

18.11.2019 | Billbrookkreis  
Prof. Jürgen Bruns-Berentelg

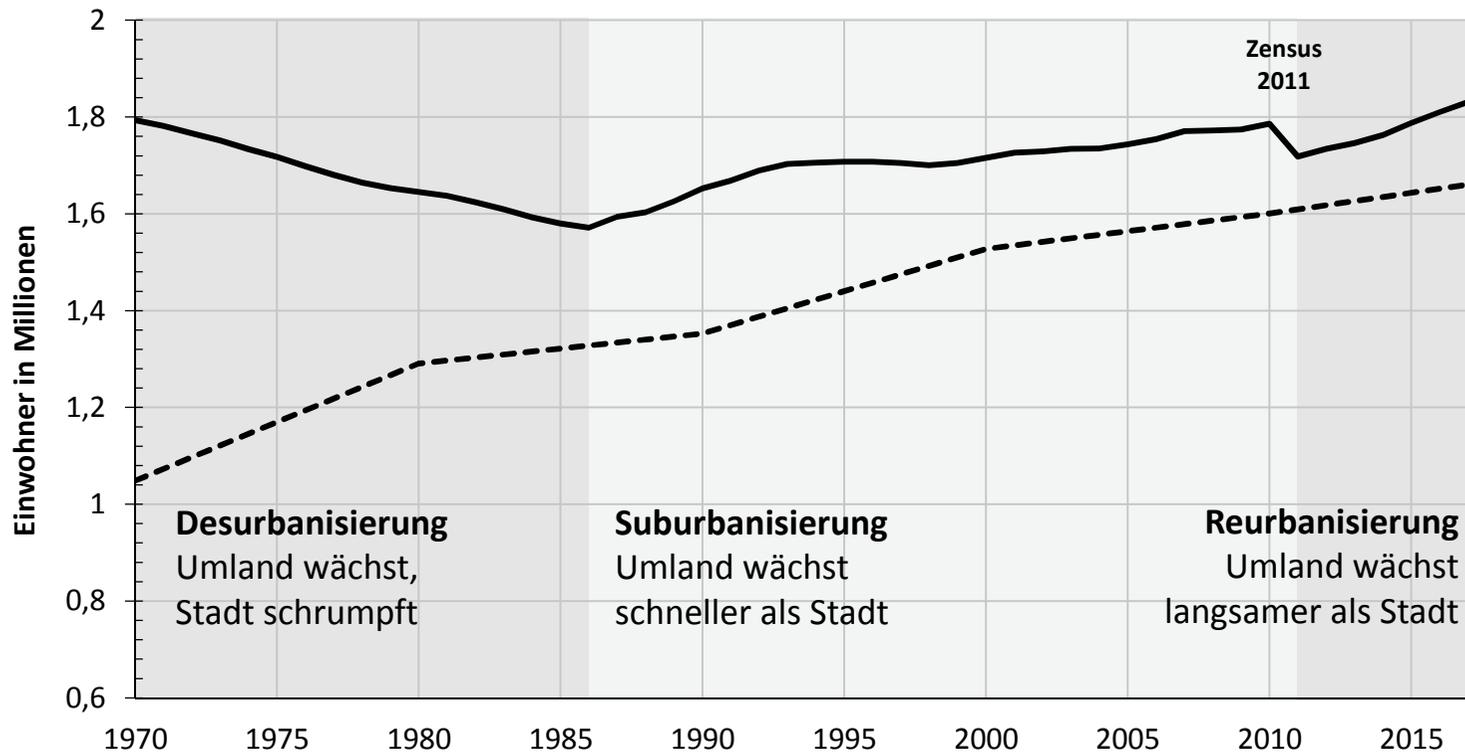
**Billebogen**  
MADE IN HAMBURG

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



# Hamburg: Eine wachsende Stadt

## Reurbanisierung erzeugt Flächenbedarf in der Stadt



— Hamburg

- - - Umland

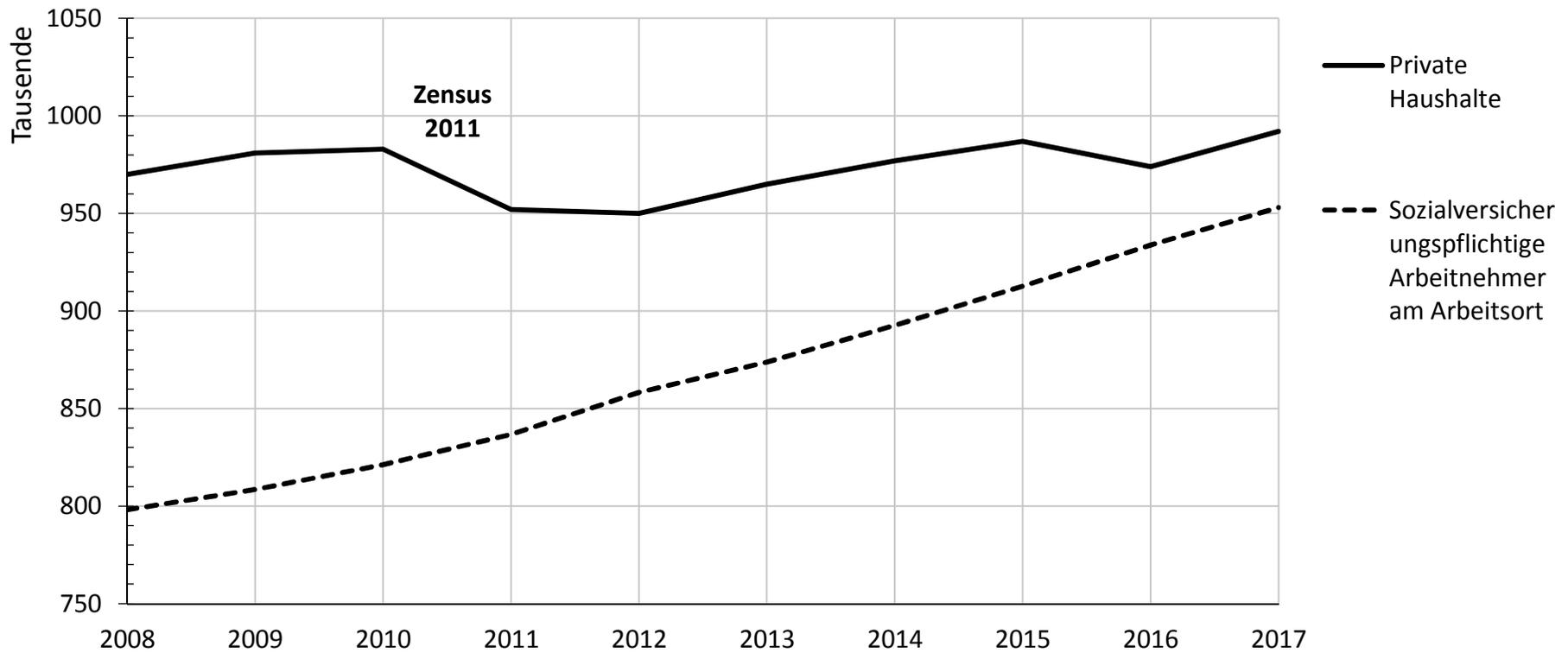
Umland entspricht den unmittelbar an Hamburg grenzenden Landkreisen

Quellen:  
statista.de

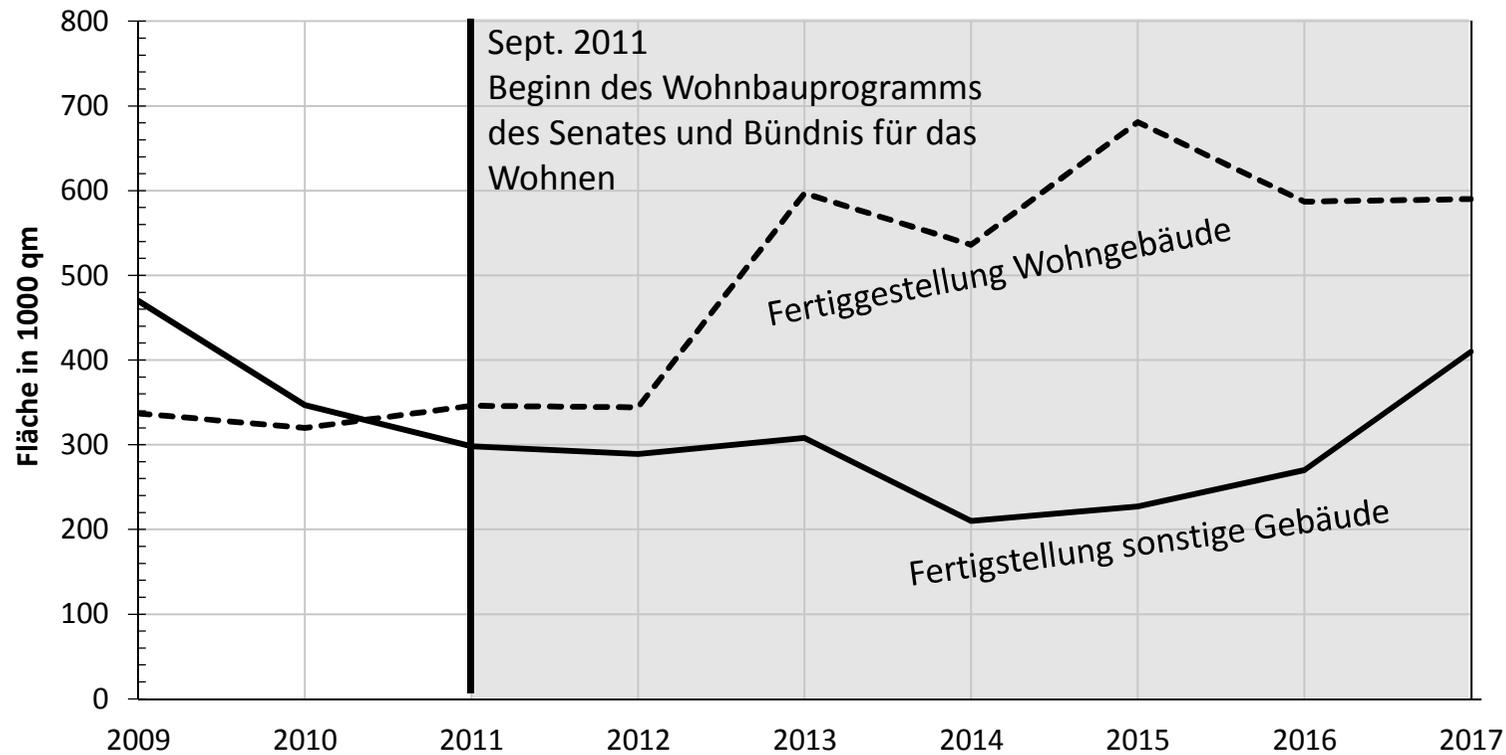


# Hamburg: Eine wachsende Stadt

## Private Haushalte und Arbeitsplätze



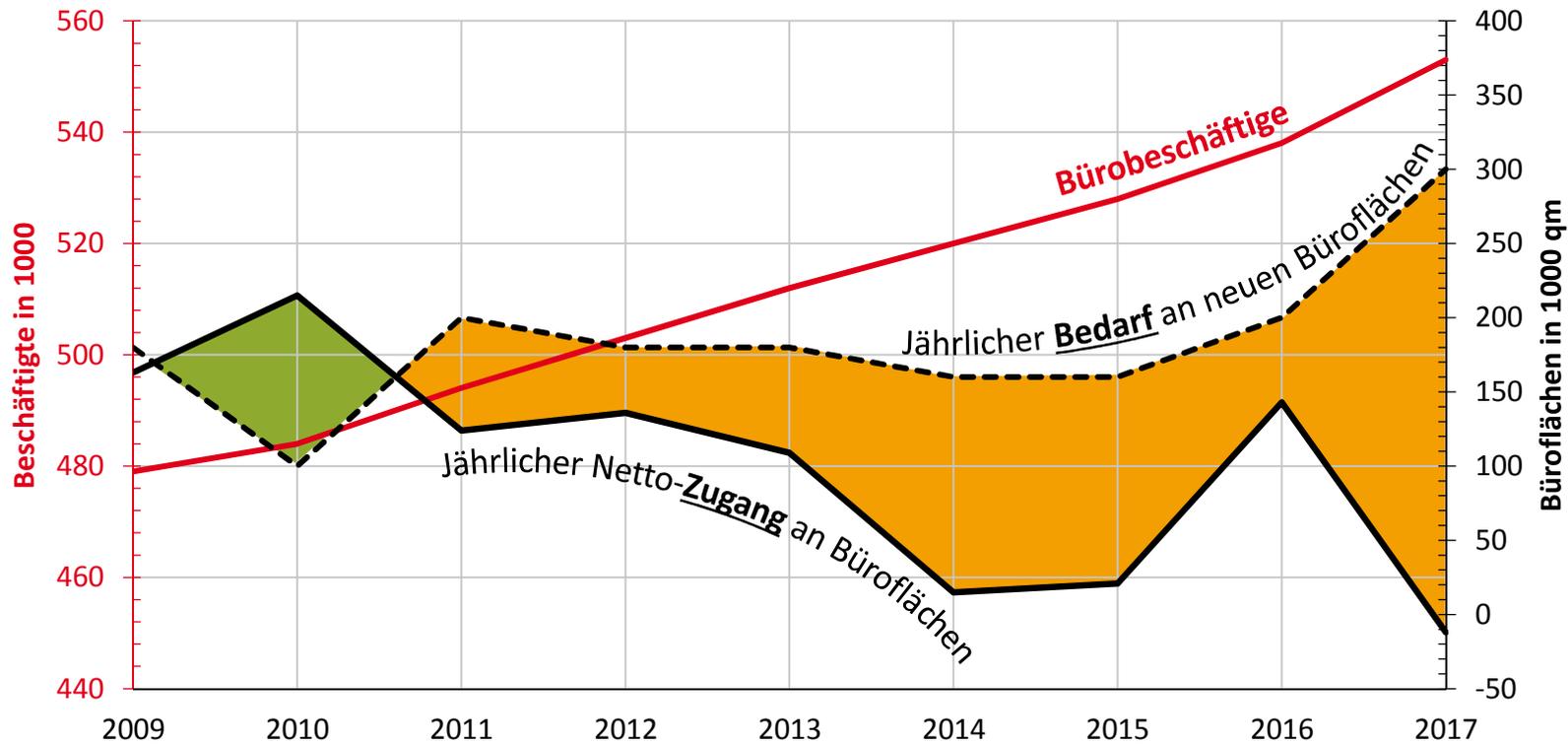
## Hamburg: Eine wachsende Stadt ... ... braucht nicht nur Wohnungen.



Quellen:  
regionalstatistik.de  
und bulwiengesa

# Hamburg: Eine wachsende Stadt

## 2017 fehlen 312 000 qm neue Büroflächen



Quellen:  
[regionalstatistik.de](http://regionalstatistik.de)  
 und [bulwiengesa](http://bulwiengesa.de)

# Hamburg: Ökonomische Stärken und Schwächen

## Schwache Entwicklung im Bereich wissensintensiver Branchen

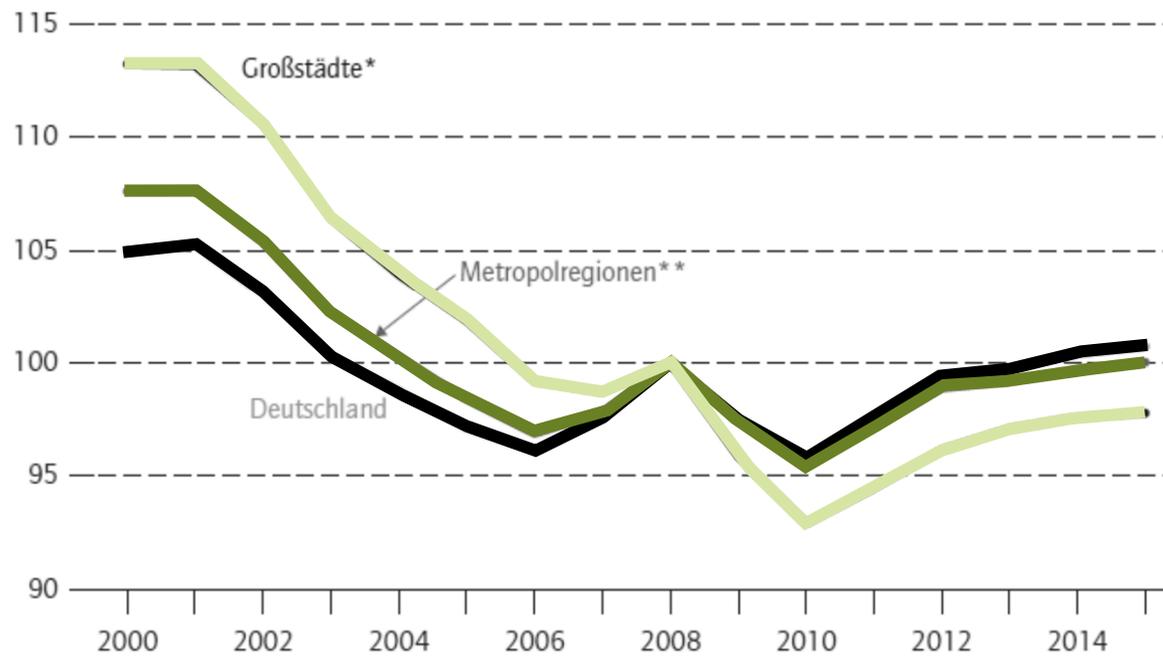


Quelle: Mayrhofer und Musil (2015), Eurostat 2008-2013

## Hamburg: Potential Urbane Produktion

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

Index 2008 = 100



### Erwerbstätige im verarbeitendem Gewerbe

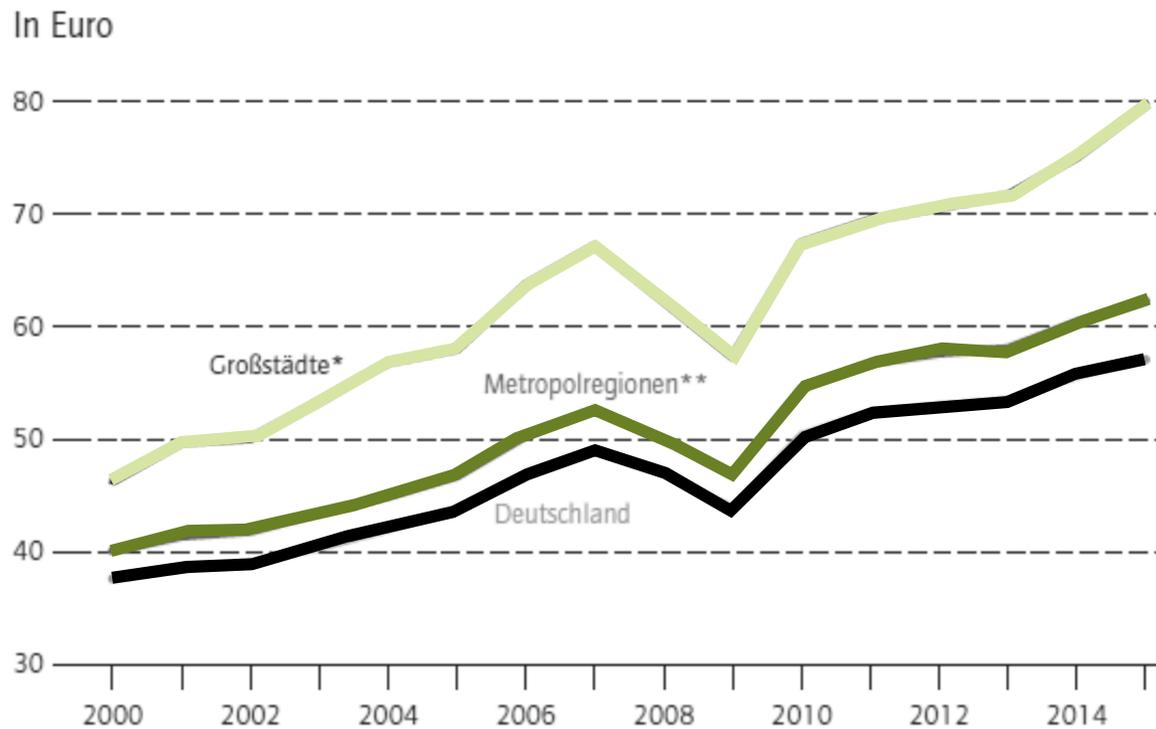
\* Großstädte mit über 500 000 Einwohner sowie Duisburg

\*\* Metropolregionen gemäß Ministerkonferenz für Raumordnung

Quelle: DIW Berlin (2017)  
Industrie in Großstädten

## Hamburg: Potential Urbane Produktion

Urbane Produktion in Großstädten ist deutlich produktiver



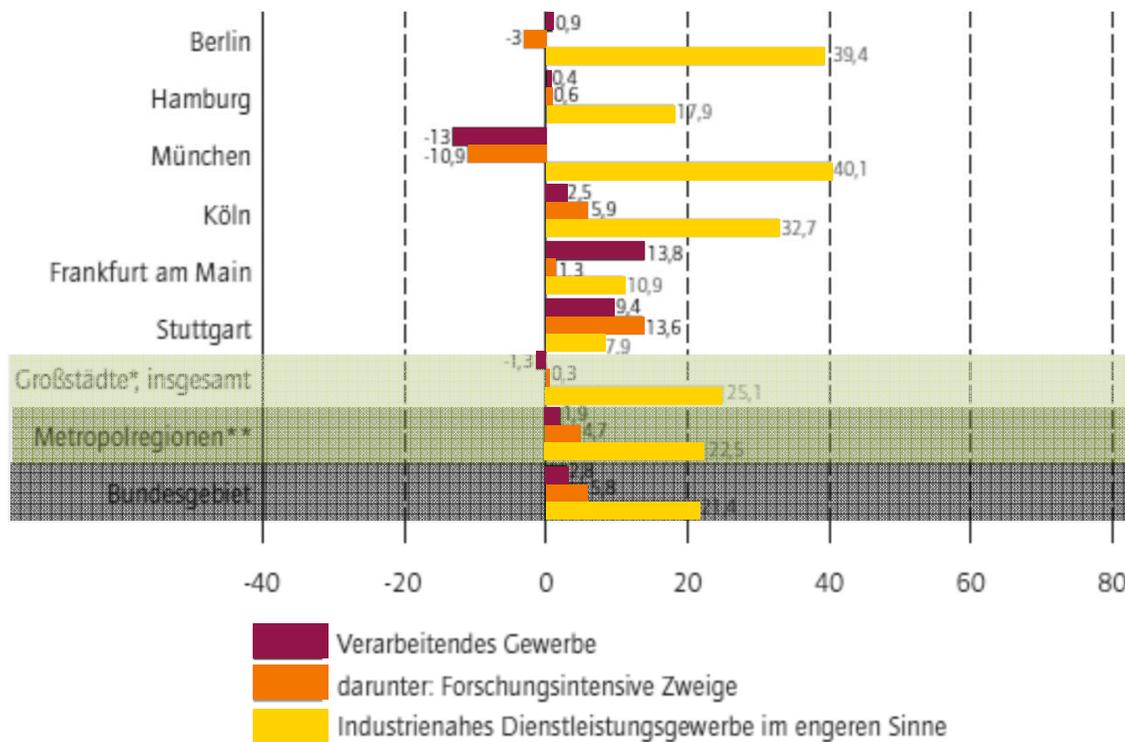
### Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigenstunde im verarbeitendem Gewerbe

- \* 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

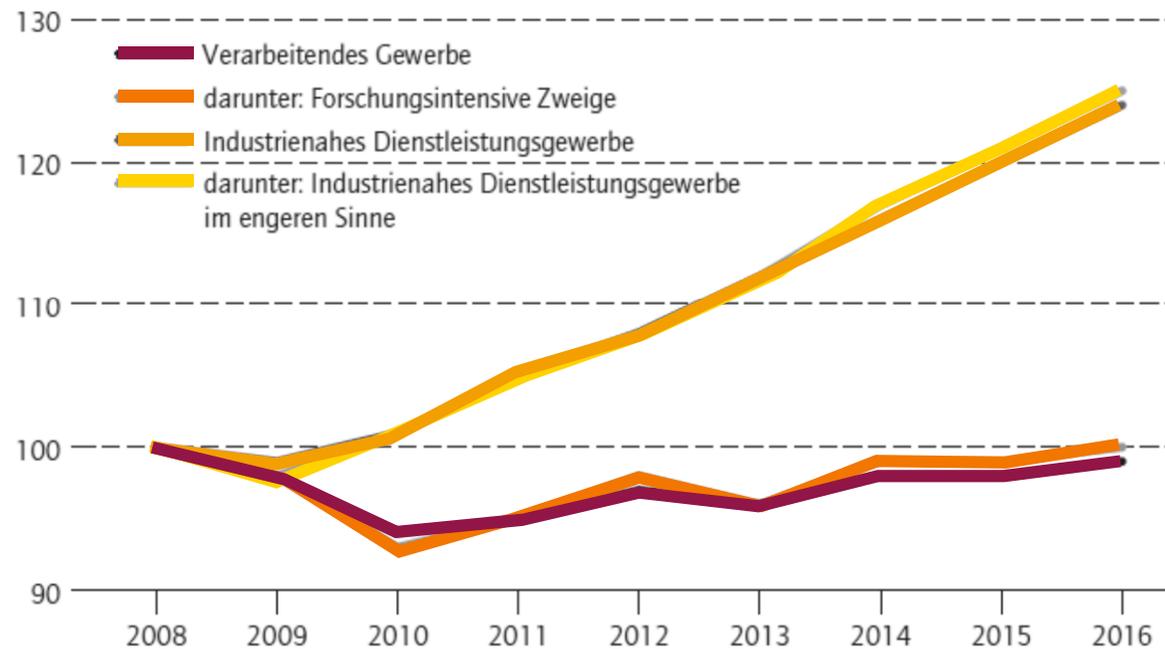
- \* Großstädte mit über 500 000 Einwohner sowie Duisburg
- \*\* Metropolregionen gemäß Ministerkonferenz für Raumordnung

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

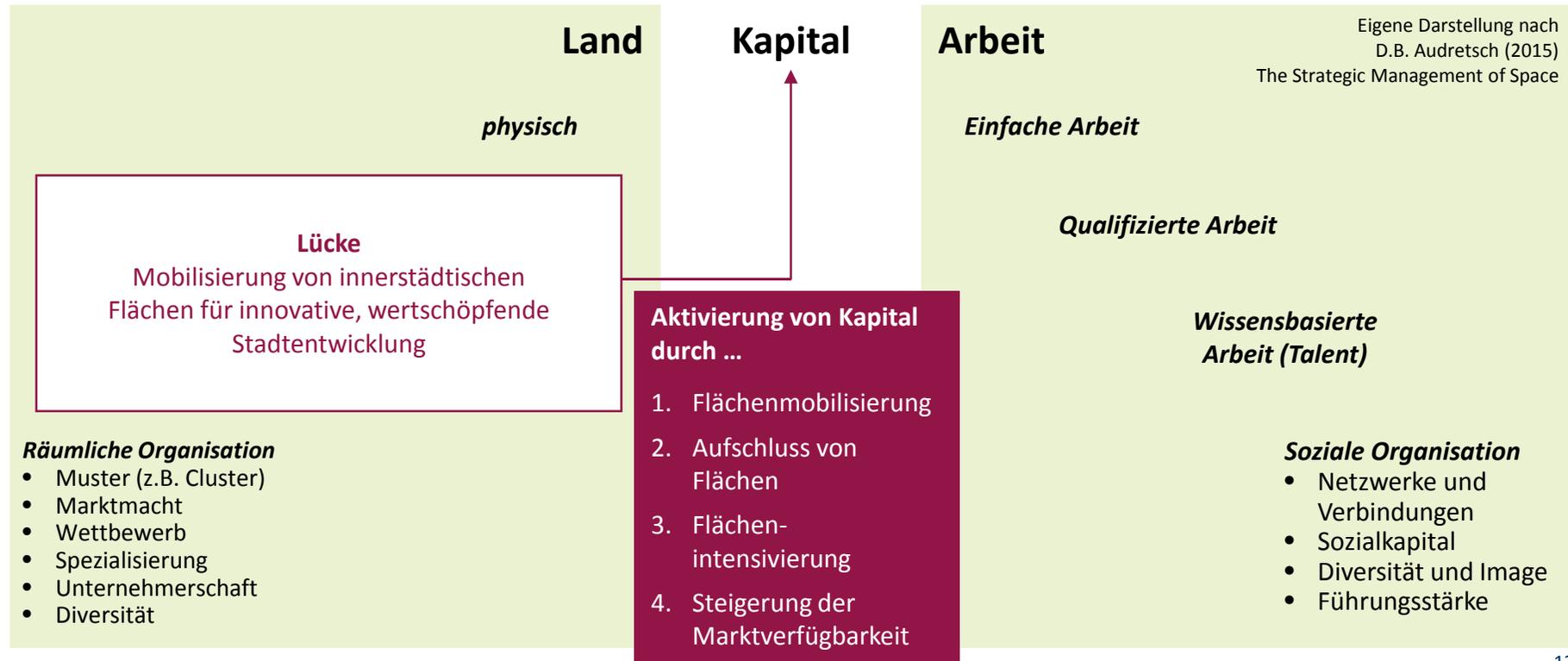
# Hamburg: Potential Urbane Produktion

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

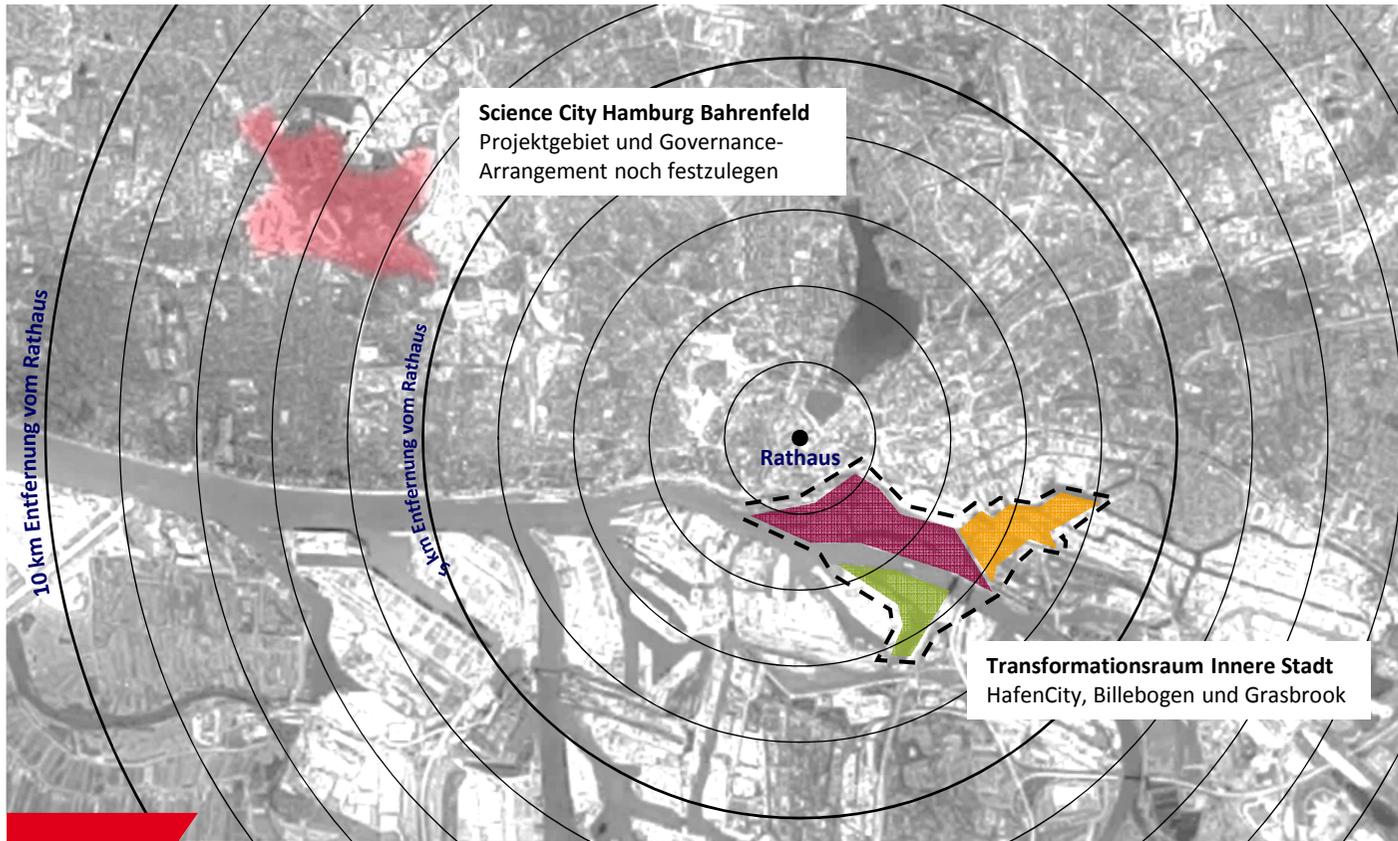
Gebäude- typologien	Offene Lager- und Produktions- flächen	Eingeschossige Lager- und Produktions- gebäude (PDRs)	Mehrgeschossige PDRs	Mehrgeschossige PDRs und Wohngebäude	Mehrgeschossige Wohn- und Bürogebäude	Mehrgeschossige Bürogebäude
Lager- und Produktions- gewerbe						
<b>Produzierendes Gewerbe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

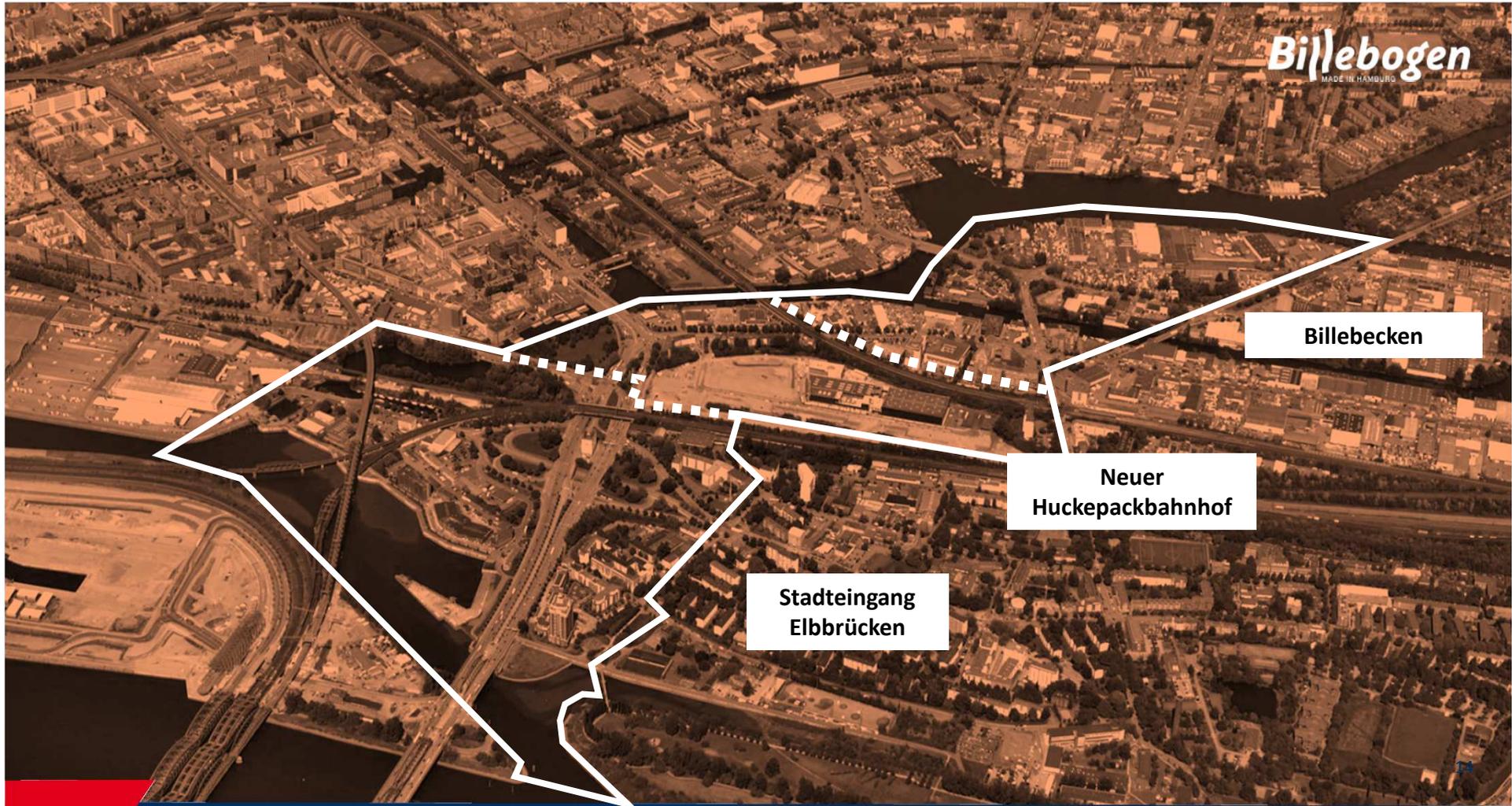
10.000	2.000	95 ha (79 ha)
--------	-------	---------------

**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
-------	------------	--------



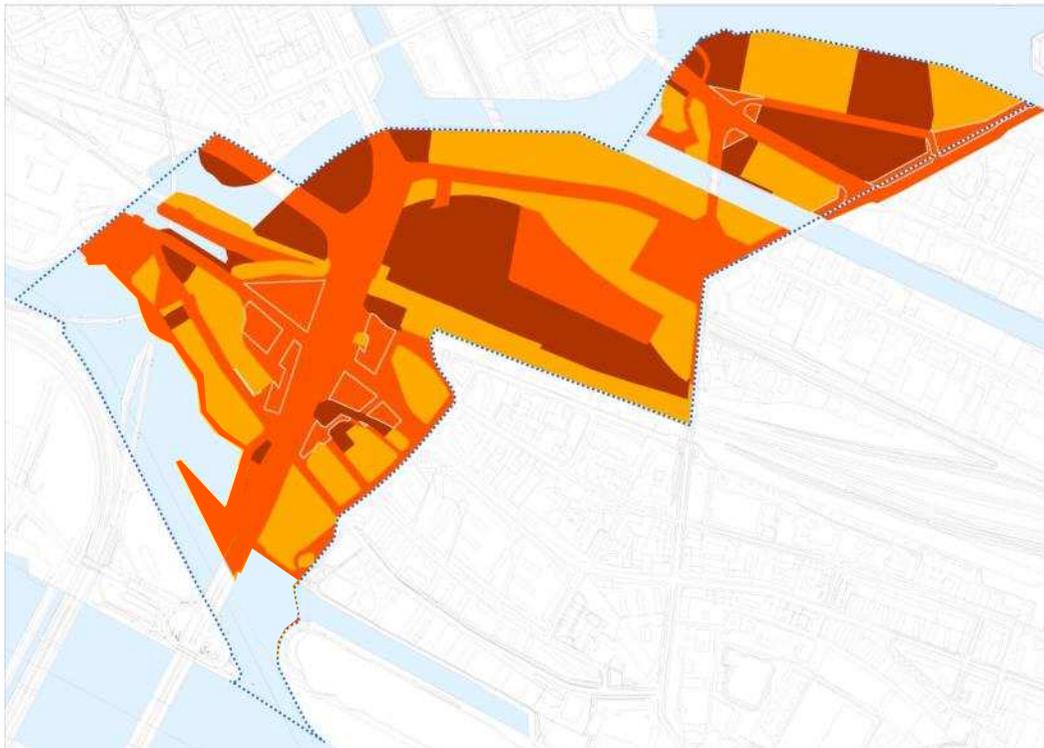
**Billebecken**

**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

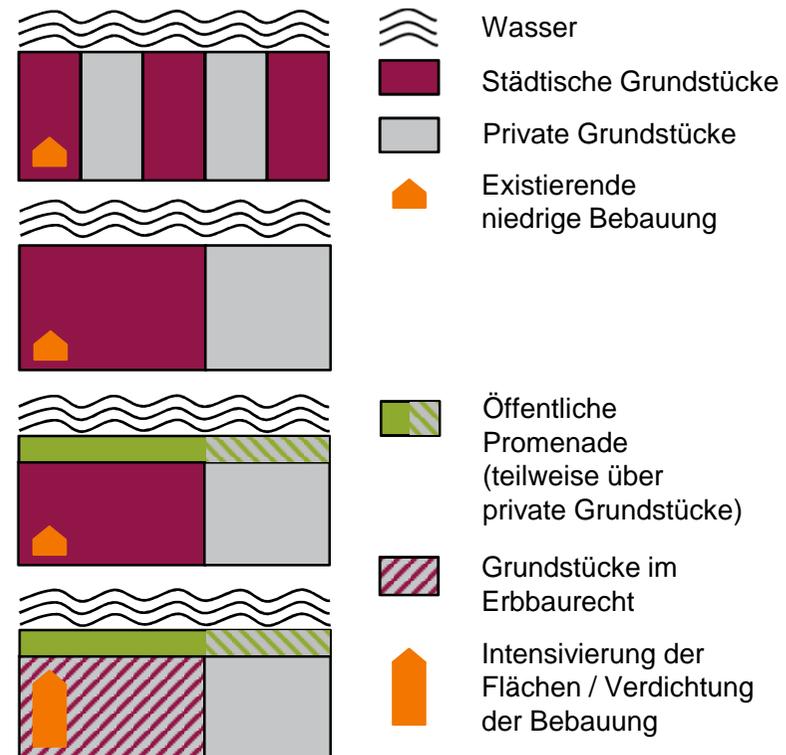
- Neugliederung der Flächen durch Flächentausch, -ankauf und -verkauf

#### 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

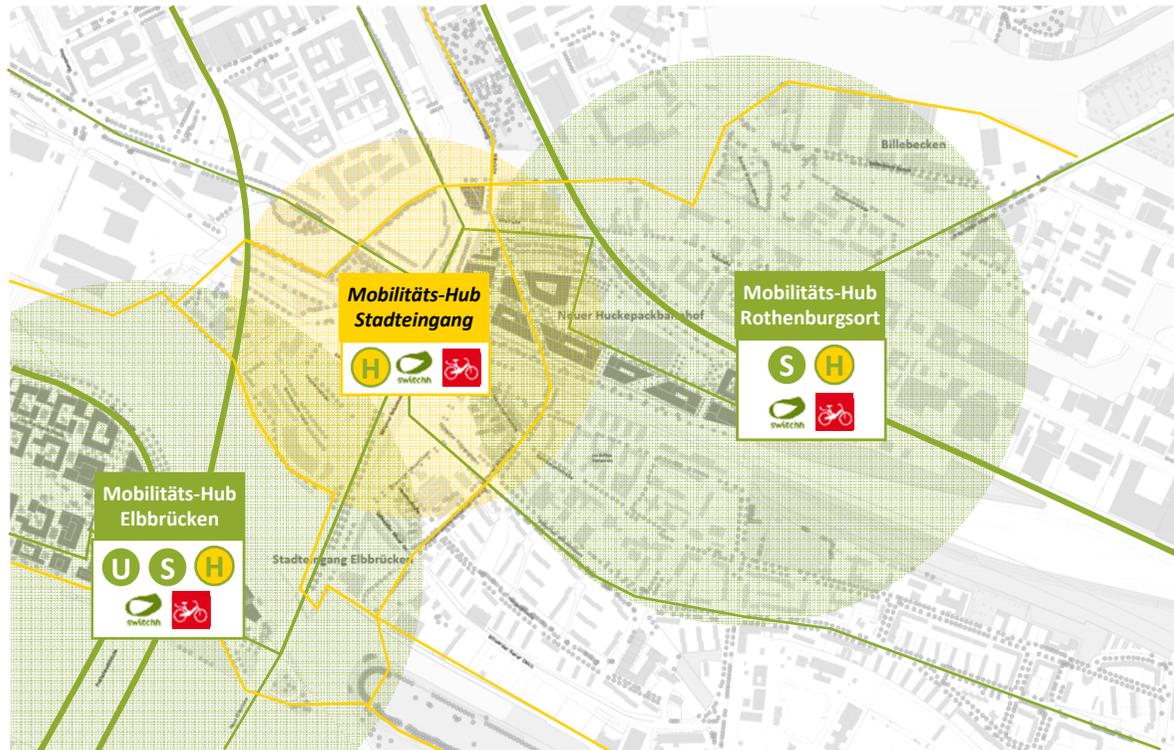
Komplementärnetz, Vernetzung mit U-/S-Bahn (ab Ende 2020)

### Radfahrbarkeit

Ausbau des Radwegenetzes, Bike-Sharing, Fahrradparkplatz

### Begehbarkeit

Lauffreundlicher Straßen, wasserbegleitendes Wegenetz



### Mobilitäts-Hubs

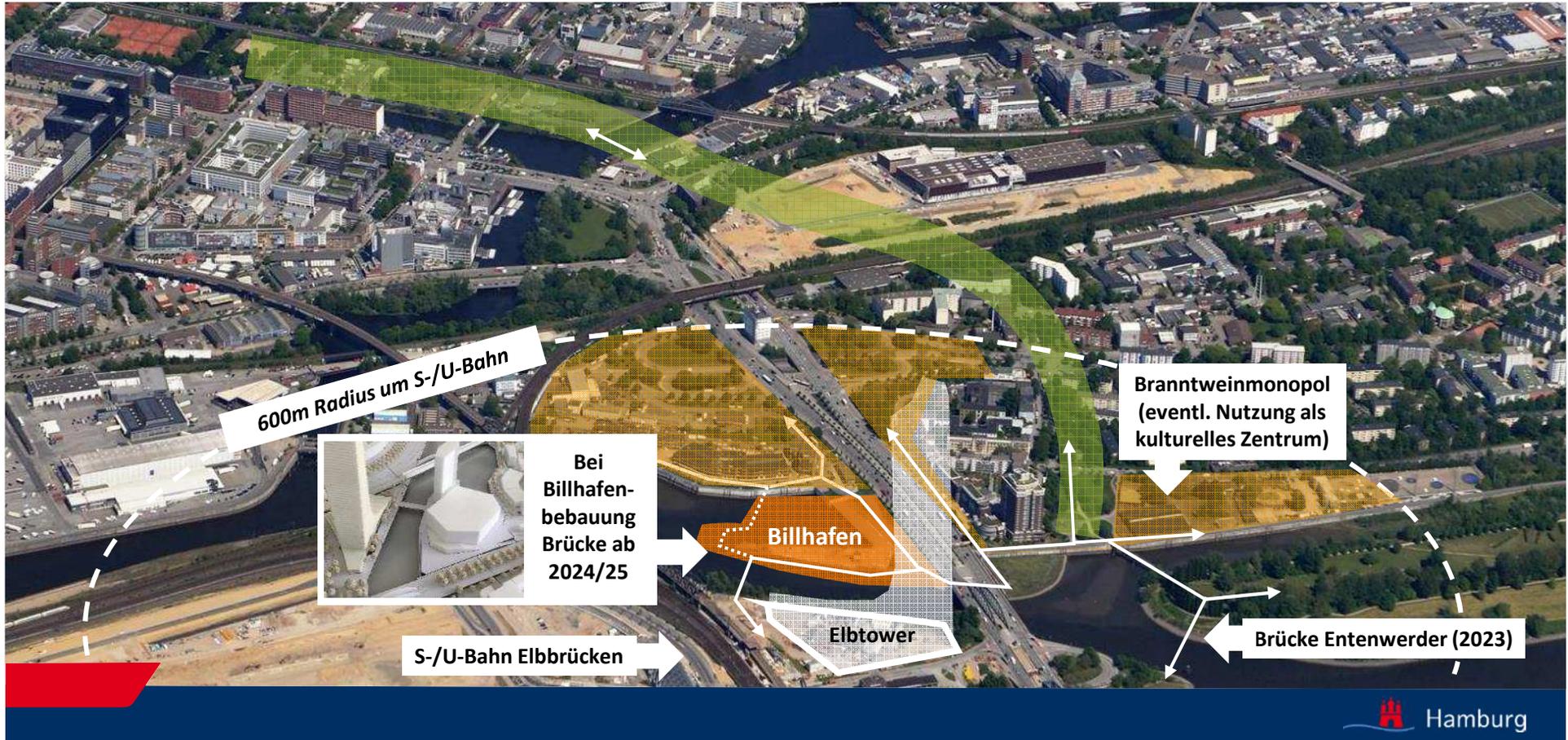
Vernetzung hochwertiger öff. Verkehrsmittel mit Car- / Bike-Sharing, Abstellraum für private Fahrräder



**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“

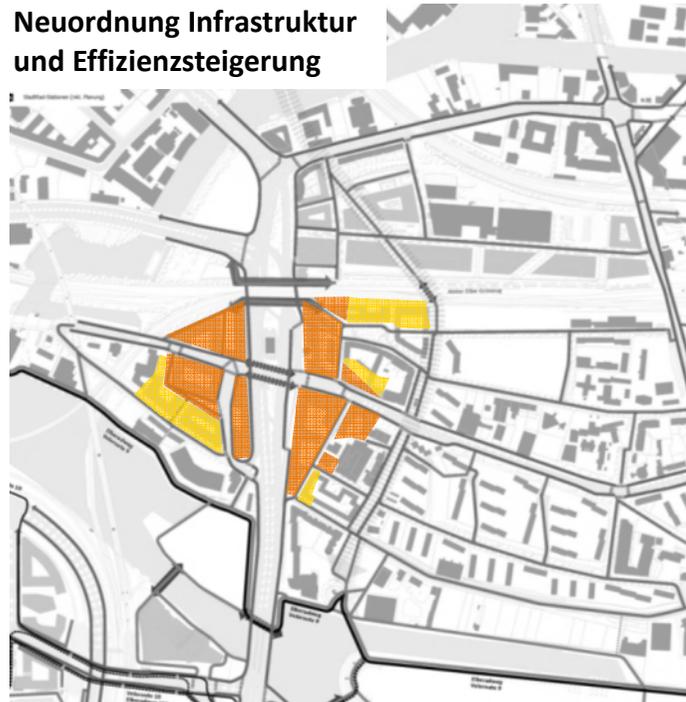
## Verkehrlich infrastrukturelle Neuordnung und Flächenfreimachung

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

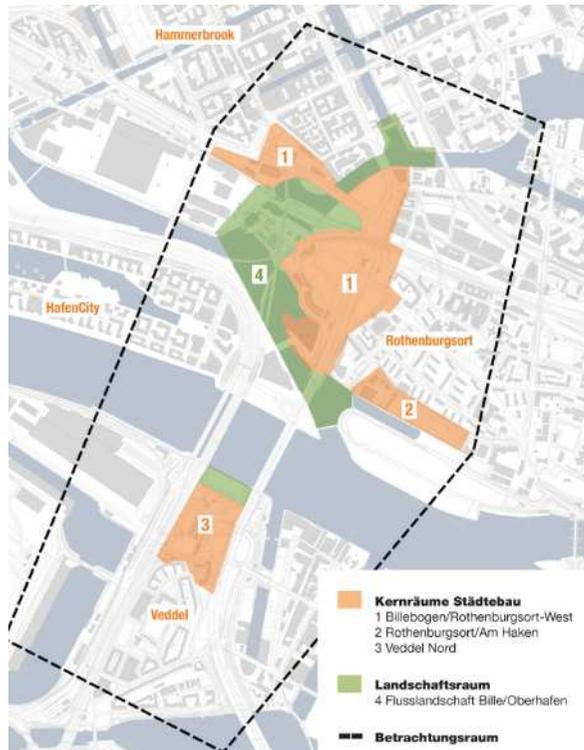
- ca. 2,95 ha (zu entwindende VF)
- ca. 300.000 bis 350.000 qm BGF (insgesamt, inkl. BBEG-Flächen)

### Legende

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

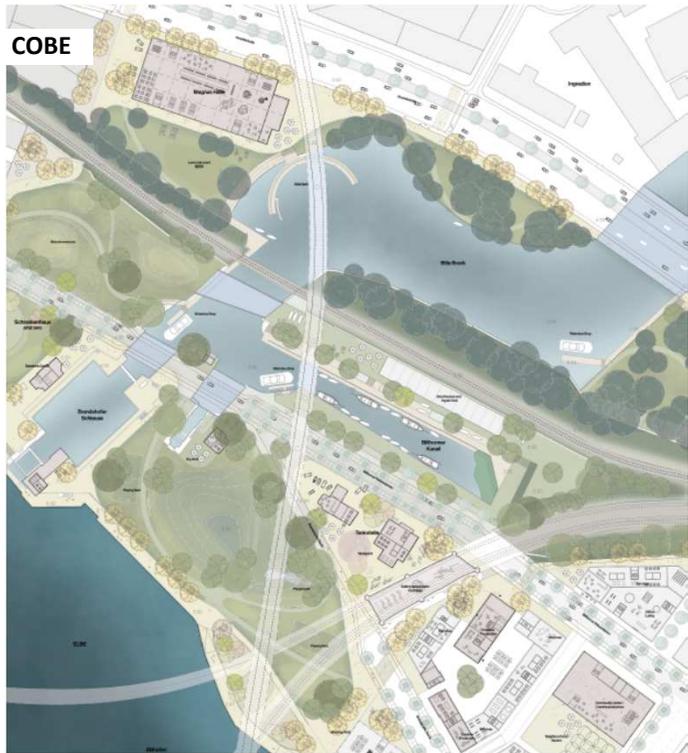


**Billebogen**  
MADE IN HAMBURG

- 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

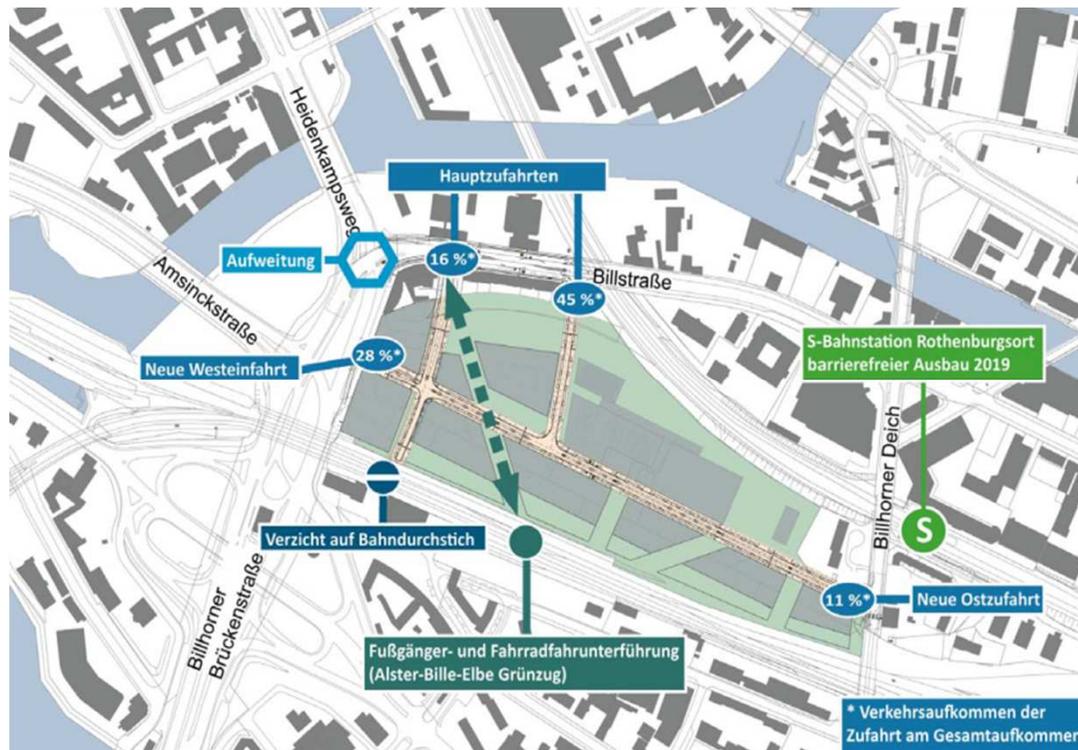
Entwicklung städtischer, räumlich ehemals „gefangener“ Flächen

**Billebogen**  
MADE IN HAMBURG

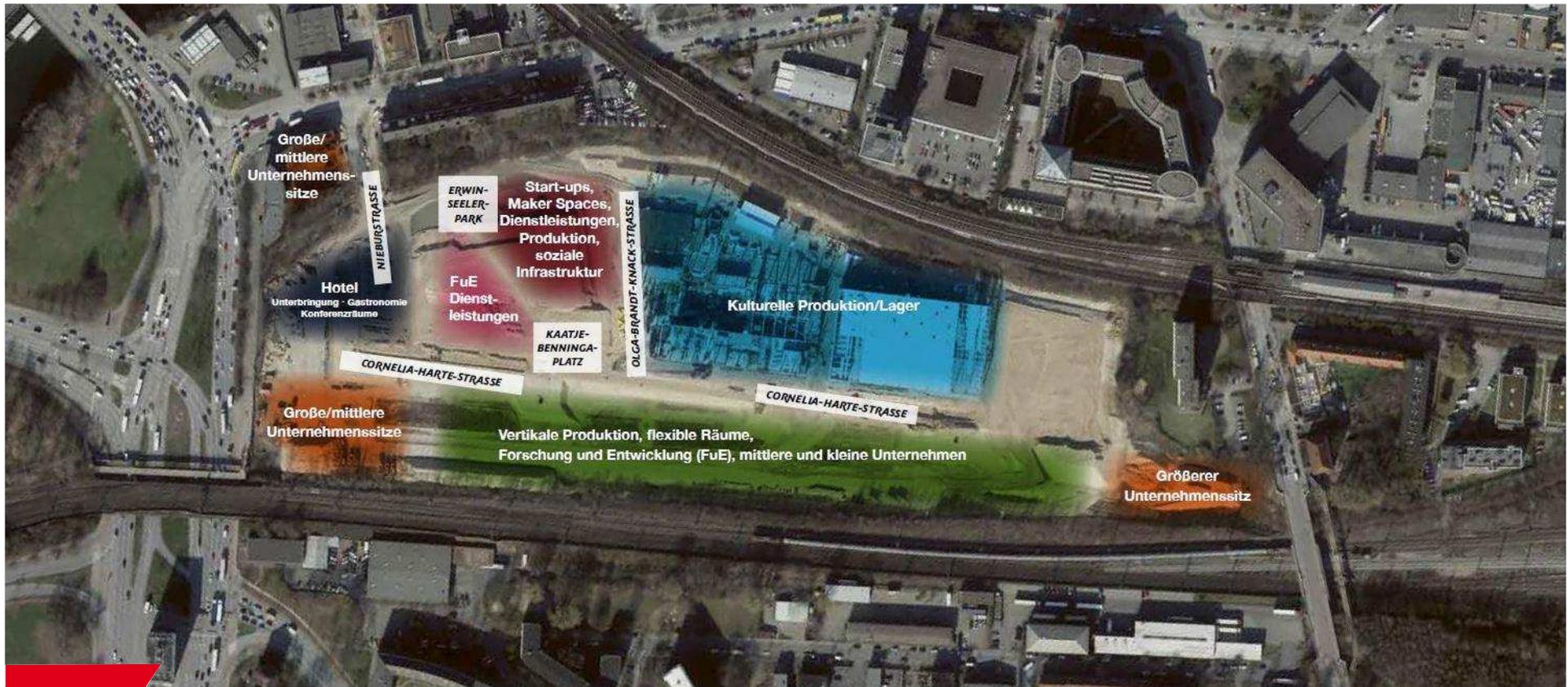


# Neuer Huckepackbahnhof

Multiple Erschließung für ca. 2500 Arbeitsplätze

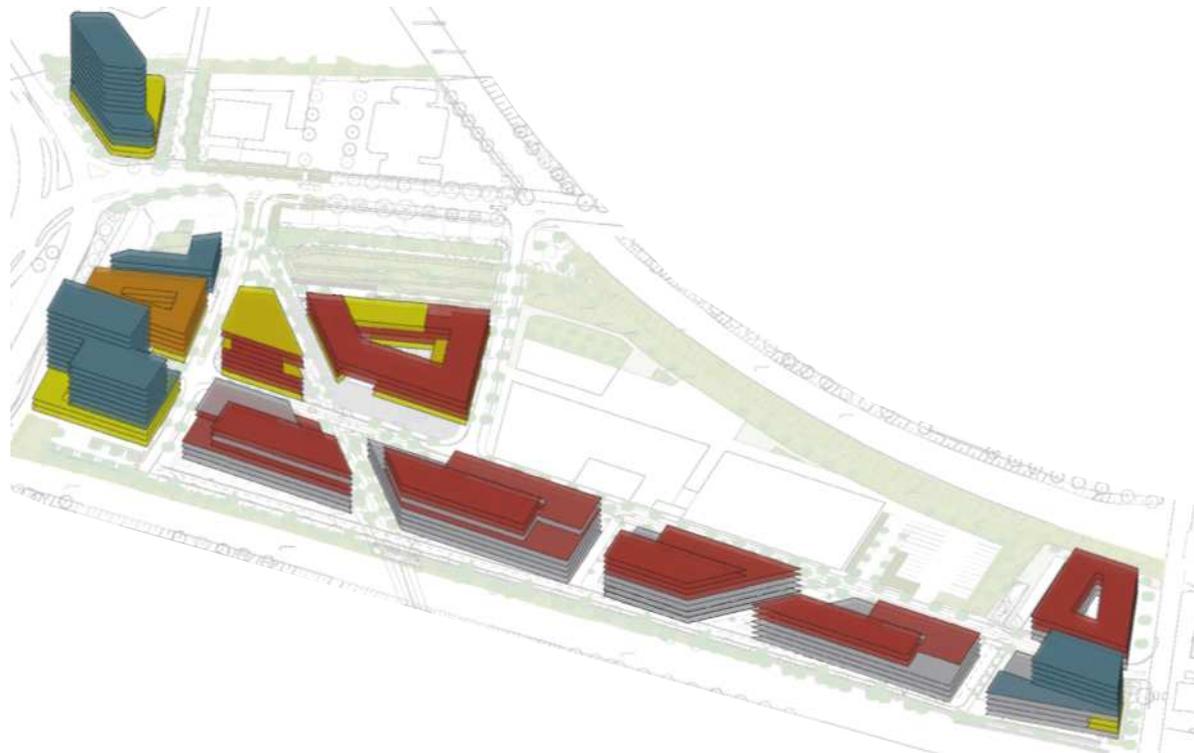


# Neuer Huckepackbahnhof Vielfältige Nutzungsmischung



# 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

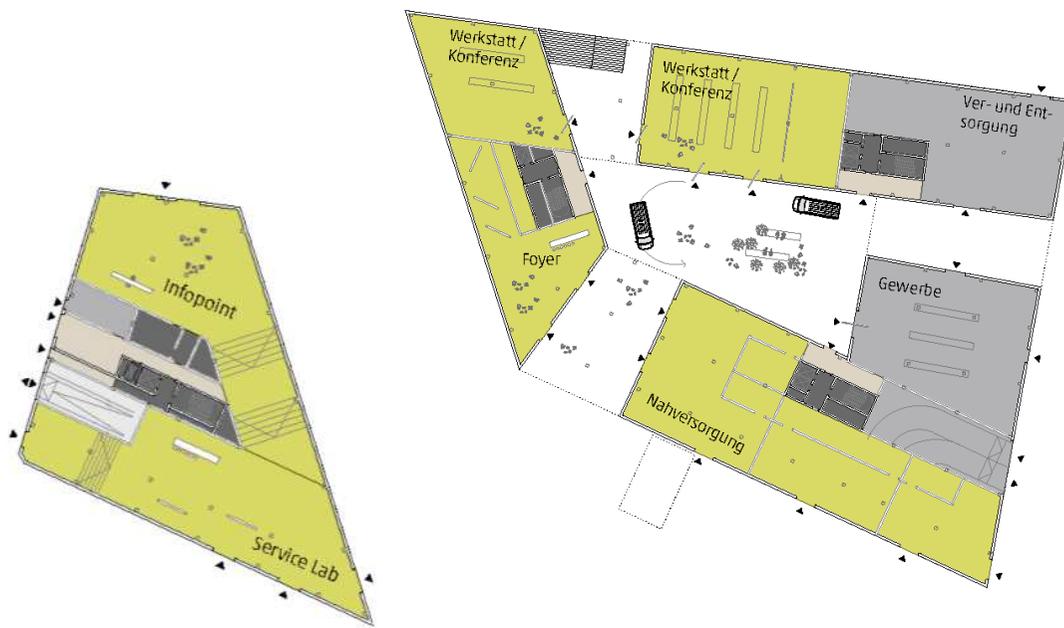
**Billebogen**  
MADE IN HAMBURG



33

# Neuer Huckepackbahnhof

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



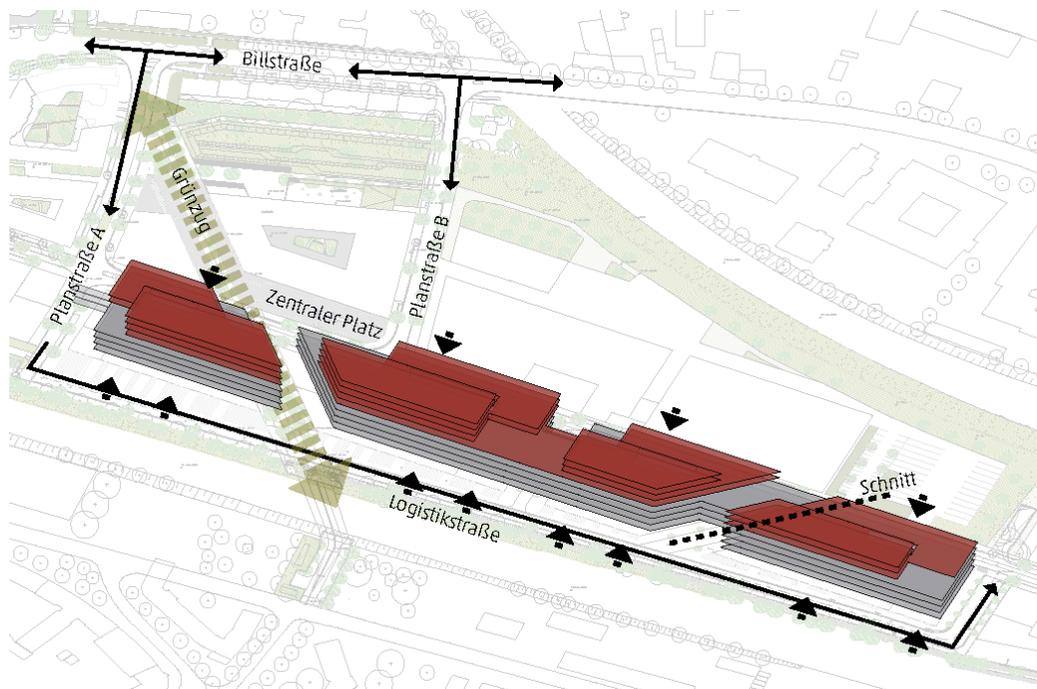
Erdgeschoss



HE  
NN

## Neuer Huckepackbahnhof

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



# Neuer Huckepackbahnhof

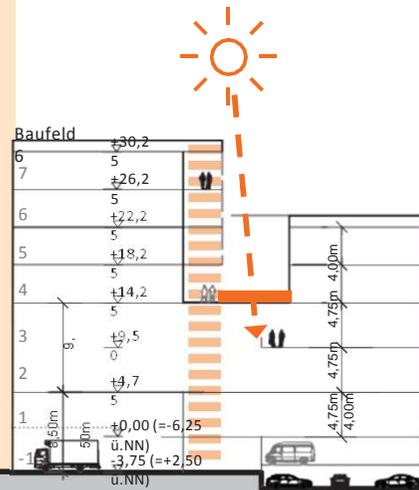
## BF 5-8: Verdichtete, urbane, vertikal gestapelte Produktion



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



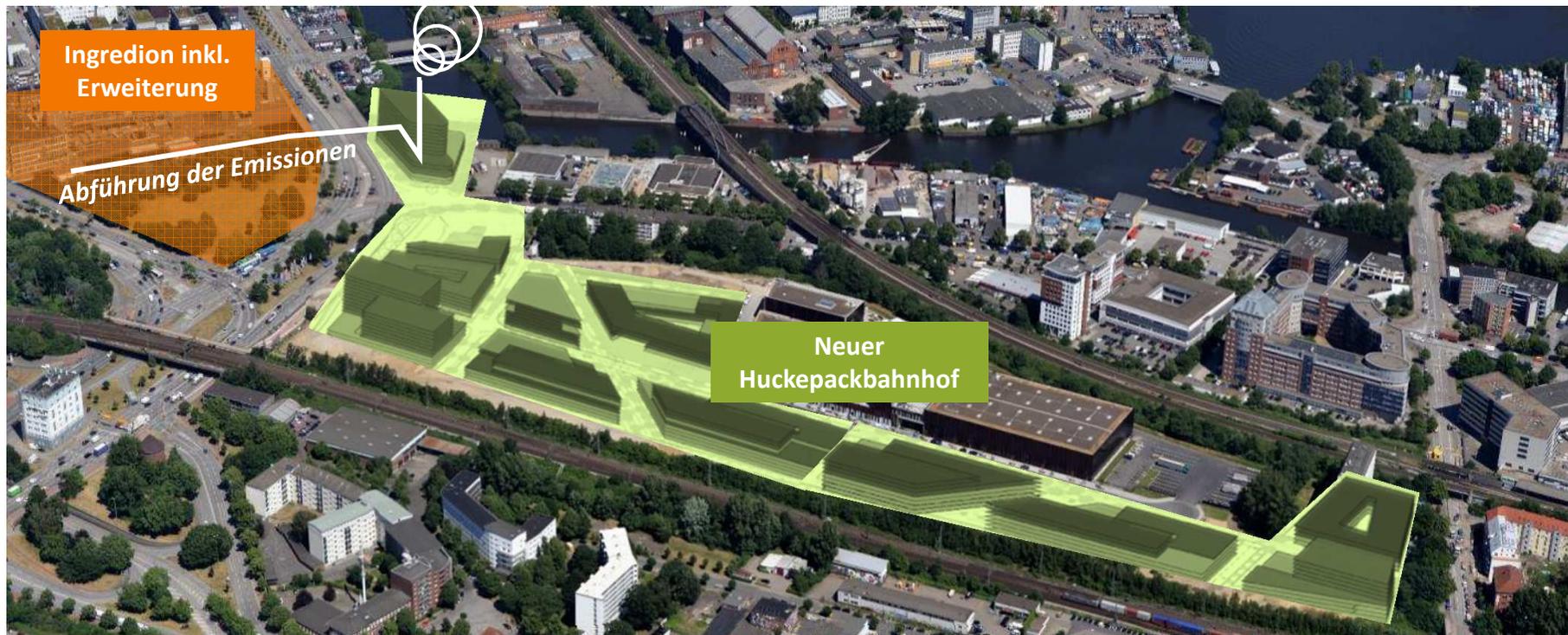
## Neuer Huckepackbahnhof

### 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



## Schule am Bullenhuser Damm (1911)



41

Billebecken heute



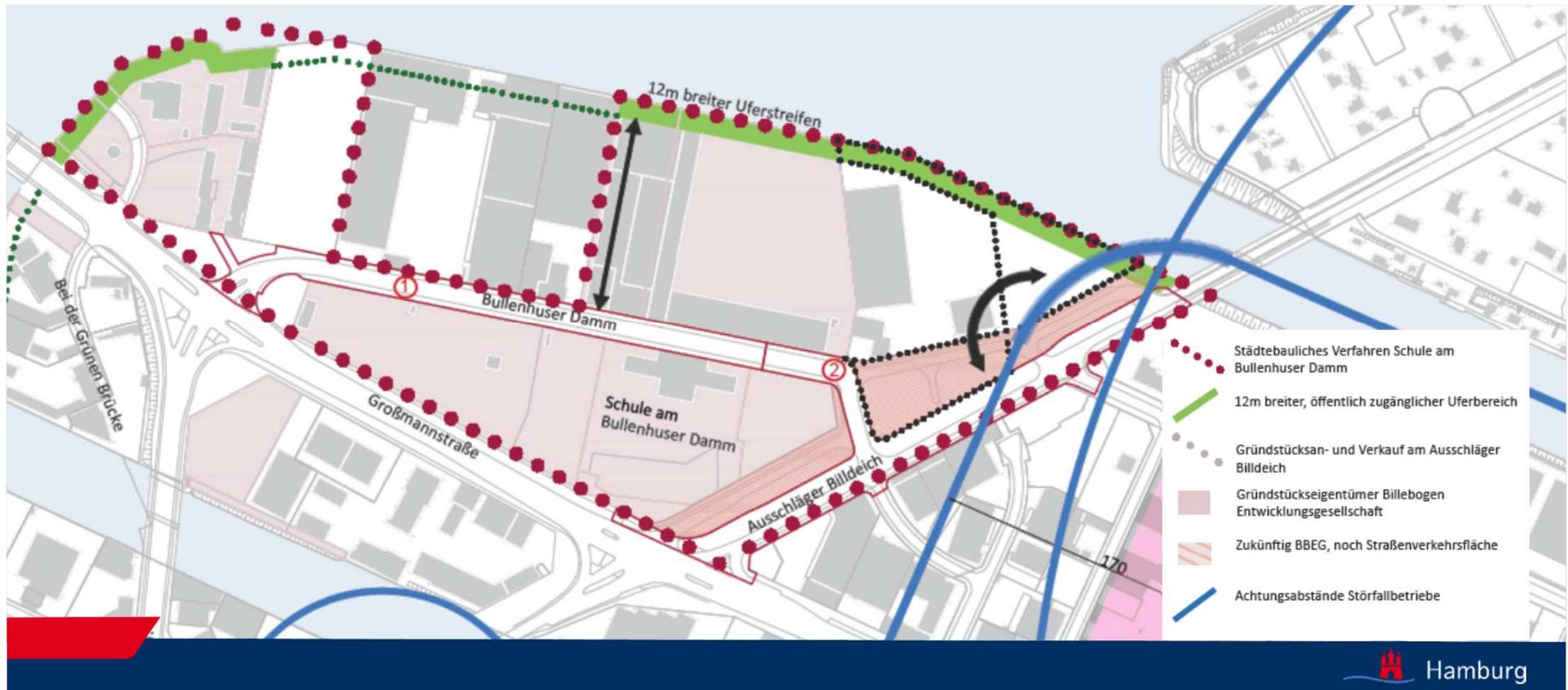
## Billebecken: Baufelder und Anhandgaben in Bearbeitung



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

## Billebecken: Verbesserte Infrastruktur

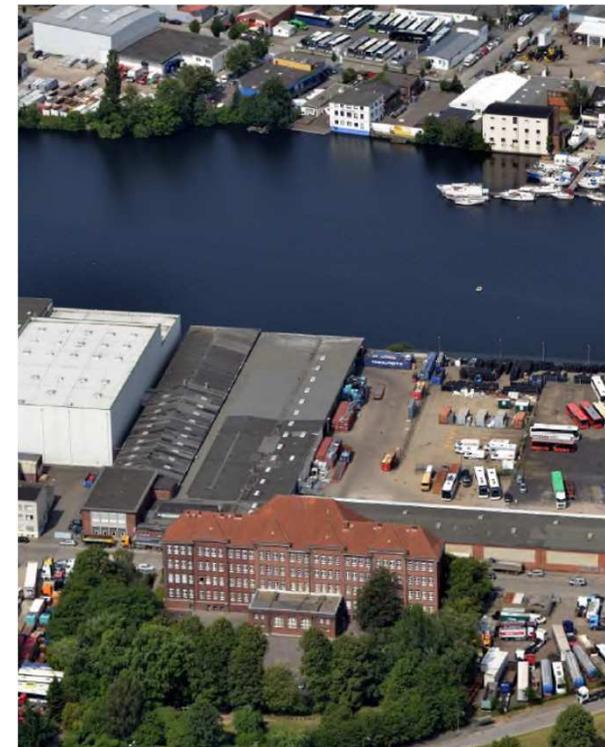
Aufwertung Straßenräume, Grüner Uferstreifen, Beachtung der Abstände zu Störfallbetrieben



## 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

