

Ein Quartier für
Alle

Ein Bier für
Alle

Partizipative
Neugestaltung
des Holsten-Areals
in Hamburg

Masterthesis (Auszug)
Julia Makowka & Sophie Lin
Wintersemester 2024/25
Professur für Urban Design
Department of Architecture
Technische Universität München

Ein Bier für Alle – Ein Quartier für Alle Partizipative Neugestaltung des Holsten-Areals

Masterthesis Julia Makowka & Sophie Lin
Präsentation auf der Kooperationsveranstaltung des
B*Treffs Altona-Nord mit der Holstenareal-Initiative
„knallt am dollsten“ am 29. April 2025

Im Rahmen unserer Masterthesis in Architektur an der TU München haben wir uns mit der partizipativen Neugestaltung des Holsten-Areals beschäftigt.

Ausgangspunkt & Methodik

Ein Gedanke, der uns besonders geprägt hat, stammt von dem Soziologen und Philosophen Bruno Latour:

„Kein Handeln darf nur noch ein isolierter Kompromiss sein, da jedes Handeln Teil der prekären Lage der geteilten Umwelt ist und damit Einfluss auf ein gemeinsames Fortbestehen hat.“ (vgl. Siems, 2023)

In diesem Sinne betrachten wir die partizipative Neugestaltung nicht als isolierte Entwurfsaufgabe, sondern als einen vielschichtigen Prozess, der die Wechselwirkungen zwischen Gesellschaft, Stadt und Umwelt reflektiert.

Das Holsten-Areal steht beispielhaft für die Herausforderungen sowie Stagnation und Abhängigkeit der Stadtentwicklung von spekulativen Interessen: Seit nunmehr 4 Jahren liegt das rund 8,6 Hektar große Gelände brach. Gerade in Zeiten der Polykrise halten wir einen solchen Abriss weder für vertretbar noch für zukunftsfähig. Im Angesicht drängender Herausforderungen wie der Klimakrise und Wohnungsfrage ist ein Umdenken im Sinne der Bauwende dringend erforderlich – sowohl im Umgang mit Bestand als auch bei Neuplanungen.

Ein Blick auf die ökologischen Auswirkungen des Bauens zeigt, wie groß der Handlungsbedarf ist: Der Bausektor verursacht rund 40 % der Treibhausgasemissionen. 55 % des gesamten Abfallaufkommens entstehen durch Bau und Abriss. Täglich werden in Deutschland Flächen im Umfang von etwa 80 Fußballfeldern versiegelt. Diese Zahlen verdeutlichen: Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt

mit einem sorgsamem Umgang mit dem Bestand.

Aus diesem Diskurs heraus haben wir zwei zentrale **Fragestellungen** formuliert:

Wie kann die partizipative Neugestaltung des Holsten-Areals in Hamburg-Altona zur kollektiven Stadtentwicklung und nachhaltigen Bestandsaktivierung beitragen?

Wie kann eine Entwurfsidee entwickelt werden, die unterschiedliche Perspektiven aufgreift und sich an eine dynamische ‘urbane Praxis’ anpasst?

Unsere Thesen orientiert sich an einem methodischen Ansatz, der folgende fünf Bausteine miteinander verknüpft: **Kontext, Beobachtung, Aktivierung, Leitbild und Anwendung**. **Kontext** meint dabei die Verortung, die Geschichte des Ortes und seine spezifischen Umstände, mit der **Beobachtung** geht die Frage einher: Wie lässt sich der Ort unvoreingenommen erkunden? Beim Baustein **Aktivierung** haben wir uns gefragt: Wie können wir die Menschen vor Ort durch niederschwellige Beteiligung einbeziehen? Diese 3 Ebenen bilden die Grundlage für ein ganzheitliches **Leitbild**, das unsere Erkenntnisse zusammenführt. In der **Anwendung** nimmt das Leitbild schließlich in einem Entwurf Gestalt an.

Kontext und Beobachtung bilden im Prozess die Grundlage, während Aktivierung kontinuierlich als partizipativer Baustein für die Entwicklung des Leitbilds essenziell ist. Zusammen mit 3 zentralen Forderungen dient dieses Leitbild als Grundkonzept für eine zukunftsfähige Transformation des Areals. Der Entwurf als beispielhafte Anwendung des Leitbilds soll dann eine fundierte Diskussionsgrundlage vor Ort bilden.

Kontext

Das Holsten-Areal befindet sich im westlich gelegenen Hamburger Stadtteil Altona-Nord. Es liegt nördlich der Elbe und ist umgeben von den Stadtteilen Altona-Altstadt, Ottensen, Bahrenfeld und Eimsbüttel. Es liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Hamburg-Altona. Nördlich grenzt das Areal direkt an die Bahngleise des Hamburger Nah- und Fernverkehrs, östlich an die Holstenstraße mit

dem gleichnamigen S-Bahnhof, südlich an die Theodor-Haubach-Schule in der Haubachstraße und westlich an die Harkortstraße mit dem Neubaugebiet Neue Mitte Altona an.

Im Jahr 1879 wurde die Holsten-Brauerei von Hamburger Kaufleuten in der damals noch preußischen Stadt Altona gegründet. Sie stand in direkter Konkurrenz zu Hamburg und hob sich als moderne Großbrauerei von vielen kleineren Betrieben der Region ab. Bereits ein Jahr nach der Gründung wurde das erste Bier ausgeschenkt und mit dem Holsten-Ritter als Markenzeichen etablierte sich die Brauerei schnell auf dem Markt. Im frühen 20. Jahrhundert erfuhr die Brauerei unter dem Hausarchitekten Anton Landgräber umfangreiche bauliche Erneuerungen. Zwischen 1911 und 13 wurden beispielsweise neue Hallen, ein Sudhaus, ein Treberhaus, ein Kesselhaus und ein Maschinenhaus errichtet.

Im Zweiten Weltkrieg blieb auch die Brauerei nicht unversehrt und erlitt schwere Schäden, insbesondere an den Sudhäusern, Lager- und Abfüllanlagen. Nach Kriegsende wurde die Brauerei wieder aufgebaut und durch den Erwerb angrenzender Grundstücke erweitert. In den 1990er Jahren dehnte sich das Brauereigelände dann bis zur Theodor-Haubach-Schule hin aus. Die Brauerei wurde 2004 von der dänischen Carlsberg-Gruppe übernommen und gehört seitdem zu einem der größten Brauereikonzerne der Welt.

Ihre Entwicklung ist eng mit der historischen und städtebaulichen Transformation Altonas verbunden. Gemeinsam durchliefen sie einen stetigen Wandel – von einer einst peripheren Lage hin zu einem zentralen innerstädtischen Gebiet. Seit fast 150 Jahren ist das ehemalige Brauereigelände ein integraler Bestandteil des Stadtteils und prägt die Geschichte Altonas und Hamburgs.

2016 wurde das Gelände an einen Immobilienentwickler veräußert und im Zuge dessen ein Wettbewerb für die städtebauliche Entwicklung des Areals ausgelobt. Der Siegerentwurf sah den Abriss eines Großteils der historischen Gebäude vor.

Das 1913 im Reformstil erbaute Sudhaus mit Mansardendach und charakteristischem Holsten-Ritter, das 1926 angebaute Malzsilos, ein tieferer, turmartiger Klinkerbau, der hellrot geziegelte Julius-Turm von 1911 und die Schwankhalle, die als einziges Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind erhalten geblieben. Zudem sind aktuell zwei weitere Lagerhallen aus den 1960er Jahren entlang der Bahngleise sowie das Wellblechgebäude zwischen Juliusturm und Schwankhalle aus den 70er Jahren noch erhalten. Laut aktuellem Bebauungsplan, der aus dem Siegerentwurf hervorging, sollen diese jedoch abgerissen werden.

Seit dem ersten Verkauf ist das Areal dem Pingpong-Spiel und der Immobilienspekulation von Investoren verfallen. Die hohe Verschuldung des letzten Investors führte schließlich dazu, dass die ursprünglichen Pläne, abgesehen vom Abriss, nicht umgesetzt werden konnten. Seitdem steht das Areal vor einer ungewissen Zukunft. Diese prekäre Situation sorgte bei den Hamburger:innen für Unzufriedenheit und Empörung, die fortlaufend in den Medien widergespiegelt wird. Aus dem Unmut heraus gründete sich 2020 die Initiative 'Knallt am dollsten', die sich für eine Bebauung im Sinne einer solidarischen Stadtentwicklung einsetzt. Derzeit steht das Areal wieder zum Verkauf - und gerade im aktuellen Zustand sehen wir eine wertvolle Chance: durch einen partizipativen Ansatz den Wandel aktiv mitzugestalten und einen Impuls für eine zukunftsfähige Transformation zu geben.

Beobachtung

Bestand ernst nehmen. Das Vorhandene anerkennen. Abriss stoppen. haben wir als Forderung zu dem Baustein Beobachtung formuliert. Damit meinen wir insbesondere das unvoreingenommene Erfassen des Ortscharakters und der sensible Umgang mit Bestandsgebäuden.

Wir haben uns zum einen auf städtebaulich-analytischer Ebene, aber vor allem auf immaterieller-atmosphärischer Ebene mit dem Stadtteil auseinandergesetzt. Die Stimmung, Dynamik und der Charakter eines Ortes sind prägende Bestandteile und können - im Kontext des nicht isolierten Handelns - nicht außer Acht gelassen werden.

Die bauliche Entwicklung des Stadtteils setzt sich aus Gebäuden unterschiedlicher Epochen - von der Gründerzeit bis zur Gegenwartsarchitektur - zusammen. Das Gebiet weist größtenteils Wohnnutzungen auf, ergänzt durch öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss. Altona-Nord hat einen großen Baumbestand, der besonders entlang der Straßen und in Innenhöfen sichtbar ist. Zwar gibt es private Sporteinrichtungen, kleinere Parkanlagen und Spielplätze - es fehlt jedoch an ausreichend öffentlich zugänglichen Grünflächen, die als Erholungsräume genutzt werden können.

Der Stadtteil wird stark durch zentrale Verkehrsachsen geprägt. Sowohl die Bahngleise als auch die Bundesstraße, die mitten durch den Stadtteil verlaufen, wirken wie Barrieren im Stadtraum und scheinen Altona-Nord in einen nördlichen und südlichen Bereich zu teilen. Politisch ist Altona-Nord durch eine starke Verankerung progressiver Parteien geprägt.

Es ist laut, es ist leise. Es ist hell, es ist dunkel. Es ist weitläufig, es ist eng. Es ist öffentlich, es ist privat. Es ist offen und vertraut, es ist herzlich und gemeinschaftlich. Es ist belebt, es ist spontan.

Vor Ort zeigt sich das Bild eines vielschichtigen, heterogenen Stadtteils, in dem Kultur und Gemeinschaft fest verankert sind. Diese Vielschichtigkeit konnten wir auf allen Ebenen beobachten - Von den Gebäuden, über die Straßen, bis hin zu den Menschen und der Atmosphäre.

Aktivierung

„Wenn Menschen einen Ort beeinflussen oder gar mitgestalten können, verstärkt das die Identifikation mit dem Projekt und damit die nachhaltige Verankerung in der Nachbarschaft. Identifikation befördert Aneignung. Und Aneignung befördert soziale Vernetzung.“ (vgl. Braissant, 2017)

Daran anknüpfend lautet unsere nächste Forderung: **Bürger*innen aktiv in den Gestaltungsprozess einbeziehen.** Das bedeutet: niederschwellige Partizipation - kontinuierlich und nicht nur punktuell angeboten - um aktive Mitgestaltung zu ermöglichen.

Im Oktober haben wir vor Ort einen Zukunftsworkshop organisiert, bei dem Engagierte aus der Initiative, Anwohner:innen und Interessierte auf intuitive und kreative Art neue Ansätze für den Umgang mit dem Holsten-Areal entwickeln konnten. An insgesamt 4 Stationen wurden Wünsche, Forderungen und Vorstellungen sowie Perspektiven für die Zukunft des Areals gesammelt und diskutiert. An jeder Station gab es sowohl thematische Impulse als auch freie Elemente, in denen die Teilnehmenden ihre Ideen schriftlich oder zeichnerisch zum Ausdruck bringen konnten.

Die Ergebnisse des Workshops haben wir anschließend gesammelt, thematisch sortiert und reflektiert, sodass wir sie als Grundlage für unseren Entwurf verwenden konnten. Um ein breiteres Spektrum an Perspektiven einzubeziehen, haben wir zusätzlich eine Online-Umfrage durchgeführt. Parallel dazu teilten wir regelmäßig unsere Zwischenstände in Online-Meetings, um Rückmeldungen direkt in den Entwurfsprozess einfließen zu lassen.

Workshop, Umfragen und Feedbackschleifen zeigen deutlich: die Gemeinschaft vor Ort wünscht sich ein zukunftsfähiges, durchmischtes und bezahlbares Quartier. Besonders zentral ist der Erhalt der Bestandsgebäude - verbunden mit einer gemeinschaftlichen Umnutzung - sowie die Gestaltung großzügiger, vielseitig nutzbarer Grünflächen.

Durch kreative Herangehensweisen und Imagination entstanden Möglichkeitsräume und individuelle Zukunftsbilder für das Holsten-Areal - zeichnerisch ausformuliert in unserem *Wimmelbild der Wünsche*.

Leitbild

Aus den umfangreichen Ergebnissen der Beteiligung, den Gesprächen mit der Initiative und unseren Beobachtungen haben wir acht Leitideen entwickelt, die ein zentrales Leitbild für die Neugestaltung des Holsten-Areals vorgeben. Sie spiegeln die vielfältigen Perspektiven und Wünsche der Beteiligten wider und formulieren zentrale Grundsätze für den zukünftigen Umgang mit dem Areal.

Zum einen müssen differenzierte Grünräume geschaffen werden, die zum Verweilen einladen – für das Quartier und darüber hinaus, sowie typologisch vielfältige Baukörper entstehen, die das Quartier prägen.

Klimaresilienz muss im gesamten Quartier gewährleistet werden, das geht mit einem autofreien Quartier mit zukunftsweisendem Mobilitätskonzept einher.

Darüber hinaus ist es essenziell, Nachbarschaftszentren zu stärken – als Orte der Begegnung und Integration und vielfältige Wohnformen anzubieten – für eine lebendige und inklusive Gemeinschaft.

Zudem müssen Kultur und Kreativität gefördert werden, die Räume für Vielfalt und Austausch aktivieren und Bestandsgebäude erhalten werden – für den Erhalt von Identität und Gemeinschaft.

Anwendung

Auf Grundlage des Leitbilds haben wir - im Verlauf eines iterativen Entwurfsprozesses - einen städtebaulichen Ansatz entwickelt, der eine mögliche Zukunft für das Holsten-Areal aufzeigt. Dabei haben wir uns auch intensiv mit den Bestandsgebäuden auseinandergesetzt.

Drei städtebauliche Strategien strukturieren unseren Entwurf auf übergeordneter Ebene:

Das Grün-Blau Band durchbricht die bestehende Geschlossenheit des Areals, schafft vielfältige Grünräume und lädt zum Verweilen ein.

Eine gezielte Wegeführung öffnet das Quartier und verbindet es mit der umliegenden Stadtstruktur.

Ein durchlässiges Stadtgefüge, das sich bewusst vom geschlossenen Blockrand absetzt, integriert die bestehende Wohnbebauung in offene Höfe und prägt ein identitätsstiftendes Stadtbild.

Diese städtebaulichen Grundsätze haben wir in einem Bebauungsplan verankert. Er dient insbesondere dazu, eine Vergleichbarkeit zum bestehenden Bebauungsplan herzu-

stellen und unseren Entwurf auf diese Diskussionsebene zu heben.

Unser Vorschlag setzt auf eine behutsame Weiterentwicklung des Quartiers, die den Bestand respektiert und die Bedürfnisse aus der Partizipation konsequent aufgreift. Anstatt den verfügbaren Raum maximal auszureizen, gestalten wir ein offenes Areal mit starkem Fokus auf gemeinschaftliche Freiflächen und Nutzungen. Dabei liegt unsere GFZ mit 1,7 deutlich unter der des aktuellen Bebauungsplans mit 2,3 bzw. nach erneuter Aufstockung und Verdichtung 2,5. Dennoch schaffen wir dadurch, dass wir die Größe der Wohneinheiten an den Durchschnitt Altona-Nords mit 65qm anpassen, Raum für mehr neue Anwohner:innen. Ein wesentlicher Unterschied ist nicht zuletzt der größtmögliche Erhalt des Gebäudebestandes und dessen Umnutzung für die Gemeinschaft.

Die grüne Hauptachse wird durch gezielte Aufweitungen ergänzt. Begrünte Quartiersstraßen und Gemeinschaftsgärten erweitern das Gefüge und tragen zusammen mit gerichteten und frei angeordneten Baumgruppen zu einem dynamischen, lebendigen Grünsystem bei.

Die Grünzüge münden in einen neu gestalteten Quartiersplatz, der im Zusammenspiel mit den Brauereigebäuden als soziokulturelles Zentrum des Quartiers fungiert und darüber hinaus wird.

Der Quartiersplatz kann als Marktplatz, Bühne oder Versammlungsort bespielt werden. Sportplätze, Quartiersgärten und Wildblumenwiesen ergänzen die großzügigen Freiflächen und bieten Raum für Austausch und Bewegung.

Als übergeordneter Impuls verknüpft das Grün-blaue Band das Quartier mit den umliegenden Nachbarschaften und integriert dabei unterschiedlich gestaltete Durchwegungen. Entlang des Bands entstehen Treffpunkte für Gemeinschaft und geschützte Orte des Rückzugs.

Klimaresilienz im Quartier wird durch verschiedene Elemente unterstützt. So verringern Retentionsmulden und

-dächer sowie der durchfließende Bach die Überschwemmungsgefahr und sorgen - zusammen mit Bäumen, Begrünung und durchlässigen Bodenbelägen - für ein angenehmes Klima im Sommer. Regenwasser wird in Zisternen gespeichert und wiederverwendet, während Dachbegrünungen, Nistkästen oder Wildblumenwiesen zur Biodiversität beitragen.

Die Nutzungsstruktur des Quartiers integriert, statt isolierter Funktionen, überlagerte Nutzungsbereiche, die unterschiedliche Bedürfnisse ansprechen: vernetzt und eingebunden sein, mobil und angebonden sein, Versorgt und ausgestattet sein, unterstützt und betreut werden und Erleben und Mitwirken.

Nutzungsprogramm und Außenraum wirken zusammen und formen ein dynamisches Umfeld, in dem Menschen nicht nur wohnen, sondern aktiv am städtischen Leben teilhaben können.

Den Brauereigebäuden werden neue, quartiersübergreifende Nutzungen mit Fokus auf Kultur und Gastronomie zugewiesen. Quartiersläden, Sport- und Kultureinrichtungen oder Mobilitätsstationen stärken und beleben die Erdgeschosszonen und beleben das Viertel. Ein öffentlicher Dachgarten ergänzt das Angebot um einen gemeinschaftlich genutzten, geselligen Außenraum.

Jede Nachbarschaft bietet aneigenbare Gemeinschaftsräume, einen Nachbarschaftsplatz, einen kollektiv genutzten Garten, einen Spielplatz, sowie eine Gemeinschaftsdachterrasse. Diese Elemente bilden durchlässige Begegnungsorte und stärken den Austausch sowie das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner:innen.

Anhand von fünf Gebäudetypen definieren wir unterschiedliche städtebauliche Eigenschaften. Durch eingestreute Kleinteiligkeit, formulierte Ecken, aufgenommene Kanten, gezielte Dichte und gesetzte Hochpunkte entsteht ein Quartier mit starker Identität und eigenem Charakter. Die Typen ermöglichen vielfältige Wohnideen und -größen und variieren dabei in Form, Erschließung und Außenraum. Diese Diversität zeigt sich auf Quartiers-, Nachbarschafts-,

und Gebäudeebene und fördert Interaktion und verschiedene Nuancen von Gemeinschaft.

Das neue Stadtgefüge bietet ein abwechslungsreiches Spiel räumlicher Überlagerungen, Blickperspektiven, Aneignungsmöglichkeiten und Wegeführungen. Jede Ecke birgt neue, interessante Eindrücke und Atmosphären.

Im Dialog mit der Neubebauung werden die historischen Bestandsgebäude als identitätsstiftende Baukörper im Stadtraum eingebunden und programmatisch neu aktiviert. Rund um sie entstehen adressbildende Freiräume – öffentliche Plätze, die die Geschichte des Ortes sichtbar machen und zur Identität des Quartiers beitragen.

Durch die bestehenden architektonischen Qualitäten des Ensembles sind nur geringe Eingriffe notwendig. Um dem historischen Bestand seine Wirkung zu lassen, beschränken wir uns auf präzise gesetzte Öffnungen an der Fassade und im Innenraum. Darüber hinaus wird das ehemalige Oberlicht der Schwankhalle wieder aufgenommen und das Sudhaus um eine umlaufende Treppenanlage mit Rampe ergänzt, die die Schwelle zwischen Innen- und Außenraum für alle zugänglich macht und zum Verweilen einlädt.

Die Umnutzungskonzepte basieren auf den umfangreichen Ideen aus der Beteiligung und orientieren sich jeweils an die Struktur und Beschaffenheit der Bestandsgebäude.

Das Sudhaus wird als Stadtteilmuseum für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht, ebenso das Malzsilo, das künftig ein Kino beherbergt. Sitzstufen und Kinowiese formen eine Schwelle zwischen Innenraum und Platzfläche - als lebendiger, durchlässiger Stadtraum.

Der Juliesturm mit Lagerhaus und Schwankhalle wird zu einer Quartiersmensa umgenutzt. Ergänzt wird das Ensemble durch lokale Produktion – etwa eine Destillerie und Brauerei – sowie eine vielfach gewünschte Quartierskneipe. In den Obergeschossen des Juliesturms finden eine Stadtteilbibliothek und Co-Working-Angebote ihren Platz – als Antwort auf die Wünsche der Gemeinschaft.

Die 1911 erbaute Schwankhalle gehört zu den ältesten erhaltenen Eisenbetonbauwerken im Hamburger Raum. Das innovative Tragwerk mit weit auskragenden Trägern war zu ihrer Zeit außergewöhnlich und fand zuvor hauptsächlich im Brückenbau Anwendung. Im Entwurf kommt ihr ein besonderer Stellenwert zu, indem wir sie in Form einer Quartierskneipe - im Gegensatz zu der derzeit geplanten Hotellobby - für die Gemeinschaft öffnen.

Das Umnutzungskonzept sieht behutsame Eingriffe in den Bestand vor, um die architektonischen Qualitäten der Halle zu bewahren. In Trägerebene setzen wir eine filigrane Holzrahmenkonstruktion ein, deren große, aufschieb- bare Öffnungen eine raumübergreifende Verbindung von Gastronomie und Biergarten ermöglichen. Die markante Struktur mit den charakteristischen grünen Sockeln wird bewusst in Szene gesetzt. So bleiben sie als eigenständiges, gestalterisches Element wahrnehmbar und betonen die historische Identität der Halle. Zwischen Kino, Kneipe, Museum und Bibliothek entsteht – als Gegenüber zum zentralen Platz – ein gefasster, intimerer Ort der Begegnung. Hier verbinden sich Kultur und Freizeit in einer ruhigeren, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Im Gegensatz zu den anderen Bestandsgebäuden ist der Erhalt der Lagerhallen vielleicht nicht im gleichen Maße offensichtlich. In Zeiten der Bauwende hinterfragen wir den Abriss solcher Strukturen aber kritisch und zeigen auf, dass eine Umnutzung im Sinne der Gemeinschaft durch ihre nutzungs-offenen Konstruktionsweisen durchaus möglich ist. Durch architektonische Ergänzungen im Außenraum und gezielte Durchbrüche der Decken im Innenraum werden die Hallen belebt und zu einem wertvollen Bestandteil des Areals, der einen neuen gesellschaftlich-kulturellen Impuls für das Quartier geben kann.

Auch hier orientiert sich das Nutzungskonzept an den Ergebnissen der Partizipation und versucht zugleich, die hallenspezifischen Raumtiefen mit Flächen unterschiedlicher Belichtungsansprüche zu überwinden. So wird das Erdgeschoss der Sheddachhalle durch vielfältige Nutzungen, wie ein Theater, Büros für Kleingewerbe, einen Club,

sowie Räume für Subkultur aktiviert und belebt. Für den Flaschenkeller ist eine Umnutzung zur Quartierswerkstatt, die sich mit großzügigen Öffnungen zum Platz entfaltet, vorgesehen.

Das Oberste Geschoss wird in Form einer Markthalle, temporärem Wohnen, sowie offenen Ateliers und einem Sportzentrum zugänglich gemacht. Durch eine horizontal und vertikal verschränkte Raumanordnung gestalten wir spannende Beziehungen zwischen den Geschossen und Innen- und Außenbereichen, die die gerasterte Konstruktion der Hallen auflockert.

Die Setzung der Räume zwischen das offene Stützraster sorgt zudem für ein hohes Maß an Flexibilität, um für zukünftige Entwicklungen wandlungsfähig zu bleiben. Als Kulturzentrum und Quartierswerkstatt öffnen sich die Hallen zusammen mit einem erweiterten Stadtbalkon zum öffentlichen Platz und bereichern so den urbanen Raum.

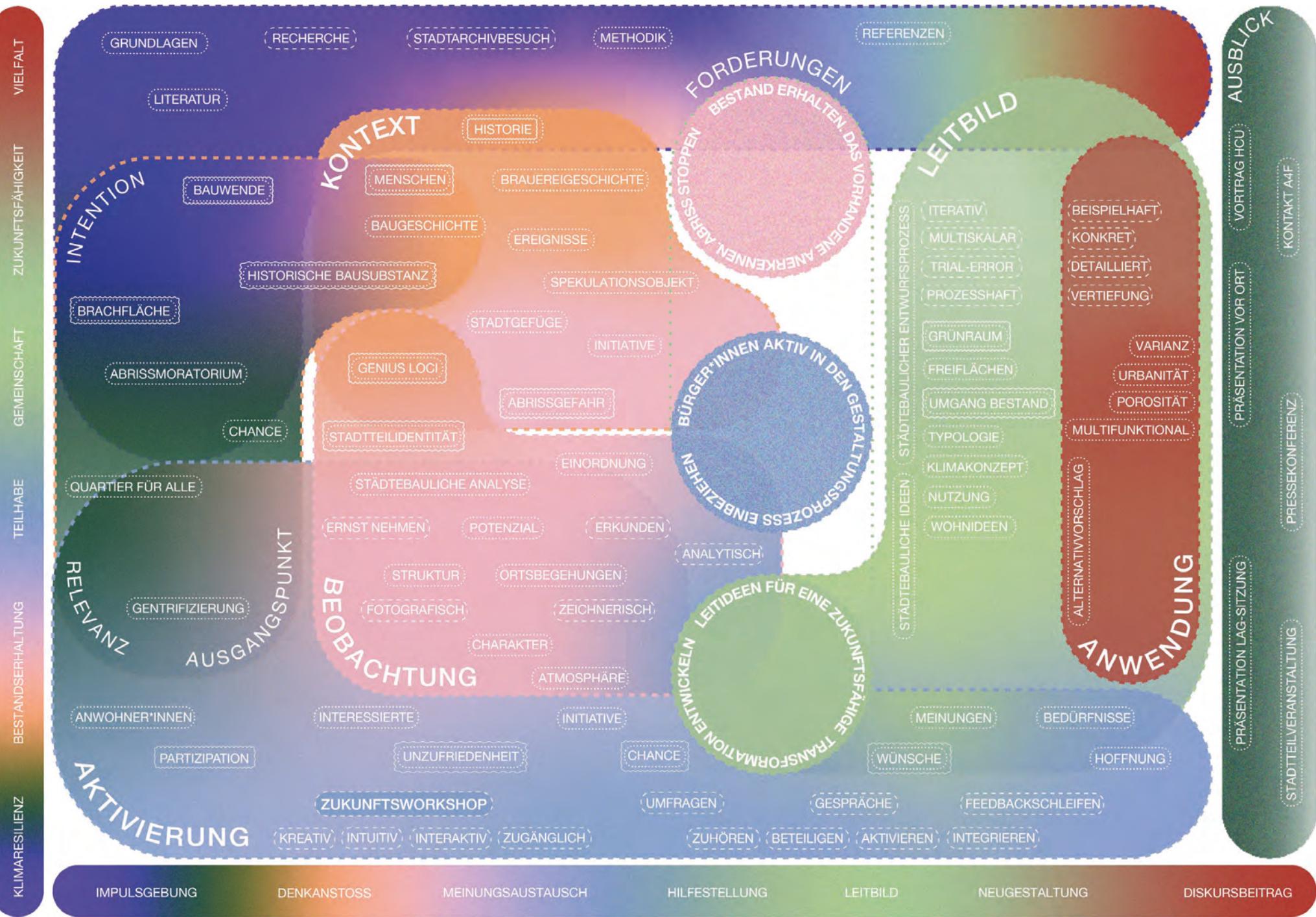
Schließlich zeigt unsere Auseinandersetzung mit dem Holsten-Areal, wie wichtig es ist, die Neugestaltung im Sinne der Gemeinschaft aktiv einzufordern. Partizipation muss als kontinuierlicher Prozess in die Stadtentwicklung integriert werden. Unsere Arbeit zeigt, dass auch mit begrenzten Ressourcen eine wirkungsvolle Beteiligung möglich ist.

Ein Bier für alle - ein Stadtteil für alle ist mehr als ein Leitmotiv. Es ist eine Aufforderung, sich an der Gestaltung eines Quartiers zu beteiligen, das die Bedürfnisse der Gemeinschaft in den Mittelpunkt stellt. Transformationsprozesse stellen uns vor Herausforderungen, bieten aber auch die Chance, Stadtentwicklung neu zu denken - gerechter, partizipativer und nachhaltiger.

Wir hoffen, mit unserer Arbeit einen Impuls zu geben, der den weiteren Diskurs über das Holsten-Areal bereichert und zu einer zukunftsfähigen Lösung beiträgt.

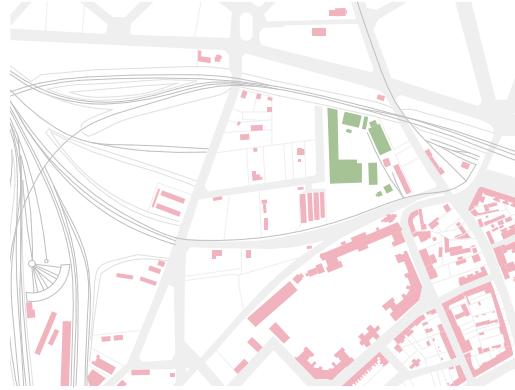


KONTEXT
BEOBACHTUNG
AKTIVIERUNG
LEITBILD
ANWENDUNG





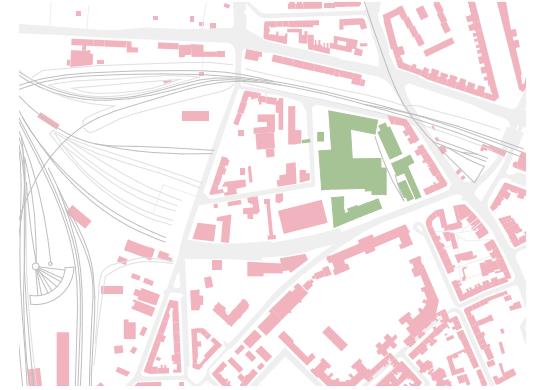
1884



1894



1911



1937



1950-60



1970-80



2000



2025



KONTEXT



BEOBSACHTUNG



AKTIVIERUNG



LEITBILD



ANWENDUNG

KONTEXT

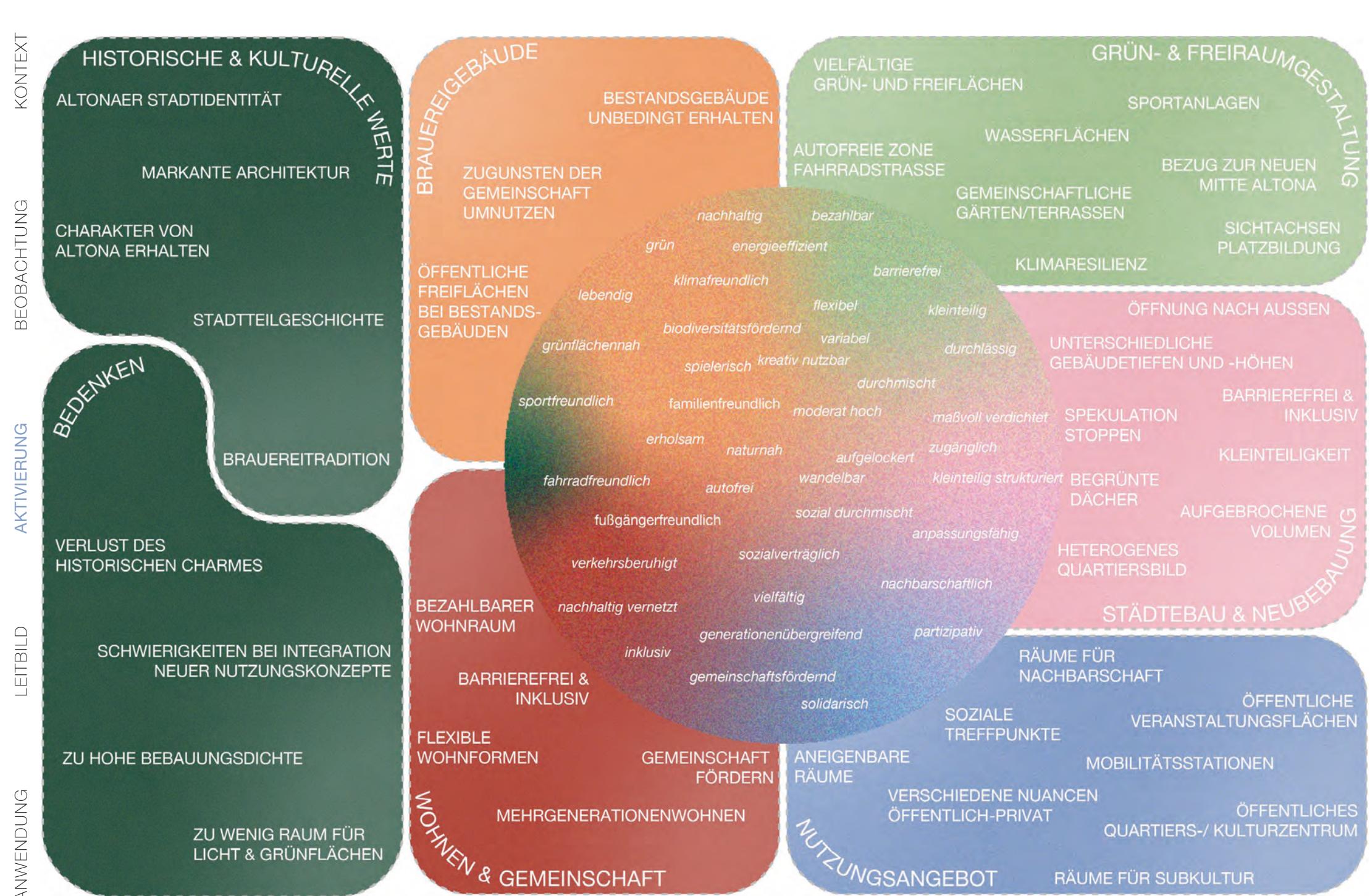
BEOBACHTUNG

AKTIVIERUNG

LEITBILD

ANWENDUNG





Kernergebnisse aus Beteiligung

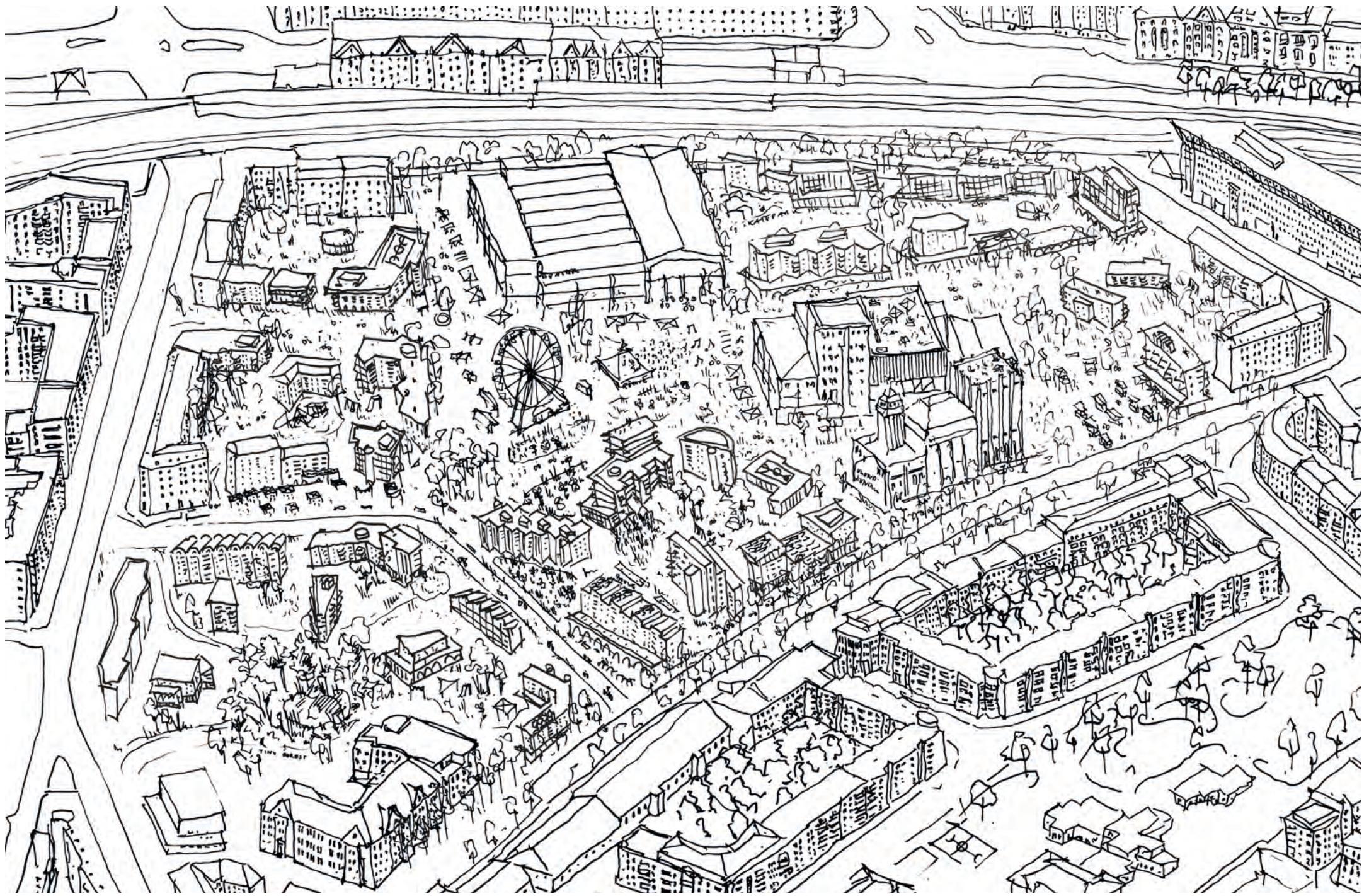
KONTEXT

BEOBACHTUNG

AKTIVIERUNG

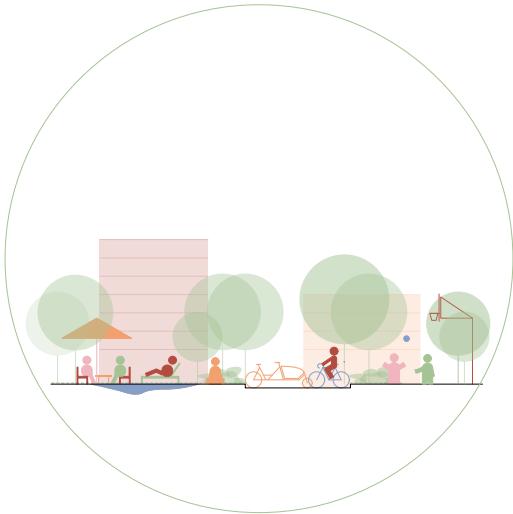
LEITBILD

ANWENDUNG

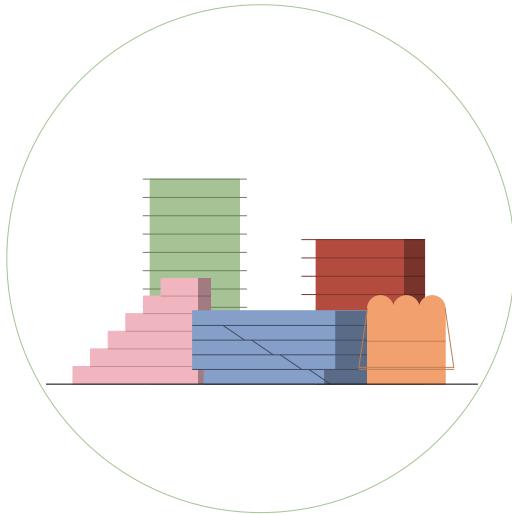


Wimmelbild der Wünsche

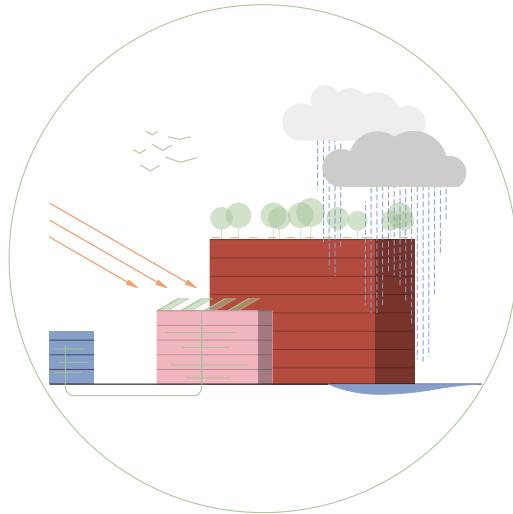
Imagination aktivieren



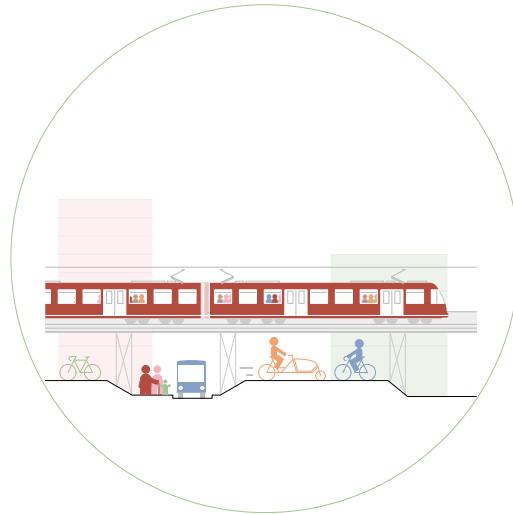
Differenzierte Grünräume schaffen, die zum Verweilen einladen – für das Quartier und darüber hinaus.



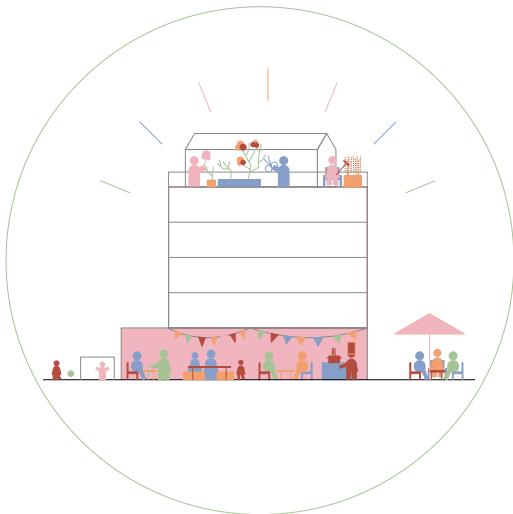
Typologisch vielfältige Baukörper, die das Quartier prägen.



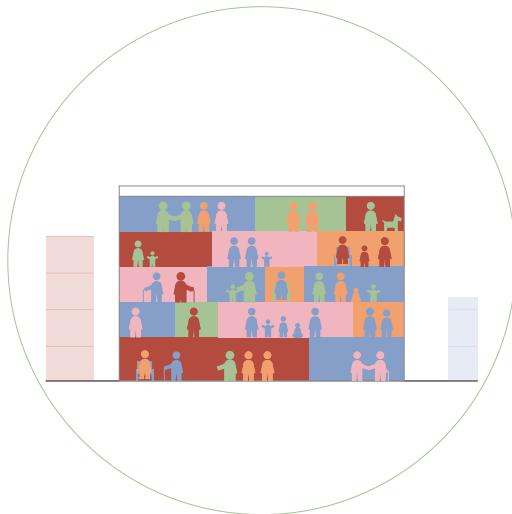
Klimaresilienz im gesamten Quartier.



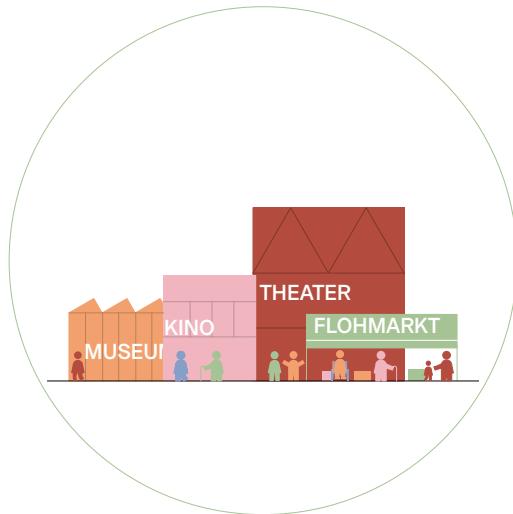
Ein autofreies Quartier mit zukunftsweisendem Mobilitätskonzept gestalten.



Nachbarschaftszentren stärken – als Orte der Begegnung und Integration.



Vielfältige Wohnformen anbieten – für eine lebendige und inklusive Gemeinschaft.



Kultur und Kreativität fördern – Räume für Vielfalt und Austausch schaffen.



Bestandsgebäude erhalten – für den Erhalt von Identität und Gemeinschaft.



grün-blaues Band



Einbindung durch Wegeföhrung



durchlässiges Stadtgefüge



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Art der baulichen Nutzung
 MU Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO
 WA Allgemeines Wohngebiet
 SO Sondergebiet
Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 GRZ 2,1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 II IV-VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, bzw als Mindest- und Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze, festzusetzende
 Baulinie, festzusetzende
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
 Erhaltungsbereich
 Vorhandene Gebäude
 Offene/Geschlossene Bauweise
 Überbauung
Verkehrsräume
 Öffentliche Parkplätze
 Verkehrsbenutzbarer Bereich
 Bereich für Fußgängerinnen
 Oberirdische Bahnanlagen
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Flächen dringlich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit
 Straßenbegrenzungslinie bestehen bleibende
 Straßenbegrenzungslinie festzusetzende
Grünordnung
 Erhaltung von Einzelbäumen
 Anpflanzung von Einzelbäumen
 Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche
 Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen
 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
 Fußweg
 Radweg
 Fahrbahn
 Begrenzter Personenkreis

ca. 151.000 m²

1,74

ca. 1500 (65m²/WE)

ca. 15 000 m²

ca. 5500 m²

Durchlässiges Stadtgefüge

Erhaltung Lagerhallen

GF

GFZ

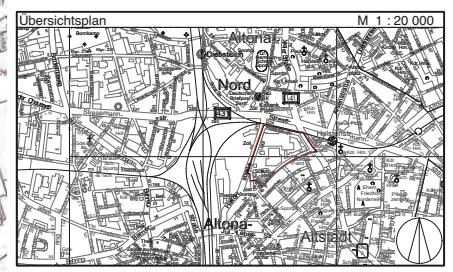
WE

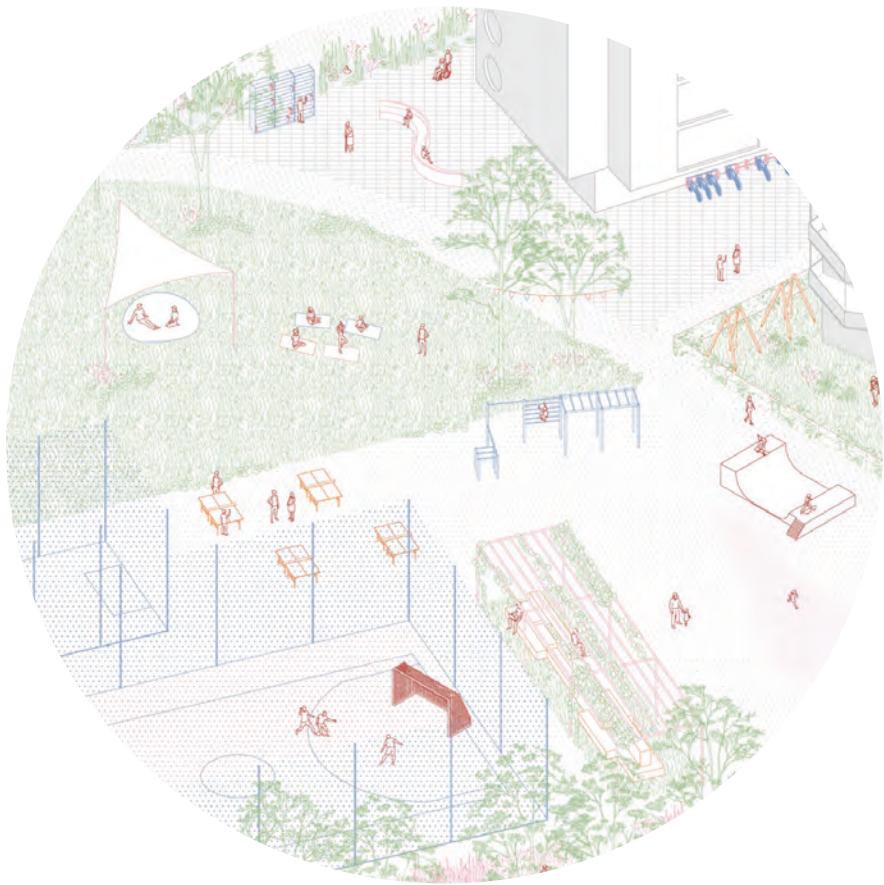
GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICH

PLATZFLÄCHEN
ÖFFENTLICH

STÄDTEBAU

BESTAND





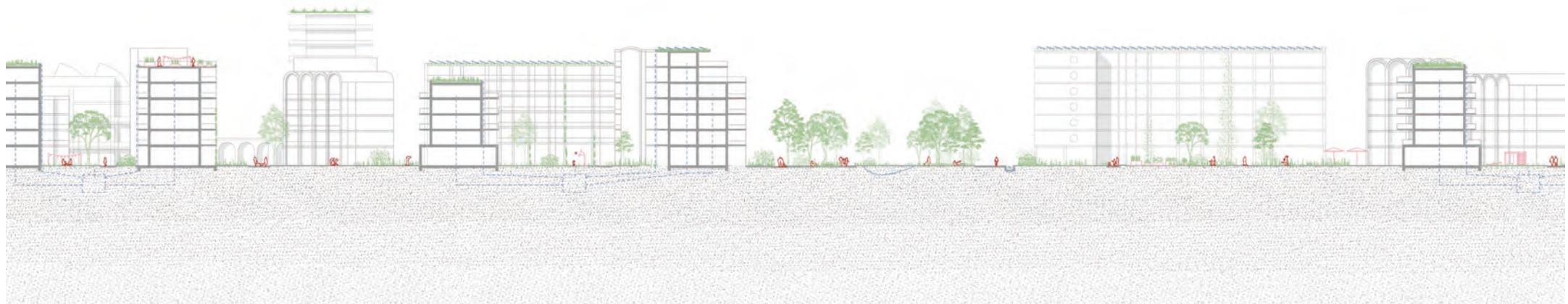
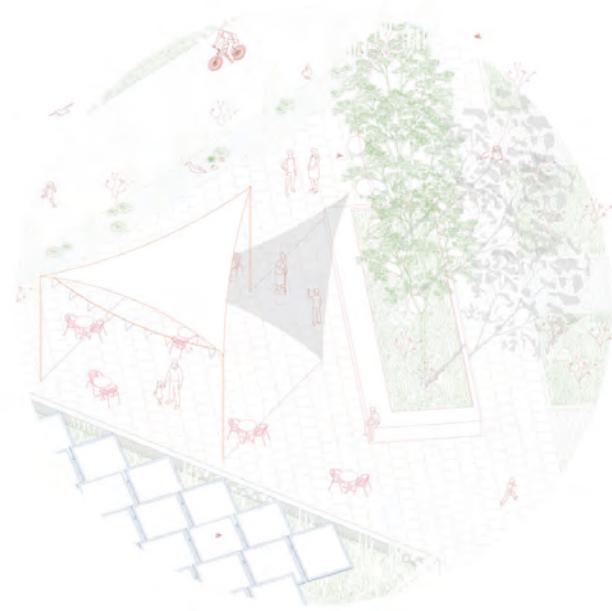
KONTEXT

BEOBACHTUNG

AKTIVIERUNG

LEITBILD

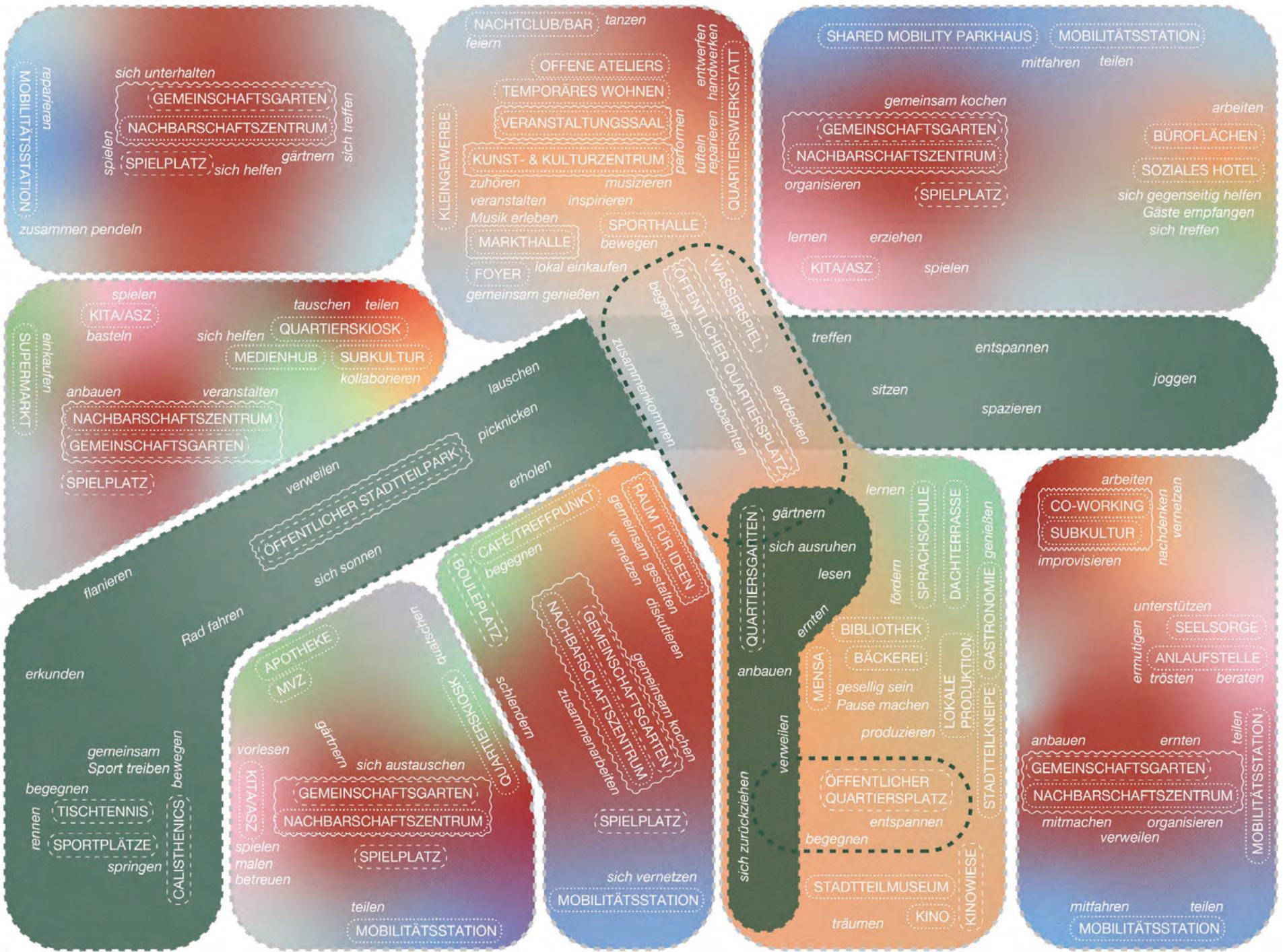
ANWENDUNG



Schnitt durch das Quartier 1:500

KONTEXT
BEOBACHTUNG
AKTIVIERUNG
LEITBILD
ANWENDUNG

VERNETZT UND EINGEBUNDEN SEIN
MOBIL UND ANGEBUNDEN SEIN
VERSORGT UND AUSGESTATTET SEIN
UNTERSTÜTZT UND BETREUT WERDEN
ERLEBEN UND MITWIRKEN



Nutzungsstrukturdiagramm

Bedürfnisse im Quartier

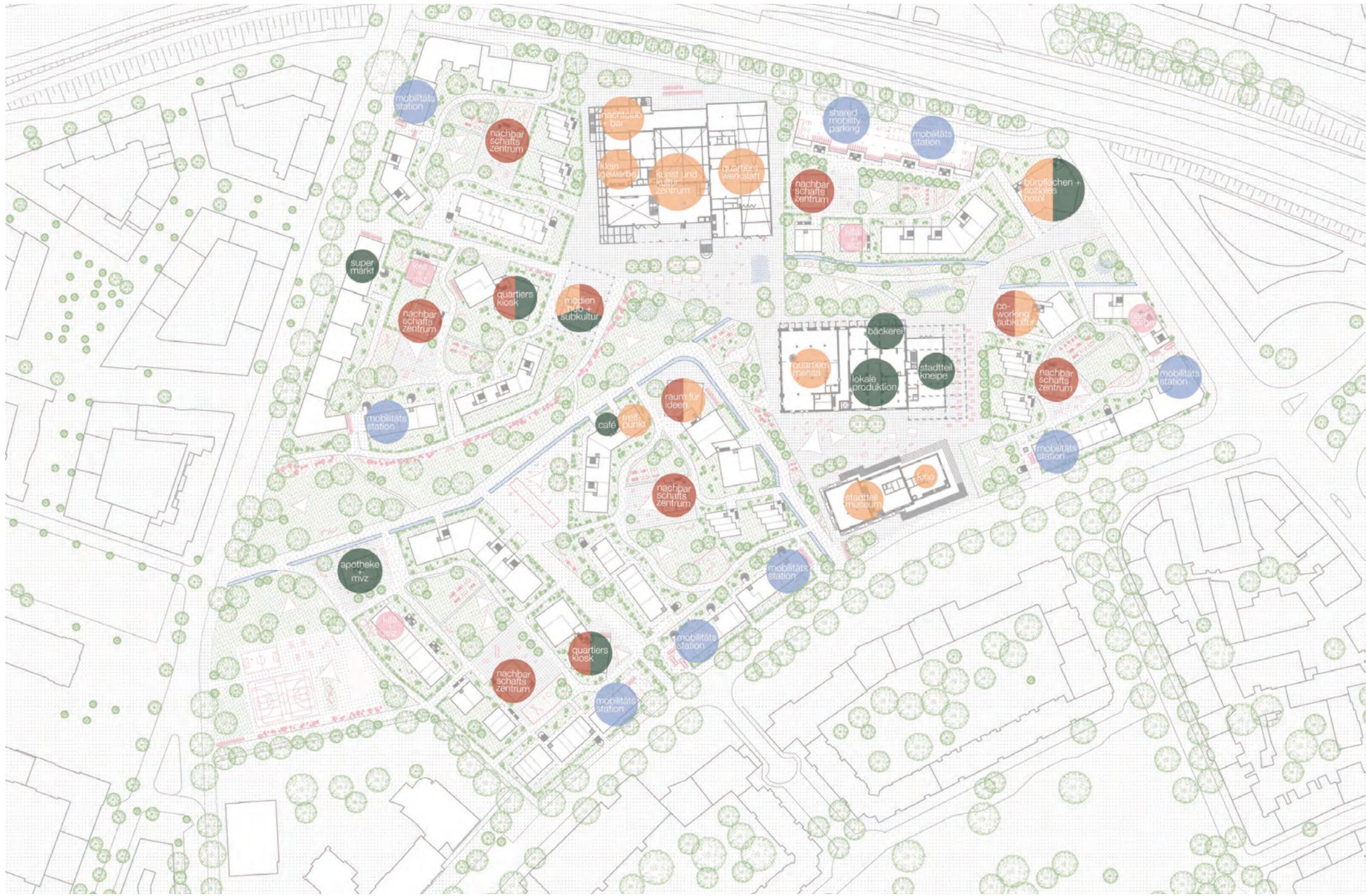
KONTEXT

BEOBACHTUNG

AKTIVIERUNG

LEITBILD

ANWENDUNG



KONTEXT

BEOBSCHTUNG

AKTIVIERUNG

LEITBILD

ANWENDUNG





KONTEXT

BEOBACHTUNG

AKTIVIERUNG

LEITBILD

ANWENDUNG



Brauereigebäude & Stadtteilidentität

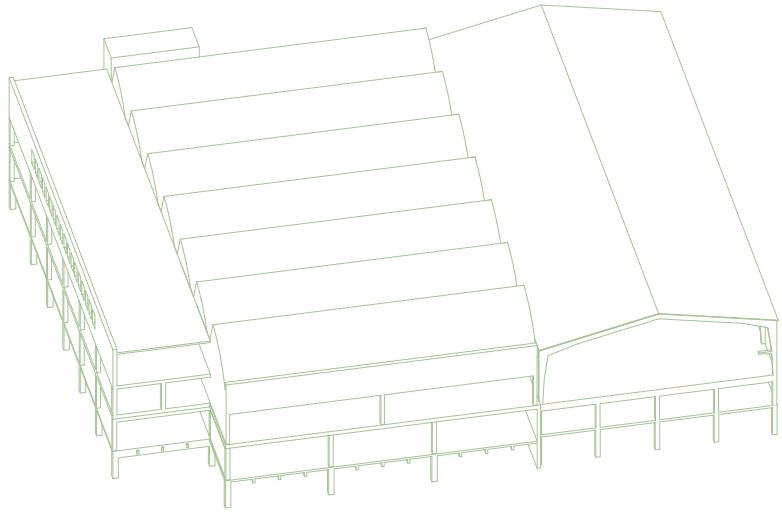
KONTEXT



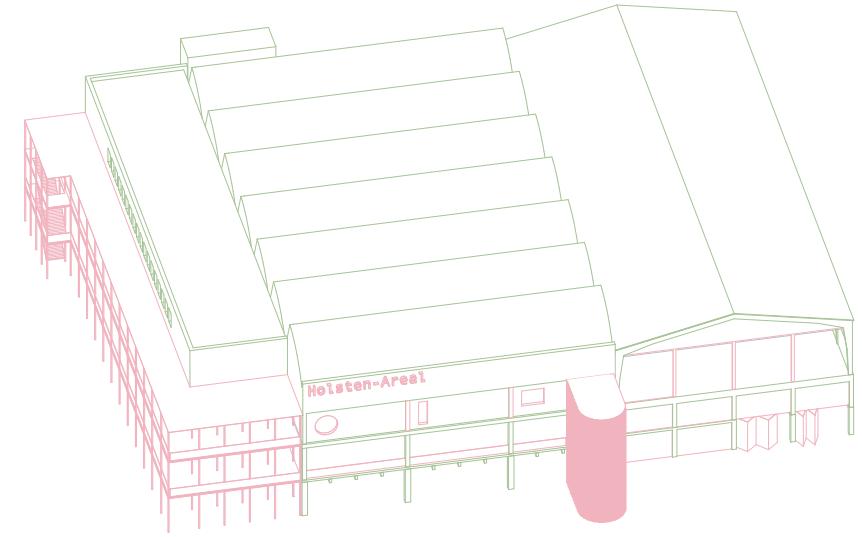
BEOBACHTUNG



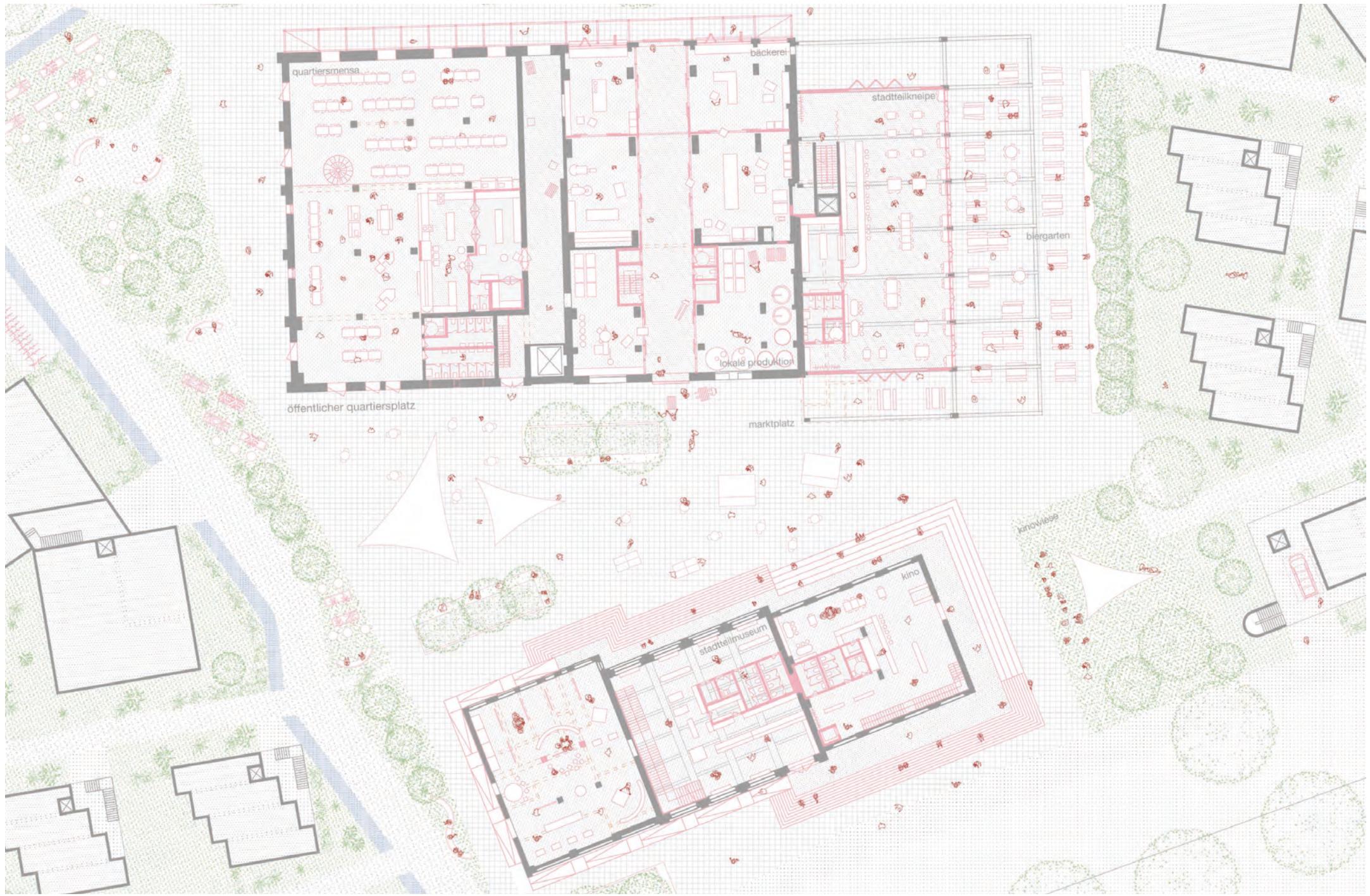
AKTIVIERUNG



LEITBILD



ANWENDUNG



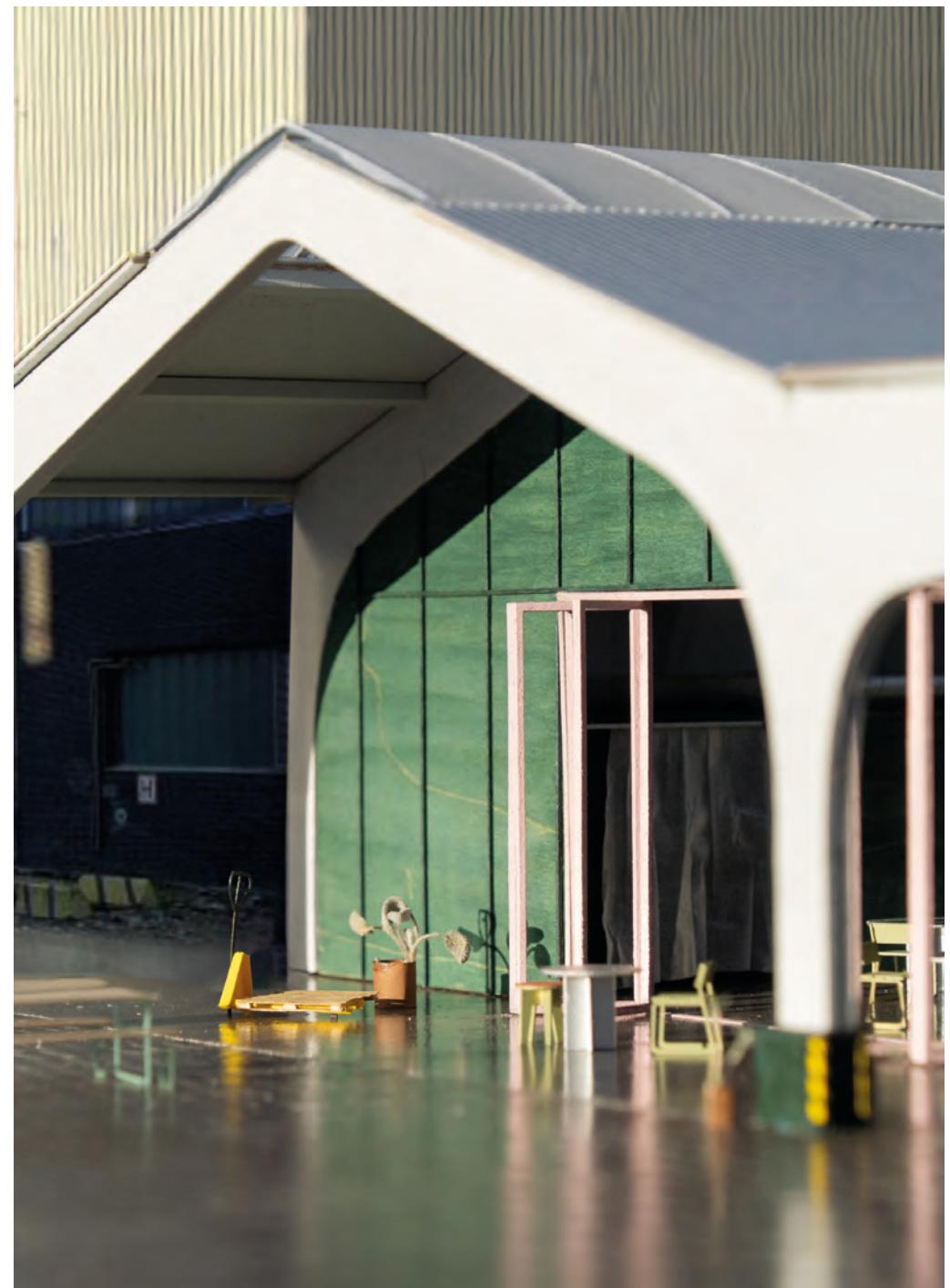
KONTEXT

BEOBACHTUNG

AKTIVIERUNG

LEITBILD

ANWENDUNG



Schwankhalle als Stadtteilkneipe

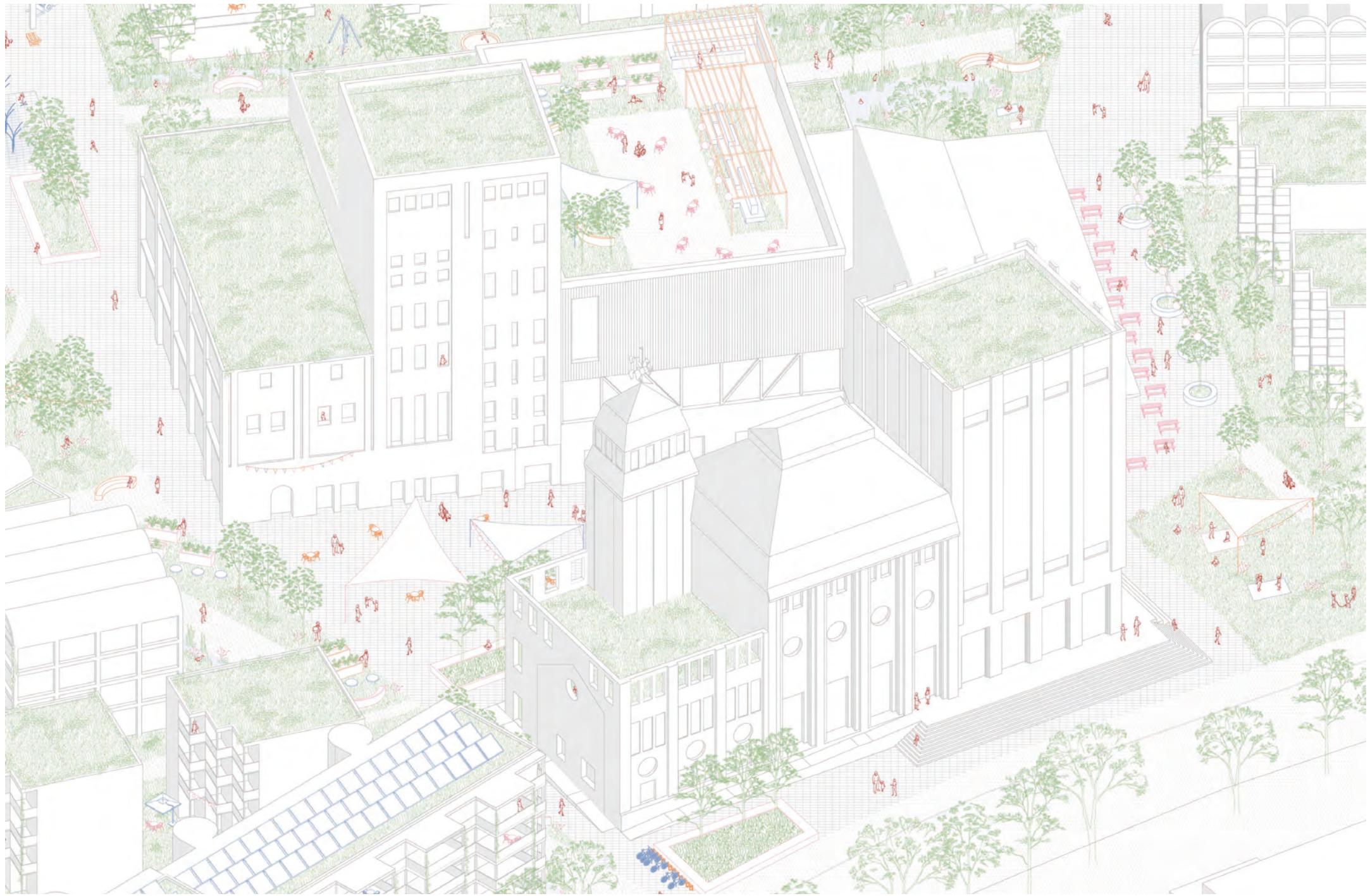
KONTEXT

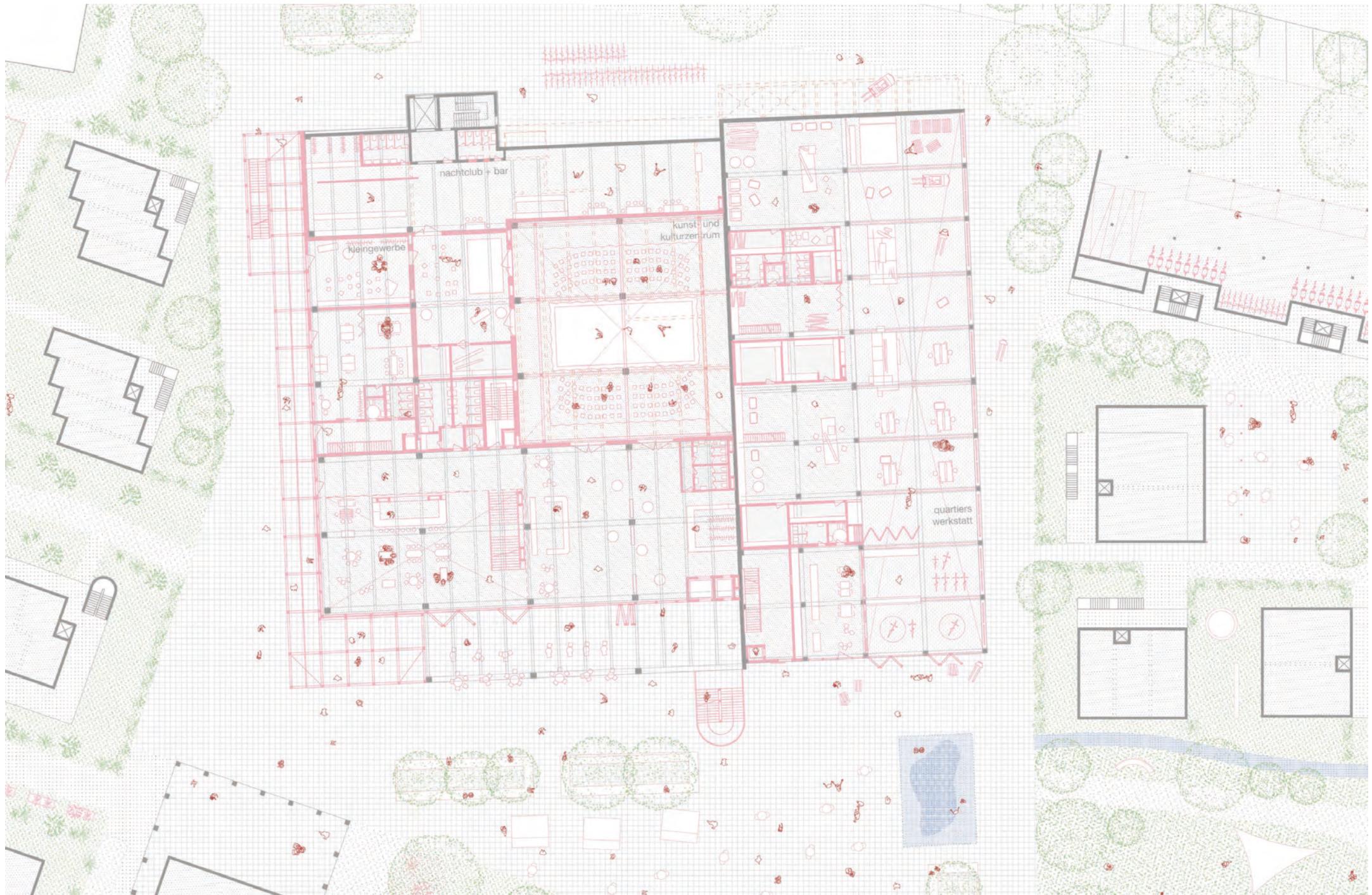
BEOBACHTUNG

AKTIVIERUNG

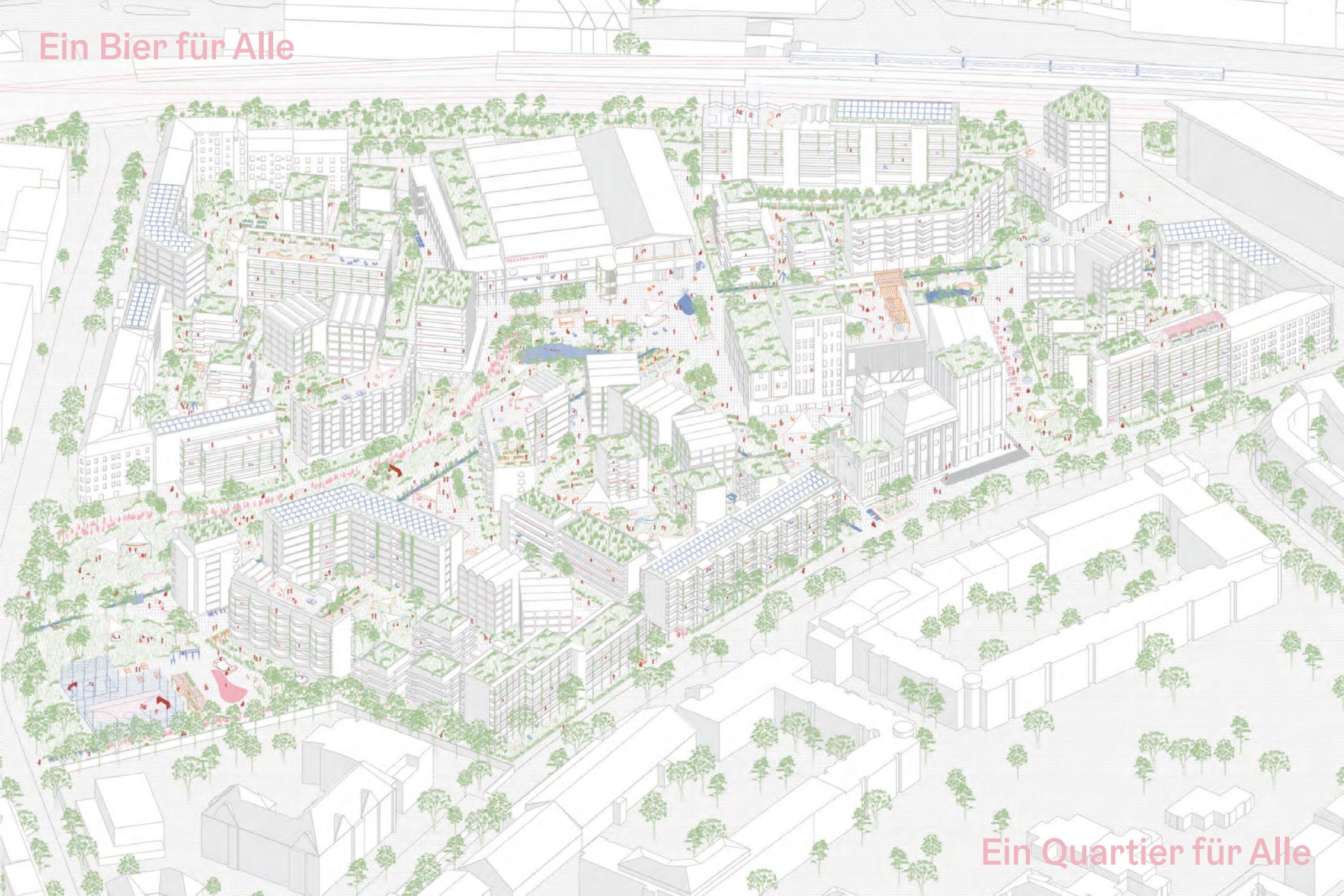
LEITBILD

ANWENDUNG





Ein Bier für Alle



Ein Quartier für Alle