Baugemeinschaften in der HafenCity? Wege zur Etablierung gemeinschaftlicher Wohnformen in der Hamburger Innenstadt

Dr. Marcus Menzl
HafenCity Hamburg GmbH

Fachtag „Gemeinschaftliches Wohnen – Ideen zur Bau- und Wohnkultur“
Frankfurt am Main, 6. Mai 2011

HAFENCITY HAMBURG

HAFENCITY : AKTUELLER ENTWICKLUNGSSTAND

HAFENCITY HAMBURG

NEUE URBANITÄT
EINER LEBENDIGEN, DURCHMISCHTEN „CITY“

HAFENCITY HAMBURG

Öffentliche Räume

10,5 km Uferpromenade,
Wasserplätze,
Grünflächen (Parks)
27 ha

Kulturelle und Entertainment-Räume

2,5 Mio. Besucher p.a.
(in den Einrichtungen;
ohne „Sehleute“)

Soziale
Institutionen und
Netzwerke

Wissensmilieu
HafenCity Universität
Kühne Logistics
University

Konsumräume

Überseequartier
ca. 14 Mio. Besucher p.a.
Einzelhandel/Gastronomie
50.000 m² VKF und
kleinräumige
Konsumräume

Wohn- und Arbeitsräume

Städt. Grundfunktionen
ca. 12.000 Bewohner,
mehr als 45.000 Arbeitsplätze

ca. 2,3 Mio. m² BGF Neubauvolumen

HAFENCITY HAMBURG: GOVERNANCE STRUKTUR

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH; Stadtstaat)

a) Planungen / Genehmigungen:
(Beh. für Stadtentwicklung & Umwelt)
- Städtebaul. Struktur
- Bebauungspläne
- Baugenehmigungen

b) Kommissionen beschließen:
- Bebauungspläne
- Grundstücksverkäufe

c) Finanziert und baut, teilweise als public-private Joint Venture: Besondere Projekte:
- Schulen (PPP)
- Universität (PPP)
- Elbphilharmonie (PPP)
- Science Center (PPP)
- U-Bahn

c) Finanziert und baut Externe Erschließung
- Straßen / Brücken
- U-Bahn (U4) (Bundeszuschuss)

Privater / Öffentlicher Sektor

HafenCity Hamburg GmbH
(100%-ige Tochter der FHH)

a) - Wirkt als Grundstückseigentümer
Sondervermögen
"Stadt und Hafen"
- Finanziert Aktivitäten aus Grundstücksverkäufen (keine Mittelzuweisung)

b) Aktivitäten
- Master Developer
- Entwicklungsplanung
- plant und baut Infrastruktur (Straßen, Brücken, Kaimauern)
- plant und baut Öffentliche Räume (Promenaden, Parks)
- akquiriert Projektentwickler/ Investoren, Grundstückskäufer
- organisiert Kommunikation, Marketing

Privater Sektor

a) Private and institutionelle Projektentwickler und Investoren
- Entwicklung der einzelnen Grundstücke (Ausnahme: Überseequartier: zentrales Einzelhandelsareal, 16 Gebäude)

SOZIALE ENTWICKLUNGSPROZESSE

HAFENCITY HAMBURG

Praxis
Kommunikation
Netzwerkbildung
Lokales Engagement
Konfliktlösung

Forschung
Bewohnermilieus
Ethnographie
öffentlicher Orte
Unternehmensstruktur

Soziale Entwicklungsprozesse in der HafenCity

Planung
Konzeption Grundstücksangebote
Soziale Infrastruktur
Steuerung (Quartiersmanagement)

GLIEDERUNG

1. Spezifika des Wohnens in der HafenCity
2. Wohnungsbauentwicklung in der HafenCity
3. Welchen Mehrwert können Baugemeinschaften für ein Projekt wie die HafenCity erbringen?
4. Die Zukunft von Baugemeinschaften in der Hamburger Innenstadt

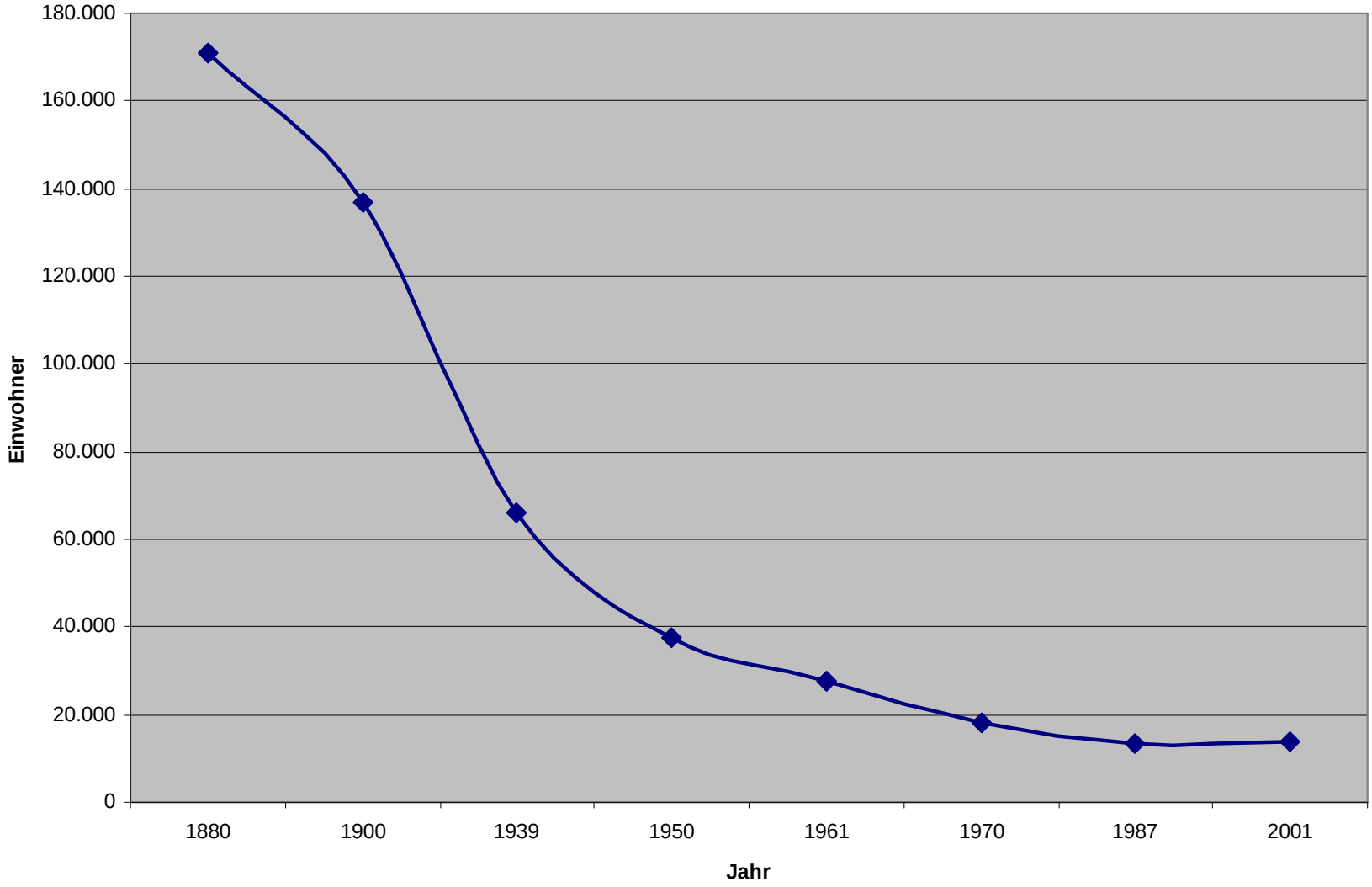
WOHNEN IN DER INNENSTADT

HafenCity HAMBURG

HafenCity:

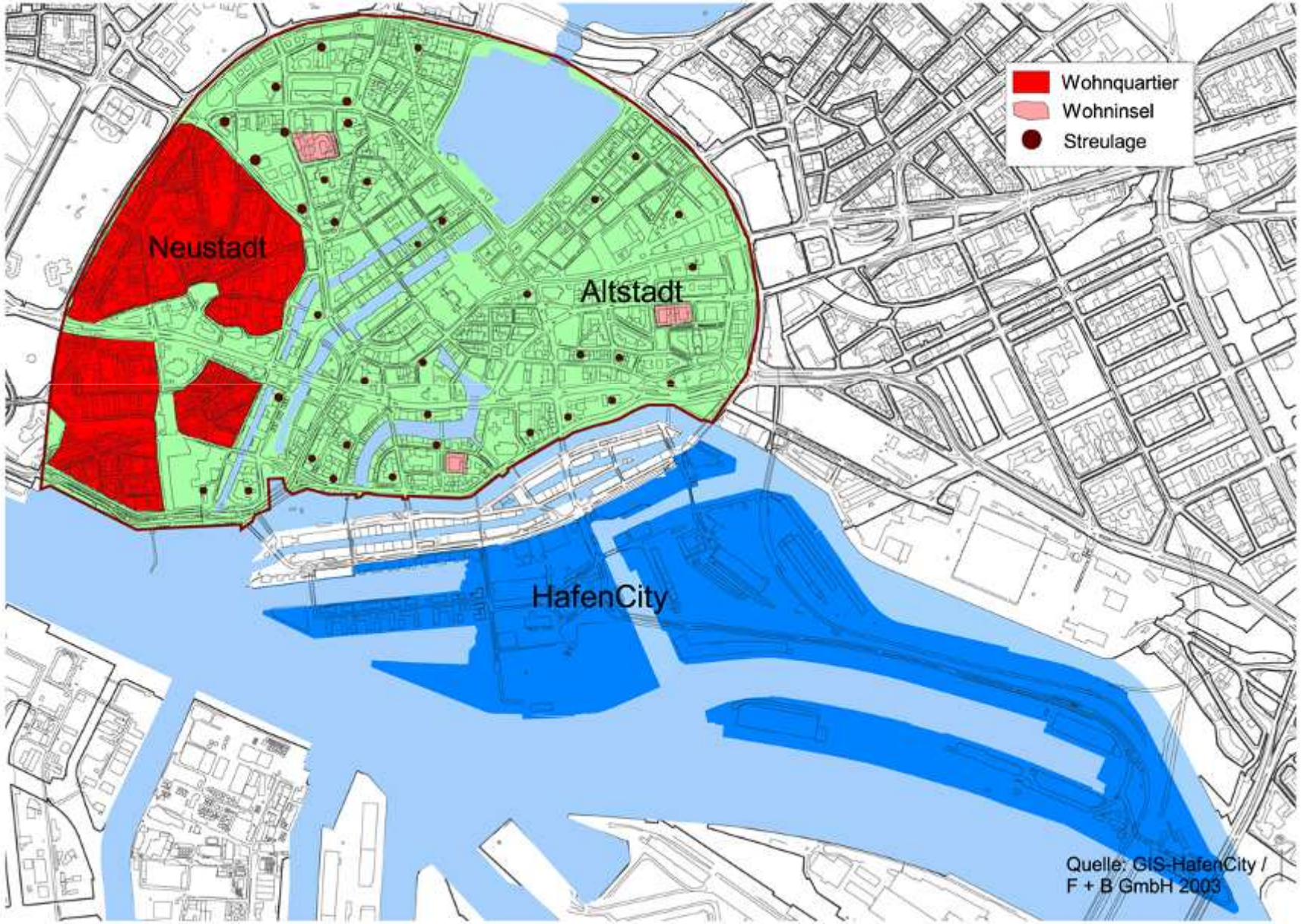
- **Erweiterung der Innenstadt um 40%**
- **Rückkehr des Wohnens in die Innenstadt**

EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER INNENSTADT HAMBURGS (INNERHALB WALLANLAGEN)



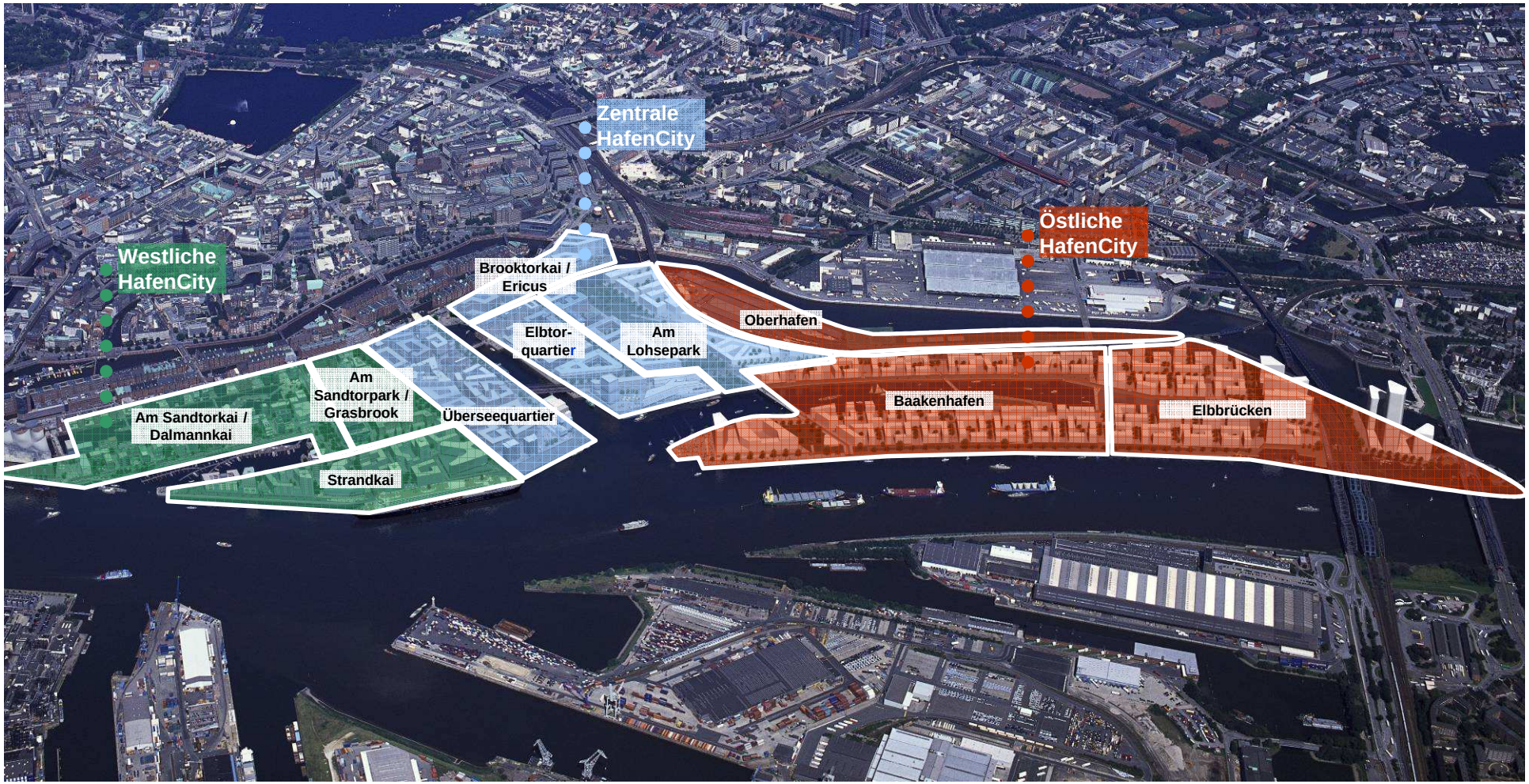
Quelle: StaLa Nord, F+B GmbH 2003

WOHNEN IN DER HAMBURGER INNENSTADT



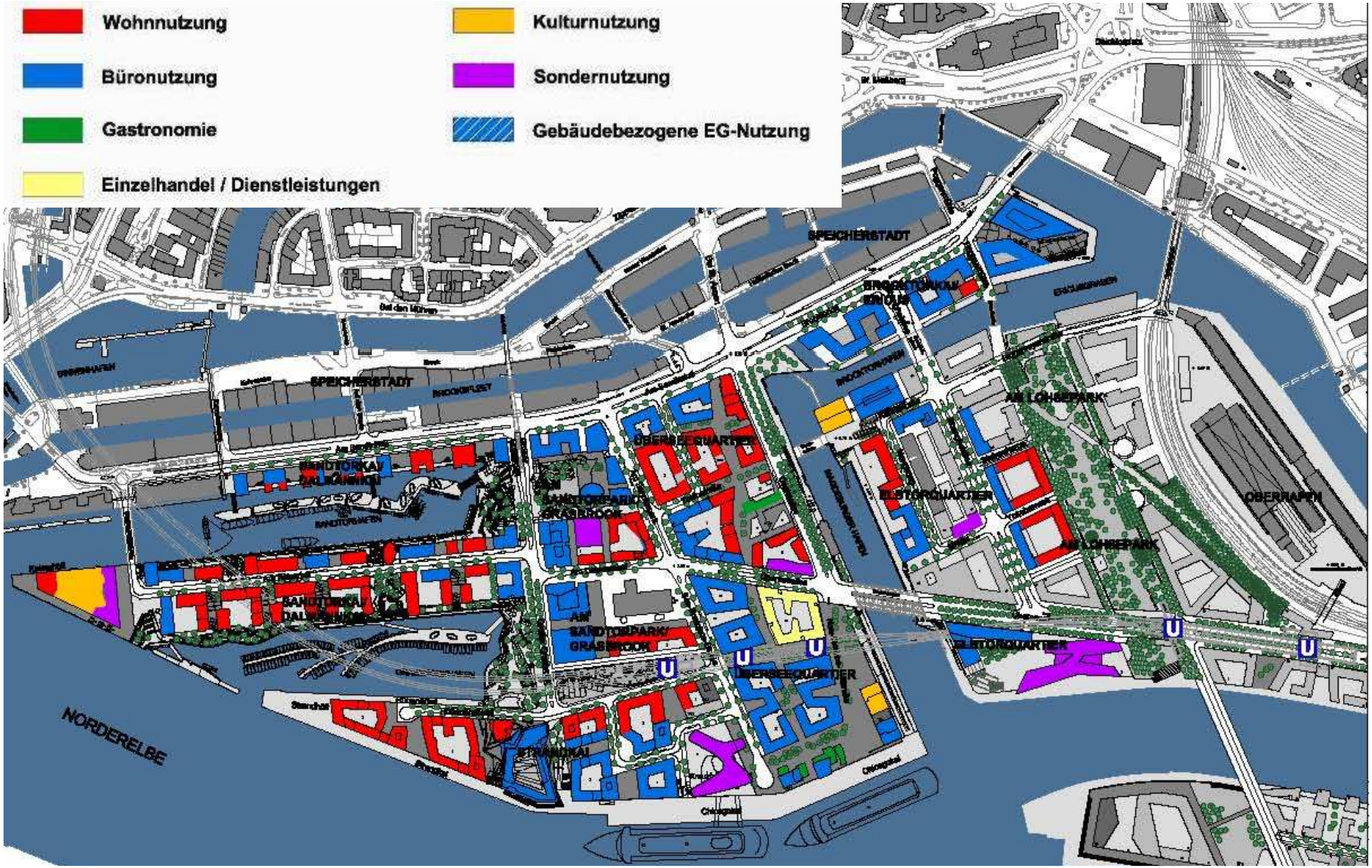
QUARTIERSÜBERSICHT HAFENCITY / QUARTIERSIDENTITÄTEN

HAFENCITY HAMBURG



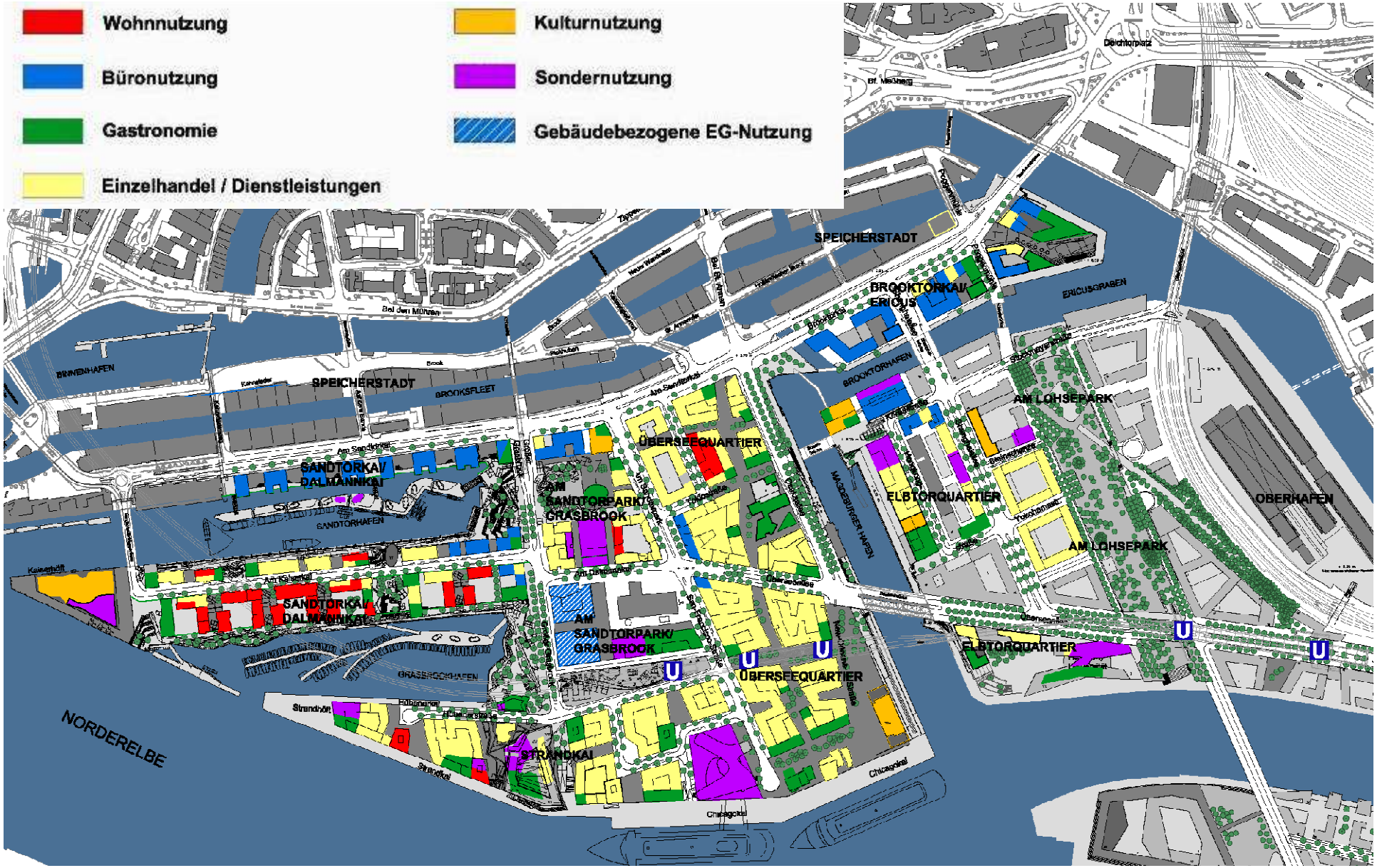
GEBÄUDEBEZOGENE NUTZUNGSMISCHUNG: 2. OBERGESCHOSS

HAFENCITY HAMBURG

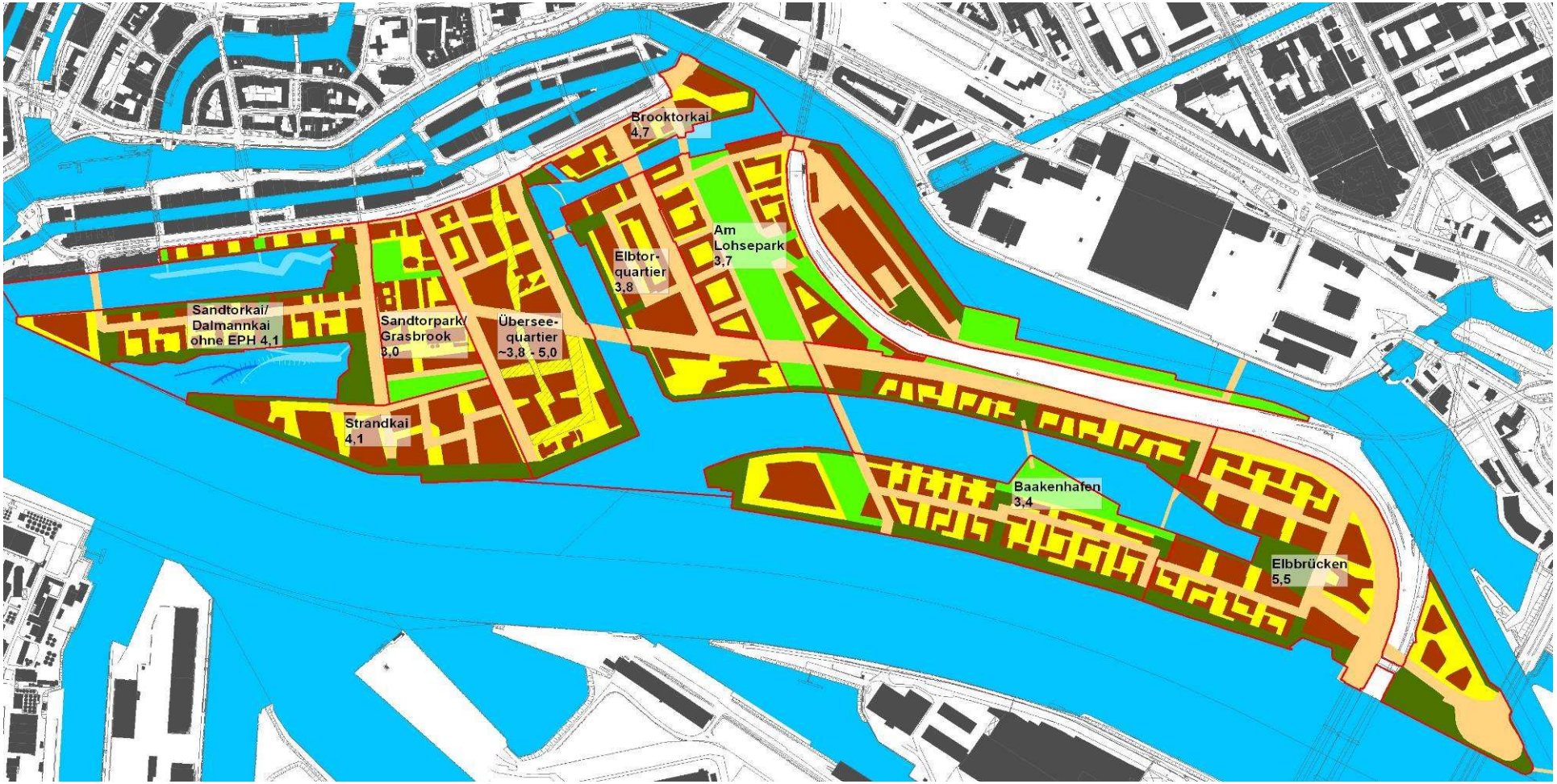


GEBÄUDEBEZOGENE NUTZUNGSMISCHUNG: ERDGESCHOSS

HAFENCITY HAMBURG



QUARTIERSBEZOGENE DICHTE (GFZ)



HOHE DICHTE – FREIRÄUME DURCH DIE HAFENBECKEN

HAFENCITY HAMBURG

DIE EFFIZIENTE BODENNUTZUNG DER NEUEN CITY : ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FLÄCHEN

HAFENCITY HAMBURG

Wasserfläche:	21,7 ha	
davon öffentlich schwimmende Anlagen:	1,0 ha	
Landfläche HafenCity:	64,6 ha	- 100 %
Verkehrsfläche:	14,9 ha	- 23 %
Gebäudegrundfläche:	22,5 ha	- 35 %
öffentliche Freiflächen: Plätze, Promenaden, Parks / Spielflächen Eigentum FHH	14,8 ha	- 23 %
Privatfläche, öffentlich zugänglich: (zumindest Gehrecht)	9,1 ha	- 14 %
Private Freiflächen:	3,4 ha	- 5 %

VIELFALT DER NUTZUNGEN IN ÖFFENTLICHEN RÄUMEN

HAFENCITY HAMBURG

ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHE PRIVATFLÄCHEN

HAFENCITY HAMBURG

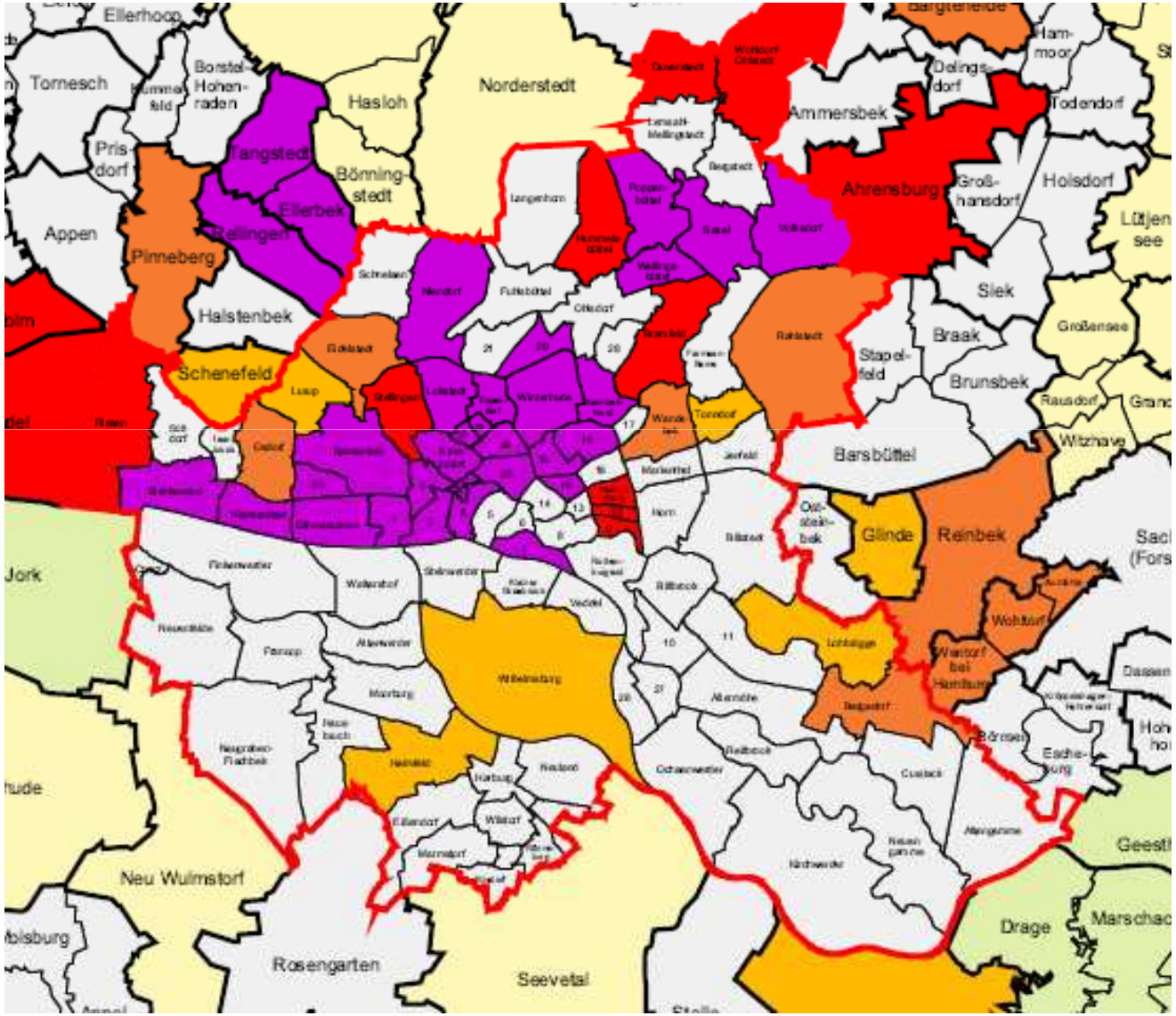
PRIVATE FREIFLÄCHEN:
HALBÖFFENTLICHE INNENHÖFE

HAFENCITY HAMBURG

GLIEDERUNG

1. Spezifika des Wohnens in der HafenCity
2. Wohnungsbauentwicklung in der HafenCity
3. Welchen Mehrwert können Baugemeinschaften für ein Projekt wie die HafenCity erbringen?
4. Die Zukunft von Baugemeinschaften in der Hamburger Innenstadt

IMMOBILIENPREISE HAMBURG 2011: EIGENTUMSWOHNUNGEN NEUBAU



Immobilienpreise in €/m²

- zu geringes Angebot
- mehr als 3.000
- 2.500 - 3.000
- 2.250 - 2.500
- 2.000 - 2.250
- 1.750 - 2.000
- 1.500 - 1.750
- 1.250 - 1.500
- unter 1.250

© LBS Bausparkasse
Schleswig-Holstein-Hamburg AG
F+B GmbH März 2011

PREISSTRUKTUREN BEI ERSTVERMIETUNG / -VERKAUF IM WOHNUNGSBAU

HAFENCITY HAMBURG

Beispiel Dalmannkai (mit ca. 45% Mietwohnungsanteil):

- Freier Mietwohnungsmarkt: 14 – 17 €/m²
- Genossenschaftlicher Mietwohnungsmarkt: 9 – 13,50 €/m²

- Baugemeinschaften: 2.900 €/m²
- Bauträgerkonzepte: 3.500 – 4.500 €/m²
- Luxusmarktkonzepte: 6.000 – 8.000 €/m²

WOHNEN IN DER HAFENCITY: PREISSTRUKTUREN

Gründe für das Preisniveau:

- Hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen → Weiterverkäufe
- Höhere Gründungskosten durch Lage am Wasser
- Hohe ökologische Ansprüche

PRINZIPIEN DER WOHNUNGSENTWICKLUNG IN DER HAFENCITY

1. Vergabe von Grundstücken erfolgt kleinräumig segmentiert und <u>nicht</u> nach dem Höchstpreisverfahren

DALMANNKAI / SANDTORKAI: KLEINRÄUMIGE SEGMENTIERUNG

HAFENCITY HAMBURG

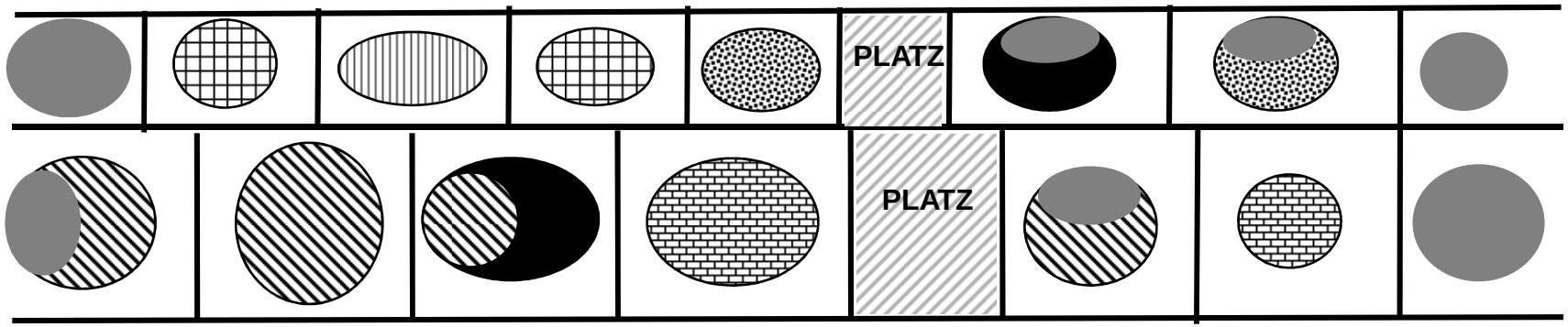
PRINZIPIEN DER WOHNUNGSENTWICKLUNG IN DER HAFENCITY

1. Vergabe von Grundstücken erfolgt kleinräumig segmentiert und <u>nicht</u> nach dem Höchstpreisverfahren

   - Festpreisverfahren (Dalmannkai: 430,- bzw. 480,- €/m², Lohsepark: 510,- €/m²)

   - 70-30-Regelung

SOZIALE MISCHUNG IM WOHNUNGSBAU



Konzept-/ Trägermischung

Investor / Bauträger
(Eigentum; gehobenes oder Luxus-Preissegment)

Investor / Bauträger
(Eigentum; mittleres Preissegment)

Investor / Bauträger
(Miete / Eigentum; mittleres Preissegment)

Büronutzung

Baugemeinschaft
(Eigentum), Selbstnutzung

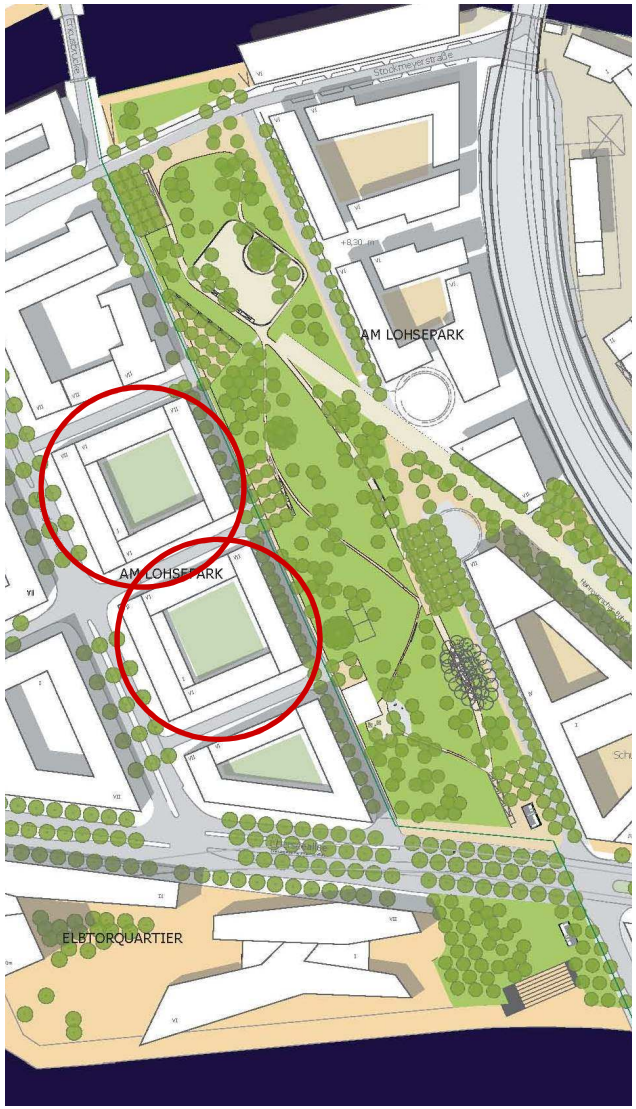
Seniorenorientiertes Wohnen
(Eigentum / Miete; gehobenes Preissegment)

Wohnungsbaugenossenschaften
(Miete)

PRINZIPIEN DER WOHNUNGSENTWICKLUNG IN DER HAFENCITY

1. Vergabe von Grundstücken erfolgt kleinräumig segmentiert und <u>nicht</u> nach dem Höchstpreisverfahren
2. Wettbewerb der Ideen und Konzeptionen zur Lösung komplexer Planungsaufgaben

BAUFELDER 70 / 71: BESTANDTEILE DER AUSSCHREIBUNG



- 30% der Wohnungen müssen beim Erstbezug an Familien mit Haushaltsmitgliedern unter 18 Jahre gehen.
- Mischung von genossenschaftlichen Mietwohnungen, Baugemeinschaften und kleinteiligem privatem Wohnungsbau
- Integration von Studierendenwohnungen und Kindertagesstätten
- 70 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau
- Qualitätsvolle Gestaltung der Blockinnenbereiche als Gemeinschaftsfläche
- Angebote zur Förderung nachhaltiger Verhaltensweisen (ökologische Mietverträge, autoarmes Wohnen, Kombination Wohnen-Arbeiten)
- Koordinierte Belegung der EG-Flächen
- Einrichtung eines Quartiersmanagements

PRINZIPIEN DER WOHNUNGSENTWICKLUNG IN DER HAFENCITY

1. Vergabe von Grundstücken erfolgt kleinräumig segmentiert und nicht nach dem Höchstpreisverfahren
2. Wettbewerb der Ideen und Konzeptionen zur Lösung komplexer Planungsaufgaben
3. Aufforderung zur Bildung von Bieter-Konsortien:

   - Integration von Varianten geförderten/quersubventionierten Wohnungsbaus

   - Frühzeitige Einbindung von künftigen Nutzern (z.B. Kita-Trägern, spezifischen kulturellen Einrichtungen etc.)

PRINZIPIEN DER WOHNUNGSENTWICKLUNG IN DER HAFENCITY

HAFENCITY HAMBURG

1. Vergabe von Grundstücken erfolgt kleinräumig segmentiert und nicht nach dem Höchstpreisverfahren
2. Wettbewerb der Ideen und Konzeptionen zur Lösung komplexer Planungsaufgaben
3. Aufforderung zur Bildung von Bieter-Konsortien:

   - Integration von Varianten geförderten/quersubventionierten Wohnungsbaus

   - Frühzeitige Einbindung von künftigen Nutzern (z.B. Kita-Trägern, spezifischen kulturellen Einrichtungen etc.)
4. Hoher Anteil von Bestandshaltern, z.B. Genossenschaften und Baugemeinschaften

   - Einschränkung von Preissteigerungen durch spekulatives Handeln

PRINZIPIEN DER WOHNUNGSENTWICKLUNG IN DER HAFENCITY

HAFENCITY HAMBURG

1. Vergabe von Grundstücken erfolgt kleinräumig segmentiert und nicht nach dem Höchstpreisverfahren
2. Wettbewerb der Ideen und Konzeptionen zur Lösung komplexer Planungsaufgaben
3. Aufforderung zur Bildung von Bieter-Konsortien:

   - Integration von Varianten geförderten/quersubventionierten Wohnungsbaus

   - Frühzeitige Einbindung von künftigen Nutzern (z.B. Kita-Trägern, spezifischen kulturellen Einrichtungen etc.)
4. Hoher Anteil von Bestandshaltern, z.B. Genossenschaften und Baugemeinschaften

   - Einschränkung von Preissteigerungen durch spekulatives Handeln
5. Anhandgabeverfahren

VORVERTRAGLICHE KOOPERATION: ANHANDGABE

→ Zeitlich befristete exklusive Option zur Beplanung eines Grundstücks statt des unmittelbaren Verkaufs

Merkmale:

- Anhandgabevereinbarung HCH – Investor mit Kaufpreisfestlegung (je m² BGF) und Verfahrensregeln
- Dauer ca. 1,5 Jahre
- Verkauf des Grundstücks nach Durchführung Architekturwettbewerb und mit Baugenehmigung
- Kaufpreiszahlung max. 4 Wochen nach Kaufvertragsabschluss (Ende Anhandgabe)
- Baubeginn 4 Wochen nach Kaufvertragsabschluss

Vorteile:

- Stärkere Synchronisation der Vorhaben

  →Vermeidung von Trittbrettfahrer-Strategien
- Öffentliche Zugänglichkeit
- Qualitätssicherung und -steigerung (insb. Architektur & Städtebau)

GLIEDERUNG

1. Spezifika des Wohnens in der HafenCity
2. Wohnungsbauentwicklung in der HafenCity
3. Welchen Mehrwert können Baugemeinschaften für ein Projekt wie die HafenCity erbringen?
4. Die Zukunft von Baugemeinschaften in der Hamburger Innenstadt

DER MEHRWERT VON BAUGEMEINSCHAFTEN

1. Baugemeinschaftsmitglieder sind Selbstnutzer und Bestandshalter mit gesteigertem lokalen Interesse.

DER MEHRWERT VON BAUGEMEINSCHAFTEN

1. Baugemeinschaftsmitglieder sind Selbstnutzer und Bestandshalter mit gesteigertem lokalen Interesse.

2. Innere Milieuvielfalt von Baugemeinschaften kommt dem Ziel der sozialen Mischung entgegen.

   - Baugemeinschaften bereichern die Bewohnerstruktur der HafenCity; sie bekommen jedoch auch ein tendenziell offenes und experimentierfreudiges Umfeld, das zu ihnen passt.

BEWOHNERSTRUKTUR DER HAFENCITY

a. Breites Spektrum unterschiedlicher Lebenslagen:

→ Yuppies & Dinkies, Familien, 50+ Haushalte, Senioren

b. Vielfalt an Lebensentwürfen und sozialen Milieus:

→ u.a. Folge der Bauherrenvielfalt

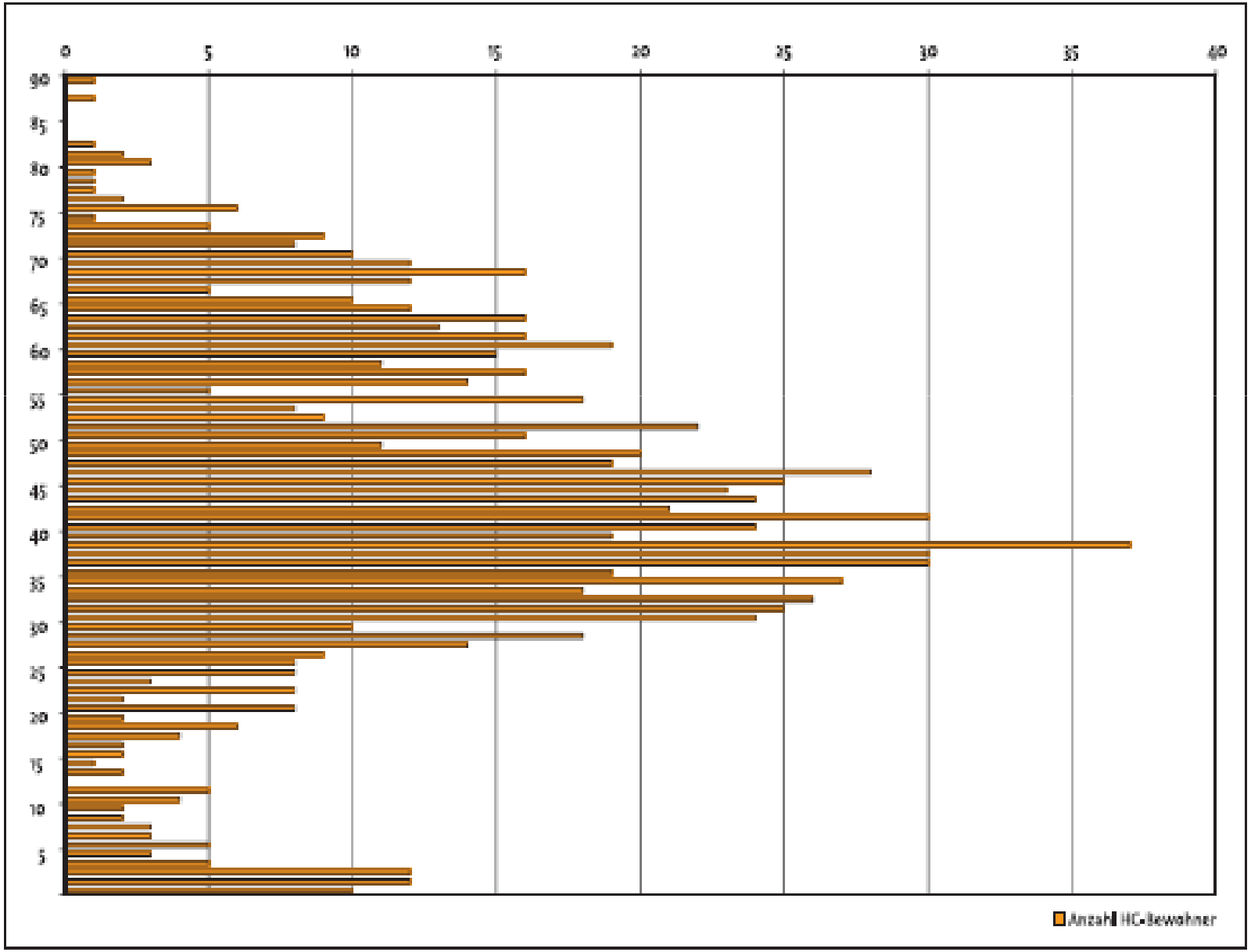
→ Ortsbindung/ Mobilität, Lebensstil

→ „horizontale“ soziale Mischung

c. Aufbruchsstimmung („Pioniere“), (wohn-) biographische Zäsur

d. HafenCity bietet Angebote für komplexe Lebensentwürfe

ALTERSSTRUKTUR DER HAFENCITY



Quelle: Melderegister, eigene Darstellung

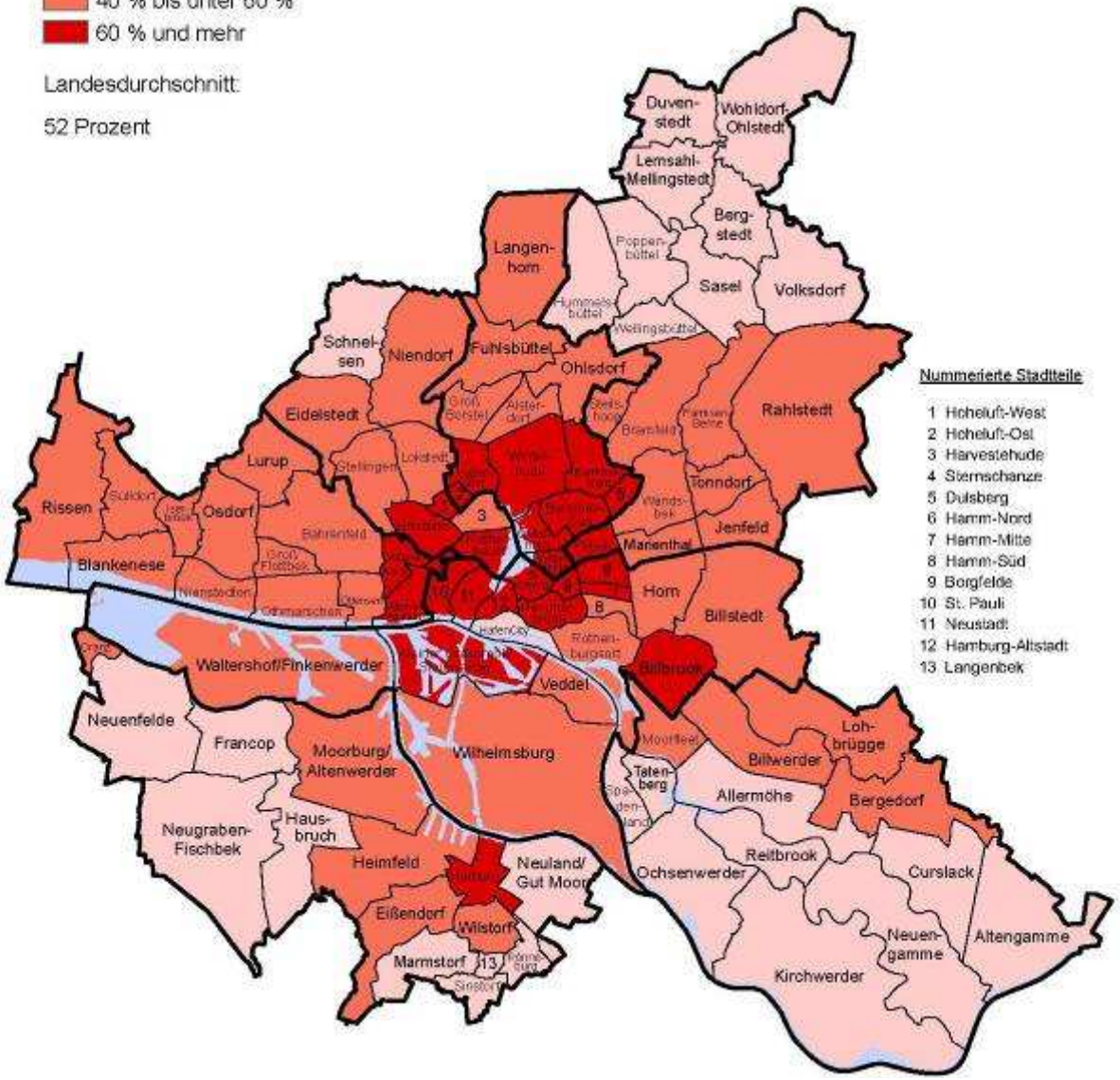
EIN-PERSONEN-HAUSHALTE IN HAMBURG

Anteile der Ein-Personen-Haushalte an allen Haushalten in Prozent

- unter 40 %
- 40 % bis unter 60 %
- 60 % und mehr

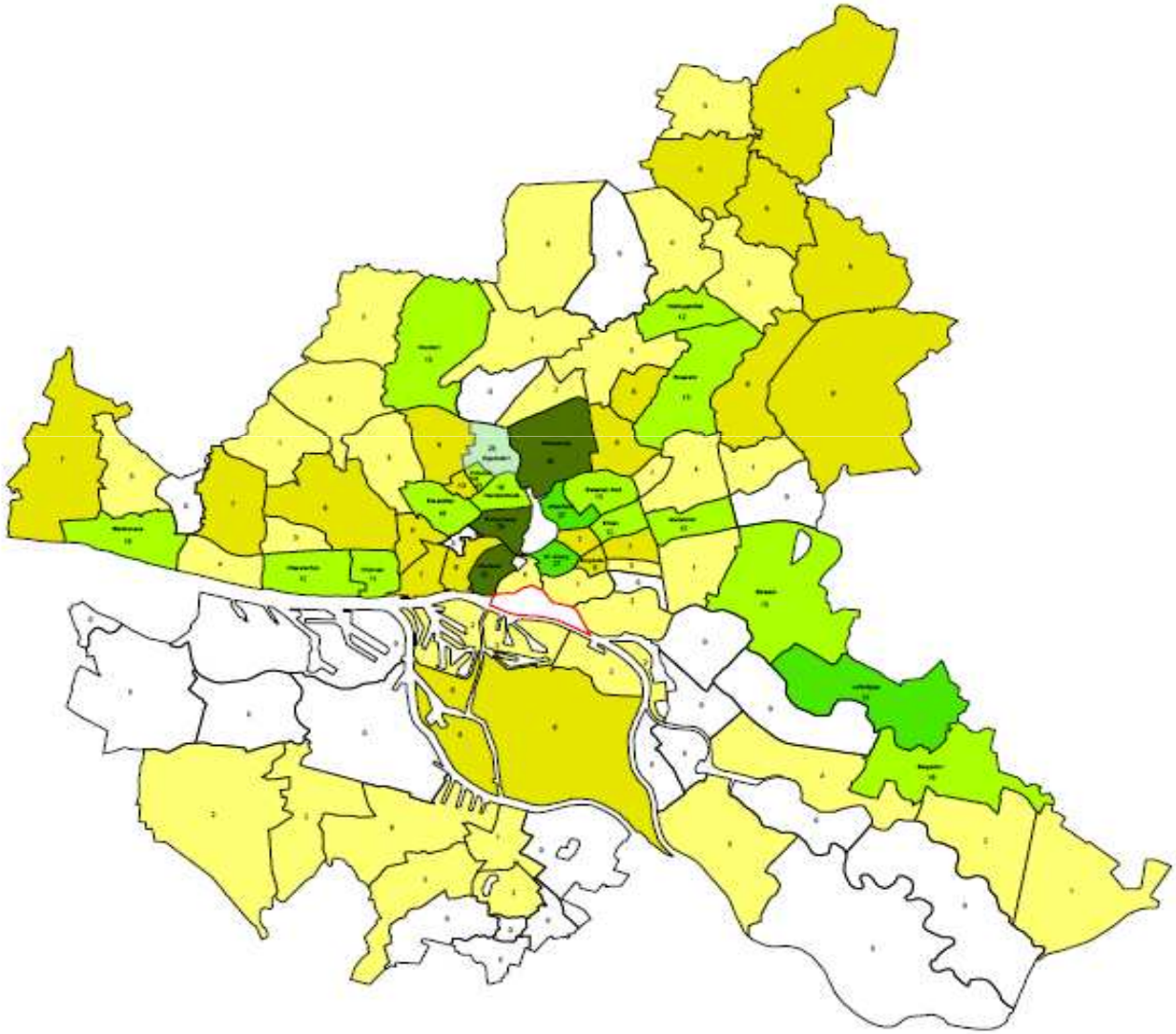
Landesdurchschnitt:

52 Prozent



Quelle:
Statistikamt Nord 2010

INNERSTÄDTISCHE WANDERUNGEN IN DIE HAFENCITY 2004-2009



Legende

Anzahl der Personen, die aus den jeweiligen Stadtteilen in die HafenCity gezogen sind

- 0
- 1 - 5
- 6 - 10
- 11 - 20
- 21 - 30
- 31 - 38
- Stadtteil HafenCity

Zuzüge aus	Anzahl	%
aus Hamburg	634	58
aus dem Umland Hamburgs	153	14
aus dem übrigen Deutschland	199	18
aus dem Ausland	114	10
Gesamtzahl der Zuzüge	1100	100

Stand: 31.12.2009, Quelle: Statistikamt Nord, eig. Darstellung

DER MEHRWERT VON BAUGEMEINSCHAFTEN

1. Baugemeinschaftsmitglieder sind Selbstnutzer und Bestandshalter mit gesteigertem lokalen Interesse.
2. Innere Milieuvielfalt von Baugemeinschaften kommt dem Ziel der sozialen Mischung entgegen.
3. Die Disposition zu gemeinschaftlichem Wohnen stimuliert nachbarschaftliches Leben auch über das Projekt hinaus.

LOKALES ENGAGEMENT / SOZIALKAPITALAKTIVIERUNG

HAFENCITY HAMBURG

Allgemeine Verantwortungsübernahme

- Netzwerk HafenCity e.V.
- HafenCity-Zeitung
- [Soziale Institutionen]

Interessengeleitete Institutionenbildung (spezifische Verantwortung)

- Spielhaus HafenCity e. V.
- Kunstkompanie
- Störtebeker SV
- [HC Business Port]

Vernetzung und Verortung

- Nachbarschaftstreff / HC-Treff / Bouletreff
- Digitale Bewohnerzeitung/-forum
- Anwohnertrödelmarkt
- Nachbarschaftsfest
- Partizipative Planung Spielplatz

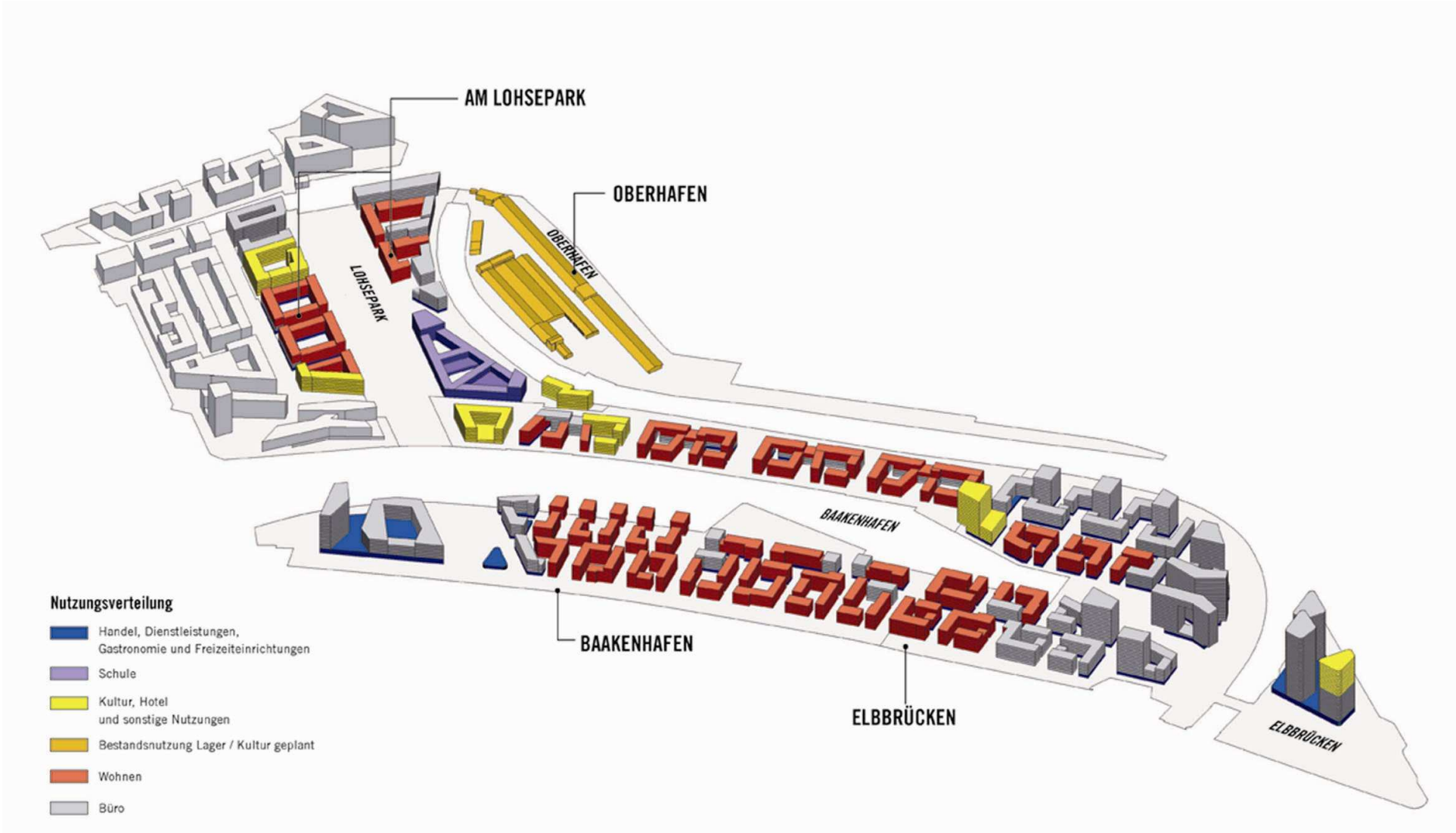
Ausgangssituation: Aufbruch und Offenheit

- Welcome Packages
- Bewohnerveranstaltungen

GLIEDERUNG

1. Spezifika des Wohnens in der HafenCity
2. Wohnungsbauentwicklung in der HafenCity
3. Welchen Mehrwert können Baugemeinschaften für ein Projekt wie die HafenCity erbringen?
4. Die Zukunft von Baugemeinschaften in der Hamburger Innenstadt

ÖSTLICHE HAFENCITY –NUTZUNGSVERTEILUNG UND ISOMETRIE



AUFGABEN FÜR DIE ZUKUNFT

HAFENCITY HAMBURG

1. Abbau von Vorurteilen und Bedenken

   - Charakter der HafenCity
   - Architektenwettbewerb
   - Publikumsbezogene EG-Nutzung
   - Öffnung zu anderen Typen von Bauherren

2. Preisgrenze halten (max. 3.100,- €/m²)

3. Minderung von potentiellen strukturell bedingten Wettbewerbsnachteilen in Grundstücksverfahren

4. Normalisierung: Baugemeinschaften als selbstverständlicher Bauherr auch im City-Bereich

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dr. Marcus Menzl
HafenCity Hamburg GmbH