

Holstenquartier 3.0

Zeit für neue Ansätze

Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze



Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

bisheriger
Bebauungsplan-
Entwurf

- noch nicht
verabschiedet -



Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

geportal-hamburg.de/boris/

Suche nach Adresse/Bodenrichtwertnummer

Bodenrichtwert-Informationen

Die Abfrage erfolgt für den Bodenrichtwertstichtag
01.01.2022

Blockrandstreifen darstellen

Gewählte Nutzung:
PL Produktion und Logistik

Bodenrichtwert-Nr.: 01656465

Detailinformationen

Entwicklungszustand:
B Baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:
erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragsfrei und abgabenfrei
Kommunalabgabengesetz

Art der Nutzung:
PL Produktion und Logistik

Bodenrichtwert:
500,00 €/m²

Drucken

Der Druckmaßstab orientiert sich an dem derzeit ausgewählten Maßstab.

PL Produktion und Logistik

Bodenrichtwert:

500,00 €/m²

aktueller Bodenwert
(Lager/Produktion)
500 €/qm

8,6 ha = 86.000 qm
x 500 €/qm =
43 Mio. €

Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

43 Mio. €

aktueller Bodenwert
(Lager/Produktion)
500 €/qm

8,6 ha = 86.000 qm
x 500 €/qm =
43 Mio. €

geportal-hamburg.de/boris/

Suche nach Adresse/Bodenrichtwertnummer

Bodenrichtwert-Informationen

Die Abfrage erfolgt für den Bodenrichtwertstichtag
01.01.2022

Blockrandstreifen darstellen

Gewählte Nutzung:
PL Produktion und Logistik

Bodenrichtwert-Nr.: 01656465

Detaillinformationen

Entwicklungszustand:
B Baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:
erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragsfrei und abgabenfrei
Kommunalabgabengesetz

Art der Nutzung:
PL Produktion und Logistik

Bodenrichtwert:
500,00 €/m²

Drucken

Der Druckmaßstab orientiert sich an dem derzeit ausgewählten Maßstab.

PL Produktion und Logistik

Bodenrichtwert:

500,00 €/m²

Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

Teil 1
grüne
Möglichkeiten

Bodenspekulative
Dekontaminierung

Stillstand
im Holstenareal
für
Begrünung
nutzen



Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

Teil 2
grüne
Möglichkeiten

**Altlasten-
Sanierung**
(Bodenspekulation)

Grundstück erhält
neues Planrecht

Zukünftige B-Plan-
Ausweisung:
öffentliche
Grünfläche

**Bodenspekulative
Dekontaminierung**

**Bebauungsplan
für
Grünfläche
verabschieden**



Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

Teil 2
grüne
Möglichkeiten

- Möglichkeiten für den aktuellen Eigentümer
- a) Grundstück an die Stadt verkaufen (Preis reduziert sich mit der Dauer der Brache)
 - b) Grundstück wird durch die Stadt für öffentliche Zwecke enteignet / Eigentümer erhält eine Entschädigung auf Basis des bisherigen Baurechts (Lager/ Produktion) d.h. ca. 43 Mio. €

Bodenspekulative Dekontaminierung

Bebauungsplan für Grünfläche verabschieden



Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

580.000 €

Teil 2

grüne
Möglichkeiten

Möglichkeiten
für den aktuellen
Eigentümer

a) Grundstück an die
Stadt verkaufen
(Preis reduziert sich
mit der Dauer der
Brache)

Bodenspekulative
Dekontaminierung

aktueller Bodenwert
(Grünland)
6,48 €/qm

8,6 ha = 86.000 qm
x 6,48 €/qm =
558.000 €

geportal-hamburg.de/boris/

Suche nach Adresse/Bodenrichtwert

Bodenrichtwert-Informationen

Die Abfrage erfolgt für den Bodenrichtwert am 01.01.2022

Gewählte Nutzung: GR Grünland

Bodenrichtwert-Nr.: 09256465

Detailinformationen

Entwicklungszustand: LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbezugsgesetz

Art der Nutzung: GR Grünland

Grundstücksfläche in m²: 750

Bodenrichtwert:
6,48 €/m²

Drucken

Bodenrichtwert:
6,48 €/m²

Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

Teil 3
grüne
Möglichkeiten
irgendwann
in der Zukunft



unterschiedliche
Varianten diskutieren
unter Beteiligung
der umliegenden
Stadtteile
z.B.
Randbebauung mit
preisgünstigem
Wohnungsbau

Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

Teil 3
grüne
Möglichkeiten
irgendwann
in der Zukunft

Potential:
1.360 Wohnungen
70 Baugruppen

kleinteilige
Bebauung

136 Gebäude
ca. 4.100 Einwohner



Holsten- quartier

Zeit für neue Ansätze

öffentliche
Grünfläche pro
Einwohner

11,8 qm

Bodenwert-
ausgleich
für den
bisherigen
Eigentümer:

43 Mio. €

Potential:
1.380 Wohnungen
70 Baugruppen
120 Einheiten
Gewerbe u. Handwerk

kleinteilige
Bebauung

138 Gebäude
ca. 4.000 Einwohner
autofrei &
kleinklimafreundlich

Holsten-Areal Flächenkalkulation

Variante d-plan

Überblick

Entwurf „GRÜNER KNALLT AM DOLLSTEN“

Block Nr.	Fläche	Gewerbe- geschosse	Wohn- geschosse	Geschosse gesamt	Gewerbe	Wohnen	Fläche gesamt
01	3.872 m ²	0,30	5,2	5,5	1.162 m ²	20.134 m ²	21.296 m ²
02	4.557 m ²	1,00	4,5	5,5	4.557 m ²	20.507 m ²	25.064 m ²
03	4.875 m ²	1,00	4,5	5,5	4.875 m ²	21.938 m ²	26.813 m ²
04	4.110 m ²	1,00	4,5	5,5	4.110 m ²	18.495 m ²	22.605 m ²
05	786 m ²	1,00	4,5	5,5	786 m ²	3.537 m ²	4.323 m ²
06	663 m ²	1,00	4,5	5,5	663 m ²	2.984 m ²	3.647 m ²
07	5.383 m ²	0,25	5,3	5,5	1.346 m ²	28.261 m ²	29.607 m ²

Innenhöfe							
01							0 m ²
02							2.748 m ²
03							2.718 m ²
04							1.096 m ²
05							0 m ²
06							0 m ²
07							3.931 m ²
08							2.725 m ²
						Summe	13.218 m ²

öffentl. Grün							
						Summe	48.427 m ²

	Wohnen qm	WE Anzahl Wohnungen je 100 m ²	Wohn-anteil	Gewerbe qm	Gewerbe- einheiten je 150 m ²	Gewerbe-anteil	Gesamt
Phase 5 / Holsten	136.414 m ²	1.364 Whg	88,1%	18.477 m ²	123 GE	11,9%	154.891 m ²
	136.414 m ²	1.364 Whg	88,1%	18.477 m ²	123 GE	11,9%	154.891 m ²

Zusammenfassung	Anzahl Whg.	EW/Whg.	Wohnfläche pro Person	Kleinteiligkeit Anzahl Whg. je Gebäude	Kleinteiligkeit Anzahl Gebäude im Quartier	
Anzahl Einwohner	1.364 Whg	3,0	28,3 m ²			4.092 EW
Anzahl Gebäude				10		136 Gebäude
Anteil Baugruppen	50%					68 Baugruppen
priv. Grün (Innenhöfe)		13.218 m ²				3,2 qm/EW
öffentl. Grün		48.427 m ²				11,8 qm/EW

**GRÜNER
knallt am
DOLLSTEN**

