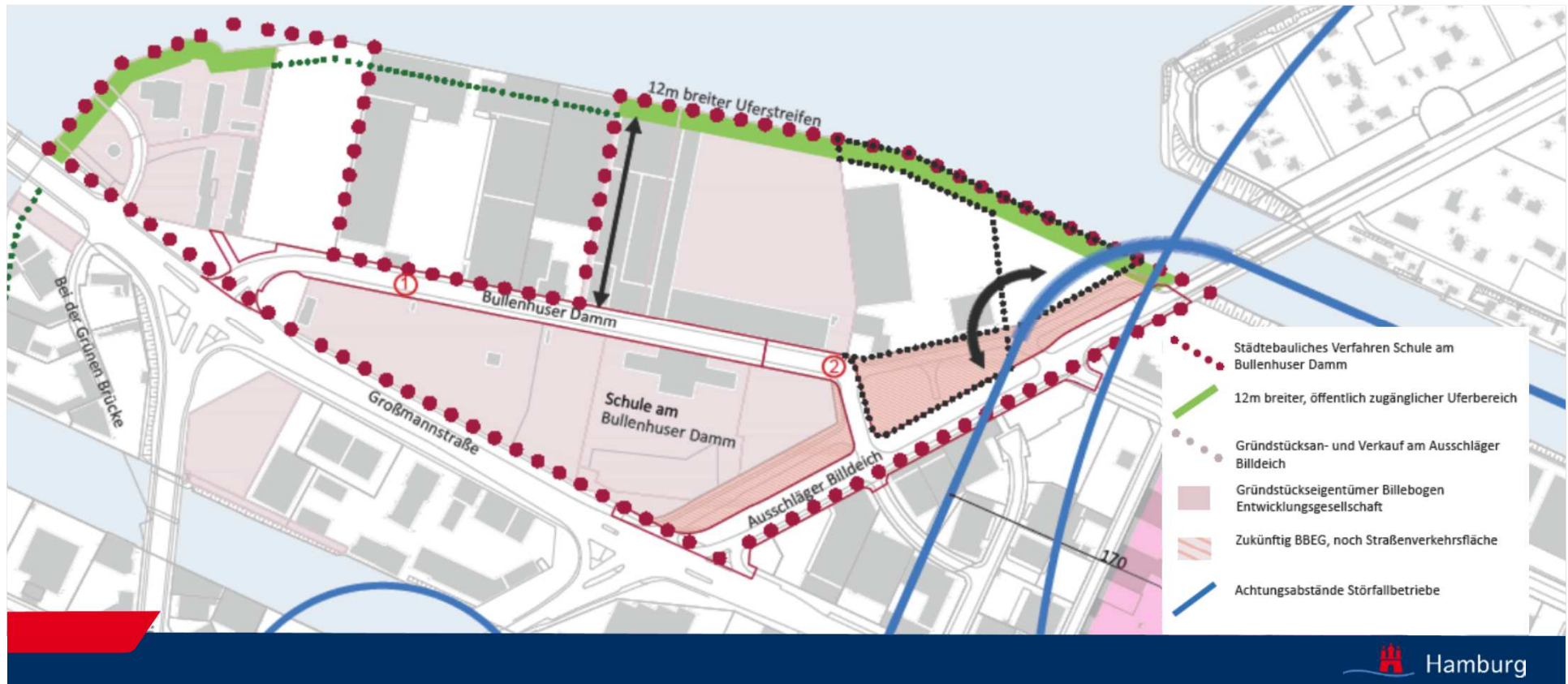
Billebecken: Baufelder und Anhandgaben in Bearbeitung



-  Laufende/Geplante Anhandgaben
-  Potentielle Baufelder
-  Neue Bauflächen durch Straßenflächenoptimierung
-  Geplante öffentliche Flächen und Baufelder
-  Wichtige fußläufige Verbindungen

Billebecken: Verbesserte Infrastruktur

Aufwertung Straßenräume, Grüner Uferstreifen, Beachtung der Abstände zu Störfallbetrieben



Billebecken: Schule am Bullenhusen Damm

Zeitplan für Entwicklung des Bestandes

Bis Apr 2020	Grundlagenermittlung
Bis Frühjahr 2020	Ideenfindungsprozess im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
Juni bis Sep. 2020	Planungskonzeptionen (Mehrfachbeauftragung)
Ab Dez. 2020	Gespräche mit potentiellen Nutzern (Ausschreibung?)
Bis Anfang 2024	Gebäudefreimachung / z.T. temporärer Umzug von Bestandsnutzern
2024 – 2026	Sanierung des Gebäudes (24 Monate)
2026	Baufertigstellung und Gebäudebezug mit neuem Nutzungskonzept, Wiedereinzug Gedenkstätte



Billebogen

Generelle Anforderungen an die Grundstücksentwicklung

1. Anhandgaben (für Verkäufe und Erbbaurechte): 70% Konzept + 30% Preis
2. Hohe architektonische Qualität / Durchführung eines Architekturwettbewerbs
3. Verpflichtender Platinstandard des Hafencity Umweltzeichens für alle Gebäude
4. DGNB Nachhaltigkeitszertifizierung des Quartiers Neuer Huckepackbahnhof (noch laufend)
5. (Industrie- und) Gewerbeflächen
 - *nur Erbbaurecht (Laufzeit entsprechend technologischer Innovationszyklen der Industrie)*
 - *oder Miete*
6. MK-Flächen
 - *Langfristiges Erbbaurecht*

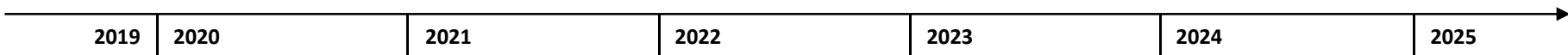
Stadteingang



Neuer Huckepackbahnhof



Billebecken



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Billebogen
MADE IN HAMBURG

