

Projektvorstellung. Hamburg-Eidelstedt | Eisenbahnerviertel.

1. Eisenbahnerviertel im Allgemeinen/ Kennzahlen

2. Sanierungsstand

3. Nachverdichtungspotenzial

4. Mobilitätskonzept

5. Fazit

Eisenbahnerviertel im Allgemeinen/Kennzahlen

Heutige Situation im Quartier.



Charakteristisches Wohnquartier mit Bestandsgebäuden der 1960/70er Jahre

- › Großzügige Grünflächen aber monostrukturierte Gestaltung und Nutzung
- › Folgen des demographischer Wandels im Quartier spürbar



› Bewohner 1970:



- › Wohnflächenbedarf: ca. 22 m² pro Kopf
- › ca. 1.900 Bewohner



› Bewohner 2020:



- › Wohnflächenbedarf: ca. 40 m² pro Kopf
- › ca. 1.050 Bewohner

Informationen zum aktuellen Wohnungsbestand und Wohnungsmix

- › Die Vonovia besitzt insgesamt **737 Wohnungen** im Eisenbahnerviertel (zzgl. 236 Wohnungen in Eigentümergemeinschaften). **37 %** der Wohnungen sind **öffentlich gefördert**.
- › **70 %** der Bestandsgebäude aus den **1960/70er Jahren**
- › **16 %** der Mieter leben seit **> 30 Jahren** im Quartier. Die **Ø Mietdauer** beträgt circa **20 Jahre**.
- › Die **Ø Wohnungsgröße** beträgt **67 m²**.
- › **26 %** der Wohnungen sind **größer als 70 m²**; **6 %** der Wohnungen sind **kleiner als 50 m²**.
- › **68 %** der Wohnungen haben **2,5 bis 3 Zimmer**. **16 %** der Wohnungen haben **mehr als 3 Zimmer**.
- › Im öffentlich geförderten Bestand ist der Anteil an großen Wohnungen deutlich stärker ausgeprägt (44 % der Wohnungen sind größer als 70 m² und 28 % der Wohnungen haben mehr als 3 Zimmer).

- › Der Wohnungsmix weist ein Defizit aus Klein - und Großraumwohnungen auf.
- › Großer Anteil an Mietern, die bereits seit Baujahresbeginn im Vonovia Bestand leben und in Folge dessen über ein hohes Alter verfügen.

Erweiterung des vorhandenen Wohnungsangebots sinnvoll für:

- Vorwiegend: 1 Personen-Haushalte **Alleinstehende / Singles**, z. B. **Studenten, Senioren** durch Bau von kleineren Wohnungen (1,5 Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von bis zu 40 m²) sowie 1-2 Personen-Haushalte: Singles, Senioren, **Paare** durch Bau von 2 Zimmer-Wohnungen bis max. 60 m².
- Weitere Ergänzung durch: 2-3 Personen-Haushalte: **junge Paare / 1-Kind-Familien** durch Bau von 3 Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 75 m² sowie 3-4 Personen-Haushalte: überwiegend **Familien mit 2-3 Kindern** durch Bau von 4 (+) Zimmer-Wohnungen mit einer Größe ab 75 m².

- Die **kleinen Wohnungen** sollen vor allem dazu dienen, den **Wegzug alleinstehender Altmieten zu vermeiden** mittels Bereitstellung von barrierearmen Wohnraum; entsprechend unterstützt durch erweiterte und neue Versorgungsangebote im Quartier.
- Das Angebot an **großen Wohnungen** soll unter anderem den **Zuzug von einkommensstärkeren Familien** forcieren.

1. Eisenbahnerviertel im Allgemeinen/ Kennzahlen

2. Sanierungsstand

3. Nachverdichtungspotenzial

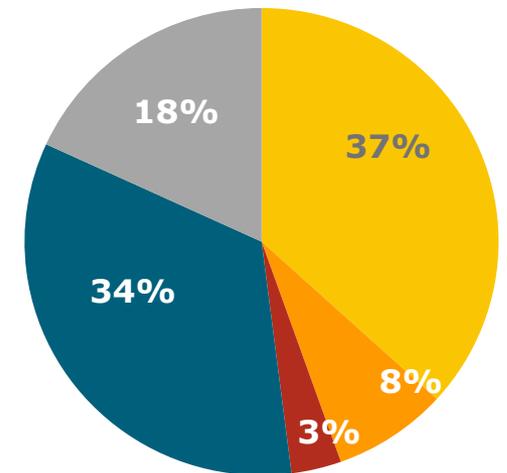
4. Mobilitätskonzept

5. Fazit

Sanierungsstand. Investitionen im Quartier.



Status Gebäudesanierung
seit 2015 (nach Fläche)

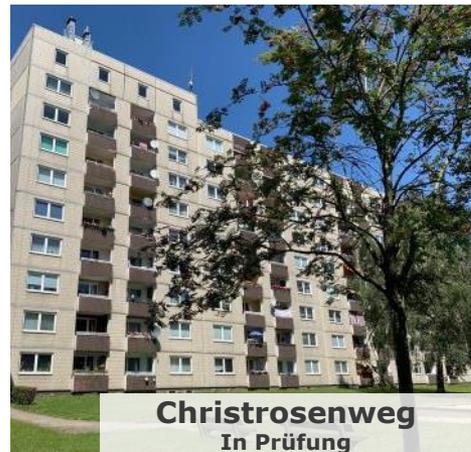


- Voll-Modernisierung (realisiert)
- Teil-Modernisierung (realisiert)
- Voll-Mod. (Umsetzung in 2020/21)
- Modernisierung in Prüfung (IFB-Mittel)
- aktuell kein Modernisierungsbedarf

Sanierungsstand. Impressionen.



Sanierungsstand. Impressionen.



Sanierungsstand. Impressionen.



Sanierungsstand.

Hilpert-Denkmal: Damals und Heute



Hintergrundinformationen

- › Denkmal zu Ehren von Werner Johannes Hilpert (1879 – 1957)
- › 1952 – 1957: Präsident und Finanzdirektor der Deutschen Bundesbahn
- › 1964 Errichtung des Ehrenmals im Alpenrosenweg
- › Kein eingetragenes Gartendenkmal

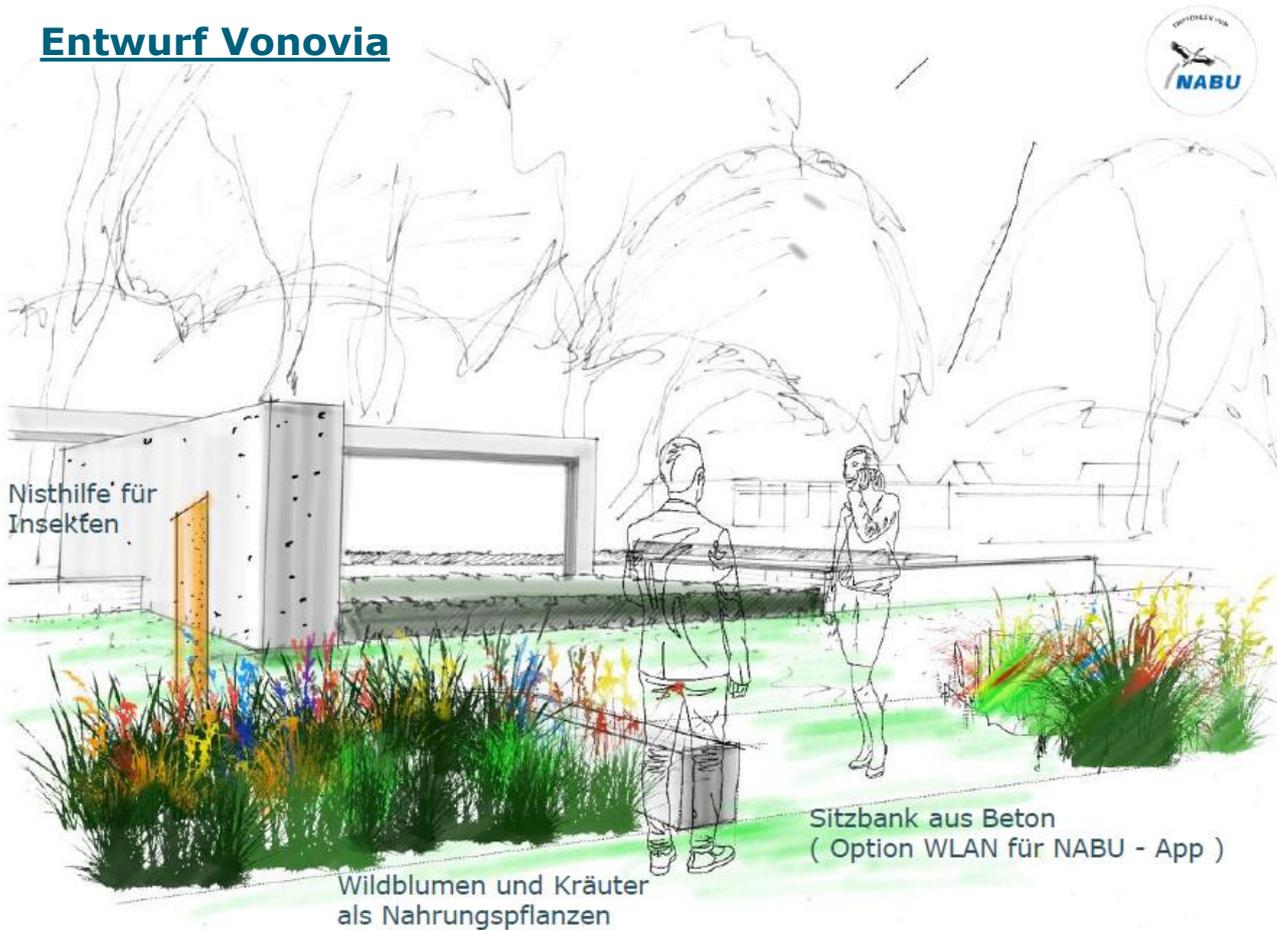


Weiteres Vorgehen

- › Sanierungskonzept für die Umgestaltung erarbeitet
- › Konzept umfasst Betonsanierung sowie die Gestaltung der Außenflächen.
- › Aufwertung durch Sitzgelegenheiten, Wildblumenwiese mit Insektenhotels zur Unterstützung der ökologischen Vielfalt des Quartiers.
- › Mieterbeteiligung im Rahmen RISE-Förderung.
- › **Umsetzung und Abschluss im 2. HJ 2020 geplant.**

Sanierungsstand. Hilpert-Denkmal: Sanierungskonzept

Entwurf Vonovia



1. Eisenbahnerviertel im Allgemeinen/ Kennzahlen

2. Sanierungsstand

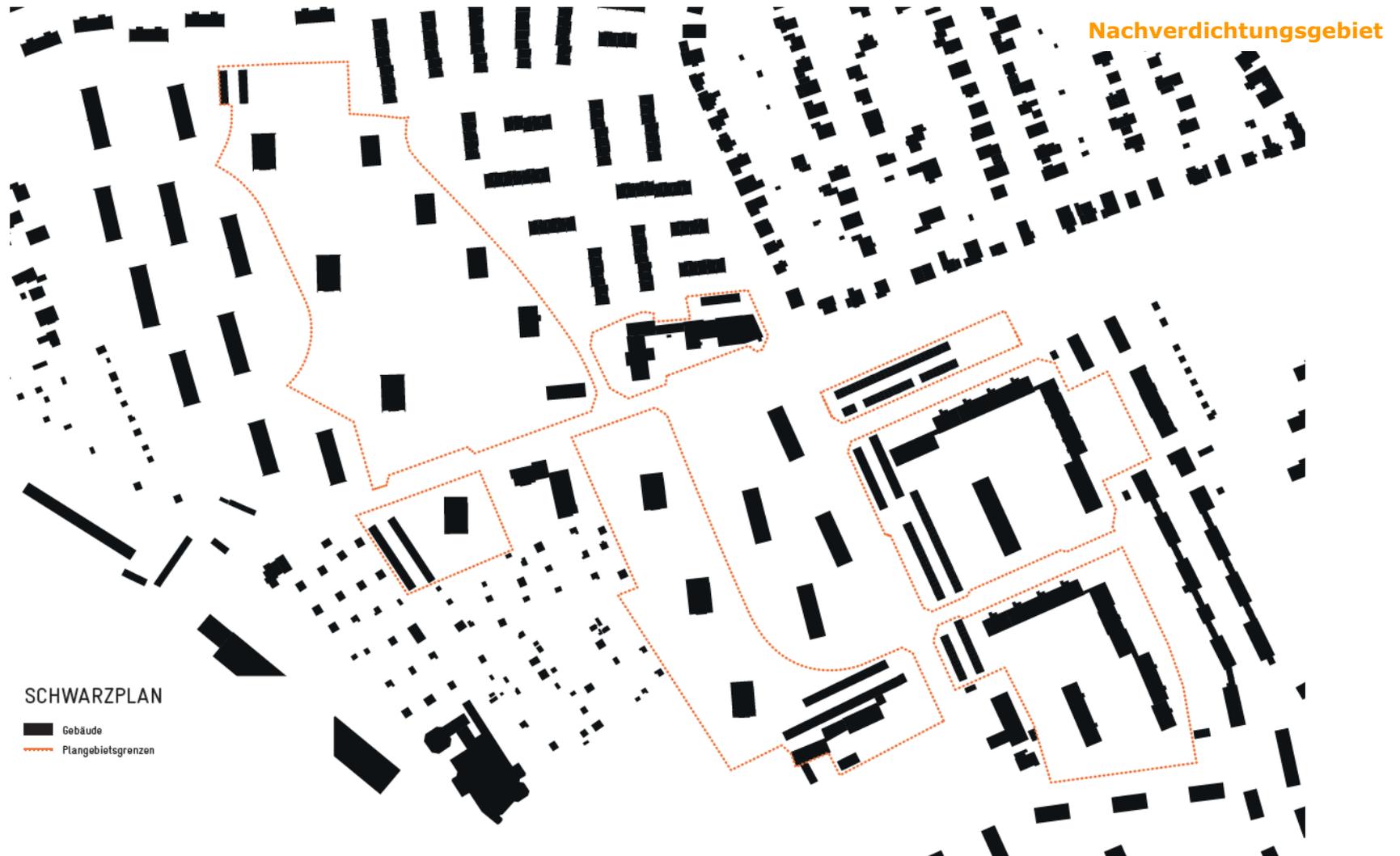
3. Städtebauliche Weiterentwicklung

4. Mobilitätskonzept

5. Fazit

Städtebauliche Weiterentwicklung.

Räumliche Einordnung des Plangebiets.



Städtebauliche Weiterentwicklung. Status Quo im Wettbewerbsgebiet.



Legende

-  Garagen
-  Stellplätze

Bestand- Ist

- > **Wohneinheiten:** 737
- > **Stellplätze Gesamt:** 346
 - > Garagen: 266
 - > Stellplätze: 80

Städtebauliche Weiterentwicklung. Was bisher geschah.

Auftaktinformations- veranstaltung



Bürger-/ Mieterbeteiligung mit Workshop



Projektidee
Mitte 2016

Mai 2017

Juni/ Juli 2017

Einstieg ins
Verfahren

Um möglichst alle Bewohner im
Quartier zu erreichen:

- Postkartenaktion
- Öffentlicher Bewohnerworkshop
- Befragung vor Ort



Städtebauliche Weiterentwicklung. Was bisher geschah.

Städtebaulicher Wettbewerb



Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes



Rahmenplan als Basis für Bebauungsplanverfahren



Oktober – Dezember 2017

Ab März 2018

2019/2020

- Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse
- Information des Stadtteilbeirates und Planungsausschusses

- Auswertung der Preisgerichtsempfehlungen und Anregungen aus der Ausstellung und des Planungsausschusses

- Vorbereitung und Konkretisierung des Bebauungsplanverfahren mit Bezirksverwaltung
- Erstellung von Mobilitätskonzept

Städtebauliche Weiterentwicklung. Neuplanung.



Neuplanung

- › **Neue Wohneinheiten:** **ca. 292 WE**
 - › öffentlich gefördert: ca. 83 WE (30%)
 - › freifinanziert: ca. 209 WE
- › **BGF Gesamt:** **ca. 29.000 m²**
 - › Wohnen: ca. 27.000 m²
 - › Kita: ca. 1.120 m²
 - › Nahversorger: ca. 880 m²
 - › Gemeinschaftsräume: ca. 130 m²
- › **Neue Stellplätze:** **451**
 - › oberirdische Stpl: 131
 - › Tiefgarage: 114
 - › Parkdecks: 206
- › **Fahrradstellplätze:** **ca. 980**
- › **Carsharing- Stellplätze:** **3**
- › **Barrierefreiheit:**
 - › Barrierearm: 100% -> 292 WE
 - › Barrierefrei: in Prüfung

Städtebauliche Weiterentwicklung.

Städtebauliche Kennziffern Plangebiet.

Wohneinheiten			
	Bestand - Ist	Bestand - Neu (Summe)	Veränderung
freifinanziert	296	505	+ 209
Öffentlich gefördert	271	354	+ 83
Gesamt	567 WE	859 WE	+ 292 WE

Stellplätze			
	Bestand - Ist	Bestand - Neu	Veränderung
in Garagen	266	0	- 266
oberirdische Stellplätze	80	131	+ 51
in Tiefgaragen	0	114	+ 114
in Parkdecks	0	206	+ 206
Gesamt	346	451	+ 105

Stellplatzschlüssel	0,60	0,52	- 0,08
Parkstände öfftl. Raum	520	520	0

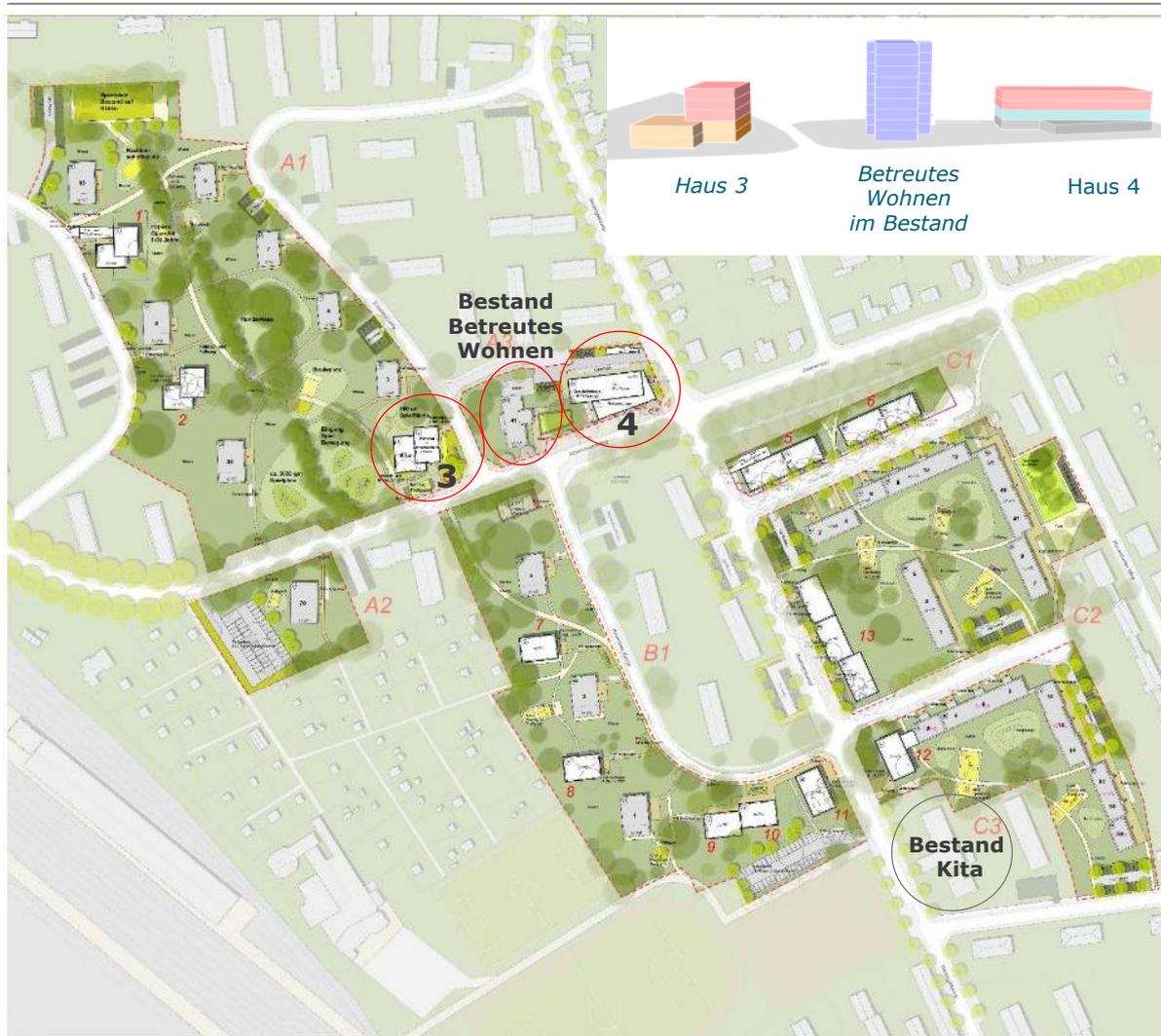
Mobilitätsangebote			
	Bestand - Ist	Planung - Neu	Veränderung
Carsharing-Plätze	0	3	+ 3
Fahrradstellplätze	0	980	+ 980
E-Ladestellen	0	3	+3

Städtebauliche Weiterentwicklung.

Städtebauliche Kennziffern Plangebiet.

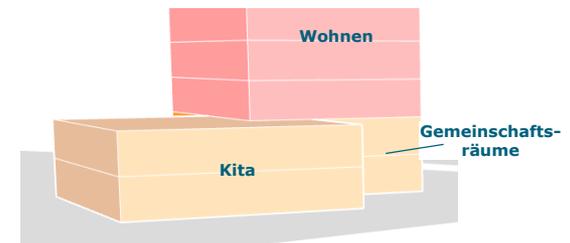
Flächenangaben in BGF					
	Bestand - Ist	Abbruch	Bestand - Neu	Veränderung	
Wohnen	ca. 49.200 m ²	-	ca. 76.200 m ²	+ ca. 27.000 m ²	
Nahversorger	ca. 570 m ²	- ca. 570 m ²	ca. 880 m ²	+ ca. 310 m ²	
Div. Gewerbeeinheiten	ca. 190 m ²	- ca. 190 m ²		- ca. 190 m ²	
Kita	-	-	ca. 1.120 m ²	+ ca. 1.120 m ²	
Soziale Infrastruktur	-	-	ca. 130 m ²	+ ca. 130 m ²	
Nebenanlagen	ca. 1.000 m ²	- ca. 1.000 m ²	-	- ca. 1.000 m ²	
Garagen	ca. 4.200 m ²	- ca. 4.200 m ²	-	- ca. 4.200 m ²	
Gesamt	ca. 55.160 m²	- ca. 5960 m²	ca. 78.330 m²	+ ca. 23.170 m²	
Flächenversiegelung (Plangebietsgröße: 99.237 m ²)					
	Bestand - Ist	Planung - Neu	Veränderung	GRZ - Bestand	GRZ - Neu
Hauptanlagen (GRZ I)	ca. 8.740 m ²	ca. 17.420 m ²	+ ca. 8.670 m ²	0,10	0,18
Nebenanlagen (GRZ II)	ca. 19.360 m ²	ca. 18.980 m ²	- ca. 380 m ²	0,28	0,37
Gesamt	28.100 m²	36.400 m²	+ 8.290 m²		
GRZ I	0,10	0,18	+ 0,09		
GRZ II	0,28	0,37	+ 0,09		
GFZ	0,55	0,78	+ 0,23		

Städtebauliche Weiterentwicklung. Neue soziale Infrastruktur im Quartier.



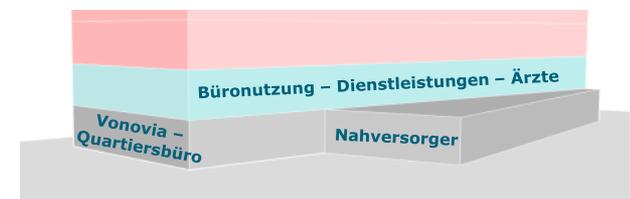
Haus 3

- > Kita: ca. 80 Kita-Plätze
- > Jugendtreff
- > Gemeinschaftsräume für verschiedene Zwecke
- > Wohnen ab 2. OG



Haus 4

- > Nahversorger/ Gewerbe im EG:
- > Vonovia- Quartiersbüro im EG
- > Büro, Ärzte etc. im 1.OG
- > Wohnen ab 2. OG



1. Eisenbahnerviertel im Allgemeinen/ Kennzahlen

2. Sanierungsstand

3. Städtebauliche Weiterentwicklung

4. Mobilitätskonzept

5. Fazit

1. Zielstellung und Herausforderung für ein Mobilitätskonzept



Anteil der Wege, die mit dem Pkw zurückgelegt werden
[Anteil MIV]

Anteil der Wege, die mit dem Umweltverbund zurückgelegt werden
[Anteil ÖPNV, Radverkehr, Fußverkehr, Carsharing]

ca. 0,7 Stpl./WE

Mobilitätskonzept



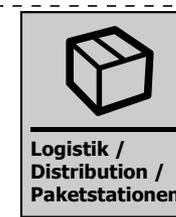
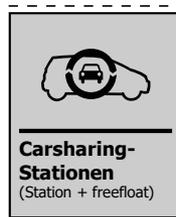
ca. 0,5 Stpl./WE

2. Ausformulierung der Konzeptbausteine

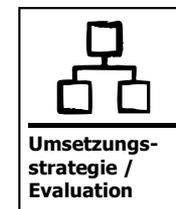
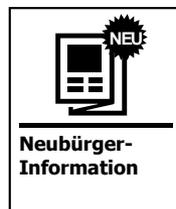
Voraussetzung für multi-modale Mobilität schaffen.



Multi-modale Mobilität sichtbar und zugänglich machen.



Anreize für eine multi-modale Mobilität schaffen.



Legende:

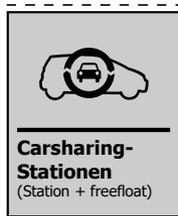
vorrangiger Charakter des Bausteins / der Maßnahme



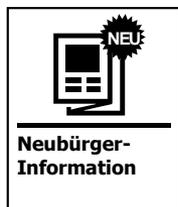
Voraussetzung für multi-modale Mobilität schaffen.



Multi-modale Mobilität sichtbar und zugänglich machen.



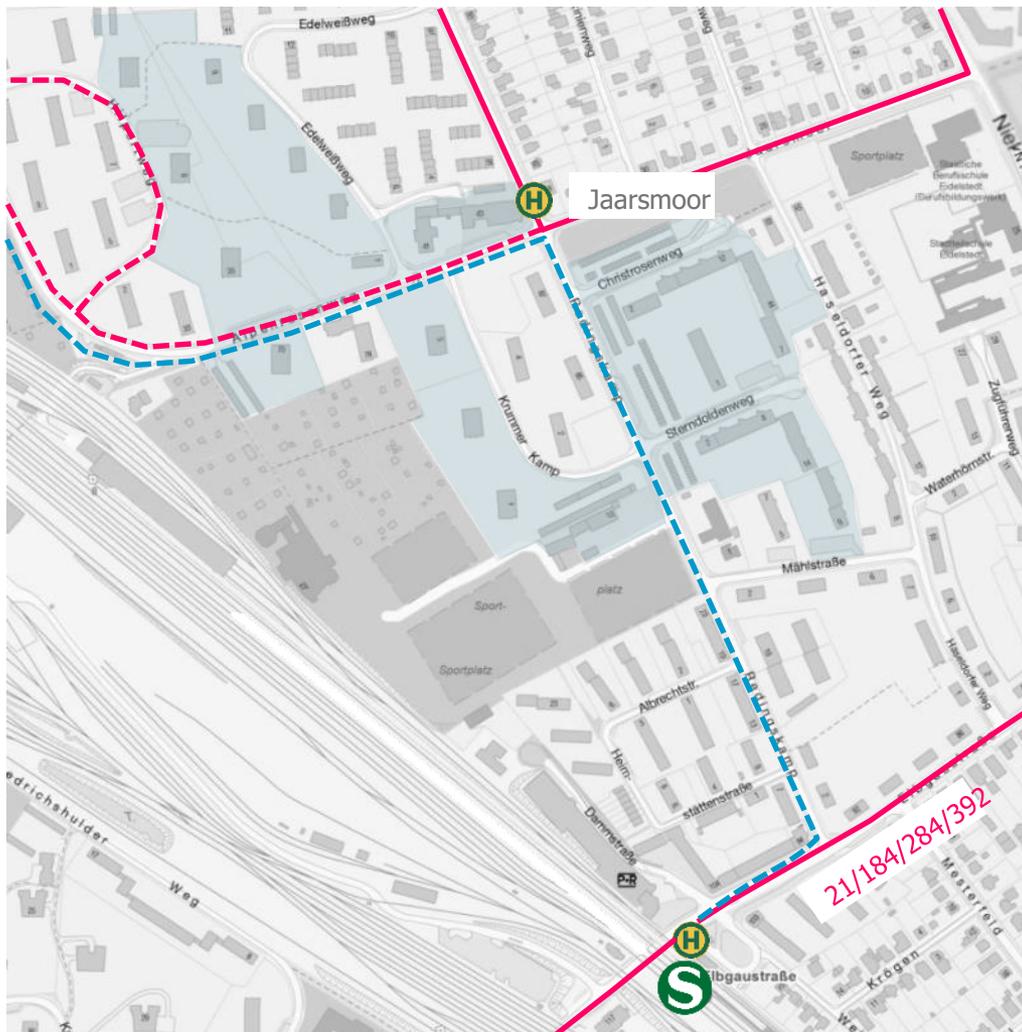
Anreize für eine multi-modale Mobilität schaffen.



Legende:

vorrangiger Charakter des Bausteins / der Maßnahme





Legende

- Linie 181 im Bestand
- - - - Mögliche Verlängerung der Linie 181
- - - - Mögliche neue Quartiersbuslinie

Beispiele für Quartiersbus:

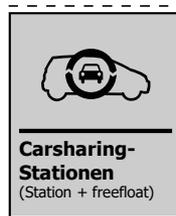
- neu eingerichtete Linie 388 (Rissen)
- „Bergziege“ in Blankenese



Voraussetzung für multi-modale Mobilität schaffen.



Multi-modale Mobilität sichtbar und zugänglich machen.



Anreize für eine multi-modale Mobilität schaffen.



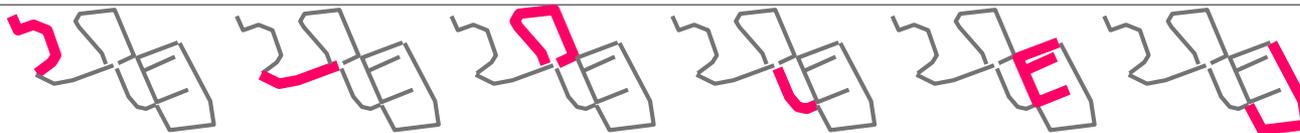
Legende:

vorrangiger Charakter des Bausteins / der Maßnahme



Ruhender Verkehr

Ergebnisse der Parkraumerhebung - Auslastung

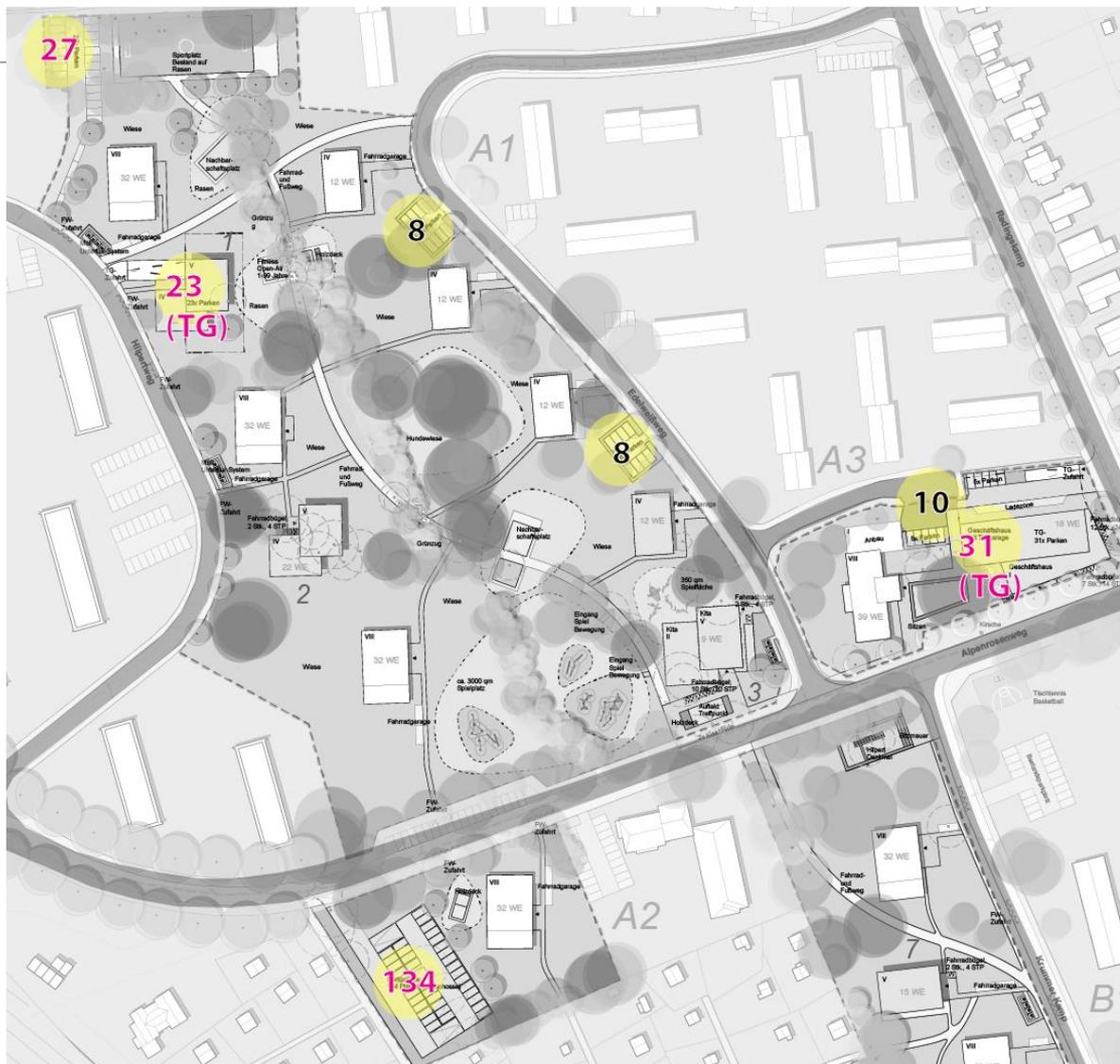


	Bereich 1 Hilpertweg	Bereich 2 Alpenrosenweg	Bereich 3 Edelweißweg	Bereich 4 Krummer Kamp	Bereich 5 Redingskamp	Bereich 6 Haseldorfer Weg	Auslastung
Max. Kapazität	74	72	110	39	123	102	< 50%
6:00 Uhr	84%	68%	85%	77%	85%	85%	< 66%
9:00 Uhr	64%	53%	65%	62%	67%	64%	< 100%
12:00 Uhr	59%	50%	63%	79%	68%	70%	> 100%
15:00 Uhr	62%	60%	73%	87%	67%	70%	> 100%
19:30 Uhr	86%	79%	81%	90%	82%	89%	> 100%
23:00 Uhr	97%	85%	91%	92%	106%	96%	> 100%

	Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	Bereich 4	Bereich 5	Bereich 6	Gesamt
Bewohner	59%	56%	56%	47%	69%	70%	62%
Dauerparker	18%	25%	24%	27%	5%	6%	15%
Lange Parkdauer	6%	10%	13%	7%	6%	7%	8%
Kurze Parkdauer	17%	9%	5%	19%	20%	17%	15%
Sonstiges (z.B. Anhänger)	1%	1%	2%	0	0	1%	1%



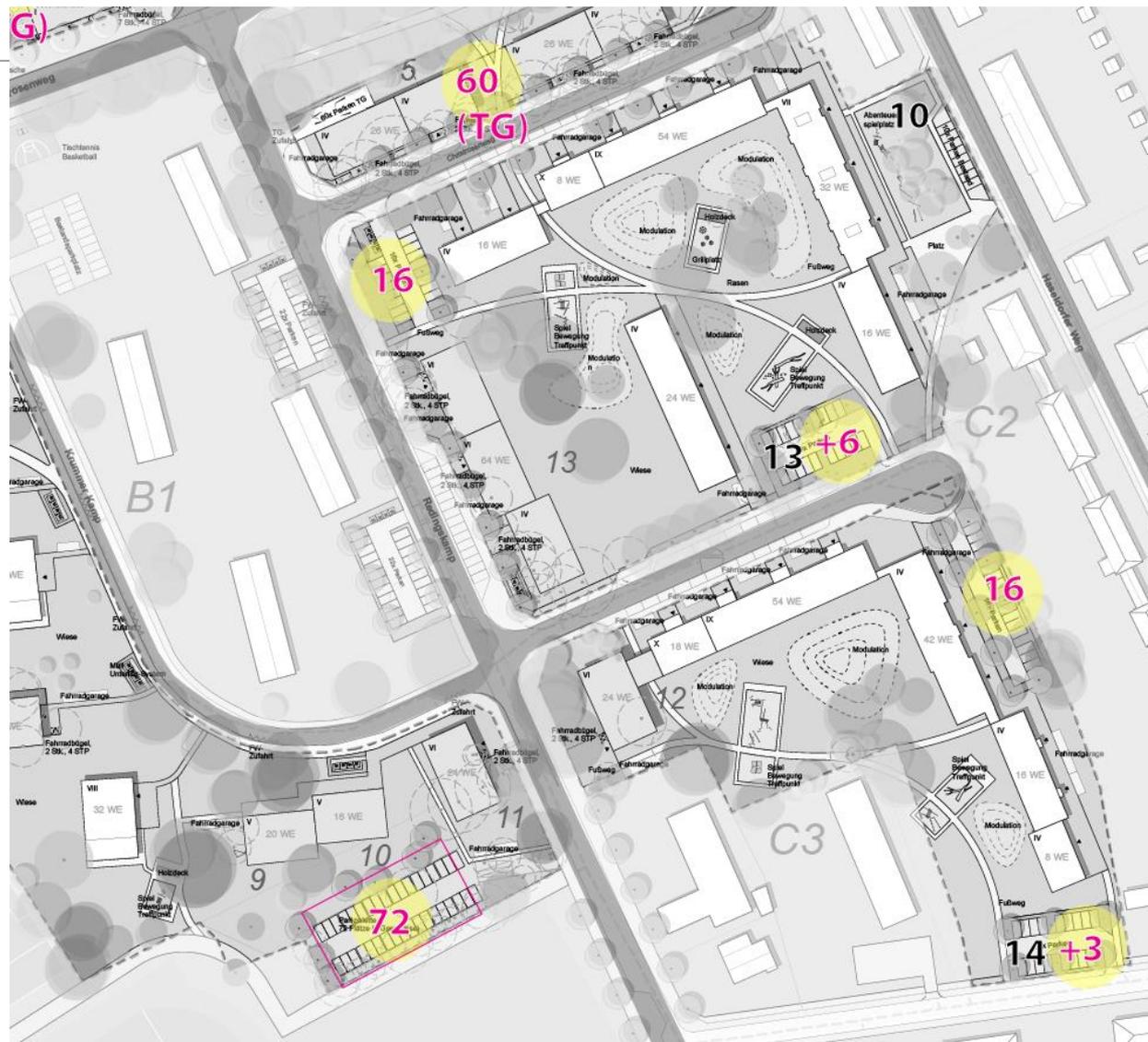
Ruhender Verkehr Parkraumkonzept



Bereich Alpenrosenweg

Stellplätze Bestand	105
bestehen bleibend	26
Stellplätze auf neuen/erweiterten Parkplätzen	27
Stellplätze in Parkpalette/Tiefgaragen	188
Gesamt Stellplätze Planung	241

Ruhender Verkehr Parkraumkonzept



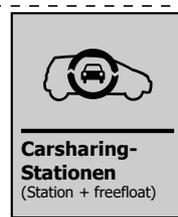
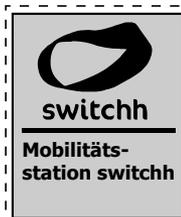
Bereich Krummer Kamp

Stellplätze Bestand	237
bestehen bleibend	37
Stellplätze auf neuen/erweiterten Parkplätzen	41
Stellplätze in Parkpalette/Tiefgaragen	132
Gesamt Stellplätze Planung	210

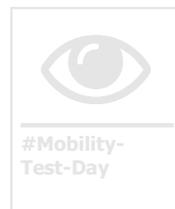
Voraussetzung für multi-modale Mobilität schaffen.



Multi-modale Mobilität sichtbar und zugänglich machen.



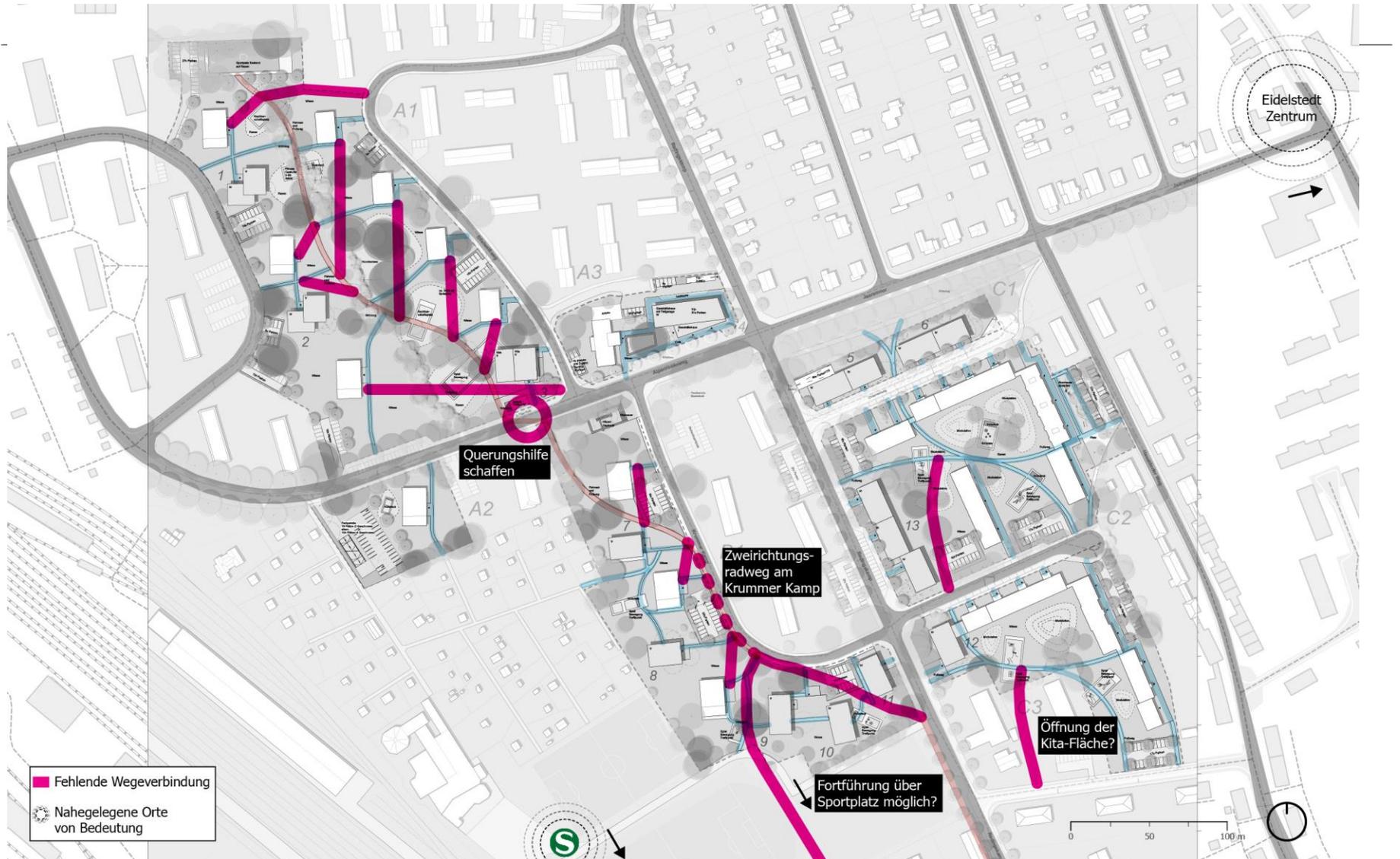
Anreize für eine multi-modale Mobilität schaffen.



Legende:

vorrangiger Charakter des Bausteins / der Maßnahme





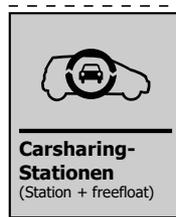
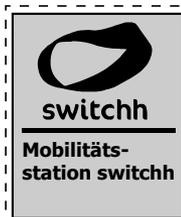
Überarbeitung Wegenetz Darstellung des überarbeiteten Standes



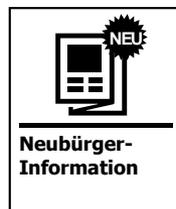
Voraussetzung für multi-modale Mobilität schaffen.



Multi-modale Mobilität sichtbar und zugänglich machen.



Anreize für eine multi-modale Mobilität schaffen.



Legende:

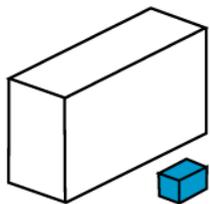
vorrangiger Charakter des Bausteins / der Maßnahme



Fahrradparken

Rund 80-90% Fahrradparken in zentralen überdachten Parkanlagen

Quelle: C. Scheler / Ziegler



Empfehlung zur
Dimensionierung:

Fahrradparken
für den Bestand

1,0 je WE

Fahrradparken
für Neubau

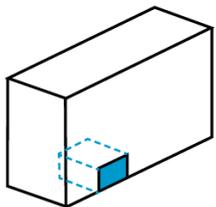
2,0 je WE



Fahrradparken

Rund 10-20% Fahrradparken im Keller (wird derzeit geprüft)

Quellen: Vitelli



Empfehlung zur
Dimensionierung:

Fahrradparken
für den Bestand

1,0 je WE

Fahrradparken
für Neubau

2,0 je WE



Voraussetzung für multi-modale Mobilität schaffen.

ÖPNV Anbindung

Anbindung ans Rad- / Fußwegernetz

Erschließungskonzeption

Organisation des ruhenden Kfz-Verkehrs

Fahrrad-parken

Anbindung an Nahversorgung

Multi-modale Mobilität sichtbar und zugänglich machen.

switchh
Mobilitäts-station switchh

Carsharing-Stationen (Station + freefloat)

StadtRad-Stationen

Bike-Sharing / Lastenrad / Trolleys

Services rund ums Fahrrad

Logistik / Distribution / Paketstationen

Anreize für eine multi-modale Mobilität schaffen.

Öffentliche E-Ladeinfrastruktur

NEU
Neubürger-Information

#Mobility-Test-Day

Incentives / Nudging

Umsetzungsstrategie / Evaluation

Legende:

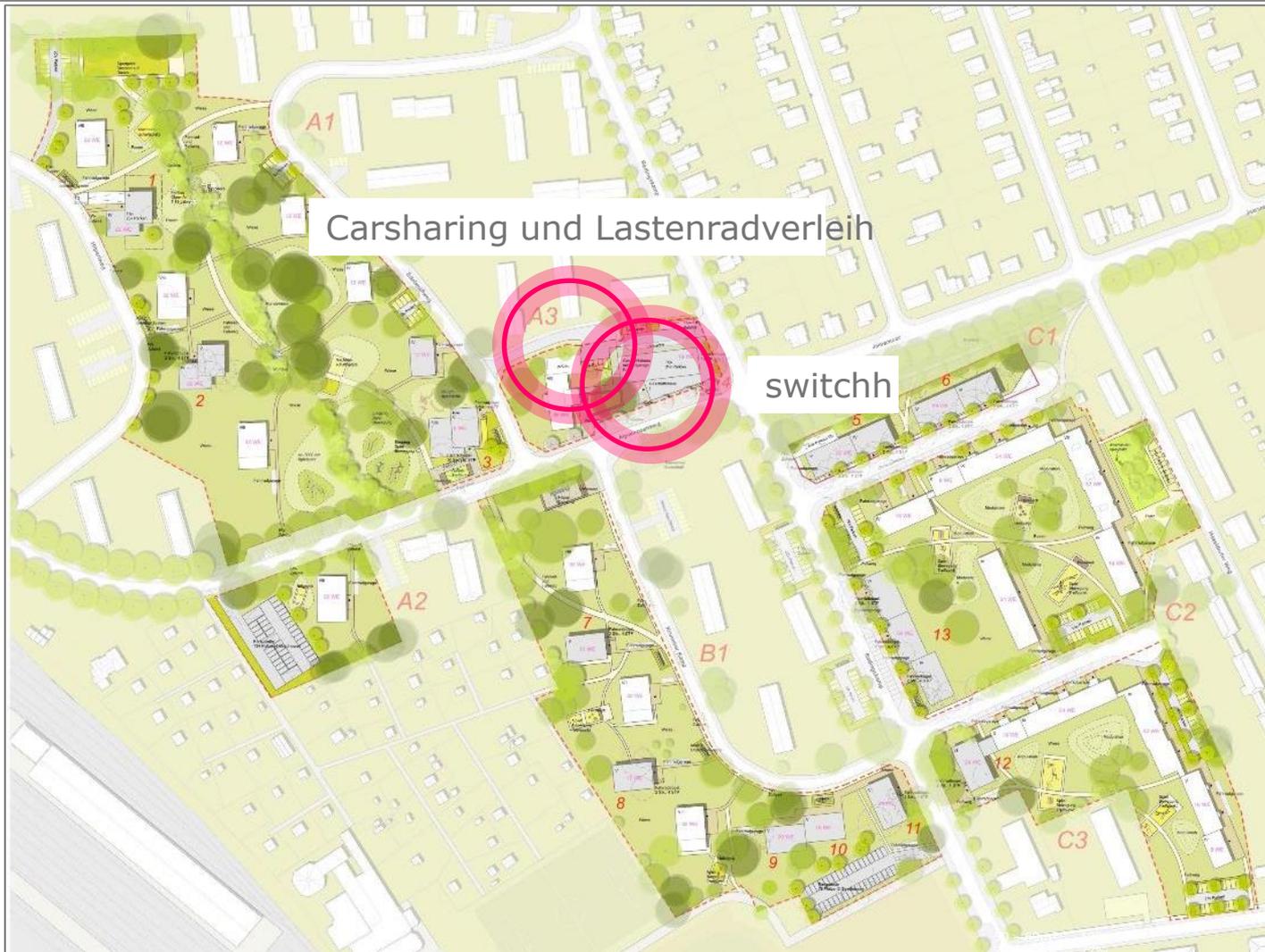
vorrangiger Charakter des Bausteins / der Maßnahme

Herausforderung / Strategischer Ansatz

Infrastruktur / Baulich

Organisation / Dienstleistung

Kommunikation / Prozess



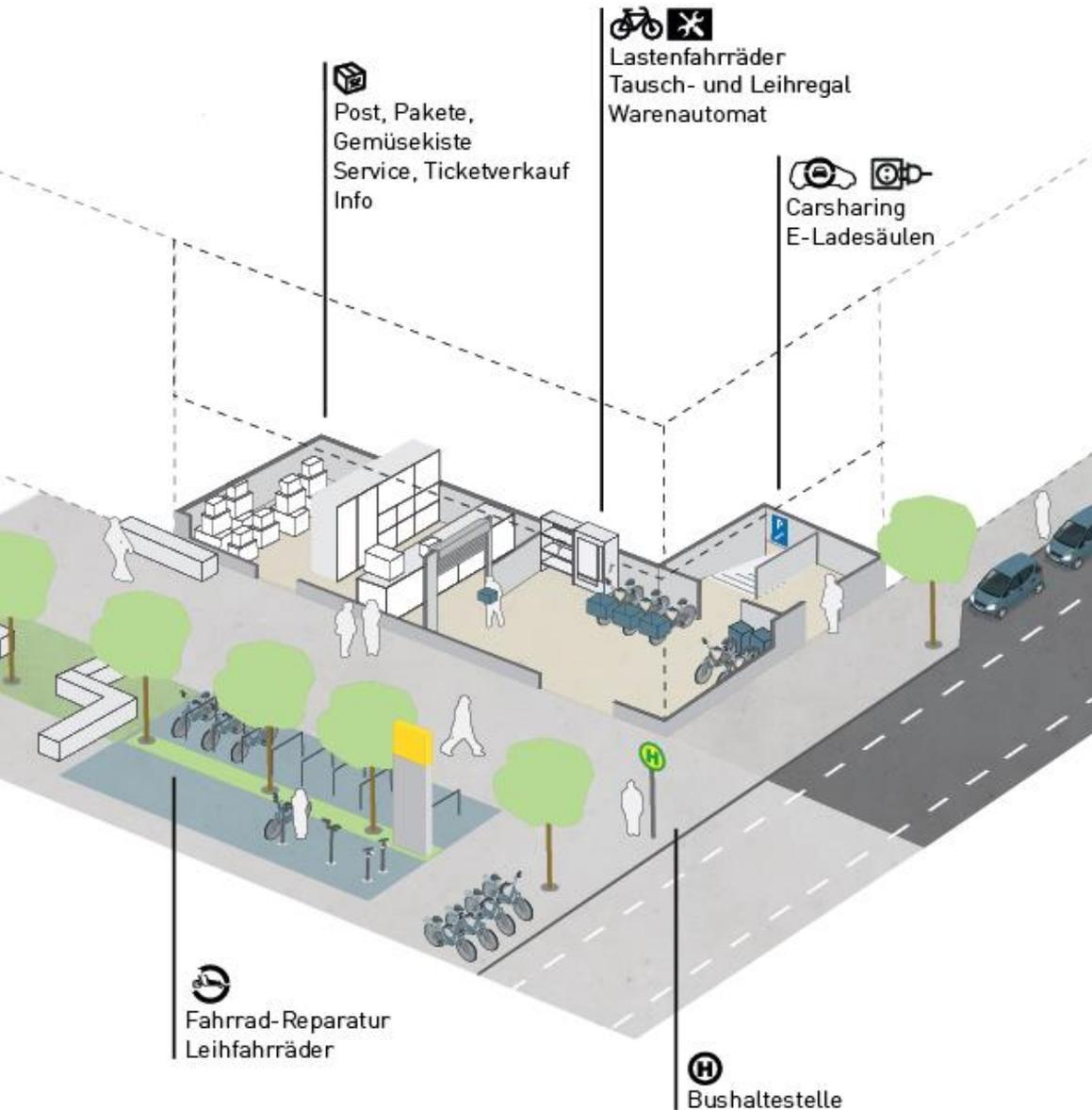
Carsharing

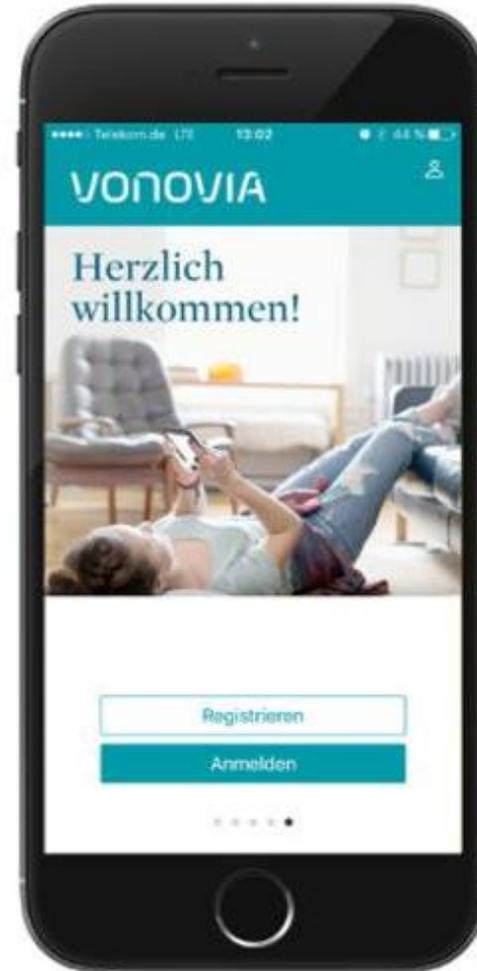
Entwicklung eines Carsharing-Angebotes in Kooperation geplant (2-3 Fahrzeuge)



Mobilitätsstation

Beispielhafte Skizze (Ausarbeitung in Eisenbahnviertel noch nicht erfolgt)

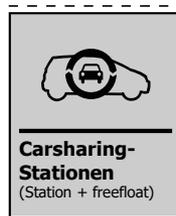
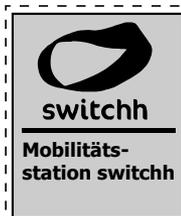




Voraussetzung für multi-modale Mobilität schaffen.



Multi-modale Mobilität sichtbar und zugänglich machen.



Anreize für eine multi-modale Mobilität schaffen.



Legende:

vorrangiger Charakter des Bausteins / der Maßnahme



1. Eisenbahnerviertel im Allgemeinen/ Kennzahlen

2. Sanierungsstand

3. Städtebauliche Weiterentwicklung

4. Mobilitätskonzept

5. Fazit

Was Schaffen wir für das Eisenbahnerviertel?



Erhalt attraktiver und bezahlbarer Mieten im Bestand. Keine Verdrängung bestehender Mieter durch Modernisierung.



Bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum in energieeffizienten Wohngebäuden



Differenziertes Wohnangebot als Ergänzung zum Bestand



Soziale Durchmischung der Einwohnerschaft im Quartier



Angebot an wohnortnahen Angeboten und Dienstleistungen (Kita, Nachbarschaftstreff & Gemeinschaftsräume)



Neuer und moderner Nahversorger im Quartier



Aufwertung und Qualifizierung der Grün- und Freizeitflächen



Breitgefächertes und zeitgemäßes Mobilitätsangebot im Quartier



Das Eisenbahnerviertel ist ein altes Quartier mit Tradition, welches durch die Quartiersentwicklung eine Bereicherung erfährt.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vonovia

› **Anne Werner** (Regionalbereichsleitung Hamburg)

Email: anne.werner@vonovia.de

› **Wiebke Seebach** (Regionalleitung Hamburg)

Email: wiebke.seebach@vonovia.de

› **Siegfried Berg** (Leiter Städtebau & Grundstücksmanagement)

Email: siegfried.berg@vonovia.de

› **Patricia Kordasiewicz** (Referentin Städtebau und Grundstücksmanagement)

Email: patricia.kordasiewicz@vonovia.de

Bildnachweise. Quellen

- **Folie 4:** Vonovia SE
- **Folie 8:** Vonovia SE
- **Folie 9 - 13:** Vonovia SE
- **Folie 15:** Luchterhandt
- **Folie 16:** Vonovia SE
- **Folie 17:** Vonovia SE/ Luchterhandt
- **Folie 18:** Vonovia SE/ bbz Landschaftsarchitekten/ DMSW Architekten/ HHVH/ Eins:Eins Architekten/ Urbanegestalt/ Cityförster/FSWLA/
Molestina Architekten/ Hunck+Lorenz Freiraumplanung/ Schonherr A/S
- **Folie 19 - 21:** HHVH/ Eins:Eins Architekten
- **Folie 24:** Vonovia SE
- **Folie 27 - 49:** ARGUS
- **Folie 51:** Vonovia SE
- **Folie 52:** Vonovia SE

Disclaimer

Vertraulichkeitserklärung

Diese Präsentation wurde von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Sie enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der Vonovia („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft der Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet wurden, die keiner unabhängigen Prüfung oder eingehenden Beurteilung durch Vonovia unterzogen worden sind und sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen sollten daher nicht als Garantie für zukünftige Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner keine zwangsläufig zutreffenden Indikatoren dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Ausgabe dieses Dokuments an die Empfänger.

Es obliegt den Empfängern dieser Präsentation, eigene genauere Beurteilungen über die Aussagekraft zukunftsgerichteter Aussagen und diesen zugrunde liegender Annahmen anzustellen. Vonovia schließt jedwede Haftung für alle direkten oder indirekten Schäden oder Verluste bzw. Folgeschäden oder -verluste sowie Strafen, die den Empfängern durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes, insbesondere aller zukunftsgerichteten Aussagen, oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten, soweit gesetzlich zulässig aus.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) in Bezug auf die Informationen in dieser Präsentation. Vonovia ist nicht verpflichtet, die Informationen, zukunftsgerichtete Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren oder zu korrigieren oder nachfolgende Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.