



Bild: Heiner Müller-Elsner

**PERGOLENVIERTEL**

**PLANUNG IM DIALOG**

27.08.2026 Hans-Peter Boltres

# Pergolenviertel – Lage in der Stadt



Bilder: LGV Hamburg

# Situation in 2010

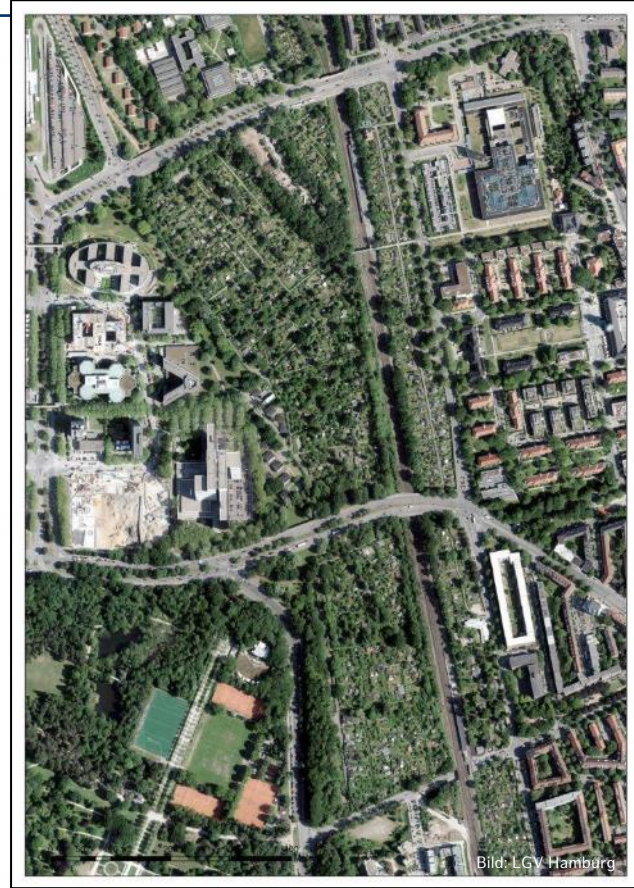
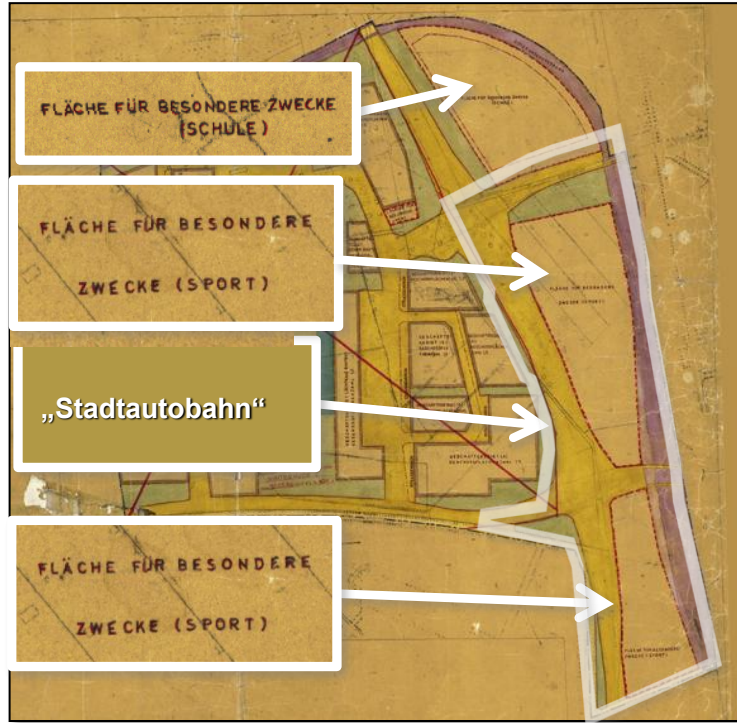
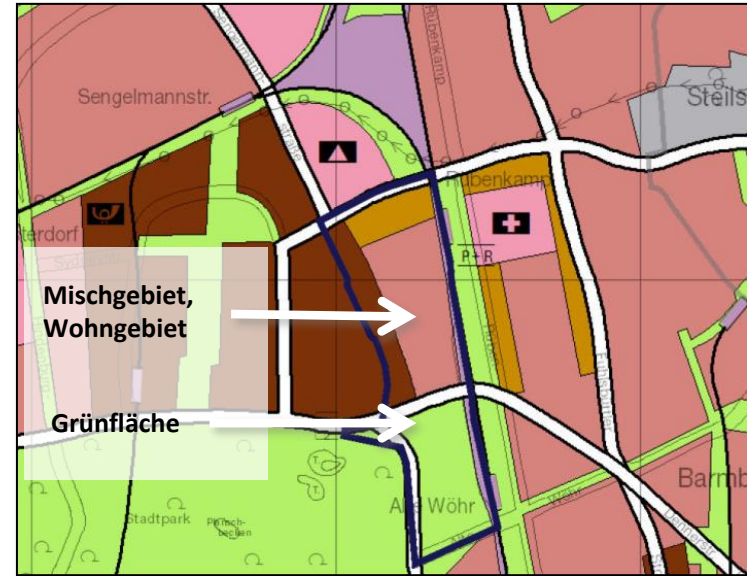


Bild: LGV Hamburg

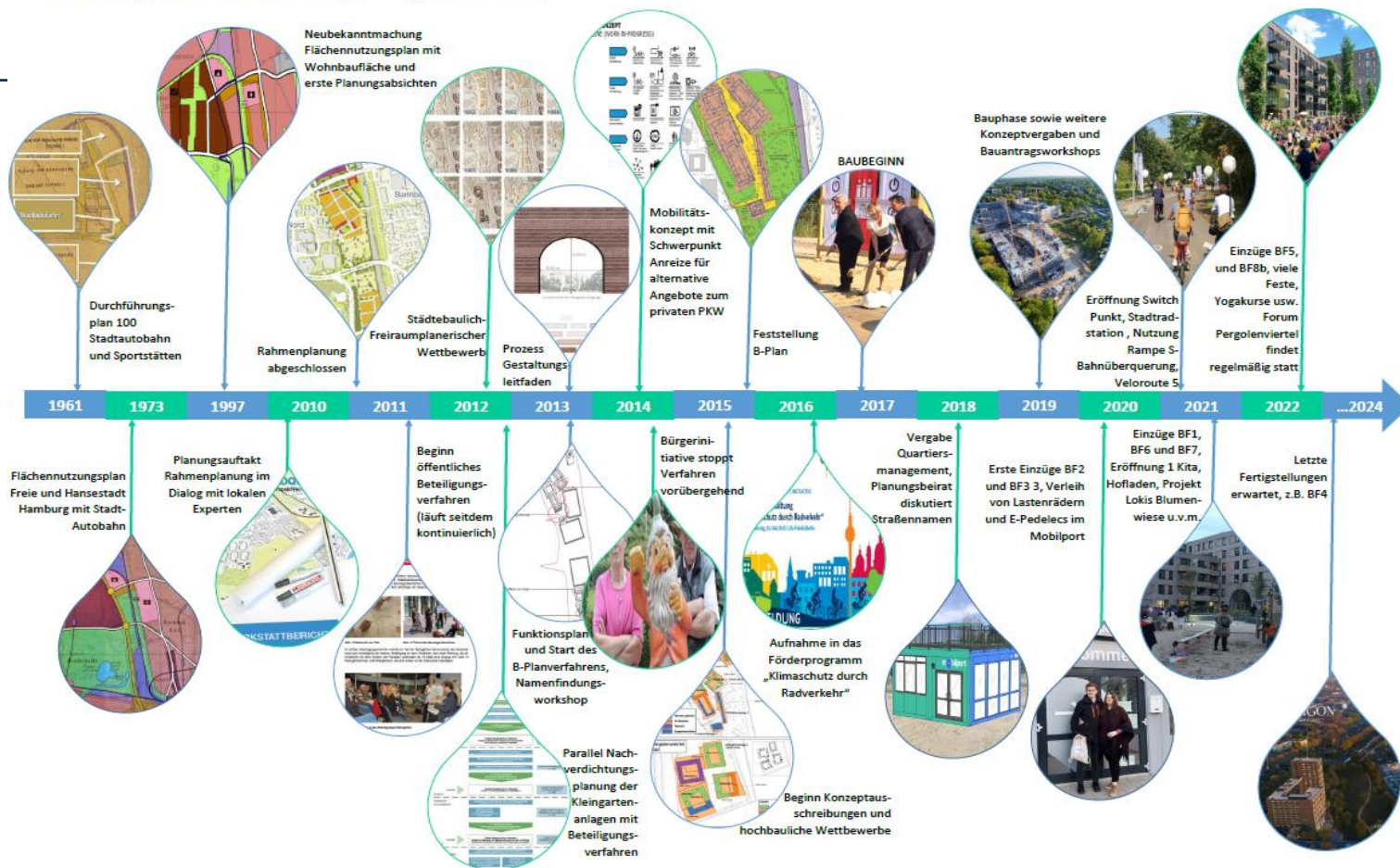


Durchführungsplan 100 - 19.06.1961



Flächennutzungsplan (FNP) – 1997

# Planung und Umsetzung Pergolenviertel





- Darstellung Stadt- und Landschaftsplanung, Foto: S. Soggia

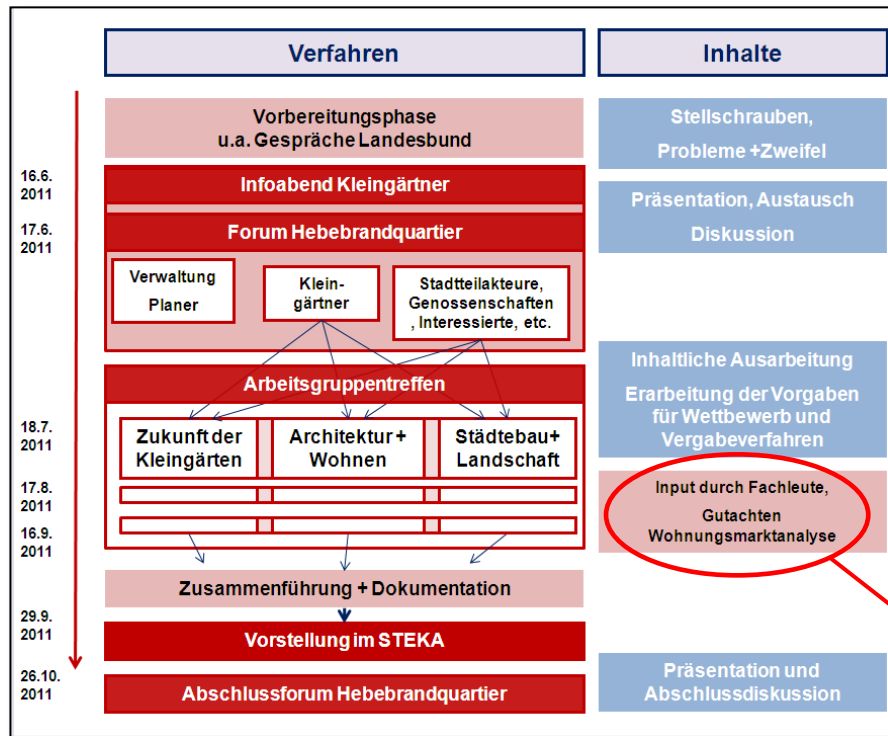
# Akteure & Rahmenbedingungen



# Dialogorientierter Rahmenplanungsprozess 2010-2011

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                   |                     |  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|--|
| 1. Phase<br>Vorbereitung                                                   | Vorbereitung Planungsprozess / Ergänzung Bestandsanalyse / Aufbau Akteursstruktur                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                   |                     |  |
|                                                                            | Einzelgespräche Auftraggeber                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            | Vorbereitende Gespräche mit Schlüsselpersonen     |                     |  |
|                                                                            | Erste Information über das Projekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |                                                   |                     |  |
| 2. Phase<br>Modifizierter Planungsprozess                                  | Auftaktwerkstatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |                                                   |                     |  |
|                                                                            | Diskussion des Standortprofils, der Entwicklungsperspektiven und Qualitätsstandards                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                                                   |                     |  |
|                                                                            | Auswertung der Werkstatt bezogen auf die Entwicklung des Standortprofils und der daraus resultierenden Anforderungen an Städtebau, Freiraum und Architektur                                                                                                                                                                           |                                            |                                                   |                     |  |
|                                                                            | Entwicklung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption<br>(Aussagen zu: Qualität der neuen Quartiere und Freiräume, Bebauungsmöglichkeiten, Umgang mit vorhandener Bausubstanz, Gestaltung der öffentlichen Räume)                                                                                                       |                                            |                                                   |                     |  |
|                                                                            | Werkstattnachmittag mit Behördenvertretern                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1. Sitzung Lenkungsgruppe                  | Interdisziplinäre Gespräche mit Schlüsselpersonen | Verkehrswerkstatt 1 |  |
|                                                                            | Zwischenpräsentation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                   |                     |  |
|                                                                            | Abstimmung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption, Diskussion von Qualitätsstandards                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                                   |                     |  |
|                                                                            | Auswertung der Diskussion: Ausarbeitung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption, Ausformulierung der vereinbarten Qualitätsstandards, Vertiefung exemplarischer Teilbereiche<br>(Aussagen zu: Bebauungsmöglichkeiten, Umgang mit vorhandener Bausubstanz, Entwicklung einer Umsetzungskonzeption, Freiraumqualitäten) |                                            |                                                   |                     |  |
|                                                                            | 3. Phase<br>Vorstellung der Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Werkstattnachmittag mit Behördenvertretern | 2. Sitzung Lenkungsgruppe                         | Verkehrswerkstatt 2 |  |
|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Werkstattnachmittag Wohnungsmarkttakteure  | 3. Sitzung Lenkungsgruppe                         |                     |  |
| Präsentation Rahmenplan Hebebrandquartier                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                   |                     |  |
| Stadtentwicklungsausschuss (9. Juni 2011)<br>Dokumentation des Rahmenplans |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                   |                     |  |





Juni bis November 2011  
Kriterien für den  
städtebaulich-landschafts-  
planerischen Wettbewerb  
Kriterien für die  
Vergabeverfahren

Zusätzliche Fachgutachten:  
Standort- und Marktanalyse  
Schallschutzgutachten  
Entwässerungsgutachten



- Kritisch-konstruktive Begleitung von Wettbewerb, Planungsprozess und Vergabeverfahren, Umsetzung → Empfehlungen
- Bindeglied zwischen Verwaltung, Politik und Stadtteilöffentlichkeit
- Ziel: Transparenz der Planung
- Regelmäßige Treffen alle zwei-vier Monate
- Fachlicher Input: Bezirksamt, Fachbehörden und externe Planer





Bild: GIG City Nord



Bild: David Altrath

## Die „Elefanten“ im Park

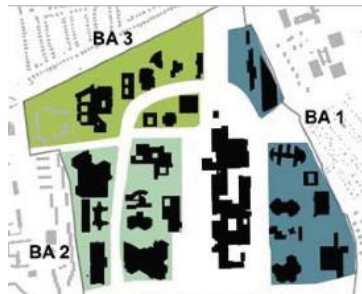
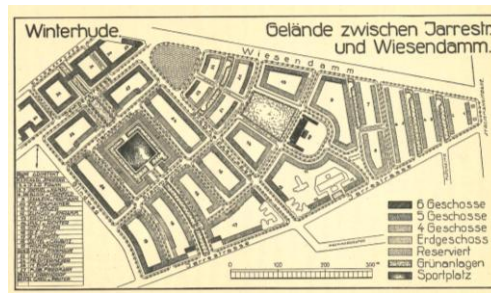


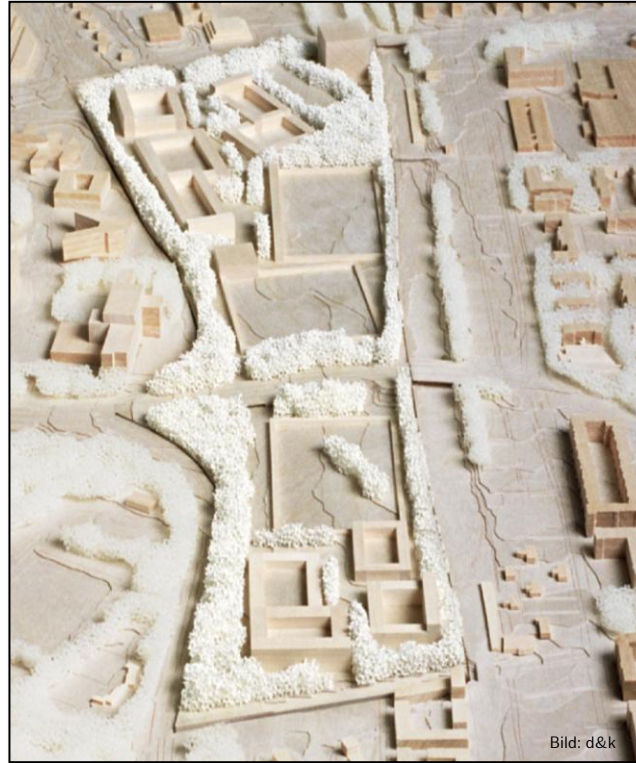
Bild: Elberg



Darstellung aus: Fritz Schumacher, „Das Werden einer Großstadt“, 1932

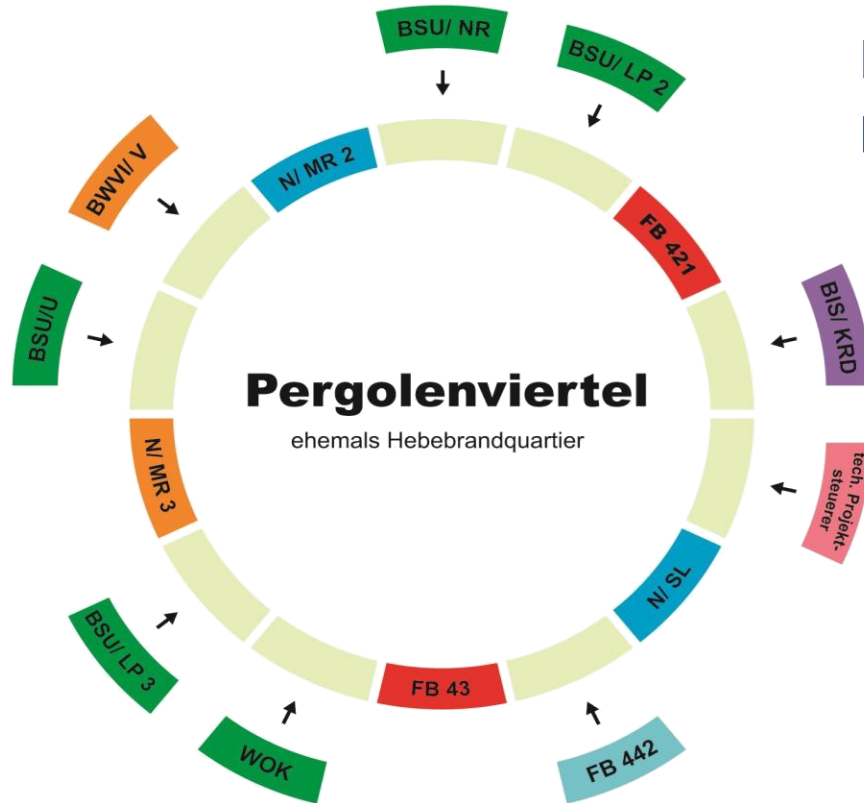
## Das Hamburgische Neue Bauen

# Wettbewerbsergebnis – 1. Preis September 2012



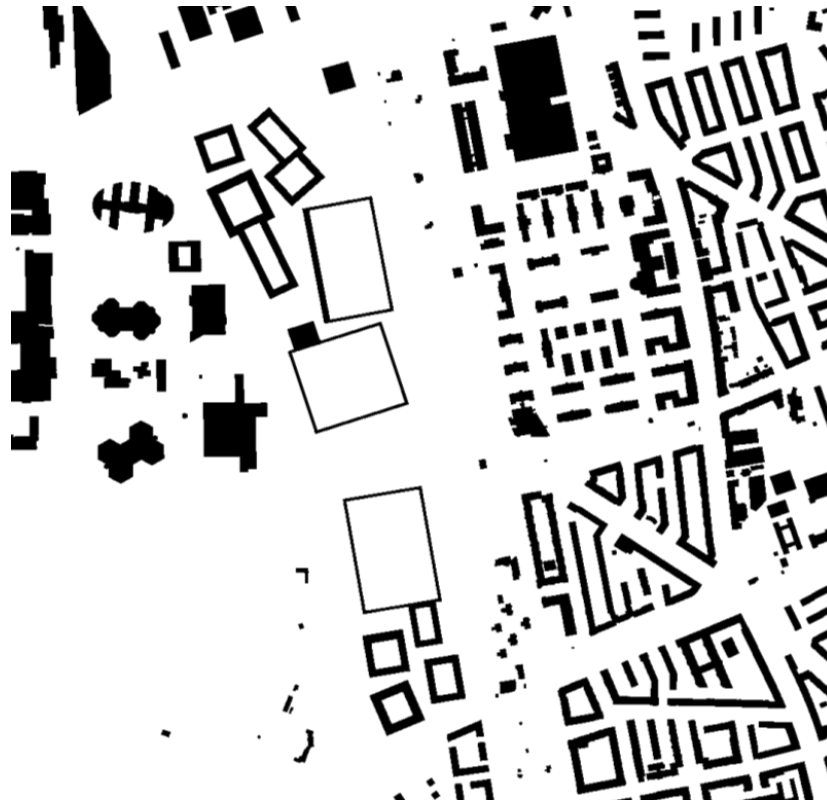
E2a eckert + eckert architekten, Zürich  
Lichtenstein Landschaftsarchitekten, Hamburg

# Projektarbeitsgruppe (verwaltungsintern) – Ende 2012



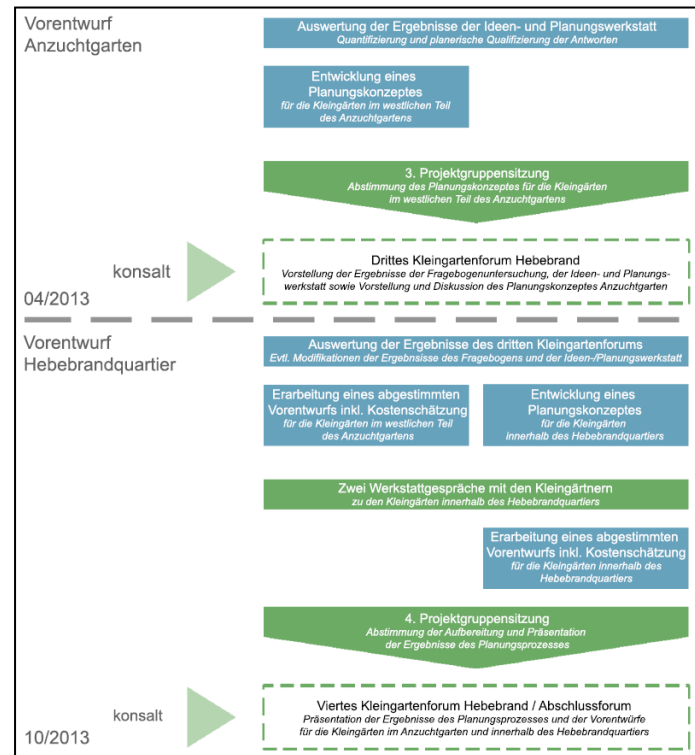
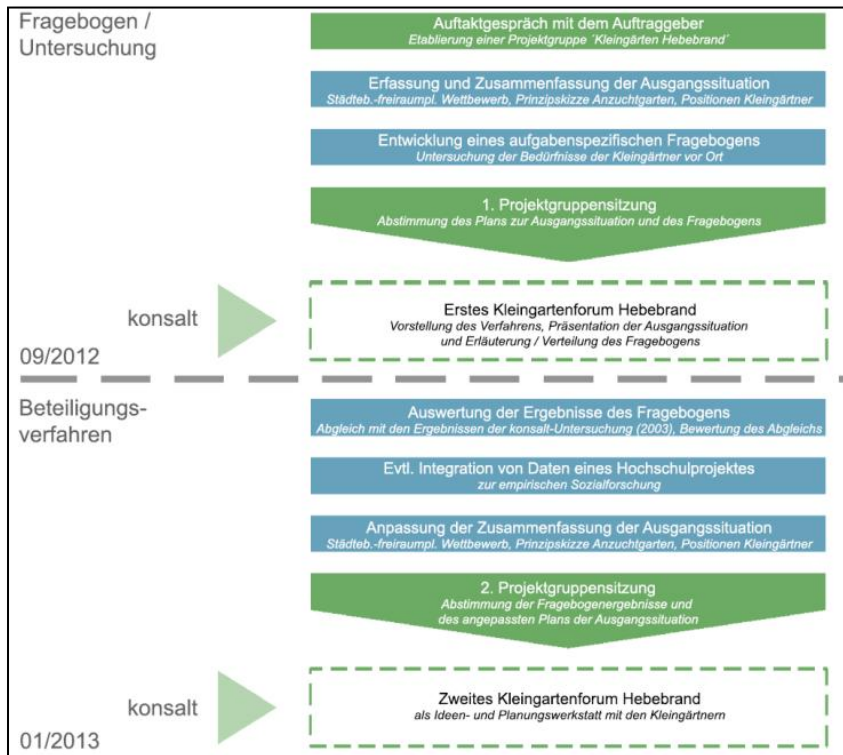
Funktionsplanungs-  
prozess, B-Plan uvm.

# Funktionsplanungsprozess Mitte 2012- Anfang 2013



Bilder: e2a

# Beteiligungsplanung Kleingärten Mitte 2012-Anfang 2013



Darstellungen: konsalt

# B-Plan von 2013 bis Mitte 2015

## Politische Gremien

## Verwaltung

## Öffentlichkeit



# B-Plan Winterhude 42



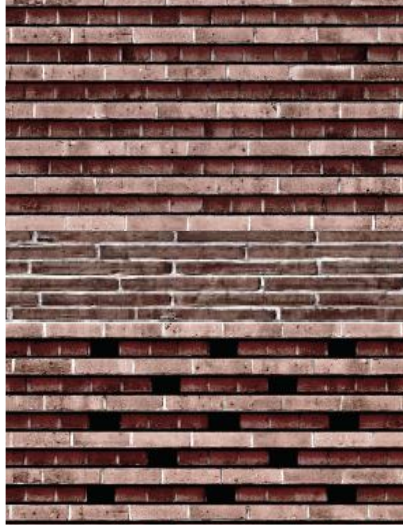
Bilder: Bezirksamt Hamburg-Nord, LGV Hamburg

- Das gestalterische Leitbild für das Pergolenviertel wird Kaufvertragsgrundlage (Kurzfassung)
- Eine Jury berät bei der Auswertung der Angebote mit Fassadenabwicklung (Konzeptausschreibung)
- Begleitung des weiteren (Bau-) Antragsverfahrens
- Der Gestaltungsleitfaden liegt als Broschüre gedruckt vor



# Grundmaterial Klinker - Farbverlauf



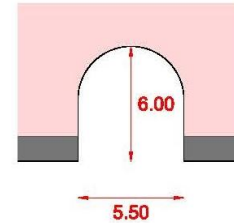


- Füllung
- Band
- Sockel



*Ansicht - Durchgang*

20er Jahre  
zeitgemäß  
interpretiert



# Gestaltungsleitfaden Landschaft



Gestaltungsplan Pergolenviertel



*Crataegus Paul's Scarlet*



Habitat



Blatt, Blüte,  
Herbstfärbung



Beispiel Backstein

*Crataegus laevigata Crimson Cloud*



Habitat



Blatt, Blüte,  
Herbstfärbung



Beispiel Backstein

*Crataegus monogyna*



Habitat



Blatt, Blüte,  
Herbstfärbung



Beispiel Backstein

- Konzeptausschreibungsgrundlage
- gründliche Entwurfsauswahl und hochbauliche Wettbewerbe
- zwei protokollierte Antragskonferenzen je zusammengesetztem Baufeld mit jeweils allen Bauherren und Planern gemeinsam (Bauprüb und SL)
- Gleichbehandlungsgrundsatz, sehr geringe Anzahl von Befreiungen
- Durchhaltevermögen, klare Kommunikation (Bauprüb, SL und OD)
- aufwändige Bemusterungen mit Mock Ups (OD und SL)

- 22 Bauherren davon mit SAGA, fünf Genossenschaften und acht Baugemeinschaften überwiegend klassische Bestandshalter
- Knapp 1.700 Wohnungen  
60% geförderter Wohnungsbau
- Darunter 150 Wohneinheiten für verschiedene soziale Wohnformen und WA-Wohnungen (z.B. Wohnpflegegemeinschaften)
- 200 Studierendenwohnungen
- 300 Kita Plätze
- 65% WE mit familienfreundlichen Wohnungsgrößen
- Durchgängige Beteiligung der Öffentlichkeit: Bereits vor der Planung bis zum bewohnten Quartier



Bild: steg Hamburg

## Rahmendaten Pergolenviertel

- Gesamtgröße: 27 ha
- 6 ha für planungsrechtlich gesicherte Dauer-Kleingärten
- 7 ha Parkflächen, Spiel- und Bolzplätze
- 8 ha für ca. 1.700 Wohnungen
- 60% geförderter Wohnungsbau (inkl. Baugemeinschaften)



Bild: steg Hamburg

BEZIRKSAMT HAMBURG-NORD

## Baufelder Nord

- 1 **SAGA** | Winterlindenweg 50-92 (gerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen | Winking Froh Architekten | MSB LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
  - 272 geförderte Mietwohnungen (1.Förderweg) und 3 freifinanzierte Wohnungen
  - 5 Pflege- und Assistenz-Wohngemeinschaften (mit 20 Apartments) (Rauhes Haus + Leben mit Behinderung HH)
  - Carsharing in Tiefgarage (cambio)
- 2a **Garbe Immobilien** | Winterlindenweg 75-83 (ungerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen | spine architects | GHP Landschaftsarchitekten
  - 72 Wohneinheiten
  - Gemeinschaftsraum (für Bewohner:innen)
- 2b **Behrend Gruppe und Ditting** | Winterlindenweg 73, 85-97 (ungerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen | DFZ Architekten | GHP Landschaftsarchitekten
  - 64 Wohneinheiten, davon 28 förderfähige Eigentumswohnungen
  - Gemeinschaftsraum (Eigentümergeinschaft)
  - Carsharing in Tiefgarage (geplant), Lastenräder
- 3a **Schiffszimmerer Genossenschaft, Lehrerbau, Kaifu Nordland** | Winterlindenweg 51-67 (ungerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen | Wessling + Walkenhorst Architekten | Landschafts.Architektur Birgit Hammer
  - 76 geförderte Mietwohnungen (1/3 1. Förderweg, 2/3 2. Förderweg)
- 3b **Lehmann, Ditting, Bauverein der Elbgemeinden, Baugemeinschaften** | Loki-Schmidt-Platz 1-31, Winterlindenweg 69, 71 | fertiggestellt und bezogen | KBNK Architekten | Landschafts.Architektur Birgit Hammer
  - 200 Wohnungen (davon 30 % geförderte Mietwohnungen (1.Förderweg), 30 % Eigentumswohnungen von Baugemeinschaften („Bunte Bande“ mit dem BVE, „Stadt-liebhaber“ und „Einklang“) und 40 % freifinanzierte Mietwohnungen)
  - Wohnpflegegemeinschaft für Menschen mit Demenz (ASB)
  - „Haus der Vielfalt“ (35 Wohnungen)
  - Gemeinschaftsraum und Gästewohnung (für Bewohner:innen)
  - Café und Bistro
  - Hofladen
  - Carsharing in Tiefgarage (geplant), Lastenräder
- 4 **DIE WOHNKOMPANIE Nord**
- 5 **Hansa Baugenossenschaft**



**3b** Platz 1-31, Winterlindenweg 69, 71 | fertiggestellt und bezogen | KBNK Architekten | Landschafts.Architektur Birgit Hammer

- 200 Wohnungen (davon 30 % geförderte Mietwohnungen (1.Förderweg), 30 % Eigentumswohnungen von Baugemeinschaften („Bunte Bande“ mit dem BVE, „Stadt-liebhaber“ und „Einklang“) und 40 % freifinanzierte Mietwohnungen)
- Wohnpflegegemeinschaft für Menschen mit Demenz (ASB)
- „Haus der Vielfalt“ (35 Wohnungen)
- Gemeinschaftsraum und Gästewohnung (für Bewohner:innen)
- Café und Bistro
- Hofladen
- Carsharing in Tiefgarage (geplant), Lastenräder

**4 DIE WOHNKOMPANIE Nord** | Fertigstellung vsl. 2025 | Georg Scheel Wetzel Architekten | schoppe + partner freiraumplanung

- öffentlich geförderte Wohnplätze für mind. 200 Studierende und Auszubildende
- 20 Wohnungen für das Programm „Hier wohnt Hamburgs Jugend“ (Lawaetz-wohnen&leben gGmbH)
- 159 frei finanzierte Wohnungen und Appartements (Kleinwohnungen und freifinanzierte Mietwohnungen)
- Nahversorger im Erdgeschoss
- Kita mit 100 Plätzen (Träger: EMILY)
- Praxis- und Gewerbeflächen (bspw. für Arztpraxen)
- teil-öffentliche Tiefgarage, Carsharingplätze

**5 Hansa Baugenossenschaft** | Winterlindenweg 10-44 (gerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen | coido architects | Landschafts.Architektur Birgit Hammer

- 60 Mietwohnungen (davon 15 geförderte (2. Förderweg))
- Quartiersbüro und mobilport (Mobilitätsstation und Fahrradwerkstatt)
- Kiosk mit Paketstation
- Familiencafé/-restaurant (mit Produktionsküche, Kinderwelt Hamburg e.V.) und Hofladen des Kattendorfer Hofes
- Gewerbeflächen, kleine Ateliers, für Existenzgründer:innen
- Schwimmbad mit Schwimmschule im Untergeschoss (Betreiber „Swym“, 8,5 x 16,33 m, für Kurse, einzelne Zeiten auch öffentlich nutzbar)

- Gemeinschafts- und Beratungsräumen
- Carsharing in Tiefgarage (geplant)

## 8b vonovia | Feldahornweg 2, 16-22 (gerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen |

APB. Architekten | HAHN HERTLING VON HANTELMANN

- ca. 92 frei finanzierte Mietwohnungen
- Wohnraum und Unterstützung u.a. für psychisch erkrankte Menschen und Menschen mit geistiger Behinderung (Pestalozzistiftung, Insel e.V., gpd (Gemeindepsychiatrische Dienste Nordost))
- Schulungs- und Seminarräume (im Erdgeschoss, auch für Öffentlichkeit)
- Flächen für Kiosk / Bäcker mit Paketannahmestation
- Flächen für nachbarschaftliche Nutzungen
- Carsharing in Tiefgarage (geplant)

## 9 Evoreal | Feldahornweg 41-61 (ungerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen |

blauraum | Michael Nagler Landschaftsarchitekt

- 112 Eigentumswohnungen, inkl. 3 Stadthäuser
- Gemeinschaftsraum (für Bewohner:innen)
- Carsharing in Tiefgarage (geplant)

## 10 Baugemeinschaften | Feldahornweg 1-31 (ungerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen |

DFZ Architekten | spine architects | LICHTENSTEIN Landschaftsarchitekten

- ca. 130 Wohnungen in 5 Baugemeinschaften
- 10a: Grüne Wöhr e.V. mit der FLUWOG (Genossenschaft, z.T. gefördert, z.T. frei finanziert) mit Insel e.V. (gefördert, 2 WG mit je 3 Pers., 3 WE für je 1 Pers.), Pergolenpartner GbR (Eigentum), Uns Lüü GbR (Eigentum)
- 10b: Stadtparkfreunde GbR (Eigentum)
- 10c und d: Stadtfreunde mit der FLUWOG (Genossenschaft, z.T. gefördert, z.T. frei finanziert)
- Nachbarschaftscafé
- Veranstaltungs- und Kursraum (extern nutzbar) und Gemeinschaftsraum (für Bewohner:innen)
- Wohnungen für Geflüchtete
- Carsharing in Tiefgarage (geplant)

## 6 Hansa Baugenossenschaft | Winterlindenweg 2-8 (gerade Hausnummern) | fertiggestellt und bezogen |

coido architects | Landschafts.Architektur Birgit Hammer

- 56 Mietwohnungen (davon 50 % im 1. und 2. Förderweg)
- Kita (100 Plätze, Freigelände an der Kleingartenanlage (Kinderwelt Hamburg gGmbH))
- 2 Wohngemeinschaften und 2 geförderte Wohnungen mit Assistenz (Leben mit Behinderung HH)
- Tagesstätte im Erdgeschoss (Leben mit Behinderung HH) mit Gemeinschaftsraum
- „Toilette für alle“

## 7 SAGA

## 8a Hansa Baugenossenschaft + Bauverein der Elbgemeinden

## 8b vonovia

## 10 Baugemeinschaften

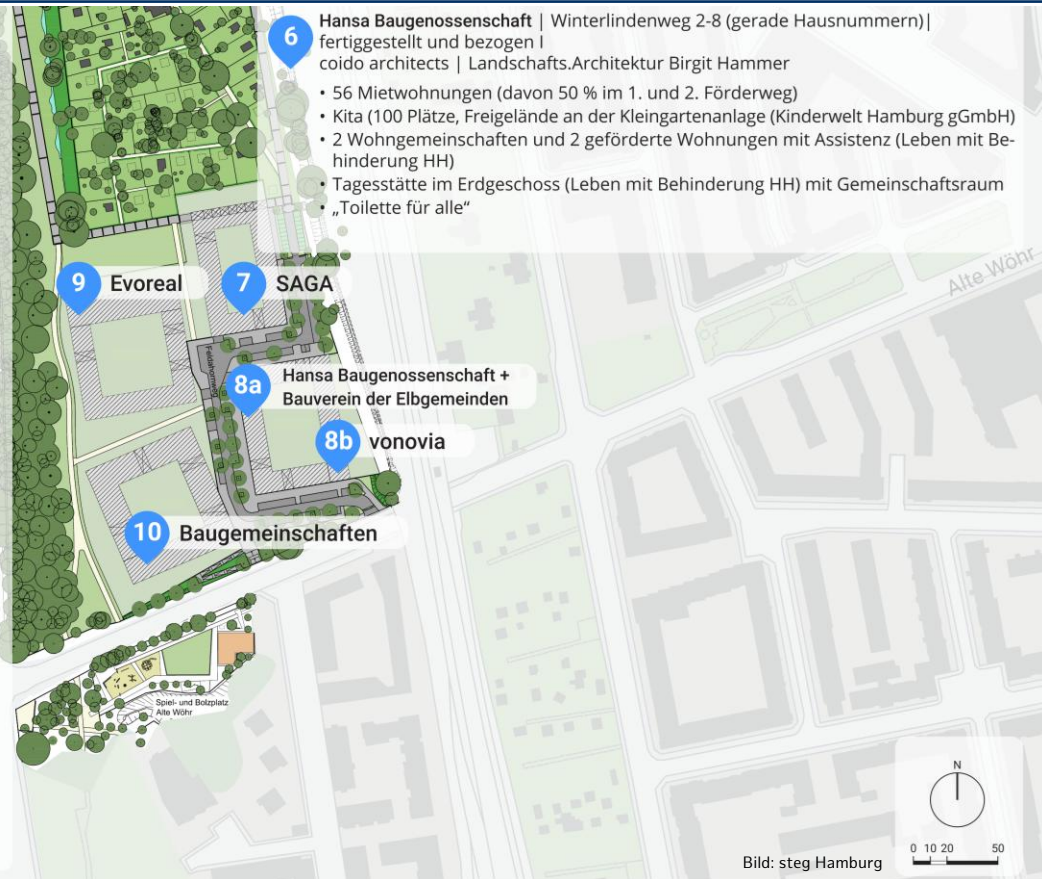


Bild: steg Hamburg

2010

2012

2026

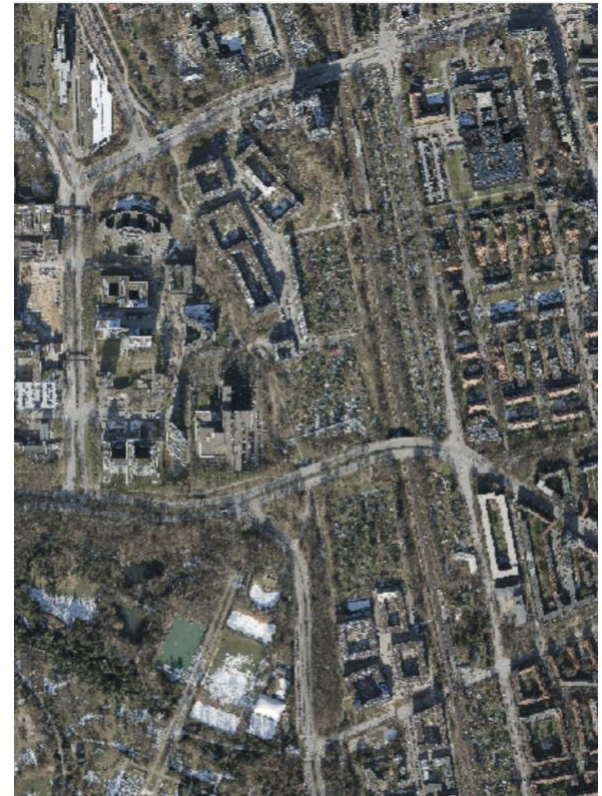
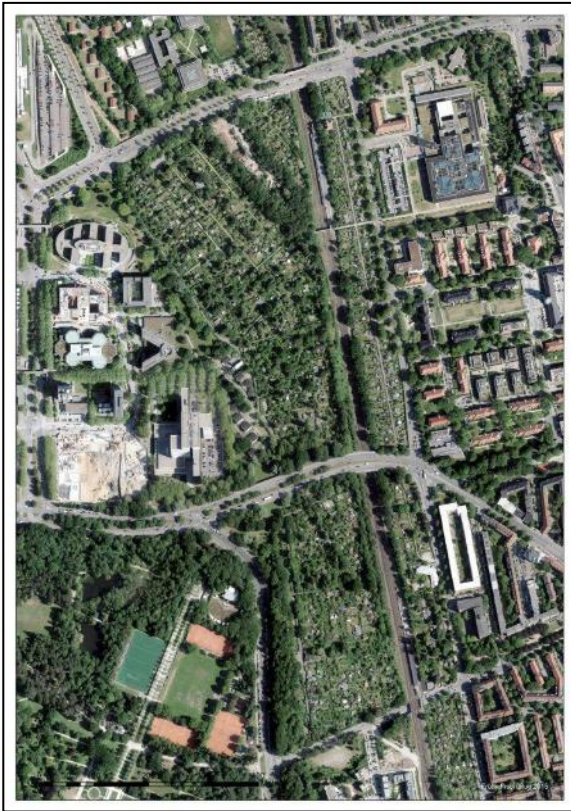




Bild: Heiner Müller-Elsner



Bild: Heiner Müller-Elsner



Bild: Heiner Müller-Elsner

# ...und das auch noch PERGOLENVIERTEL



...und das auch noch PERGOLENVIERTEL



GUTE BEHÖRDENÜBERFGREIFENDE ZUSAMMENARBEIT  
DEFINIERT ZIELE **ENGAGEMENT** ÜBERZEUGUNGSARBEIT  
SACHORIENTIERT  
**MITEINANDER REDEN** **EHRlichkeit**  
**VERTRAUEN** PERSPEKTIVWECHSEL VERSTÄNDNIS  
**BESTÄNDIGKEIT (PERSONAL)**  
KEIN ZUSTÄNDIGKEITSDENKEN NACHHALTEN VON VEREINBARUNGEN  
DURCHHALTEVERMÖGEN HANDS ON  
**VERBINDlichkeit** RESSOURCEN **MUT**  
**SPASS** **LÖSUNGSORIENTIERT**  
WASSER, KAFFEE+ KEKSE

# Planung im Dialog – Broschüre Planung und Website



[Wohnungsbau in Winterhude: Pergolenviertel - hamburg.de](http://wohnungsbau.in.winterhude.de/pergolenviertel-hamburg.de)