

WETTBEWERBLICHER DIALOG

OBERBILLWERDER

Vergabeunterlagen mit Aufgabenstellung
und Verfahrensablauf



Hamburg



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen



AUSLOBERIN

IBA Hamburg
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Geschäftsführerin: Karen Pein
Projektkoordinatorin: Gerti Theis

fon: +49 (0) 40 226 227 - 0
fax: +49 (0) 40 226 227 - 315
oberbillwerder@iba-hamburg.de
www.oberbillwerder-hamburg.de

im Einvernehmen mit:

Freie und Hansestadt Hamburg:
- Bezirksamt Bergedorf
- Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen



VERFAHRENSKOORDINATION

büro lucherhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Shanghaiallee 6
22457 Hamburg

fon: +49 (0) 40 7070807 - 0
fax: +49 (0) 40 7070807 - 80
buero@lucherhandt.de
www.lucherhandt.de

Daniel Lucherhandt, Tanja Jauernig,
Jana Mielke, Marek Nowak

Hamburg im Oktober 2017

Masterplan für den neuen Stadtteil Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf

**Vergabeunterlagen mit Aufgabenstellung und Verfahrensablauf
Wettbewerblicher Dialog**

Inhalt

8	1.	ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS
12	2.	PLANUNGSGESCHICHTE
12	2.1	Programmplanung der 1970er Jahre
13	2.2	Flächennutzungsplan (FNP)
15	2.3	Landschaftsprogramm 1997 (LaPro)
16	2.4	Konzepte für den Kulturlandschaftsraum Billwerder 2001
17	2.5	Entscheidung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen vom 28.09.2016 zur Entwicklung Oberbillwerders
18	3.	STADTRÄUMLICHER KONTEXT
18	3.1	Bezirk Bergedorf
20	3.2	Kulturlandschaftsraum Billwerder
21	3.3	Billwerder
22	3.4	Bergedorf-West
22	3.5	Neuallermöhe
26	3.6	Mittlerer Landweg – Unterbringung für Flüchtlinge und Asylbegehrende mit Perspektive Wohnen
28	4.	STECKBRIEF DES PLANGEBIETS
28	4.1	Lage, Größe und Abgrenzung
28	4.2	Nachbarschaft und Eigentumsverhältnisse
28	4.3	Topographie, Oberflächen- und Grundwasser, Bodenverhältnisse
30	4.4	Oberflächenentwässerung, Gräben und Fleete
30	4.5	Landschaftsraum, Baumbestand, Arten und Biotope
32	4.6	Verkehrliche Infrastruktur
33	4.7	Schall und Erschütterung
33	4.8	Energie- und Wärmeversorgung
34	4.9	Standortdokumentation
38	5.	LOKALES WISSEN – WÜNSCHE VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN
39	5.1	Städtebauliche Qualität – Urbanität und Dichte
40	5.2	Städtebauliche Qualität – Öffentlicher Raum
40	5.3	Wohnen und Nachbarschaft
41	5.4	Lebendige Vielfalt – Soziales, Bildung und Kultur
42	5.5	Lebendige Vielfalt – Arbeitsstätten
42	5.6	Mobilität und Verkehr
43	5.7	Nachhaltigkeit – Klima, Energie- und Wärmeversorgung
44	5.8	Naturhaushalt und Kulturlandschaft – Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft

46	6.	AUFGABENSTELLUNG FÜR DEN WETTBEWERBLICHEN DIALOG
48	6.1	Allgemeine Leitziele für Oberbillwerder
50	6.2	Städtebauliche Qualität – Urbanität und Dichte
52	6.3	Städtebauliche Qualität – Öffentlicher Raum
54	6.4	Wohnen und Nachbarschaft
58	6.5	Lebendige Vielfalt – Soziales, Bildung und Kultur
60	6.6	Lebendige Vielfalt – Arbeitsstätten
62	6.7	Mobilität und Verkehr
66	6.8	Nachhaltigkeit – Klima, Energie- und Wärmeversorgung
68	6.9	Naturhaushalt und Kulturlandschaft – Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft
71	6.10	Wirtschaftlichkeit
72	6.11	Prozesskultur
74	6.12	Besondere Herausforderungen
76	7.	VERFAHRENSGRUNDLAGEN
76	7.1	Auftraggeberin
76	7.2	Verfahrensmanagement
76	7.3	Verfahrensart und Verfahrensgrundlagen
77	7.4	Termine und Ablauf des Wettbewerblichen Dialogs
77	7.5	Aufgabenstellung für den Wettbewerblichen Dialog
78	7.6	„Übereinstimmungsvermerk“
78	7.7	Teilnahmeberechtigung
79	7.8	Teilnehmende Büros
80	7.9	Sprache
80	7.10	Beratungsgremium
80	7.11	Sachverständige
82	7.12	Vorprüfung
82	7.13	Leistungen des Verfahrens
84	7.14	Aufwandsentschädigung
85	7.15	Rechnungsadresse
85	7.16	Vergabeunterlagen
85	7.17	Eigentum und Urheberrecht
86	7.18	Zuschlagskriterien
87	7.19	Terminkette
88	8.	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS
89	9.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS UND BILDNACHWEIS
91	10.	ANLAGENVERZEICHNIS





1. Anlass und Ziel des Verfahrens

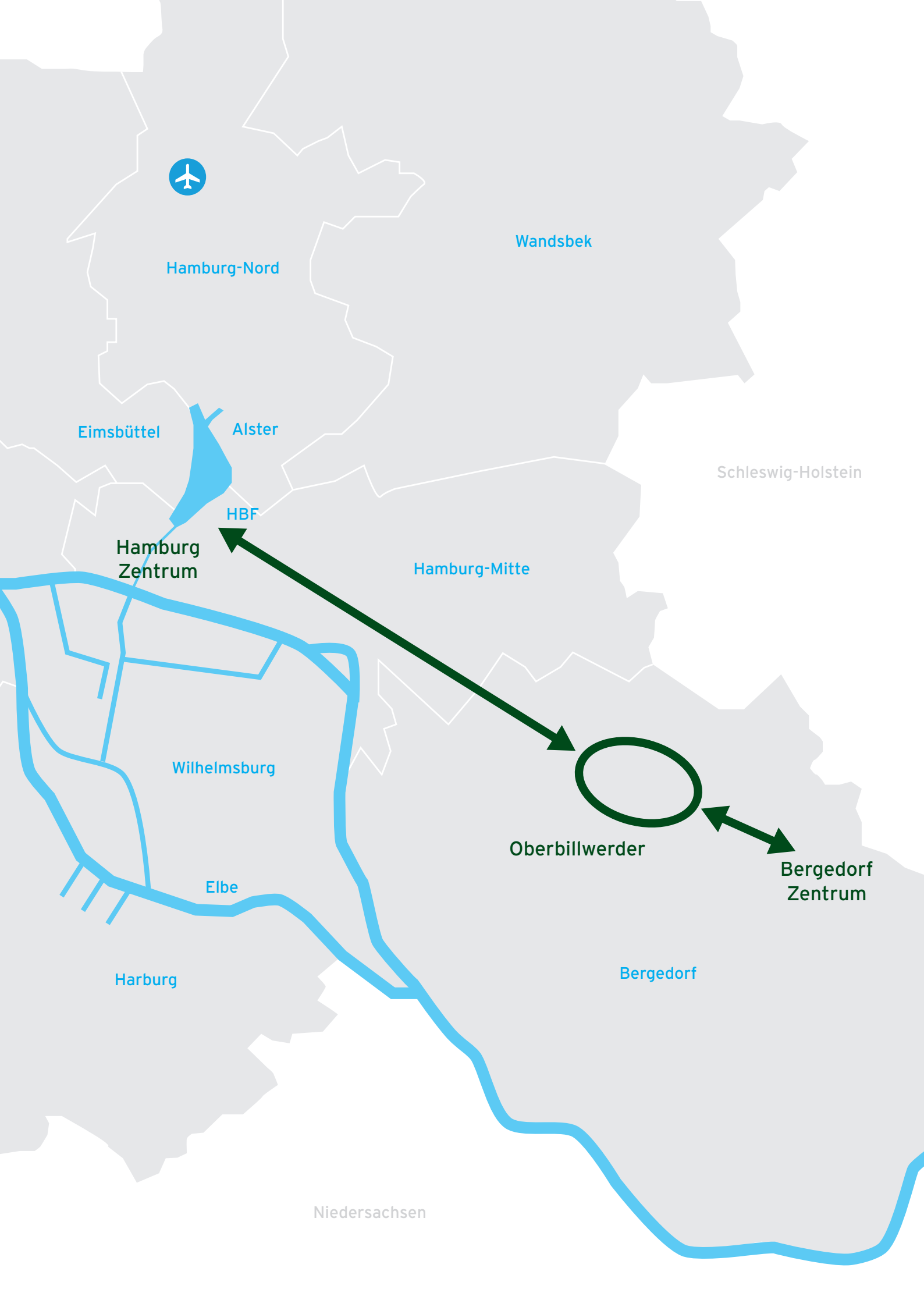
Die Metropole Hamburg wächst. Um der großen Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, hat sich der Senat zum Ziel gesetzt, jährlich mindestens 10.000 Wohnungen zu genehmigen. Mit Oberbillwerder soll ein neuer Stadtteil entstehen, der zu der Erfüllung dieses Senatsziels einen wesentlichen Beitrag leisten wird.

Bei der Frage, an welchen Orten neue Wohnungen geschaffen werden, verfolgt der Hamburger Senat eine doppelte Strategie: Mit „Mehr Stadt in der Stadt“ wird die verstärkte Nutzung der inneren Stadtbereiche überschrieben. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage ist 2016 zusätzlich das Programm „Mehr Stadt an neuen Orten“ aufgelegt worden. Es ist verbunden mit der Herausforderung, äußere Bereiche städtebaulich zu erschließen, ohne dabei Hamburgs grünen Charakter zu beeinträchtigen.

Diese Parameter bilden – neben zahlreichen anderen – den Rahmen für die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder. Er liegt mit der S-Bahn nur eine Viertelstunde von der Hamburger Innenstadt und nur fünf Minuten vom Bergedorfer Zentrum entfernt. Auch mit dem Fahrrad ergeben sich sehr gute Verbindungen durch den direkten Anschluss an das übergeordnete Veloroutennetz.

Mit ca. 120 ha ist Oberbillwerder Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt nach der HafenCity. An die Entwicklungen dieses neuen Stadtteils werden ganz besondere Herausforderungen gestellt: Er soll einen eigenständigen und besonderen Charakter erhalten, lebenswert und attraktiv, inklusiv und integrativ, umweltfreundlich und zukunftsbeständig sein. Oberbillwerder soll Raum und Heimat für Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher Einkommen, Herkunft, Altersgruppen und Lebenslagen bieten und durch qualitätsvolle Bauprojekte von Genossenschaften, Baugemeinschaften, privaten und städtischen Bauträgern lebendige Nachbarschaften erzeugen. Dafür sind nicht nur Wohnungen wesentlich, sondern auch die Schaffung vielfältiger Angebote für Arbeit, Bildung, Freizeit, Sport, Erholung, Begegnung sowie die Ausbildung eines Alleinstellungsmerkmals.

Die Entwicklung eines neuen Stadtteils von dieser Größenordnung ist von herausragender Bedeutung für den Bezirk Bergedorf und die ganze Stadt. Deshalb hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen am 28. September 2016 ausdrücklich vorgegeben, für die Erarbeitung des Masterplans einen sehr offenen und transparenten Prozess unter umfangreicher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu wählen.



Hamburg-Nord

Wandsbek

Schleswig-Holstein

Eimsbüttel

Alster

HBF

Hamburg
Zentrum

Hamburg-Mitte

Wilhelmsburg

Elbe

Harburg

Oberbillwerder

Bergedorf

Bergedorf
Zentrum

Niedersachsen



Luftbild engerer Planungsraum, 2017

Dementsprechend wurden in den vergangenen Monaten zahlreiche Veranstaltungen zur aktiven Mitwirkung und Teilhabe durchgeführt: Dazu gehörten die öffentliche Auftaktveranstaltung im Dezember 2016, eine Online-Beteiligung von Mitte Dezember 2016 bis Mitte Januar 2017 (Anlage 1.1 Dokumentation: Beteiligung), die Ideenwerkstatt im März 2017 (Anlage 1.2 Dokumentation: Ideenwerkstatt) und eine öffentliche Informationsveranstaltung zum weiteren Verfahren im Juni 2017. Hinzu kamen zahlreiche Einzelgespräche mit Politik, Fachbehörden, Vereinen, Initiativen und Einrichtungen.

Die Transparenz und Diskursfreudigkeit des bisherigen Prozesses sollen auch in den weiteren Schritten zum Masterplan wegweisend sein. Daher wurde das Verfahren des Wettbewerblichen Dialogs nach § 18 der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV) gewählt.



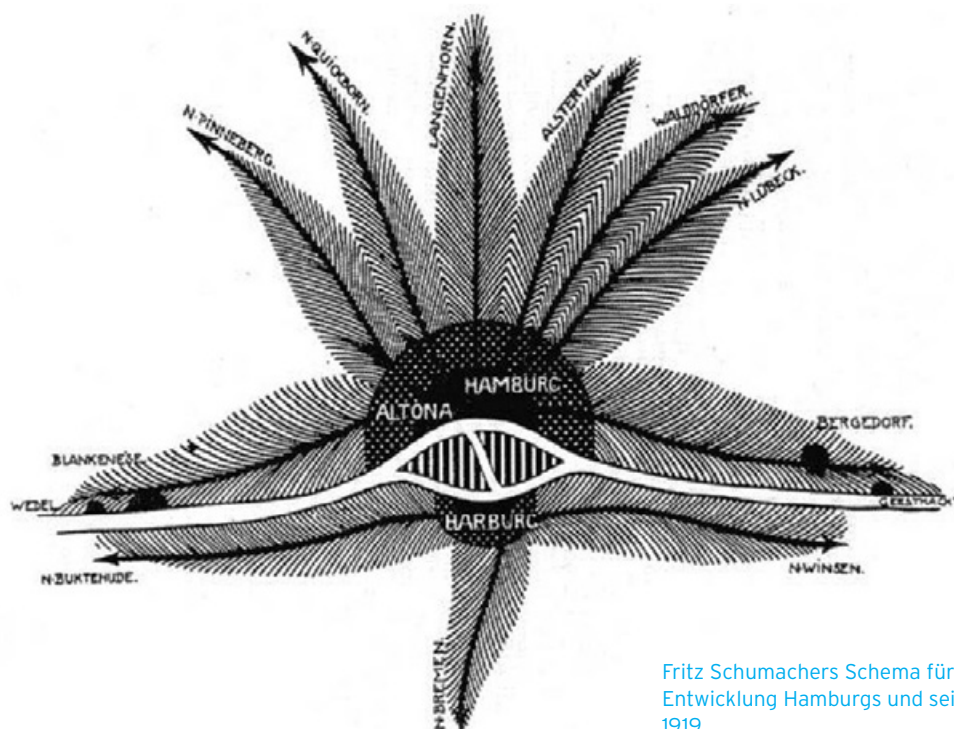
2. Planungsgeschichte

2.1 Programmplanung der 1970er Jahre

Oberbillwerder gehört zum ländlich-dörflichen Ortsteil Billwerder, einem Marschbereich in der Elbtalaue, der als Teil der auch überregional bedeutsamen Vier- und Marschlande durch jahrhundertelange Landkultivierung zwischen Elbe, Elbe-Urarmen und Bille als Nebenfluss der Elbe geprägt wurde. Anfang des letzten Jahrhunderts entwickelte der damalige Hamburger Oberbaudirektor Fritz Schumacher ein Achsenkonzept und stellte damit die organische Entwicklung Hamburgs und seiner Nachbarstädte dar. Vor rund einem Jahrhundert erwarb die Freie und Hansestadt Hamburg systematisch alle landwirtschaftlichen Flächen entlang der Bahnstrecke nach

Berlin, ohne diese im Bereich Oberbillwerder in den folgenden Jahrzehnten einer städtischen Entwicklung zuzuführen.

In den 1960er Jahren wurde der Raum durch die S-Bahnlinie Hamburg-Bergedorf-Aumühle öffentlich erschlossen. Zum Ende des Jahrzehnts entstand die Großwohnsiedlung Bergedorf-West mit ca. 3.500 Wohnungen. Für das 1.300 ha große Gebiet zwischen Bergedorf-West und Billbrook wurde Anfang der 1970er Jahre ein gutachterliches Planungsverfahren mit 50 ausgewählten Büros zur Erstellung eines Programmplans durchgeführt, in dem 28.000 Wohnungen für 80.000 Einwohner sowie Gewerbebetriebe mit 40.000 Arbeitsplätzen abgebildet werden sollten.



Fritz Schumachers Schema für die natürliche
Entwicklung Hamburgs und seiner Nachbarstädte
1919

Aus diesem Verfahren ging die „Freie Planungsgruppe Berlin“ als Preisträgerin hervor. Deren Planung sah ursprünglich eine bandartige Entwicklung nördlich und südlich der Bahnstrecke für den Gesamtbereich Billwerder-Allermöhe vor. In Anlehnung an holländische Beispiele wurde die marschentypische Grabenstruktur für die Oberflächenentwässerung aufgegriffen und das Wohnen am Wasser zum planerischen Leitmotiv erklärt. Von der bandartigen Entwicklung wurde jedoch im Zuge der weiteren Planung zugunsten einer inselartig um die Schnellbahnhaltepunkte konzentrierten Siedlungsentwicklung abgerückt. Ein wichtiges Ziel dabei war es, die Geschosshöhe der Wohnhäuser (im Gegensatz zu den Großwohnsiedlungen der 1960er Jahre) auf vier bis maximal fünf zu begrenzen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

1973 wurden im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans für den Entwicklungsraum Billwerder-Allermöhe mit Ausnahme des Billebogens, nahezu alle Flächen östlich des Mittleren Landweges als Wohnbauflächen und westlich des Mittleren Landweges als Gewerbeflächen dargestellt.

Da jedoch die wirtschaftliche Entwicklung hinter den Erwartungen zurückblieb und zudem die öffentliche Kritik an den Planungen wuchs, wurde das Großprojekt Billwerder-Allermöhe Mitte der 1970er Jahre eingestellt.

Nur wenige Jahre später (1979) beschloss der Senat, im Südosten doch einen 123 ha großen Teilabschnitt zu re-

Flächennutzungsplan 1973



Gemischte Bauflächen, Zentrumscharakter
 Fläche für Landwirtschaft

Wohnbauflächen
 Flächen für Gemeinbedarf

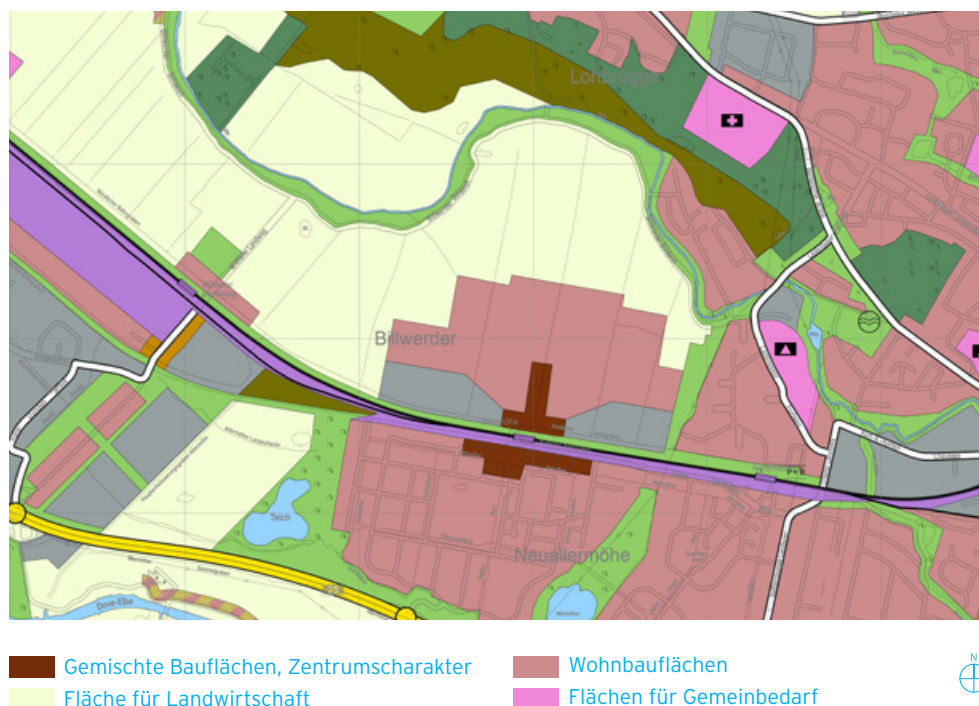


alisieren. Die Erschließungsarbeiten für Neuallermöhe-Ost begannen im Jahr 1982, sodass zwischen 1984 und 1994 Hochbauten für etwa 3.800 Wohnungen bei einer Bebauungsentwicklung von Norden nach Süden entstanden. Der Stadtteil wurde als eine in sich abgeschlossene Einheit mit klarer Zäsur auf seiner Westseite konzipiert.

Der Anfang der 1990er Jahre herrschende Wohnungsmangel in Hamburg führte zu einer Wiederaufnahme der Planung von Neuallermöhe-West. Die Erschließungsarbeiten für diesen Stadtteil begannen im Jahr 1992. Seit dem Frühjahr 1994 sind ca. 5.600 Wohnungen entstanden.

In den 1990er Jahren rückte die Entwicklung des unbebauten Areals Oberbillwerder nördlich der S-Bahntrasse in den Fokus der Hamburger Stadtentwicklungspolitik. Ein städtebauliches Gutachterverfahren Mitte der 1990er Jahre mit vier Planungsteams aus Stadtplanungs- und Landschaftsarchitekturbüros führte dazu, dass der Flächennutzungsplan 1997 geändert und der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung angepasst wurde. Vormalig gewerbliche Bauflächen in Unterbillwerder wurden in Landwirtschaftsflächen umgewidmet und die 1973 für Oberbillwerder dargestellten Bauflächen auf ca. 120 ha im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Allermöhe als solche zurückgenommen. Ziel war es, in Teilen ackerbaulich nutzbare Flächen für die landwirtschaftlichen Betriebe in Bill-

Flächennutzungsplan 1997



werder zu erhalten bzw. in Unterbillwerder Biotopflächen mit eingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzbarkeit zu sichern. Der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans 1997 führte dazu u. a. aus: „Die planerischen Vorarbeiten für den Bauabschnitt Billwerder, nördlich der Bahn gelegen, sind eingeleitet. Beabsichtigt ist die Entwicklung von ca. 3.000 Wohneinheiten. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist erst um die Jahrhundertwende zu rechnen.“ Die im Flächennutzungsplan von 1997 dargestellten Bauflächen für Oberbillwerder nördlich des S-Bahn-Haltespunktes Allermöhe umfassen ca. 88 ha Wohnbauflächen, ca. 28 ha Gewerbeflächen und ca. 8 ha gemischte Bauflächen.

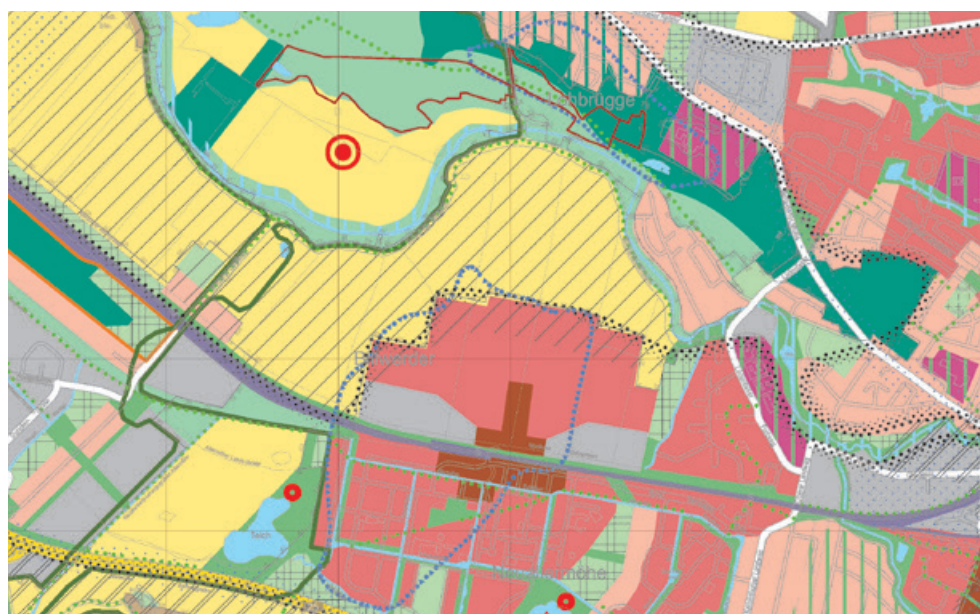
Der Baustufenplan von 1953 setzt das derzeit gültige verbindliche Planrecht für Oberbillwerder als Außengebiet fest.

2.3 Landschaftsprogramm 1997 (LaPro)

Im Landschaftsprogramm wurde die Darstellung der Bauflächen des Flächennutzungsplans von 1997 übernommen und entsprechend als sogenanntes Milieu Etagenwohnen, Gewerbe und verdichteter Stadtraum mit Entwicklungszielen für Natur und Grüngestaltung hinterlegt.

Das im Landschaftsprogramm integrierte Freiraumverbundsystem hat besondere Bedeutung für die Naherholung. Dies gilt sowohl für die Bille-

Landschaftsprogramm 1997



■ Gewässerlandschaft
■ Landschaftliche Kulturlandschaft

■ Etagenwohnungen
■ Gewerbe / Industrie und Hafen



Landschaftsachse mit der Darstellung einer grünen Wegeverbindung (Ost/ West) entlang des Billwerder Billdeichs, als auch für den 2. Grünen Ring (Nord/ Süd) entlang des Mittleren Landweges. Beide sind von gesamtstädtischer Bedeutung für das Grüne Netz Hamburgs. Die Darstellung der Arten und Biotope des Landschaftsprogramms konkretisiert und detailliert die Entwicklungsziele.

2.4 Konzept für den Kulturlandschaftsraum Billwerder 2001

Mit der Feststellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms im Juli 1997 haben sich der Senat und die Bürgerschaft zur Erhaltung des Kulturlandschaftsraums Billwerder bekannt. Mit dem Konzept

für den Kulturlandschaftsraum Billwerder beschloss die Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt 2001 die Leitziele für die veränderten Rahmenbedingungen und die zukünftige Entwicklung. Dazu gehören die langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung, die strukturelle Stärkung des ländlichen Raums Billwerder, die Förderung von Eigeninitiativen landwirtschaftlicher Betriebe zur umweltverträglichen Produktion, die Steigerung der stadtnahen Erholungsmöglichkeiten und eine Einbindung der örtlichen Vereine und Akteure in die Entscheidungsprozesse für die Entwicklung des Kulturlandschaftsraums Billwerder.

Konzept für den Kulturlandschaftsraum Billwerder 2001



Grünland (Abgrenzung flexibel)
Acker (Abgrenzung flexibel)

Plangebiet
dörflich geprägtes Siedlungsmileu



2.5 Entscheidung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen zur Entwicklung Oberbillwerders

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen hat in ihrer Sitzung vom 28. September 2016 die Entwicklung Oberbillwerders eingeleitet und die IBA Hamburg GmbH mit der Erstellung eines Masterplans einschließlich eines Kosten- und Finanzierungsplans beauftragt. Die Erarbeitung soll unter intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen.

3. Stadträumlicher Kontext

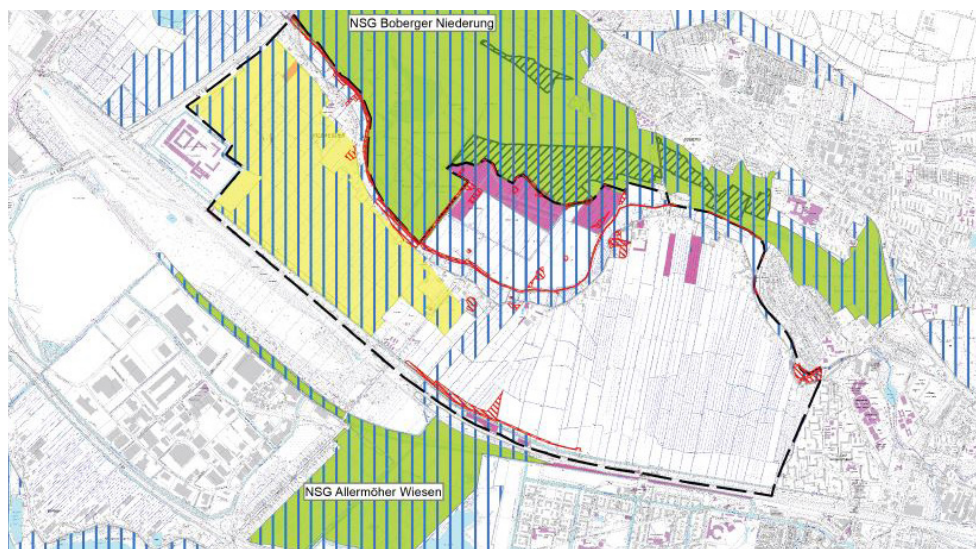
3.1 Bezirk Bergedorf

Bergedorf bildet den flächenmäßig größten Bezirk in Hamburg und ist zugleich mit ca. 125.000 Einwohnern der Bezirk mit der geringsten Einwohnerzahl. Mit seinem Charakter einer eigenständigen Stadt übernimmt Bergedorf auch wichtige Versorgungsfunktionen für das schleswig-holsteinische Umland. Die verdichteten Stadtteile Bergedorf-West und Lohbrügge weisen eine große städtische Vielfalt an Wohngebietstypen auf. Ergänzt werden diese durch großzügige Landschaftsräume und Freiraumverbindungen, die Bergedorf insgesamt den Charakter des Wohnens im Grünen verleihen. Bergedorf verfügt zudem über ein attraktives Zentrum mit einem hohen Anteil an historischer Bausubstanz, in der alle notwendigen Angebote des täglichen und periodischen Bedarfs

vorhanden sind. In den letzten Jahren wurde das Zentrum durch vielfältige Maßnahmen, wie z. B. der Neugestaltung der Fußgängerzone, den Neubau des ZOB und des Bahnhofs sowie die Ergänzung von Einzelhandelsflächen aufgewertet. Weitere wichtige Projekte wie der Neubau des Körber-Hauses, die Aufwertung des Bergedorfer Hafens als öffentlicher Stadtraum und die Entwicklung innenstadtnaher Wohngebiete sind geplant. Insgesamt ist Bergedorf ein hochattraktiver und dynamischer Bezirk, der, gesamtstädtisch betrachtet, zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Der Planungsraum ist Teil des Bergedorfer Marschlandes und umfasst den Kulturlandschaftsraum Billwerder mit dem ehemaligen Marschhufendorf Billwerder. Im Osten und Süden ist der Planungsraum von drei verschiedenen Großwohnsiedlungen des 20. Jahrhun-

Naturschutzgebiete inkl. gesetzlich geschützter Biotope 2017



- | | |
|---|--|
| Naturschutzgebiete | geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG |
| Natura 2000 Gebiete | Bereich mit hoher Bedeutung Wiesenvögel |
| Hamburger Biotopverbundsystem | Untersuchungsraum |
| Planungsrecht. Ausgleichsflächen | |





Billwerder

Naturschutzgebiet
Boberger Niederung

Oberbillwerder

Bergedorf-West



Allermöhe

Neuallermöhe-West

Nettelburg



Neuallermöhe-Ost

derts umgeben. Daraus ergibt sich für die Entwicklung Oberbillwerders ein interessantes Spannungsfeld.

3.2 Kulturlandschaftsraum Billwerder

Als Schnittpunkt der Landschaftsachse Bille mit dem Landschaftskorridor Allermöhe und der zu entwickelnden Grünverbindung zwischen Moorfleet und Glinder Au kommt der Billwerder Kulturlandschaft eine übergeordnete Funktion als städtisches Naherholungsgebiet zu.

In direkter Nachbarschaft finden sich drei größere Naturschutzgebiete: die „Boberger Niederungen“ im Norden mit dem Natura 2000-Gebiet der „Boberger Dünen“, die „Allermöher Wiesen“ und im Südwesten sowie südlich daran anschließend „Die Reit“, die zum Teil

ebenfalls als Natura 2000-Gebiet ausgewiesen ist. Diese drei Gebiete sollen über einen Landschafts- und Naturschutzkorridor, in dem Bereich östlich des Mittleren Landwegs, miteinander verbunden werden (Anlage 3.1 Potenzialabschätzung).

Naturräumlich bildet das Gebiet einen Teil der Vier- und Marschlande. Entstanden durch systematische Erschließung im 12./13. Jahrhundert, können diese heute auf eine etwa 800-jährige Geschichte zurückblicken. Damit gehören sie zu den ältesten in Deutschland erhaltenen Agrarlandschaften, obwohl insbesondere in den vergangenen Jahrzehnten vor allem flächenbeanspruchende Eingriffe (durch Gewerbe, Wohnsiedlungen und Spülfelder) diese Landschaft in Teilen bereits verändert haben. Die Agrarlandschaft ist in weiten Teilen durch die gestaltprägenden Grabensysteme (Landscheiden

Historische Karte um 1200



und Wetter, Quer- und Längsgräben) strukturiert, die zur Nutzbarmachung und Bewirtschaftung unbedingt erforderlich waren. Sie erzeugen die charakteristische Regelmäßigkeit der Marschflure.

3.3 Billwerder

Das frühere Marschhufendorf am Billwerder Billdeich erstreckte sich noch im vorletzten Jahrhundert bis zur Hamburger Innenstadt und galt als das längste Straßendorf Deutschlands. Die Siedlungsform der Marschhufendörfer entstand durch die Notwendigkeit, die Gehöfte längs der Deiche anzuordnen. Die Kultivierung dieser geschichtsträchtigen Landschaft begann bereits im Hochmittelalter.

Noch heute zeugen insbesondere die aufwendigen Hufnerhäuser (Nieder-

deutsche Hallenhäuser) am Billwerder Billdeich vom Wohlstand der früheren Landwirte. Darüber hinaus sind es vor allem Wohngebäude aus der Gründerzeit (beispielsweise frühere Land- und Gasthäuser) aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die das Ortsbild prägen. Die Form der einreihigen Deichrandsiedlung ist jedoch bis heute erhalten geblieben und bildet eine harmonische Einheit zwischen Bebauung und Landschaft. Die entlang der Deichkrone verlaufende Dorfstraße zeichnet sich durch eine Abwechslung von enger Randbebauung, alleearziger Bepflanzung und offenen Passagen als Landschaftsfenster aus. Entlang des Billwerder Billdeichs finden sich verschiedene Baudenkmäler und denkmalgeschützte Ensembles (Billwerder Billdeich 272, 330, 356, 366, 424, 570, Boberger Furtweg 1). Heute leben in Billwerder rund 1.300 Menschen.

Historische Karte um 1800



3.4 Bergedorf-West

Die Großsiedlung Bergedorf-West wurde zwischen 1967 und 1970 erbaut. Charakteristisch für das Stadtbild ist die Mischung von zwei- bis viergeschossiger, teils blockartiger, teils winkelförmiger Bebauung mit bandartig aufgereihten Hochhausgruppen. Letztere weisen eine gestaffelte Höhenentwicklung bis zu 16 Geschossen auf. Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt ca. 3.500 (Anlage 3.2 Sozialraumberichte).

Ein weiteres Merkmal ist die strikte Trennung von Fußgängerverkehr und motorisiertem Individualverkehr. Eine Fußgängerbrücke verbindet den Bahnhof mit der oberen Etage des Einkaufszentrums und überspannt hierbei eine der Haupteerschließungsstraßen. Das sich hieran anschließende (grüne) Fußwegenetz führt an den öffentlichen Einrichtungen vorbei und mündet schließlich in das Wohnwegesystem. Von der ringförmigen Haupteerschließung (Ladenbeker Furtweg / Fried-

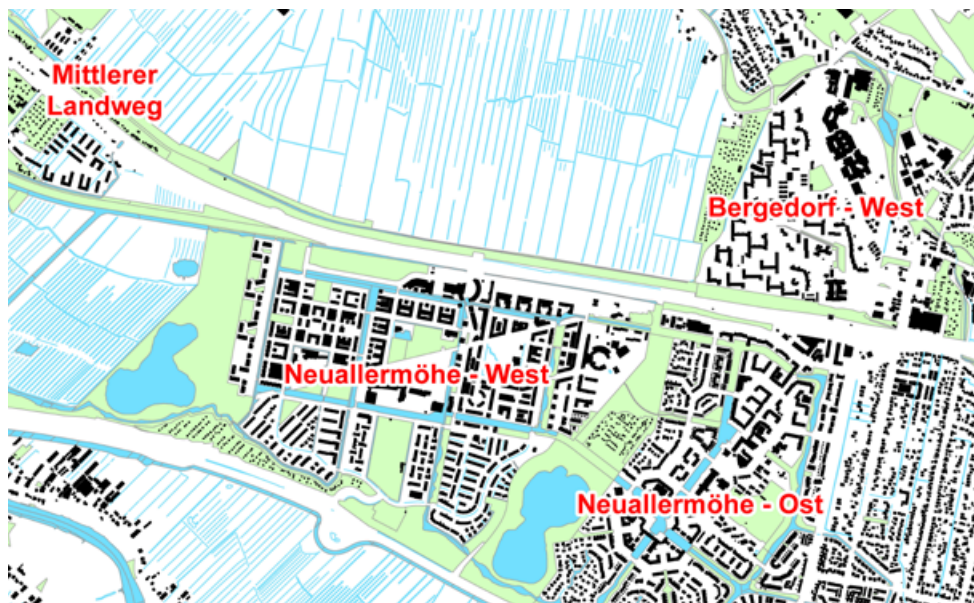
rich-Frank-Bogen) zweigen Stichstraßen ab, an denen auch die Sammelstellplatzanlagen angeordnet sind. Die heutige Bebauungsstruktur entspricht den Ausweisungen des Bebauungsplans Bergedorf 39, der im Jahre 1966 als Ergebnis eines vorgeschalteten Gutachterverfahrens entwickelt wurde. Hier wurden auch die Flächen für Schulen, Kitas, Jugendheime, Kirchen, Sportplätze und Grünanlagen festgelegt.

3.5 Neuallermöhe

Neuallermöhe-Ost

In Anbetracht der in den 1970er-Jahren rückläufigen Einwohnerzahl Hamburgs war ein Hauptmotiv für die Planung, durch ein attraktives Angebot an Einfamilienhausgrundstücken und qualitativ hochwertigen Mietwohnungen innerhalb der Stadtgrenzen den Wegzug in die Umlandgemeinden aufzuhalten. Zielgruppe bildeten insbesondere junge Familien, sodass der Anteil an Einfamilienhäusern mit 33 % relativ

Schwarzplan von Bergedorf-West, Neuallermöhe-Ost und -West, 2016



hoch ausfiel und die durchschnittliche bauliche Dichte entsprechend niedrig. Seit 1982 wurden auf dem 125 ha großen Areal 3.800 Wohneinheiten errichtet. Die Bebauungsdichte fällt von einer viergeschossigen, fast geschlossenen Blockrandbebauung entlang der zentralen Fußgängerachse über dreigeschossige Gebäude und Reihenhäuser zum Rand des Stadtteils ab. Durch die freistehenden Einfamilienhäuser sollte ein Übergang zum umgebenden Grün entstehen.

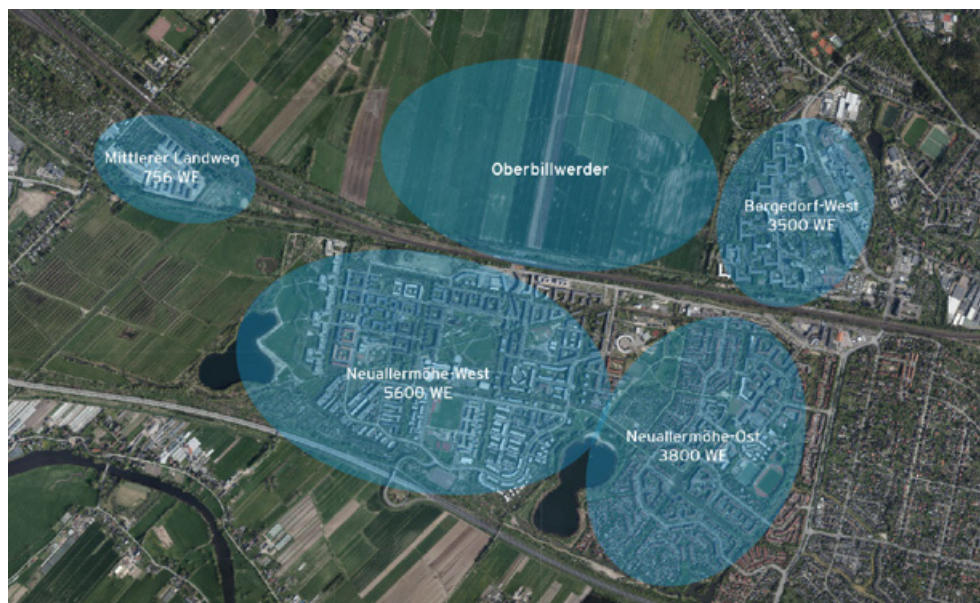
Aus dem Vorwurf der Monotonie der meisten Großwohnsiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren und der Kritik an der gestalterischen Beliebigkeit von Einfamilienhausgebieten erwuchs ein ausgeprägter Gestaltungswille, der die Planung von Neuallermöhe prägte. Der relativ entspannte Wohnungsmarkt ließ Zeit für aufwendige Planungs- und Wettbewerbsverfahren. Neuallermöhe-Ost ist wohl die erste Großwohnsiedlung, bei der auf Hochhäuser verzichtet und ein weitläufiges Oberflächenent-

wässerungssystem mit Fleeten und Gräben und den dazugehörigen Brückenbauwerken entwickelt wurde.

Neuallermöhe-West

Die Wiedervereinigung Deutschlands und die Übersiedlung von Deutschen aus Osteuropa führten seit 1989 wieder zu einer deutlichen Zuwanderung nach Hamburg. Aus diesem Anlass beschloss der Hamburger Senat 1990 ein ehrgeiziges Wohnungsbauprogramm. Von 1992 bis 1995 sollten jährlich 5.100 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Hierfür mussten auch die größten zusammenhängenden Wohnbauflächenreserven des Stadtteils Allermöhe mobilisiert werden. Da die Planung für Neuallermöhe-West unter erheblichem Zeitdruck stand, wurden die „Freie Planungsgruppe Berlin“ und der Hamburger Landschaftsplaner Wolf Pohl 1990 direkt mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Strukturkonzeptes für ein Wohngebiet mit zunächst 4.500 Wohnungen (1995 erhöht auf 5.600) und den notwendigen Gemeinbedarfs-

Umgebung von Oberbillwerder



einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten, usw.) auf einer Fläche von ca. 165 ha beauftragt. Neuallermöhe-Ost diente bei der Planung als Vorbild, z. B. beim Leitmotiv „Wohnen am Wasser“. Dennoch gibt es sichtbare Unterschiede zwischen den beiden Quartieren Neuallermöhe-Ost und Neuallermöhe-West, insbesondere hinsichtlich des Verhältnisses von Geschosswohnungsbau zu Einfamilienhäusern und der Ausstattung mit Schulen. Der Bedarf an weiterführenden Schulen musste im Gebiet von Neuallermöhe-West für beide Wohnquartiere gedeckt werden. Während die Planung von Neuallermöhe-Ost (entsprechend des Zeitgeists und als Resultat der Kritik an dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“) durch die Vorstellung einer kleinstädtischen oder sogar ländlichen Siedlung bestimmt war, orientierte sich die Planung für Neuallermöhe-West eher an einem städtischen Quartier und dem Leitbild der Gartenstadt. Das Erschließungskonzept des östlichen Stadtteils basiert auf der Trennung des Kraftfahrzeugverkehrs vom Fußgänger- und Radfahrverkehr und auf einer strengen Hierarchisierung der Straßen, wogegen das Konzept des westlichen Stadtteils auf eine netzartige Erschließung möglichst gleichrangiger Straßen setzt. Ausnahmen bilden die sogenannten Diagonalen als Fuß- und Radwegerschließung und die Sammelstraßen, die Anschluss an die Autobahn A25 haben.

Entwicklungen in Neuallermöhe seit 1990

In Neuallermöhe-West wurden qualitativ hochwertige Wohnungen in einem kindgerechten Umfeld mit einem überdurchschnittlichen Grünanteil realisiert. Das Fliesensystem trägt stark zur Großzügigkeit des Stadtteils bei. Ende der 1990er Jahre ging die große Nach-

frage nach Wohnungen im Geschossbau in Hamburg zurück. Vor diesem Hintergrund wurden Bauflächen für den Geschosswohnungsbau in Eigentumsmaßnahmen für Reihenhäuser umgeplant. Da eine hohe Identifikation mit dem Quartier vorlag, wurden diese vorrangig an Bewohnerinnen und Bewohner aus dem gemieteten Geschosswohnungsbau vermarktet. Insgesamt sind in den vergangenen Jahren rund 300 Eigentumsmaßnahmen umgesetzt worden.

Die Gewerbeflächen und Kerngebietsflächen südlich des Bahndamms am Walter-Rudolphi-Weg und Sophie-Schoop-Weg konnten jedoch über zwei Jahrzehnte hinweg nicht vermarktet werden. Dies kann auf das Wohnumfeld, die Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere die zwingende Dreigeschossigkeit, die Größenbedingt fehlende eigene Identität und/oder die ungünstige Erschließung zurückzuführen sein. So entstanden Arbeitsplätze lediglich im sozialen Bereich, im Bildungsbereich, bei der Nahversorgung und in einer Qualifizierungseinrichtung der Elbewerkstätten. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnungen werden die Kerngebietsflächen und die Gewerbeflächen seit 2014 für den Geschosswohnungsbau ertüchtigt. Das Studierendenwerk hat einen nicht unerheblichen Anteil der Flächen erworben und bietet hier Wohnraum für 224 Studierende.

Im Jahr 2011 entstand aus den Quartieren Neuallermöhe-West und -Ost der Stadtteil Neuallermöhe. Dieser wurde im September 2012 als Fördergebiet im Rahmenprogramm der Integrierten Stadtteilentwicklung festgelegt. Der Stadtteil bietet grundsätzlich hohe Lebensqualität, insbesondere für Familien

mit Kindern, und eine vielfältige gesellschaftliche Infrastruktur, ist aber dennoch durch eine Konzentration multipler Problemlagen gekennzeichnet: Die Bevölkerungs- und Sozialstruktur, die Beschäftigungs-, Erwerbs- und Einkommenssituation wie auch der bauliche und gestalterische Pflegezustand von öffentlichen Plätzen, Frei- und Grünflächen weisen teilweise Defizite auf und offenbaren soziale Problemsituationen.

Im Jahr 2016 machten die Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund insgesamt 64 % und bezogen auf die unter 18-jährigen rund 78 % der Bevölkerung in Neuallermöhe aus.

Zudem liegt der Anteil der Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger nach SGB II bei 18,9 % (Vergleich gesamt Hamburg: 9,9 %) und der Anteil der Sozialwohnungen bei 56 % (Vergleich gesamt Hamburg: 8,8 %) (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Hamburger Stadtteil-Profile 2016, in: Band 18 der Reihe „NORD.regional“, Hamburg, 2015).

Durch den Einsatz des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung erfolgt eine bis 2019 angelegte gebietsbezogene Förderung. Ziel ist es, die Attraktivität des Wohnstandorts durch ein differenziertes Wohnungs-

Bevölkerungsstruktur, 2016

BEVÖLKERUNG	Neuallermöhe		Bergedorf-West		Bezirk Bergedorf		Hamburg	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
Bevölkerung	23.841	100%	6.894	100%	123.288	100%	1.803.752	100%
unter 18-jährige	5.749	24,1%	1.180	17,1%	21.958	17,8%	283.884	15,7%
65-jährige und Älter	1.705	7,2%	1.070	15,5%	23.360	18,9%	338.480	18,8%
Ausländerinnen und Ausländer	3.891	16,3%	1.103	16,0%	13.612	11,0%	264.786	14,7%
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	15.024	63,1%	3.426	49,7%	42.138	34,2%	565.919	31,5%
davon unter 18-jährige	4.358	75,8%	2.199	64,2%	10.688	48,7%	134.848	47,5%

HAUSHALTE	Neuallermöhe		Bergedorf-West		Bezirk Bergedorf		Hamburg	
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil
Haushalte gesamt	9.523	100%	3.354	100%	60.050	100%	1.005.412	100%
Personen je Haushalt	2,5				2		1,8	
Einpersonenhaushalt	2.766	29%	1.399	41,7%	25.605	42,6%	546.093	54,3%
Haushalt mit Kindern	3.355	35,2%	707	2100%	13.285	22,1%	176.374	17,5%
davon alleinerziehende	894	26,6%	259	36,6%	3.485	26,2%	46.970	26,6%

angebot für unterschiedliche Einkommensgruppen und Haushaltsgrößen zu erhöhen, die Nutzbarkeit der Grün- und Freiflächen durch Pflege und eine ansprechende Gestaltung zu verbessern, die Nahversorgungsfunktion zu sichern, Schulen und soziale Einrichtungen besser miteinander zu vernetzen und so insgesamt das Image des Stadtteils aufzuwerten.

3.6 Mittlerer Landweg - Unterbringung für Flüchtlinge und Asylbegehrende mit Perspektive Wohnen

Vor dem Hintergrund der hohen Anzahl an Flüchtlingen, die in Hamburg eine Unterkunft benötigen, hat der Hamburger Senat im Oktober 2015 beschlossen, die Fläche am Mittleren Landweg („Gleisdreieck“) zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden städtebaulich zu entwickeln und ein Konzept zur Errichtung von Unterkünften mit der Perspektive dauerhaften Wohnens vorzulegen. Ein privater Investor hat auf dem 8 ha großen Areal 19 Wohngebäude mit 756 Wohnungen im Standard des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Der Betrieb der Einrichtung wird von Fördern & Wohnen übernommen. Sukzessiv erfolgt in den nächsten Jahren im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Übergang von der reinen Flüchtlingsunterkunft in eine allgemeine Wohnnutzung.

Das städtebauliche Konzept enthält auch Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie einige soziale Einrichtungen. Für den Besuch weiterführender Schulen werden Kinder und Jugendliche in den nahegelegenen Stadtteil

Neuallermöhe oder ins Zentrum Bergedorf fahren müssen. Dies gilt derzeit auch für ärztliche Dienste und für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die ersten Einzüge in die Unterkunft am Mittleren Landweg fanden Ende Dezember 2016 statt. Inzwischen sind alle Wohngebäude fertiggestellt und werden Zug um Zug bezogen.

Die Unterbringung von rund 2.300 Flüchtlingen und Asylbegehrenden stellt das Quartier vor besondere städtebauliche, soziale und integrative Herausforderungen. So wird sich die Zahl der vor Ort lebenden Bevölkerung von rd. 650 (2016) auf voraussichtlich rd. 3.000 Menschen erhöhen. Daher wurde bestehende Quartier Mittlerer Landweg auf Grundlage einer Problem- und Potenzialanalyse (Anlage 3.3) im Februar 2017 als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (Programmsegment Stadtumbau) festgelegt.

Mit der Gebietsfestlegung gem. § 171 b BauGB wird die Zielsetzung verfolgt, die demografiebedingten infrastrukturellen Anpassungsbedarfe zu bewältigen. Es gilt, Orte der Begegnung zu ermöglichen, soziale, kulturelle, sportliche Infrastrukturen zu ertüchtigen, Nahversorgungsangebote zu schaffen sowie die Nähe zum benachbarten Gewerbegebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner im Hinblick auf Qualifizierung und Beschäftigung zu nutzen. Durch den Ausbau der Infrastrukturen soll eine gute Integration des neuen Quartiers und der dort lebenden Menschen ermöglicht werden.

Neuallermöhe	-West	-Ost	Bergedorf-West	Mittlerer Landweg
Einwohner	ca. 14.000	ca. 10.000	7.000	2.300
Wohneinheiten	5.600	3.800	3.500	756
- davon Geschößwohnungen	4.400	2.500	2.500	756
- davon Einfamilienhäuser	1.200	1.300	15	
Anteil geförderter Wohnungsbau	67%	49%	0% Die ehemaligen Sozialwohnungen sind alle aus der Bindung gelaufen.	100%
Größe des B-Plangebietes in Hektar (inkl. externer Grünflächen)	163	125	46	8
Wohnbauflächen (inkl. 10% Feinerschließung) in Hektar	66	74	28	8
durchschnittliche GFZ	0,8	0,5	0,9	
Gewerbeflächen in Hektar	3,4	1,1		
Gemeinbedarfsflächen in Hektar	17,9	3,3	4,1	
Verkehrsflächen in Hektar	27	14	8,7	
interne Grünflächen inkl. Wasserflächen und Quartiers Sportanlagen in Hektar	44	28	6	
Stellplatzquote für Autos insgesamt (öffentlich und privat) pro Wohnung	ca. 1,1	ca. 1,0		
Park & Ride-Parkplätze	--	420		
Bike & Ride-Plätze	300	ca. 200		
Kosten für die Erschließung des Geländes in Euro pro Wohnung	ca. 25.000,-	ca. 17.000,-		
Bezug der ersten Wohnungen	1995	1985		

Statistische Daten Neuallermöhe, Bergedorf-West. Zensus 2011 und IFB Hamburg, 2016

4. Steckbrief des Planungsgebiets

4.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Der Planungsraum für den neuen Stadtteil Oberbillwerder liegt auf einer unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich des Zentrums des Bezirks Bergedorf. Er umfasst den Bereich zwischen dem Mittleren Landweg (Westen), der Bahntrasse (Süden), dem Quartier Bergedorf-West (Osten) und dem Dorf Billwerder (Norden). Basierend auf dem Flächennutzungsplan von 1997 ist das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 120 ha bemessen. Die Ermittlung der genauen Lage und Abgrenzung des neuen Stadtteils ist Teil der Aufgabenstellung des Wettbewerblichen Dialoges. Dabei sind die Vorgaben der Aufgabenstellungen dieser Auslobung, insbesondere des Kapitels 6.9. zu beachten. Basierend auf den natürlichen Gegebenheiten und verschiedenen Fachgutachten lassen sich folgende Anhaltspunkte bereits im Vorfeld als rahmengebend festhalten: Im Westen bildet in etwa die Linie vom westlichen Ende des Felix-Jud-Rings bis etwa zur Liegenschaft des Flurstücks 1599 die Abgrenzung. Im Osten reicht der Planungsraum bis an die Kleingärten, im Norden ist ein angemessener und respektvoller Abstand zu den Höfen am Billwerder Billdeich zu halten. Im Süden bilden der Nördliche Bahngraben und der Bahndamm die Begrenzung.

4.2. Nachbarschaft und Eigentumsverhältnisse

Südlich der S-Bahn-Haltestelle Allermöhe befindet sich das Stadtteilzentrum am Fleetplatz mit einem öffentlichen Platz, Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomie. Im Osten des Areals

liegen die Kleingärten der „Gartenfreunde Bergedorf-West“. Darüber hinaus gibt es in Bergedorf-West, Neuallermöhe-Ost und Neuallermöhe-West verschiedene Schulen und soziale Einrichtungen. Nördlich des Billwerder Billdeichs schließen die Boberger Dünen an, die neben ihrer Bedeutung als Naturschutzgebiet auch ein beliebtes Wander- und Naherholungsgebiet sind. Hier befindet sich auch ein Segelfluggelände.

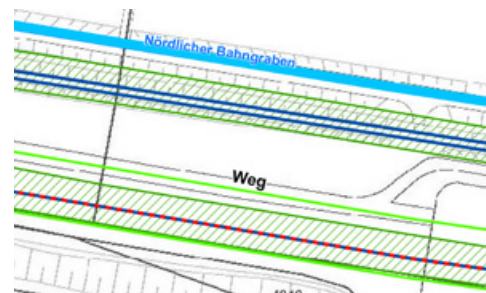
Die Flächen des Planungsraums sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und gegenwärtig an fünf landwirtschaftliche Betriebe verpachtet, die u. a. Grünlandwirtschaft, Ackerbau und Pferdezucht betreiben. Ein agrarfachliches Gutachten beschäftigt sich mit der Bestandserfassung der Betriebe und den möglichen Wegen für einen wirtschaftlichen Fortbestand (Anlage 4.1 Agrarwirtschaftliches Gutachten).

4.3 Topographie, Oberflächen- und Grundwasser, Bodenverhältnisse

Oberbillwerder ist Teil der Bergedorfer Vier- und Marschlande, entsprechend der Lage überwiegen Weichböden aus Klei sowie vereinzelt Torf und Mudde. Im gesamten Projektgebiet finden sich flächendeckend schutzwürdige Böden (gem. Hamburgisches Bodenschutzgesetz - HmbBodSchG). Unter den Weichschichten stehen Sande des oberen quartären Grundwasserleiters an. Der mittlere Grundwasserstand des oberen Grundwasserleiters beträgt zwischen -0,3 m NHN bis -0,6 m NHN. Darunter liegen geringdurchlässige Kleischichten, die dazu beitragen, dass nur eine sehr geringe Versickerung von

Niederschlagswasser als Grundwasserneubildung erfolgt. Aufgrund einer hohen Speicherkapazität für Niederschlagswasser sowie der Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen weisen die vorliegenden bindigen Kleiböden ein mittleres Verdunstungspotenzial auf.

Die Geländehöhen betragen überwiegend zwischen 0,0 m NHN und 0,5 m NHN und im Mittelwert 0,26 m NHN. Das Areal ist insgesamt eben. Erkennbar sind linienförmige Geländeeinschnitte historischer und aktueller Entwässerungsstrukturen in Nord- / Südwestrichtung sowie untergeordnete historische Strukturen in Ost-West-Richtung. In Richtung Norden und Nordosten steigt das Gelände zum Billwerder Billdeich mit Höhenlagen zwischen 2,0 m NHN und 3,0 m NHN hin an. Ebenfalls erhöht liegt mit ca. 6 m der südlich des Planungsgebiets verlaufende Bahndamm (Anlage 4.2 Vorstudie Wasserwirtschaft).



Detailausschnitt Entwässerungskonzept; Leitungverlauf im Bereich des Nördlichen Bahngrabens

- Ausbau bestehender Gräben zu Hauptentwässerungsgräben des Projektgebiets
- beispielhafte weitere Gräben und Querverbindungen zur Entwässerung

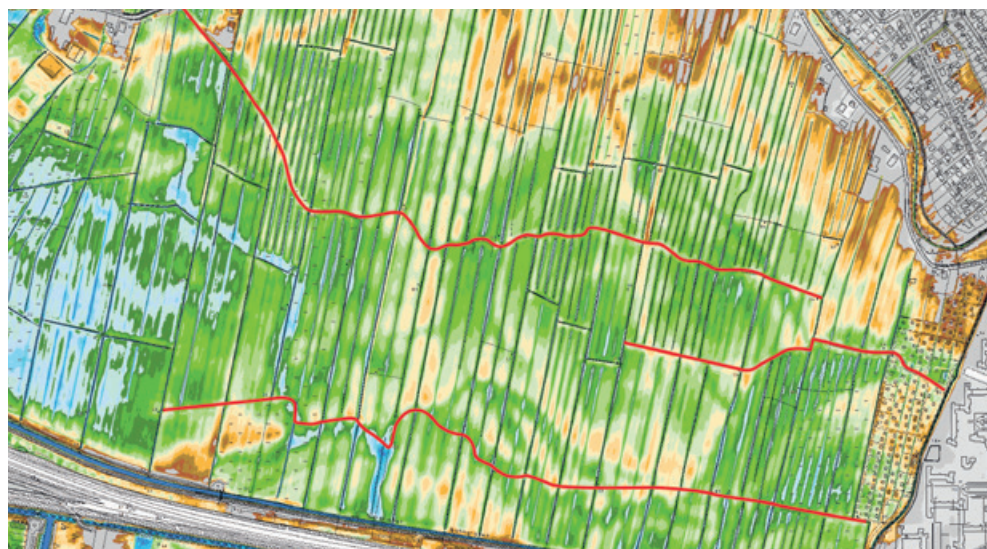
HSE - Leitungverlauf

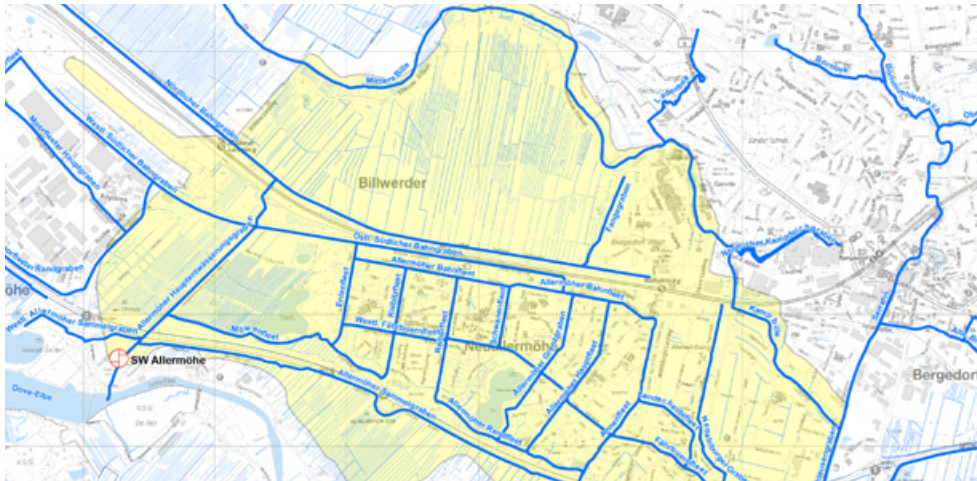
- SW-Siel (Nebensammler Bergedorf)
- SW-Dienstbarkeit 12 m (8 m + 4 m) (Detailschnitt)

HWW - Leitungverlauf

- Wasserversorgungsleitungen
- HWW-Dienstbarkeit je 5 m

Höhenplan, 2017





Einzugsgebiet Schöpfwerk Allermöhe

4.4 Oberflächenentwässerung, Gräben und Fleete

Derzeit entwässern die landwirtschaftlichen Flächen des Projektgebietes über ein komplexes System von Entwässerungsgräben und Drainagen von Nord- in Südrichtung in den Nördlichen Bahngraben. Neben ihrer Funktion zur Entwässerung prägen sie auch das Landschaftsbild. Der Nördliche Bahngraben ist im Bereich der Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende am Mittleren Landweg an den Bahnverbindungsgraben angeschlossen. Dieser führt das Oberflächenwasser über den Allermöher Hauptentwässerungsgraben zum Schöpfwerk Allermöhe, das wiederum an die Dove Elbe angeschlossen ist.

Der Betriebswasserstand ist auf ca. -0,8 m NHN eingestellt, je nach Witterung und Betriebsregelung des Schöpfwerkes können die Wasserstände im Entwässerungsgebiet variieren. Aus Aufzeichnungen sind Wasserstände zwischen -1,10 m NHN und -0,45 m NHN bekannt.

Nördlich des Planungsgebietes fließt die Mittlere Bille, die in die Elbe mündet. Der mittlere Wasserstand beträgt ca. -0,3 m NHN.

Gemäß den Aussagen des städtischen Unternehmens Hamburg Wasser sind im Bereich des Projektgebietes keine Regenwassersiele vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser wird über die Gewässer abgeleitet. Entlang des Bahndamms befindet sich der Nebensammler Bergedorf. Dabei handelt es sich um ein Schmutzwassersiel DIN 2600. Die Deckelhöhen liegen i. M. bei 1,0 m NHN.

4.5 Landschaftsraum, Baumbestand, Arten und Biotope

Dem großflächigen Landschaftsraum zwischen Elbmarsch und Geesthang kommt eine besondere ökologische Bedeutung zu. Bereiche des Billebogens, Unterbillwerders und der Dove Elbe sind Bestandteil des Hamburger Biotopenverbundsystems, das somit auch kleinere Bereiche des Planungs-

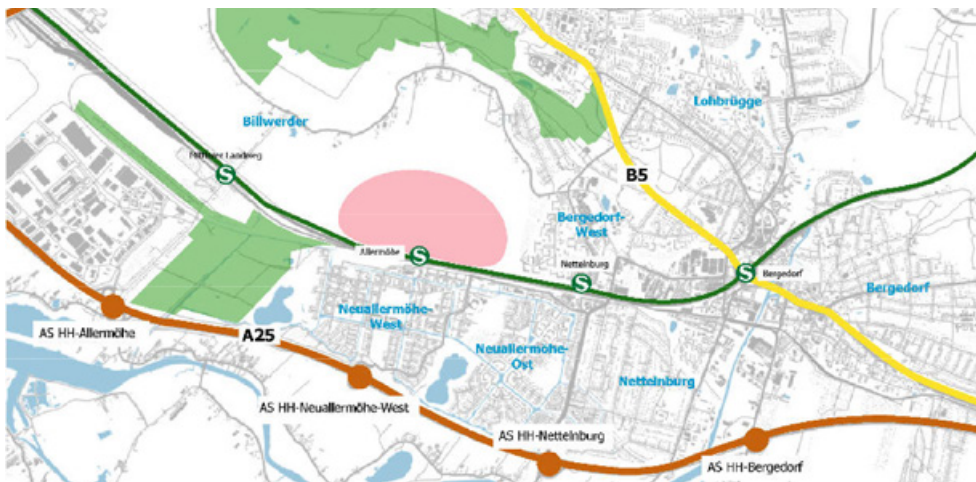
raumes Oberbillwerder einschließt. Dieses sind zum Teil gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 14 HmbNatSchG. Auf den südlich des Bahndamms angrenzenden Flächen sind Ausgleichsflächen für die Bundesautobahn A25 realisiert worden. Als Lebensraum für die Flora und Fauna kommt dem Planungsgebiet dagegen eine mittlere Bedeutung zu. Allerdings findet sich im Nordosten artenreiches Grünland sowie Vorkommen von hofnahen, kleinflächigen, gesetzlich geschützten und artenreichen Biotopen wie Kleingewässern, Weidengebüsch, Sumpfwäldern und Obstwiesen. Insgesamt überwiegt der Anteil an struktur- und artenarmen Ackerstandorten und Intensivgrünländern mit nur noch relikthartigem Bestand der Beetgrabenstruktur, so dass sich in der Zusammenschau die Artenvielfalt im Plangebiet als nicht sehr hoch darstellt.

4.6 Verkehrliche Infrastruktur

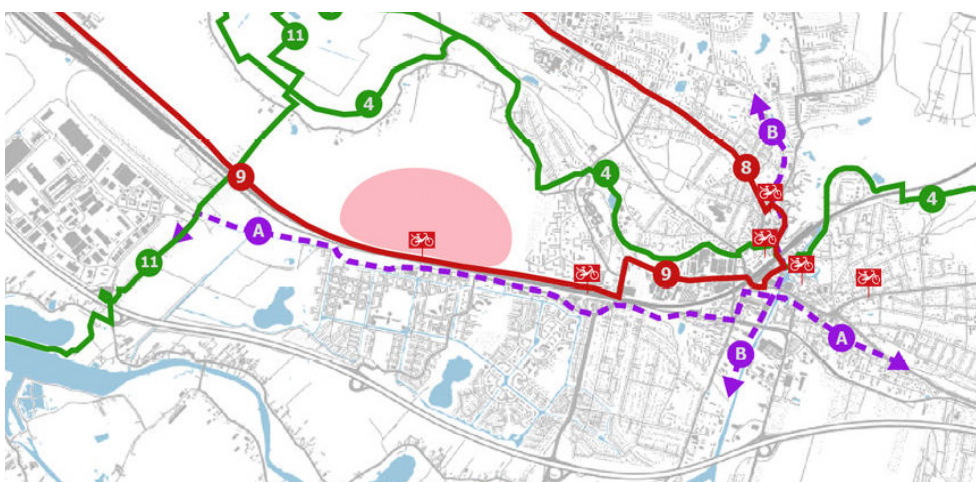
Die S-Bahn-Haltestelle Allermöhe liegt an der südlichen Begrenzung des Planungsgebiets. Von hier verkehren sowohl die S-Bahnlinie S21, zu Hauptverkehrszeiten die sogenannte Verstärkerlinie S2 in Richtung Hauptbahnhof und Bergedorf, als auch die Buslinie M12 (Richtung Billstedt). Die Fahrzeit mit der S2/21 zum Hauptbahnhof beträgt 15 Minuten und zum S-Bahnhof Bergedorf 4 Minuten.

Nördlich des Bahndamms, am südlichen Rand des Planungsgebiets, verläuft die Veloroute 9 zwischen Bergedorf und der Hamburger Innenstadt. Damit besteht ein direkter Anschluss an das übergeordnete Alltagsnetz für den Radverkehr. Die Fahrzeit bis Bergedorf-Zentrum liegt bei etwa 13 Minuten, bis zur Hamburger Innenstadt sind es etwa 45 - 50 Minuten. Die Veloroute 8 führt nördlich des Planungsgebiets entlang der Bundesstraße 5 in Richtung Hamburger Zentrum. Zwischen

Verkehrsanbindung, ARGUS 2017



Radroutennetz, 2017



beiden Velorouten verlaufen einige Freizeitrouten, insbesondere durch das Naturschutzgebiet Boberger Niederung sowie weitere Bezirksrouten in Richtung des Bergedorfer Zentrums.

Der Mittlere Landweg führt westlich am Planungsgebiet entlang. Über den daran südlich anschließenden Runge-damm und die Hans-Duncker-Straße erreicht man die Bundesautobahn A25. Eine wichtige Verbindung zwischen Bergedorf und der Hamburger Innenstadt bildet die Bundesstraße B5: Diese verläuft in einiger Entfernung nördlich des Planungsgebietes, erreichbar über den Billwerder Billdeich und den Boberger Furtweg sowie weiter östlich über den Ladenbeker Furtweg und die Lohbrügger Landstraße (Anlage 4.3 Verkehrsuntersuchung).

4.7 Schall und Erschütterung

Das Planungsgebiet wird südlich durch den Bahndamm mit hochfrequentierten Schienenverkehrsstrecken und nördlich durch den Billwerder Billdeich räumlich gefasst. Insbesondere der Schienenverkehr hat aus schall- und erschütterungstechnischer Sicht einen maßgeblichen Einfluss auf das Gebiet. Anderweitige Emissionsquellen (z. B. gewerbliche Nutzungen im Bestand) sind von untergeordnetem Stellenwert.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im südlichen Bereich deutliche Schallbelastungen zu erwarten sind, die 700 m in das Gebiet hineinwirken können.

Das Erschütterungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere in einem Streifen von 50 m Breite vom Bahndamm ausgehend deutliche Beeinträchtigungen entstehen können,

wohingegen ab einer Entfernung von 200 m vom Bahndamm nicht mehr mit beeinträchtigenden Erschütterungen für Baukörper zu rechnen ist (Anlage 4.4 Schalltechnische Untersuchung, Verschattungsstudie und Erschütterungsgutachten).

4.8 Energie- und Wärmeversorgung

In den umliegenden Stadtteilen und Quartieren befinden sich vier ausgelastete Bestandswärmenetze, sodass eine Mitversorgung Oberbillwerders unter den derzeitigen Gegebenheiten nicht möglich ist. Eine Ausnahme bildet das Netz Lohbrügge, wo freie Kapazitäten in einer relevanten Größenordnung zur Verfügung stünden. Allerdings werden diese fast ausschließlich fossil erzeugt und kommen deshalb für die Versorgung des neuen, auf regenerative Energie- und Wärmegewinnung ausgerichteten Stadtteils nicht in Frage (Anlage 4.5 Energiegutachten).

4.9 Standortdokumentation



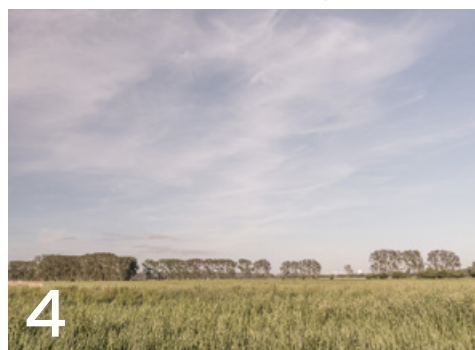
1 S-Bahnstation Mittlerer Landweg



2 Sportplatz E.T.S.V Hamburg



3 Blick auf die Bille flussabwärts



4 Westl. Begrenzung des Planungsraums



5 Denkmalgeschütztes Ensemble



6 Billwerder Billdeich



7 Mittlerer Landweg



8 Blick auf die Schule Mittlerer Landweg





9
Kleingärten



10
Blick von Osten



11
Billwerder Billdeich / TSG Bergedorf



12
Friedrich-Frank-Bogen



13
S-Bahnstation Nettelburg



14
Grachtenplatz in Neuallermöhe-Ost



15
S-Bahnstation Allermöhe



16
Blick über den Fleetplatz von Süden



5. Lokales Wissen – Wünsche von Bürgerinnen und Bürgern



Auftaktveranstaltung am 21.12.2016

Im Vorfeld des Wettbewerblichen Dialogs hatten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, auf unterschiedliche Art und Weise ihr Wissen, ihre Ideen, ihre Befürchtungen und ihre Wünsche zu kommunizieren. Zunächst ging es bei einer öffentlichen Auftaktveranstaltung um folgende zentrale Fragen:

- Was ist Ihnen für die Entwicklung von Oberbillwerder besonders wichtig?
- Wodurch muss sich der Stadtteil auszeichnen, damit Sie dort gerne wohnen möchten?
- Wie kann Oberbillwerder ein fester Bestandteil von Bergedorf werden?
- Wie möchten Sie in den weiteren Planungsprozess eingebunden werden?

In der unmittelbar anschließenden Online-Beteiligung wurden dann Vota und Kommentare zu den Themen abgegeben, die auch für die Planerinnen und Planer im Mittelpunkt stehen: u. a. Verkehr, Kulturlandschaft, Wohnen, Soziales und Arbeitsstätten. Diese Fragen bildeten auch den roten Faden der Ideenwerkstatt, in der am 2. und 3.

März 2017 Bürgerinnen und Bürger mit Expertinnen und Experten aus Praxis und Wissenschaft in einen intensiven Austausch traten.

Im Ergebnis aller Beteiligungsformate gaben die etwa 430 Besucherinnen und Besucher der Auftaktveranstaltung ca. 400 Meinungsäußerungen ab, rund 160 Beiträge wurden online eingestellt, zehn Stellungnahmen übermittelt und etwa 30 Einzelgespräche mit Vereinen, Initiativen und Einrichtungen geführt. Alle Erkenntnisse sind ausführlich dokumentiert (Anlage 1.1 Dokumentation: Beteiligung; Anlage 1.2 Dokumentation: Ideenwerkstatt). Im Folgenden werden sie analog zu den Themen der Aufgabenstellung für den Wettbewerblichen Dialog zusammenfassend dargestellt.



5.1 Städtebauliche Qualität - Urbanität und Dichte

Die Art der Bebauung in Oberbillwerder wird kontrovers diskutiert. So steht auf der einen Seite der Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern, um den dörflichen Charakter zu erhalten und soziale Brennpunkte, die mit verdichtetem Geschosswohnungsbau assoziiert werden, zu vermeiden. Andere Stimmen hingegen sprechen sich für den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen bei gleichzeitig verdichteter Bauweise aus. Aus Gründen des Biotoperhalts werben wieder andere ebenfalls für die vertikale Verdichtung, um den Flächenverbrauch so niedrig wie möglich zu halten.

Weitere Beiträge zielen auf eine drei- bis vier-, bzw. auch fünf- bis siebengeschossige Bauweise bis hin zu partiell zehn bis fünfzehn Stockwerken ab. Dabei wird eine Höhenentwicklung präferiert, die von Süden nach Norden abnimmt.

Einig sind sich Bürgerinnen und Bürger darin, dass der Stadtteil so grün wie möglich gestaltet werden sollte, um Oberbillwerder ein positives, naturnahes Gesicht zu verleihen.

Insgesamt soll eine kleinteilig gegliederte und abwechslungsreiche Bebauung entstehen, die Raum für Vielfalt und Individualität eröffnet und somit gute, stabile Nachbarschaften schafft, die dabei aber zugleich auf den umliegenden Bestand in den benachbarten Stadtteilen eingeht. Die Durchlässigkeit und Vernetzung zwischen den umliegenden Stadtteilen und Oberbillwerder soll gewährleistet werden, ggf. auch mit einem gemeinsamen quartiersübergreifenden Zentrum.



5.2 Städtebauliche Qualität - Öffentlicher Raum

Gewünscht werden Spiel- und Bewegungsräume für alle Altersgruppen. Dabei zielen zahlreiche Ideen und Wünsche von Bürgerinnen und Bürgern auf einen Sportbezug ab. Exemplarisch genannt werden Sportplätze, Mehrzweckhalle, Eishalle, Schwimmbad, Sportsplatz, Indoorklettern, Beachvolleyball, Tennis, Outdoor-Sport-Geräte etc.

Die Lage des neuen Stadtteils inspiriert zu Wünschen nach Natur- und Bau-spielplätzen, Kleingärten, Urban Gardening, Bauernhöfen und ruhigen Ecken.



5.3 Wohnen und Nachbarschaft

Gewünscht wird architektonische Vielfalt, Abwechslung und etwas „Besonderes“. Beim Anteil an gefördertem Wohnungsbau gehen die Meinungen auseinander. Während einige Stimmen von einem hohen Anteil an bezahlbarem Wohnraum ausgehen, plädieren andere für einen geringen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen. Bei der Anwendung des Hamburger Dreitmixes (ein Drittel Eigentumswohnungen, ein Drittel frei finanzierter Mietwohnungsbau und ein Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) wird vorgeschlagen, den hohen Anteil an gefördertem Wohnraum in Neuallermöhe mit einzubeziehen, um kein konzentriertes Überangebot zu schaffen.

Wichtig sind vielen Bürgerinnen und Bürgern verschiedene Wohnformen, z. B. kleine Single-Wohnungen, bezahlbare Familienwohnungen, seniorenge-rechte und barrierefreie Wohnungen, Mehr-Generationen-Wohnmodelle, Wohnheime für Auszubildende, Wohnraum für Studierende, Wohnungen für Alleinerziehende mit Kindern und Wohngemeinschaften für alle Altersgruppen, etc. Ausdrücklich gewünscht werden Baugemeinschaften.

Bei der Auswahl geeigneter Bauherren sollen solche bevorzugt werden, die sich durch soziale Verantwortung auszeichnen.



5.4 Lebendige Vielfalt - Soziales, Bildung und Kultur

Viele Bürgerinnen und Bürger wünschen sich Begegnungsstätten. Baugemeinschaften sollen vorrangig behandelt werden.

Für Erholung und Freizeit besteht der Wunsch nach Naturräumen, die in das Quartier integriert sind, wie z.B. Spielplätze, Klein- und Gemeinschaftsgärten, „wilde“ Flächen zum Spielen sowie Möglichkeiten für Bewohner, bei der Pflege der Grünanlagen mitzuwirken. Zudem gibt es Forderungen nach neuen sozialen Treffpunkten, wie Cafés, Bars, einem Jugendzentrum oder einem Kino. Auch vielseitige sportliche Aktivitäten sowie die Einbindung von Vereinen werden gewünscht.

Der neue Stadtteil soll ein breites Betreuungs- und Schulangebot bereitstellen und die Planung soll unter der Einbeziehung und Berücksichtigung der vorhandenen Einrichtungen in Neuallermöhe und Bergedorf-West erfolgen. Gleiches gilt für soziale Begegnungsstätten und Projekte. Mehrere Beiträge plädieren für die Vernetzung unterschiedlicher kultureller Einrichtungen. So besteht der Wunsch nach einem Stadtteilzentrum und sozialen Begegnungsstätten zur Integration und Inklusion, zudem wird der Bedarf für ein interreligiöses Gebetshaus, ein Hospiz sowie zusätzliche Einrichtungen und Flächen für Kinder und Jugendliche geäußert.

Ebenso besteht der Wunsch nach einer barrierefreien Bauweise in Städtebau und Architektur sowie nach der Mischung von Arbeiten und Wohnen und einer Vernetzung mit den umliegenden Stadtteilzentren.

Als notwendig wird eine Feuerwehr- und Polizeistation erachtet und frei zugängliches WLAN gewünscht.



5.5 Lebendige Vielfalt - Arbeitsstätten

Der Stadtteil soll auch tagsüber belebt sein und vielseitige Arbeitsmöglichkeiten, auch zur Versorgung der umgebenden Quartiere bieten. Dazu gehören auch Anreize für Existenzgründer und die Bereitstellung von Atelier-Wohnungen und Büroräumen für Selbständige. Außerdem stehen Werkstätten, Fahrradläden, Buchhandlungen, etc. auf der Wunschliste.

Vielen Bürgerinnen und Bürgern ist die Verbesserung der medizinischen Versorgung ein großes Anliegen.

Bei Gewerbe im Umfeld der Wohnungen gehen die Meinungen auseinander: Hier steht der Wunsch nach vielen Arbeitsplätzen dem Bedürfnis nach Ruhe im Wohnumfeld entgegen.

Landwirtschaft und Nahrungsmittelproduktion sollen erhalten bleiben. Besonderen Wert wird guten Einkaufsmöglichkeiten beigemessen. Es besteht Interesse auch an kleinen Läden mit regionalen Produkten, andere Stimmen votieren für Supermärkte, jeweils gerne im Verbund mit Neuallermöhe.



5.6 Mobilität und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird grundsätzlich als problematisch angesehen. So bestehen verschiedene auch gegensätzliche Meinungen dazu, über welche Anknüpfungspunkte der Stadtteil erschlossen bzw. nicht erschlossen werden soll (z.B. Felix-Jud-Ring, Mittlerer Landweg, Billwerder Billdeich, Bergedorf-West, Boberg etc.). Die jeweiligen Anwohnerinnen und Anwohner sind sich jedoch einig, dass sich das Verkehrsaufkommen für die angrenzenden Stadtteile nicht erhöhen soll.

Die Verbesserung des ÖPNV's ist ein häufig genanntes Thema: Vorschläge reichen von der engeren Taktung des S-Bahnverkehrs, längeren Zügen und Laufbändern zu ÖPNV-Stationen über ein effektives Busnetz bis hin zur Verlängerung der Linie U2 von Billstedt nach Oberbillwerder.

Des Weiteren halten viele Bürgerinnen und Bürger ein modernes Mobilitätskonzept (Car-Sharing, E-Mobilität, autofreier Stadtteil etc.) für zwingend geboten.

Der Schaffung von Voraussetzungen für einen „Fahrradstadtteil“ mit einem guten Netz und Fahrradstraßen mit alleiniger Nutzung etc. wird große Bedeutung beigemessen. Zugleich werden Verbindungen (Fahrrad- und Fußwege) in die Nachbarstadtteile, das Bergedorfer Zentrum und die Innenstadt gewünscht. Die Veloroute 9 bietet dafür bereits gute Anschlussvoraussetzungen.

Bezüglich der Stellplätze im öffentlichen Bereich gehen die Meinungen auseinander: Einige votieren dafür, keine Stellplätze im Stadtteil anzubieten, andere meinen, diese müssten in ausreichender Anzahl vorhanden sein.



5.7 Nachhaltigkeit - Klima, Energie- und Wärmeversorgung

Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger sprechen verschiedenste Facetten von Nachhaltigkeit an: Es gibt den Wunsch nach einer Öko-Siedlung mit begrünten Fassaden wie auch dezidierte Vorstellungen zur Versorgung des neuen Stadtteils mit regenerativen Energien. Dazu wird die Empfehlung ausgesprochen, das Energieversorgungskonzept frühzeitig zu erstellen und dabei auf einen geringen Energieverbrauch (z. B. Heizungstechnik) zu achten.

Die intelligente Müllentsorgung ist ebenso ein vielgenanntes Thema wie das dringend notwendige Regenwassermanagement.



5.8 Naturhaushalt und Kulturlandschaft - Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft

Die Kulturlandschaft genießt bei Bürgerinnen und Bürgern eine hohe Wertschätzung. Dies zeigt sich in zahlreichen Wünschen, die vom vollständigen Erhalt des derzeitigen Bestands über die Förderung und den Schutz von Teilbereichen bis hin zur behutsamen Einbindung von Strukturen in den neuen Stadtteil reichen.

Konkret hingewiesen wird darauf, dass Flora und Fauna des Gebiets keinen Schaden durch die Bebauung nehmen dürften, genügend Ausgleichsflächen zu sichern seien, prägende Grünstrukturen wie beispielsweise Kleingärten, Grünachsen, „wilde“ Flächen und das für den Ort charakteristische Grabensystem erhalten bleiben sollten.

Weiter gibt es Stimmen für das Verbinden von Wohnen und Natur und damit einhergehend für die Einbindung großzügiger Freiflächen in den neuen Stadtteil. Zudem erfolgte der Verweis auf die hohen Grundwasserstände, die es notwendig machen, das sensible Oberflächengewässersystem bei den Planungen im Blick zu behalten. Wasser solle bei der Gestaltung des neuen Stadtteils eine Rolle spielen.



6. Aufgabenstellung für den Wettbewerblichen Dialog

Oberbillwerder soll Menschen aus allen Bevölkerungsschichten Wohnung und Heimat bieten und ein organischer Teil von Bergedorf werden, in dem alle Menschen gut und gerne leben. Es ist darauf zu achten, dass der neue Stadtteil in seiner Dimension, Architektur, Bebauung, Bebauungsdichte sowie Wohnungsmix zu Bergedorf passt. Entsprechend soll sich der Städtebau an den Bergedorfer Maßstäben orientieren, ohne städtebauliche Fehler der Vergangenheit zu wiederholen. Oberbillwerder muss zugleich im Kontext der gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen entwickelt werden. Deshalb wird ein innovativer, zukunftsfähiger und nachhaltiger Städtebau gesucht, der der ein menschliches, soziales, integratives und offenes Zusammenleben ermöglicht, umsetzbar und realistisch ist und vor allem viele Bevölkerungsgruppen anspricht. Dabei müssen die Planungen stets berücksichtigen, dass das Leben und Wohnen

aller Menschen in dem neuen Stadtteil bezahlbar bleibt.

Die Atmosphäre im neuen Stadtteil soll von Lebendigkeit und Vielfalt geprägt sein. Das setzt eine weitsichtige Planung voraus, sodass Oberbillwerder auch in den 2030er Jahren noch als innovativ wahrgenommen und von seiner Bewohnerschaft sowie den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern und Unternehmen im Gebiet geschätzt wird und sich positiv vom guten Standard abhebt.

Deshalb stehen eine Reihe grundlegender Fragen am Anfang des Prozesses: Wie wollen wir in der Zukunft leben und wohnen? Wie wird sich die Arbeitswelt verändern, welche Themen, die den Produktions- und Dienstleistungssektor prägen, werden die Menschen bewegen? Wie hoch ist der Stellenwert von Gesundheit und Bewegung? Wie wollen wir unsere Freizeit gestalten? Welchen

Bausteine auf dem Weg zur Aufgabenstellung des Wettbewerblichen Dialogs

Zielsetzungen der Fachbehörden und des Bezirks		➔
Fachgutachten - Wasserwirtschaft - Verkehr & Mobilität - Lärm & Erschütterung		
	- Potenzialabschätzung - Energie & Wärme - Agrarwirtschaft	➔
Ideenwerkstatt	2./3. März 2017	➔
Fachexkursion	Februar & April 2017	➔
Online-Beteiligung	Dez. 16 - Jan. 17	➔
Öffentliche Auftaktveranstaltung	21.12.2016	➔
Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen	28.09.2016	➔
Planungen aus den 1990er Jahren	Konzept Kulturlandschaftsraum Billwerder 2001	➔

Aufgabenstellung | Wettbewerblicher Dialog

Wert messen wir Natur, Landschaft und der Erzeugung von Nahrungsmitteln bei? Wie innovativ schreiten die Entwicklungen auf dem Sektor der Energie- und Wärmeversorgung voran und wie verändert sich unser Mobilitätsverhalten?

Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die Planung, was sich in den übergeordneten Leitzielen und der gesamten Aufgabenstellung für den Wettbewerblichen Dialog widerspiegelt.

Die Ausgangspunkte bilden der Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen vom 28. September 2016, die Ergebnisse der öffentlichen Beteiligungsprozesse ab Ende 2016, die Zielbilder und Zielsetzungen der Hamburger Fachbehörden, die Beratungsergebnisse der Lenkungsgruppe und der behördenübergreifenden Arbeitsgruppe, die Impulse der Experten aus der Ideenwerkstatt, die Empfehlungen der Fachgutachten, die Erkenntnisse der Recherche zu europäischen Referenzprojekten und aus den dorthin führenden Exkursionen, die Runden Tische mit den Fraktionen der Bezirksversammlung Bergedorf, den Initiativen und Vereinen sowie insbesondere die Beratung und Beschlussfassung der Bezirksversammlung Bergedorf zu den Zielen und der Aufgabenstellung für den Wettbewerblichen Dialog. Besonders hervorzuheben sind die Anregungen und Wünsche, die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der unterschiedlichen Beteiligungsformate geäußert haben.

Aus der Zusammenschau und Auswertung der zuvor skizzierten Bausteine wurden die allgemeinen Leitziele unter der Prämisse „Mehr Stadt an neuen Orten“ herausgearbeitet und entspre-

chend in folgende Themen aufgefächert:

- Städtebauliche Qualität - Urbanität und Dichte
- Städtebauliche Qualität und öffentlicher Raum
- Wohnen und Nachbarschaft
- Lebendige Vielfalt - Soziales, Bildung, Kultur
- Lebendige Vielfalt - Arbeitsstätten
- Nachhaltigkeit - Energie- und Wärmeversorgung
- Mobilität und Verkehr
- Naturhaushalt und Kulturlandschaft - Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft
- Wirtschaftlichkeit
- Prozesskultur
- Besondere Herausforderungen

6.1 Allgemeine Leitziele für Oberbillwerder

Oberbillwerder soll zu einer „Stadt an neuen Orten“ werden und als solche in die Kulturlandschaft mit ihren historisch bedeutenden, dörflichen Strukturen integriert werden. Der Stadtteil muss sich deshalb unter Einhaltung eines angemessenen Abstands zum Dorf Billwerder in die Marschlandschaft einfügen.

Oberbillwerder muss ein integraler Bestandteil von Bergedorf werden – eine starke Vernetzung mit den umliegenden Quartieren Bergedorf-West, Neuallermöhe, Mittlerer Landweg, Nettelburg und dem Bergedorfer Zentrum ist ausdrücklich erwünscht, Konkurrenzen sind zu vermeiden.

Es geht darum, die Voraussetzungen für einen lebenswerten, stabilen Stadtteil mit lebendiger Vielfalt an Nutzungen, Wohnungsbautypologien und Arbeitsstätten sowie insbesondere bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Die für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen nehmen auch in Hamburg deutlich ab. Daher sind die zu überplanenden Flächen angemessen auszunutzen und weitestgehend mehrfach zu nutzen. Dies gilt ebenso für das Gewerbe, sowohl im Hinblick auf Beschäftigtenmobilität als auch auf betrieblich verursachten Verkehr (An- und Ablieferung, betrieblicher Grundstücksverkehr).

Oberbillwerder soll ein klimagerechter und an den Klimawandel angepasster Stadtteil werden, bei dessen Planung alle relevanten Handlungsfelder von Anfang an integriert betrachtet werden. Ziel ist deshalb ein nachhaltiger, zukunftsfähiger und möglichst CO₂-neutraler Stadtteil mit einem hohen Anteil

an regenerativen Energien, insbesondere an Solarthermie. Des Weiteren sollen vielfältige, an ein neues Mobilitätsverhalten angepasste, umweltfreundliche Mobilitätsangebote in der Bündelung innovativer Strategien zur Anwendung kommen. Dies soll auch bisher noch weitgehend im Testbetrieb befindliche innovative Lösungen berücksichtigen.

Bei der Entwicklung von Oberbillwerder soll die Chance genutzt werden, einen weitestgehend inklusiven und generationengerechten Stadtteil zu gestalten. Oberbillwerder soll als Modellstadtteil „Active City“ bewegungs- und gesundheitsbetont für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen entwickelt werden und das Motto im Stadtraum animierend präsent sein.

Trotz vielfältiger Herausforderungen und hoher Ansprüche muss die Planung auch unter kostenbewussten Gesichtspunkten und der Zielsetzung einer wirtschaftlichen Entwicklung erfolgen. Dies gilt vor allem für die Kosten der städtischen Infrastruktur in Herstellung und Unterhaltung. Oberstes Ziel bei der Entwicklung von Oberbillwerder ist die Schaffung von gutem und bezahlbarem Wohnraum in Miete und Eigentum. Das bedeutet, dass die teilnehmenden Büros alle von ihnen vorgeschlagenen Maßnahmen und Planungen auf die Wahrung dieses Ziels untersuchen müssen. Von den teilnehmenden Büros wird die Plausibilisierung der Erreichung dieses obersten Ziels (beispielsweise über Wirtschaftlichkeitsberechnungen) gefordert.



Wohnen für alle
verwandliche Altkerne,
Träger & Zielgruppen
> 8 € Kostenmiete
> Eigentum / gefördert
> Genossenschaften
+ mit Qualität
> belebte Ecken
> begrünte Dächer
...

GEWERBEHAUS
> für Altagsgewerbe, Klein
> für ständiges Gewerbe
> gefördert!
> Start Ups
> flexibel

AUTOARM > SMART MOBILITY
> Sammelgaragen
> Mobility Parks
> E-Mobility
> Carsharing
> Lastenräder
Platz für Nachbarschaft?
> Fahrradfreundliche
> Sitzplätze
> Raster

LAUFSTRECKE
> attraktive Freizeitangebote
vor der TÜR!
> Naturerlebnis
> verbindet die Stadtteile

Wohnen für alle
verwandliche Altkerne,
Träger & Zielgruppen
> 8 € Kostenmiete
> Eigentum / gefördert
> Genossenschaften
+ mit Qualität
> belebte Ecken
> begrünte Dächer
...

GEWERBEHAUS
> für Altagsgewerbe, Klein
> für ständiges Gewerbe
> gefördert!
> Start Ups
> flexibel

AUTOARM > SMART MOBILITY
> Sammelgaragen
> Mobility Parks
> E-Mobility
> Carsharing
> Lastenräder
Platz für Nachbarschaft?
> Fahrradfreundliche
> Sitzplätze
> Raster

LAUFSTRECKE
> attraktive Freizeitangebote
vor der TÜR!
> Naturerlebnis
> verbindet die Stadtteile

6.2 Städtebauliche Qualität – Urbanität und Dichte

Bei der Planung des Stadtteils wird eine hohe städtebauliche, nutzungsvielfältige und urbane Qualität gesucht, die sich auch durch eine angemessene Dichte auszeichnen soll. Die teilnehmenden Büros sind dazu aufgefordert, ein ganzheitliches und integratives Konzept zu erarbeiten, welches unter der Wahrung der städtebaulichen Vorgaben die Vorzüge eines urbanen Siedlungsraums beinhaltet.

Aufgabenstellung

Qualitative Anforderungen

Für den neuen Stadtteil wird eine klar erkennbare, charakteristische und robuste städtebaulich-freiraumplanerische Figur erwartet, die sich durch eine eigene Identität und städtebauliche Prägnanz auszeichnet und zur Kristallisation eines Alleinstellungsmerkmals beiträgt. Erwartet wird eine schlüssige Erschließung, die Störpotenziale minimiert, wie auch die Anordnung zentraler Funktionen zu prägenden öffentlichen Räumen. Die Proportionen von Gebäudehöhen und öffentlichem Raum sollen sowohl im kleinen wie im großen Maßstab ausgewogen gestaltet sein.

Für die Belebung des Stadtteils sind Bereiche auszuweisen, in denen die Erdgeschosse sozialen oder gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind. Die teilnehmenden Büros sind auch dazu aufgefordert, Ansätze für Betriebskonzepte für Teilbereiche der Erdgeschosszonen zu entwickeln. Die Eingangsbereiche in den neuen Stadtteil sind attraktiv und einladend auszuformen.

Die Größe des Planungsgebiets erfordert eine schlüssige Untergliederung in unterschiedliche Quartiere, die jeweils eigenständig funktionieren, in Bauabschnitten realisierbar und untereinander anschlussfähig sind. Zur Identitätsbildung sind diesen Quar-

tieren individuelle, wiedererkennbare Milieus zuzuschreiben, Themenstellungen auszuformen sowie Typologien und Formen kleinräumig zu mischen. Dabei wird Wert auf einen parzellenorientierten Städtebau gelegt, der eine Raumbildung mit städtischem Charakter erlaubt (u. a. durch den bewussten gestalterischen Umgang mit variierenden Höhen, Ecksituationen und Freiräumen).

Im Sinne einer langfristigen und vorausschauenden Planung sollen zugleich Optionen im Sinne von „Joker-Flächen“ an geeigneten Stellen offengehalten werden, um in späteren Phasen besondere Nutzungen verorten zu können.

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs muss dem Grundsatz folgen, Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus sind auch aus wirtschaftlichen Gründen sowohl die Biotopsituation wie auch das vorhandene Geländeprofil und der Baugrund bei der Entwurfserstellung zu beachten. Die hohen Grundwasserstände erfordern zumindest teilweise eine Aufhöhung des Areals. Hierzu werden gestalterisch überzeugende sowie funktionale wie wirtschaftliche Vorschläge erwartet, die auch die Gewinnung des Aufhöhungsmaterials miteinschließen, sofern diese vor Ort erfolgen soll. Die von der Bahn und insbesondere dem Güterverkehr tags und nachts ausgelöste Ausbreitung

von Schall und Erschütterung ist bei der Anordnung von Nutzungen und Baukörpern zu beachten. Ohne schallmindernde Maßnahmen sind nördlich des Bahnkörpers in bis zu 700 m Entfernung erhebliche Schallbelastungen zu erwarten. Ziel ist jedoch, dass im Zuge der baulichen Realisierung und vor Innutzungnahme des ersten Bauabschnitts der Bau einer Lärmschutzwand auf dem bereits 6 m hohen Bahndamm (nördlich und südlich des Bahndamms) umgesetzt wird. In einem Abstand bis 200 m vom Bahndamm ist mit beeinträchtigenden Erschütterungen für die Gebäude zu rechnen, sofern keine Vorkehrungen getroffen werden. In einem Streifen von 50 m Breite vom Bahndamm aus können deutliche Beeinträchtigungen entstehen. Wenn in diesem Bereich eine Bebauung geplant ist, sind massive Baukörper mit mehr als sechs Stockwerken vorzusehen. (Anlage 4.3 Verkehr; Anlage 4.4 Lärm und Erschütterung)

Städtebauliche Kennzahlen

Die zu beplanende Fläche soll sich an dem Mengengerüst des Flächennutzungsplans (FNP) aus dem Jahr 1997 orientieren, welches eine Fläche von ca. 120 ha mit folgender Nutzungsverteilung vorsieht: 88 ha Wohnungsbau, 28 ha Gewerbe und 8 ha Mischgebiet. Angestrebt wird eine maximale und möglichst feinkörnige Mischung dieser Nutzungen; eine großflächig zusammenhängende Gewerbefläche ist nicht gewünscht.

Die im FNP dargestellte Gebietsabgrenzung ist als Anhaltspunkt zu verstehen. Die Entwicklung einer überzeugenden Figur der Bebauung entsprechend den städtebaulich-freiraumplanerischen Überlegungen wird ausdrücklich erwartet. Hierbei ist eine Haltung hin-

sichtlich der Frage zu entwickeln, wie sich das neue Gebiet zu dem im Osten anschließenden Siedlungsgebiet Bergedorf-West verhält.

Das Nettobauland soll mindestens 50 % vom Bruttobauland betragen. Es sind ca. 6.000 bis 7.000 Wohneinheiten in unterschiedlichen Bautypologien vorzusehen. Insgesamt ist eine Bruttowohnfläche von 600.000 - 700.000 m² BGF vorzusehen. Eine nach unten oder oben abweichende Anzahl an Wohneinheiten und Bruttowohnfläche kann im Dialogverfahren berücksichtigt werden, wenn das teilnehmende Büro nachweisen kann, dass sich dies in seiner Maßstäblichkeit in den städtebaulichen Kontext des Bezirks einfügt sowie alle weiteren in dieser Auslobung gemachten Anforderungen und Leitziele eingehalten werden. Der Stadtteil soll sich durch einen angemessenen Mix von verschiedenen Gebäudetypologien mit einem Schwerpunkt auf dem Geschosswohnungsbau auszeichnen. Die Baukörper sollen ein ausgewogenes, abwechslungsreiches und gut komponiertes städtebauliches Höhengspiel mit einem Spannungsbogen von fünf bis sechs Geschossen im Geschosswohnungsbau aufweisen. Städtebaulich begründete Abweichungen der Höhenentwicklung nach oben, vor allem in besonderen städtebaulichen Lagen, sind ausdrücklich gewünscht. Um auch stark individualisierte und eigentumsfähige Typologien auszubilden sind neben größeren Gebäudetypologien des Geschosswohnungsbaus oder des Gewerbebaus auch kleinteilige Gebäudetypologien wie Townhouses, modernere Formen von Reihenhäusern, Stadthäuser und verdichtete Einfamilienhäuser ausdrücklich erwünscht und im Masterplankonzept zu berücksichtigen.

6.3 Städtebauliche Qualität – Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum bietet die Voraussetzung für Begegnung, Nachbarschaft und Teilhabe. Diese Prämisse wurde auch in Neuallermöhe-Ost und -West zugrunde gelegt. Die zahlreichen und großzügig dimensionierten öffentlichen Räume und Freianlagen sind grundsätzlich eine Qualität dieser Quartiere, allerdings wird heute zum Teil ihre Dimension in Frage gestellt. In beiden Stadtteilen kommt den Fleeten eine prägende Rolle zu, sie kreieren attraktive Freiraumsituationen und besondere Wohnlagen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass viele Fleete und Gewässer wie auch einige der sie überspannenden Brücken pflegeintensiv sind.

Aufgabenstellung

Die Ableitung des Städtebaus aus der Kulturlandschaft heraus ist zu prüfen. Erwartet wird eine klare städtebauliche Konfiguration mit einer durchdachten Raumbildung, die eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen erzeugt und die Identitätsbildung des gesamten Stadtteils bzw. der einzelnen Quartiere fördert. In diesem Zusammenhang wird auch auf die im Abschnitt 6.2 geforderten „Joker-Flächen“ verwiesen, auf denen z. B. Begegnungsräume mit der Landwirtschaft geschaffen werden könnten (z. B. schulnaher Reitplatz, Hofcafé, Streichelzoo, Urban Gardening).

Ein gut strukturiertes Freiraumverbundsystem muss Wege und Sichtbeziehungen in die umgebende Kulturlandschaft erschließen, sich mit der landwirtschaftlichen Nutzung abstimmen und den öffentlichen Raum mit dem Wohnumfeld wie auch den benachbarten Stadtteilen verknüpfen. Der Übergang zwischen Bebauungsgebiet und angrenzender Landwirtschaft muss nach kulturlandschaftlichen und ökologischen Kriterien sowie unter dem Gesichtspunkt der Naherholung strukturiert werden.

Innerhalb des Stadtteils sind angemessene öffentliche Plätze und Parkanla-

gen mit Vorschlägen für hochwertige, patinafähige Materialien vorzusehen. Die öffentlichen Räume und Einrichtungen müssen barrierefrei gestaltet sein. Gleichzeitig soll der öffentliche Raum zu Begegnung und Freizeit animieren. Besonderer Wert ist auf flächensparende Mehrfachnutzungen für Bewegung, Spiel und Sport sowie auf die Fußläufigkeit zu legen.

Entwässerungsfunktionen sind multifunktional mitzudenken und können über Anpassung des vorhandenen Grabensystems auch in die umgebende landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft ausgedehnt werden.

Die hohen Grundwasserstände erfordern zwingend eine intelligente Oberflächenentwässerung. Es ist zu prüfen, ob ein oberflächennahes Entwässerungssystem zum Identitätsmerkmal des Stadtteils werden kann. Wasser könnte als ein zentrales Element die Gestaltung des öffentlichen Raums formen, erlebbar gemacht werden und ggf. Teilbereiche besonders prägen. Die Berücksichtigung historischer Gewässerstrukturen (Urarm der Bille) kann im Rahmen der Freiraumplanung diesbezüglich Chancen eröffnen.

Oberbillwerder soll zu innovativen Angeboten für individuelles Gärtnern anregen, um unterschiedlichen Interessen der neuen Bewohner entgegen zu kommen. Aufgrund der Flächenknappheit und der in angrenzenden Stadtteilen vorhandenen Kleingärten kann die Zahl der neu zu planenden Kleingärten 100 bis 150 Parzellen betragen und durch alternative Gartenformen ergänzt werden. Alternativ kann von ca. 6 ha Fläche ausgegangen werden, in die auch weitere Formen des Gärtnerns wie z. B. Urban Gardening, Mietacker, Grabeland und Kleingärten in besonderen Formen, z. B. Gemeinschaftsgärten und -lauben eingerechnet werden können. Der Maxime der Mehrfachnutzung von Flächen folgend, ist es möglich, an die Verbindung von Kleinstparzellen mit Streuobstwiesen zu denken, da letztere bei einer entsprechenden Qualität und Größe (zusammenhängend ca. 5.000 m²) auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich anrechenbar sind (Quelle: „Modellprojekt Kleingärten und naturschutzrechtlicher Ausgleich“). Es besteht der Wunsch, die Flächen des Kleingartenvereins „Gartenfreunde Bergedorf-West (Klg. 621)“, die von einer 110 kV Leitung überspannt werden, als Maßzahl zu erhalten. Sofern das Zusammenwachsen des neuen Stadtteils mit Bergedorf-West als städtebauliche Idee verfolgt wird, sind Lösungsvorschläge für eine Neuordnung der Flächen des Kleingartenvereins zu unterbreiten.

Unter dem Gesichtspunkt der späteren Zuordnung ist bereits im Masterplan eine klar erkennbare Trennung von öffentlichen und privaten Räumen erforderlich.

Die Planungen für den öffentlichen Raum, d. h. Parkanlagen, Spielplätze, etc. sollen sich mit den „Richtwerten für die Planung von Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich in Hamburg“ (Anlage 6.1) auseinandersetzen und diese als Orientierung bzw. Indikator nutzen. Gleiches gilt für Spielplätze etc., die auf privaten Flächen nachzuweisen sind.

Wünschenswert sind Eckpunkte für einen Gestaltungsrahmen im Sinne eines roten Fadens für die Freiraumplanung der nachfolgenden Konkretisierungs- und Realisierungsphasen. Darüber hinaus werden identitätsstiftende und inspirierende Vorschläge für künstlerische Intervention begrüßt.

6.4 Wohnen und Nachbarschaft

Rund 10.000 Neubürgerinnen und Neubürger ziehen jährlich nach Hamburg. Zugleich verändern sich die Wohnbedürfnisse der angestammten Hamburgerinnen und Hamburger. In den 1970er Jahren standen pro Person im Durchschnitt rund 20 m² Wohnfläche zur Verfügung; heute ist es ungefähr doppelt so viel. Etwa 50 % aller Haushalte in Hamburg sind Einpersonenhaushalte, 30 % werden von zwei Personen bewohnt und in 20 % der Wohnungen leben drei oder mehr Personen.

Für den Zusammenhalt einer sich vereinzelnden Gesellschaft kommt den jeweiligen Stadtteilen und mehr noch den kleinteiligeren Stadtquartieren besondere Bedeutung zu.

Aufgabenstellung

Oberbillwerder soll alle Bevölkerungsgruppen ansprechen und vielen Menschen aus vielfältigen sozialen Milieus attraktive Wohnungen und Lebensverhältnisse bieten. Deshalb sollen in Oberbillwerder sowohl öffentlich geförderte Wohnungen, frei finanzierte Geschosswohnungen, Eigentumswohnungen als auch moderne, urbane Reihen- und Einfamilienhäuser entstehen. Dabei ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Endnutzer oberstes Ziel, welches auf jede Wohnungsbautypologie anzuwenden ist. Die Erfüllung der Anforderungen und Bedürfnisse unterschiedlicher Generationen und Bevölkerungsgruppen sind der Schlüssel für einen durchmischten, lebendigen Stadtteil. Hierzu sollen unterschiedliche Formen der Eigentumsbildung, des genossenschaftlichen Wohnens, des Mietwohnungsbaus sowie ein hoher Anteil an Baugemeinschaften entwickelt werden.

Innerhalb der Quartiere ist eine feinkörnige Mischung an Typologien und Eigentumsformen vorzusehen, die auch serielles und kostengünstiges Bauen einschließt. Dabei soll die BGF je Wohnung zwischen 80 - 100 m² liegen. Im Hinblick auf wohnungspolitische

Prioritäten sollen vielfältige Wohnungsbautypologien und Eigentumsformen im Stadtteil möglichst ebenso gut gemischt sein, wie die wohnungswirtschaftlichen und sozialen Trägerstrukturen.

Die geförderten Mietwohnungsanteile (1. und 2. Förderweg, inkl. Anteile für vordringlich Wohnungssuchende) sollten maximal 33 % betragen. In dem Segment des frei finanzierten Mietwohnungsbaus, welcher einen Anteil von ca. 30 % hat, ist auch ein angemessener Anteil von preiswerten Wohnungen (Zielmiete 2017: etwa 8 Euro je m² nettokalt) vorzusehen. Ferner ist ein angemessen hoher Anteil von Wohntypologien im Eigentumssegment von ca. 40 % vorzusehen. Dieser Anteil beinhaltet Eigentumsformen wie beispielsweise Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau (ca. 20 %), moderne Formen von Reihenhäusern und Townhouses (ca. 15 %) und verdichtete Einfamilienhäuser und Stadthäuser (ca. 5 %).

Der Stadtteil soll kindgerecht sein und gleichzeitig alle Möglichkeiten für generationsübergreifendes inklusives Wohnen, einschließlich Hausgemeinschaften für pflege- und assistenzbedürftige

Menschen, ausschöpfen. Vielfältige und attraktive Grundrisse, hybride Wohnformen und gemeinschaftlich nutzbare Räume im Innen- und Außenbereich müssen daher integraler Bestandteil des Wohnungsbaus sein. In Teilgebieten sind barrierefreie Wohntypologien über das Maß der gesetzlichen Regelungen hinaus vorzusehen.

Da sich Baugemeinschaften erfahrungsgemäß in hohem Maße nachbarschaftlich engagieren und auf die Entwicklung kleinteiliger Milieus positiven Einfluss nehmen, wird quer zu den unterschiedlichen Finanzierungsformen ein Baugemeinschafts-Anteil von bis zu 20 % des gesamten Wohnungsbaus angestrebt.

Die Baugemeinschaften sollen überwiegend in drei bis fünf Gebieten/Quartieren deutlich profiliert und räumlich zugeordnet werden. Aufgrund der besonderen Lage des neuen Stadtteils können auch thematische Schwerpunkte das Interesse von Baugemeinschaften wecken, die planerisch berücksichtigt werden sollten. (z. B. horse und housing / Wohnen mit Pferden, Urban Gardening / Wohnen und Selbstversorgung aus dem Hausgarten / Hausacker, Wohnen mit Sportangeboten vor der Haustür, etc.).

Der Vorteil der Bündelung von Baugemeinschaften besteht neben der thematischen Orientierung auch in der Möglichkeit, Gemeinschaftsräume zu nutzen und damit räumliche Synergien und qualitative Differenzierung zu ermöglichen. Dennoch können auch vereinzelt noch Baugemeinschaften an anderen Orten vorgesehen werden.

Die größte Wohnungsnachfrage besteht im Bereich der jungen Familien mit (Vorschul-)Kindern, der jungen und älteren Single-Haushalte und der „Empty-nester“ (wenn die Kinder aus dem Haus sind). Es wird daher eine explizit kinderfreundliche und nachbarschaftsbezogene Planung erwartet. Die Planung soll dabei auch Raum lassen für die Ideen der Baugemeinschaften in Bezug auf Gestaltung, Nutzungsmischung, Freiflächen und experimentellen Wohnungsbau. Auch autofreies Wohnen ohne Nutzerstellplätze kann ermöglicht werden. Baugemeinschaftsprojekte sollten analog zum übrigen Wohnungsbau in unterschiedlichen Typologien möglich sein: vom urbanen Geschosswohnungsbau mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss bis hin zu weniger dichten Strukturen mit überwiegender Wohnnutzung und höheren Freiraumanteilen. Dazu wären einige Grundstücke in der Nähe sozialer Infrastrukturen, wie beispielsweise Kindertagesstätten und Schulen, sinnvoll und zu begrüßen.

In auszuweisenden Bereichen ist auf das Wohnen in den Erdgeschosszonen zugunsten publikumswirksamer, sozialer oder gewerblicher Zwecke zu verzichten.

Um die Durchgrünung des Stadtteils auch für die einzelnen Wohnungen erlebbar zu machen, ist der überzeugenden Zuordnung von privaten Freiflächen, halböffentlichen und öffentlichen Räumen sowie geeigneten Verbindungen und Zugängen hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

Im Sinne des flächensparenden Bauens sind die Möglichkeiten der Mehrfachnutzung von Dachflächen für Solaranlagen, Aufenthalt, Freizeit und Sport sowie Begrünung zu nutzen. Die Gründachstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg sieht die Begrünung von mindestens 70 % der Neubauten, die ein Flachdach oder flachgeneigte Dächer aufweisen und mehr als 100 m² groß sind, vor.

Auf den privaten Flächen ist eine offene Oberflächenentwässerung vorzusehen.

Für eine funktionierende Mobilitätskonzept mit einem Sellplatzschlüssel von 0,4 - 0,6 sind auf Privatflächen folgende Aspekte zu beachten: Parken soll vorzugsweise in Quartiersgaragen (mit Ausnahmen für mobilitätseingeschränkte Personen) erfolgen, wenn ein realistisches Betriebssystem und eine angemessene Nutzererreichbarkeit sichergestellt werden können.

Unerlässlich ist die Bereitstellung attraktiver ebenerdiger Fahrradabstellplätze (auch für Lastenräder, Anhänger, E-Bike-Ladestationen). Darüber hinaus sind Mobilitätsstationen mit E-Ladestationen, Car-Sharing-Systeme und Lieferlogistik / Packstationen (City-Hub) und Synergien durch Multicodierung (z. B. in den Quartiersgaragen) vorzusehen, unter der Maßgabe der Berücksichtigung des obersten Ziels der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Der Stadtteilentwicklungsprozess soll durch die frühzeitige Etablierung eines Quartiersmanagements flankiert werden.

Weitergehende Vorschläge werden begrüßt.

BREITES SPEKTRUM
AN ZIELGRUPPEN



URBANE
MILIEUS

RÜCKKEHRER

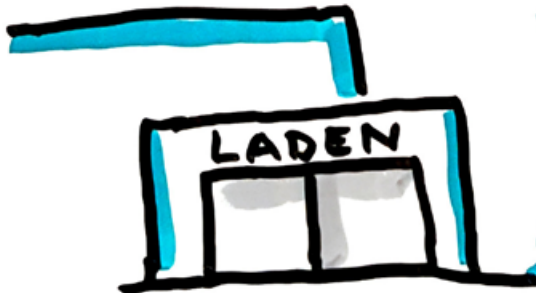
BERGEDORFER

PIONIERE

GRÜNDER

NUTZUNG
MISCHUNG

BAUGEMEINSCHAFTEN
FÖRDERN 20%? → ~



BUNTE VIELFALT



6.5 Lebendige Vielfalt - Soziales, Bildung, Kultur

Mit der Planung eines neuen Stadtteils ist die große Chance verbunden, eine Heimat für unterschiedliche, nach Einkommen, Herkunft, Alter und Lebenslage gemischte Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Dafür sind nicht nur Wohnungen, sondern auch vielfältige Angebote für Arbeit, Bildung, Freizeit, Sport, Erholung und Begegnung notwendig. Die sozialen Einrichtungen in den benachbarten Stadtteilen sind weitestgehend ausgelastet. Neben zahlreichen Schulen sind in den Quartieren unterschiedliche Kultur- und Stadtteileinrichtungen angesiedelt. Spezifische Einrichtungen, beispielsweise für Senioren, sind gegenwärtig nicht existent. Die soziale Infrastruktur ist somit nur sehr bedingt für ein generationenfreundliches Quartier ausgelegt.

Aufgabenstellung

Ein wichtiges Ziel ist die Herausarbeitung von öffentlichen Räumen, die zu Begegnung, Kommunikation und Austausch anregen und hohe Nutzerfrequenzen für Gebäude und Freiräume erzeugen.

Angestrebt wird ein zentrales, quartiersprägendes Bildungs- und Begegnungszentrum, welches sich um einen Schulcampus, bestehend aus einer Stadtteilschule und einem Gymnasium mit zwei Dreifeldhallen, gruppiert. Des Weiteren sind vielseitige Nachbarschaftstreffpunkte in den einzelnen Quartieren wünschenswert, die mehrheitlich in die jeweilige Bebauungsstruktur integriert werden können.

Bei angenommenen 6.000 - 7.000 Wohnungen ist von drei Schulstandorten (d. h. zwei Grundschulen und einem Schulcampus mit Stadtteilschule und Gymnasium) einschließlich anregender Außenflächen in einer Größenordnung von ca. 7 ha Fläche auszugehen. Hinzu kommt ein Bedarf an ca. 1.200 Kitaplätzen mit einem ungefähren Flächenbedarf von insgesamt 12.000 m² NGF, der an bis zu 14 Standorten in Form von kleinen, mittleren und einigen wenigen größeren Einrichtungen abzubilden

ist. Dabei sollte Lösungen der Vorrang eingeräumt werden, die in die Baukörper integriert sind. Eine Kita für 100 Kinder benötigt eine BGF von ca. 760 m. Die Kitas sind durch eigene, direkt zugängliche Außenflächen zu flankieren, die eine Größe von min. 6 m² pro Kind betragen müssen.

Ein Alleinstellungsmerkmal des neuen Stadtteils soll in der besonderen Bewegungs-, Gesundheits- und Ernährungsbeziehung liegen, die sich in dem Ziel eines Modellstadtteils „Active City“ ausdrückt.

Bezogen auf den Sportflächenbedarf bedeutet dies einen Flächenanspruch von 3,5 m² je Einwohner (entspricht z. B. 5,25 ha bei 15.000 Einwohnern). Diese beinhalten eine zentrale öffentliche Sportanlage mit zwei Großspielfeldern sowie die für den schulischen Betrieb notwendigen leichtathletischen Anlagen, Funktionsgebäude und eine Stellplatzanlage. Für die zentrale Sportanlage ist von einem Bedarf von rund 2,5 ha Größe auszugehen, die in nicht mehr als fünf Gehminuten vom Schulcampus zu erreichen sein sollte. Für den Sportunterricht der Grundschulen werden zwei Außensportanlagen mit einer maximalen Größenordnung von insgesamt 1,0 ha benötigt.

Die Bewegungs- und Sportflächen im öffentlichen Raum sind animierend zu gestalten (z. B. Bewegungsinseln, Beachvolleyballfelder, Kleinspielflächen, Laufwege, Skaterbahnen, Klettergärten u. ä.). Weitere Sportangebote, insbesondere ein Schwimmbad mit separatem REHA-Becken, kombiniert mit anderen Stadtteileinrichtungen, sind wünschenswert. Bei den Sportaußenflächen ist der Lärmschutz zu beachten.

Der Stadtteil benötigt darüber hinaus zielgruppenspezifische Einrichtungen, z. B. für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studierende, Familien und Senioren. Bei 6.000 - 7.000 Wohneinheiten sind bis zu 14 Einrichtungen für die offene Kinder- und Jugendarbeit einschließlich Familienförderung einzuplanen, vorwiegend eingepasst in die bauliche Struktur und unter vorrangiger Einbeziehung der Erdgeschosszonen. Schon zu Beginn sind Hausgemeinschaften für pflege- und assistenzbedürftige Menschen vorzusehen. Die neu zu schaffenden Einrichtungen sollen keine Konkurrenz zu bestehenden Einrichtungen in Neuallermöhe und Bergedorf-West darstellen. Bei den Flächen für medizinische Versorgung (Ärzte, Pflegedienste, Physiotherapeuten, etc.) sind auch Angebote für die Mitversorgung von Neuallermöhe einzuplanen.

Bei der Dimensionierung der Flächen und Einrichtungen für Nahversorgung und Gastronomie ist die Situation in den benachbarten Quartieren und Stadtteilen zu berücksichtigen. Die Nutzung von Erdgeschosszonen für soziale, religiöse und gewerbliche Zwecke bzw. die Ausweisung von Mischnutzungszonen bedarf besonderer Sorgfalt. Unter Einbeziehung der Stärken und Schwächen der Zentrumsfunktion des

Fleetplatzes in Neuallermöhe-West ist ein Konzept für ein Stadtteilzentrum in Oberbillwerder zu erarbeiten. Das Stadtteilzentrum ist ko-creativ von und mit den Bürgerinnen zu planen. Das gleiche gilt für die Freiräume im Quartier. Orientierung gibt der Planungsprozess für den Park in der Mitte Altona.

Darüber hinaus sind Flächen vorzusehen (z. B. für religiöse Nutzungen), die derzeit noch nicht definiert sind, aber städtebaulich erkennbar ausgebildet werden sollen.

In welchem Umfang es gelingt, der Zielsetzung entsprechend einen lebendigen Stadtteil zu errichten, wird von der Mischung und Feinkörnigkeit zwischen Wohnen, Arbeiten, sozialen und freizeitlichen Nutzungen abhängen. Hierzu, wie auch zur Frage nach einer verträglichen Verzahnung unterschiedlicher Nutzungen, werden Antworten erwartet.

6.6 Lebendige Vielfalt - Arbeitsstätten

Arbeit ist ein wichtiger Schlüssel zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Arbeitswelt des digitalen Zeitalters ändert sich dynamisch, woraus zum Teil neue räumliche und unkonventionelle Ansprüche für die Konzeption eines neuen Stadtteils erwachsen. Hinzu kommt, dass kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten in einem Umfeld, welches auf umweltfreundliche Mobilität setzt, immer mehr an Bedeutung gewinnen.

In keinem der Oberbillwerder umgebenden Quartiere konnte bisher eine überzeugende lebendige Vielfalt mit gemischten Nutzungen und Arbeitsplätzen in nennenswertem Umfang geschaffen werden. Die Hoffnung, traditionelles Gewerbe würde sich auf den dafür in Neuallermöhe-West ausgewiesenen Flächen ansiedeln, erfüllte sich nicht; Impulse für neue Arbeitsplätze bleiben bis heute aus. Die Einzelhandelsstrukturen in den großzügig angelegten zentralen Bereichen der umliegenden Quartiere funktionieren nur bedingt, Verbesserungen im Mietbesatz und im Leerstandsmanagement wären wünschenswert.

Die Planungen für einen neuen vitalen Stadtteil stehen vor der Herausforderung, ein stimmiges Verhältnis zwischen der Zahl der Einwohner und der Anzahl an Arbeitsplätzen zu generieren, damit dieser auch am Tag belebt ist. Um ein positives Milieu für die Ansiedlung neuer Unternehmen zu erzeugen, bedarf es einer intensiven und innovativen Ansiedlungspolitik.

Oberbillwerder ist kaum ein Standort für großflächige, arbeitsplatzintensive Büronutzung und kein Standort für sehr verkehrsintensive Betriebe. Andererseits bietet der neue Stadtteil aber die Möglichkeit, Schwerpunktsetzungen im Bereich Ernährungswirtschaft und Handwerk mit Regionalbezug vorzunehmen.

Das gewerbliche Handwerk will in Bergedorf auch in Zukunft sehr stark vertreten sein und ist im Sektor Bau/Ausbau, Gewerbe, Holz, Elektro und Metall mit guten Wachstumschancen deutlich zukunftsfähig.

Aufgabenstellung

Angestrebt werden 4.000 - 5.000 hochqualifizierte sowie niedrigschwellige, vorwiegend mischungsfähige Arbeitsplätze. Diese sind zu einem nicht unerheblichen Teil den Bereichen Nahversorgung, Bildung, Soziales, Handwerk etc. wohnverträglich zuzuordnen. Das heißt, bei der Planung von Allgemeinen Wohngebiets- und Mischgebietsflächen kommt der Entwicklung flexibler Baustrukturen für das Wohnen mit Anteilen an gewerblichen, kreativen

und sozialen Nutzungen - horizontal wie vertikal durchmischt - besondere Bedeutung zu. Des Weiteren sind innovative städtebauliche Konzepte, die auch Ideen für wohnverträgliche Gewerbestrukturen (z. B. back-to-back-Lösungen) beinhalten, ausdrücklich gefordert. In diesem Kontext sind auch Co-Working Spaces und Start-Ups mitzudenken.

Die Ausweisung von Bereichen, in denen die Erdgeschosszonen vorrangig

publikumswirksame, gewerbliche und soziale Funktionen übernehmen, wird erwartet. Insbesondere im Hinblick auf den periodischen Bedarf sind die Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums am Fleet-Platz in Neuallermöhe-West in die strategischen Überlegungen einzubeziehen. Es ist sicherzustellen, dass mit der Planung und Realisierung der Einkaufszentren keine erheblichen negativen Effekte auf andere im näheren Umkreis befindliche Nahversorgungszentren ausgelöst werden.

Im Wettbewerblichen Dialog sollen darüber hinaus Lösungen gefunden werden, ob und wie weitere Arbeitsplätze in nicht erheblich belästigenden Betrieben (die ggf. auch abschirmende Wirkung im Hinblick auf Schallemissionen entfalten können) angemessen integriert untergebracht werden können. Zur Annäherung an dieses Ziel sind räumliche Strategien und Prinzipien zu entwickeln, die sich durch Flexibilität (im Bedarfsfall auch anderweitig nutzbar) auszeichnen.

Bei der Planung von Gewerbeflächen ist auch die Schaffung eines stapelbaren Zentrums für das Handwerk (Handwerkerhof), insbesondere für Betriebe mit regionalem Bezug und ggf. mit gemeinsamer betrieblicher und/oder sozialer Infrastruktur, vorzusehen. Für Qualifizierungseinrichtungen (z. B. in Zusammenarbeit mit den Elbe-Werkstätten) ist eine Flächenvorhaltung geboten.

Erwartet wird die Profilierung von entsprechenden Nutzungsclustern in den Bereichen Gesundheit, Sport, Ernährung (z. B. Ansiedlung eines Groß-Caterers für die umliegenden Schulen, KiTas und Hausgemeinschaften für pflege-

und assistenzbedürftige Menschen). Auch wissenschaftliche Ankernutzungen können zur Profilierung des Stadtteils beitragen. Vorschläge und Strategien diesbezüglich sind erwünscht. Bei allen gewerblichen Nutzungen müssen die Restriktionen der Kfz-Anbindung beachtet werden. Mit Blick auf die wachsende Bedeutung dezentraler Liefer- und Verteilzentren (City Hubs), sind an verkehrsgünstig gelegenen Stellen vier bis fünf City Hubs (Flächengröße je 300 - 500 m²) vorzuhalten.

6.7 Mobilität und Verkehr

Die verkehrstechnische Anbindung des neuen Stadtteils und die Entwicklung von innovativen sowie realistisch umsetzbaren Mobilitätskonzepten sind gegenwärtig größte Herausforderungen bei der Planung von Oberbillwerder. Das Gelingen derartiger Konzepte ist eine grundlegende Voraussetzung für das Gelingen des gesamten Stadtteils. Die Anbindung des ÖPNV, die Stellung der Kfz- und Fahrradnutzung und die Anbindung an das Straßen-, Rad- und Fußwegenetz müssen den Ansprüchen der zukünftig in Oberbillwerder lebenden Menschen gerecht werden. Sie müssen aber auch so geplant und entwickelt werden, dass die angrenzenden Quartiere nicht erheblich negativ beeinflusst werden. Ferner müssen auch gegenwärtige Mobilitätsentwicklungen (Wandlung der Mobilitätsgewohnheiten, Abnahme des Stellenwertes des privaten Kfz etc.) berücksichtigt werden.

Aufgabenstellung

Um 6.000 - 7.000 Wohneinheiten in dem neuen Stadtteil zu realisieren, ist ein innovatives Mobilitätskonzept und die Optimierung des ÖPNV Voraussetzung.

Die S-Bahn-Haltestelle Allermöhe ist bereits für den Stadtteil Oberbillwerder ausgelegt. Laut den Aussagen der Hamburger Verkehrsbetriebe kann die Leistungsfähigkeit der S-Bahnlinien durch den Einsatz von Langzügen (neun Wagen) auf der Linie S2 und von Vollzügen (sechs Wagen) auf der Linie S21 gesteigert werden. Ziel ist, dass im Zuge der baulichen Realisierung des neuen Stadtteils Oberbillwerder auch eine Erhöhung des Fahrtaktes der S2/S21 umgesetzt wird. Damit ist der Bedarf der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ebenso aufnehmbar wie der der Beschäftigten. Der Stadtteil soll durch Buslinien so erschlossen werden, dass mit der Streckenführung die Verknüpfung mit den anderen Stadtteilen erreicht wird. Dem innovativen Ansatz folgend, ist der spätere Betrieb eines automatisierten elektrisch betriebenen Shuttleverkehrs (on-demand Shuttle) denkbar. Das Erschließungsnetz sollte daher eine durchgehende Linienfüh-

rung mit Kleinbussen, entweder (in Teilen) zusammen oder getrennt vom Kfz-Verkehr, ermöglichen.

Am S-Bahnhof Allermöhe sind ausreichend Bike+Ride-Abstellmöglichkeiten in hoher Qualität vorzusehen.

Ein wichtiger Aspekt zur Förderung einer klimafreundlichen Mobilität ist die Reduzierung der Nutzung privater Kraftfahrzeuge. Ziel ist es, den MIV-Anteil auf bis zu 20 % zu reduzieren. Der Stellplatzschlüssel soll auf 0,4 - 0,6 je Wohneinheit ausgelegt werden. Das private und öffentliche Parken soll vorzugsweise über wohnungsnah zu erreichende Quartiersgaragen erfolgen (mit Ausnahmen für mobilitätseingeschränkte Personen), wenn ein realistisches Betriebssystem und eine angemessene Nutzererreichbarkeit sichergestellt werden können.

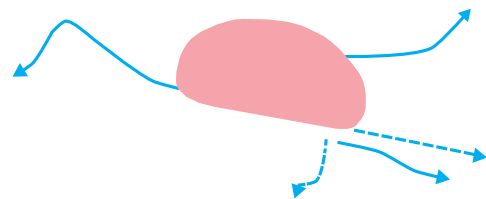
Im öffentlichen Raum sind entsprechende Flächen für Car-Sharing-Stellplätze (switchh-Punkte) so zu berücksichtigen, dass Bewohnerinnen und Bewohner idealerweise maximal 400 m zu einem Car-Sharing-Standort zurücklegen müssen. Die Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle sollte

auch nicht weiter sein. Für mindestens drei dezentrale switchh-Punkte ist jeweils eine Fläche von 70 - 100 m² vorzusehen (Infrastruktureinrichtungen sowie Platz für zukünftige Sharing-Angebote). Die Car-Sharing-Stellplätze sollten räumlich möglichst nah mit weiteren Mobilitätsangeboten, wie z. B. StadtRAD-Stationen und Fahrradabstellplätzen, verknüpft werden. Gleichzeitig ist eine angemessene Anzahl (mindestens 25 Abstellplätze / 100 Wohneinheiten) an attraktiven, barrierefreien Fahrradabstellplätzen (auch für Lastenräder) mit E-Bike Ladestation sinnhaft zu verorten. Nicht zu vergessen ist die Unterbringung von voraussichtlich drei kleinen StadtRAD-Stationen, die mit je ca. 25 m² inkl. Rangier- und Überlauffläche im Gebiet zu verteilen sind sowie die Erweiterung der bestehenden Stadtradrastation an der S-Bahn-Haltestelle Allermöhe (Anhang 6.3 Anordnung Stadtradrastation).

Die im Süden des Plangebiets verlaufende Veloroute 9 soll perspektivisch in eine Radschnellverbindung von Geesthacht über Bergedorf in Richtung Innenstadt integriert werden. Hierfür sind in der Planung ausreichende Flächen (Anlage 4.3 Verkehrsuntersuchung) zu sichern und die Voraussetzungen für ein weitgehend unterbrechungsfreies Fahren zu schaffen. Konflikte mit dem Fuß- und Kfz-Verkehr sind zu minimieren. An das sonstige umliegende Radverkehrsnetz, insbesondere die Veloroute 8 im Norden sind ausreichend dimensionierte und direkt geführte Anschlüsse zu schaffen.

Auf privaten Flächen sind barrierefrei und komfortabel zugängliche, in der Regel ebenerdige, Fahrradabstellflächen ebenso einzuplanen wie Mobilitätsstationen (Details vgl. Pkt. 6.4

letzter Absatz). Die Zahl und Qualität der Abstellplätze soll über das heute in Hamburg gängige Maß hinausgehen und zukünftige Wachstumspotenziale abdecken. Die Abstellplätze sind den Hauseingängen zuzuordnen, um kurze Wege zu sichern.



Konzeptvariante 1 ARGUS

Für den Kfz-Verkehr hat die Voruntersuchung bei angenommenen 6.000 - 7.000 Wohneinheiten die zwingende Erforderlichkeit von drei zweispurigen Anbindungen für Kraftfahrzeuge ergeben: im Westen (an den Mittleren Landweg) im Nord-Osten (an den Ladenbeker Furtweg) und im Süd-Osten (an den Nettelburger Landweg). Von den teilnehmenden Büros wird erwartet, dass sie bei ihren Planungen die Funktionsfähigkeit der äußeren Verkehrserschließung berücksichtigen. Dies beinhaltet zum einen, dass sich der Verkehr ausgewogen verteilen soll, und zum anderen, dass die jeweils angrenzenden Quartiere durch die Verkehrserschließung nicht erheblich belastet werden sollen. Dies ist sowohl im Wettbewerbsbeitrag nachzuweisen, als auch im Dialogprozess näher zu begutachten. Hieraus sind sinnvolle Anschlusspunkte für die im Rahmen des Entwurfs zu erstellende innere Kfz-Erschließung anzubinden. Dieses Konzept der inneren Erschließung ist daran zu orientieren und auf ein dichtes und attraktives Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr auszurichten. Hierbei wird Wert auf eine gute Orientierungsmöglichkeit gelegt.

Insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen ist eine optimale Verknüpfung mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen. Hauptwegeverbindungen sollen durch belebte Bereiche geführt werden bzw. zur Belebung beitragen. Konflikte mit dem Kfz- und dem Fußverkehr sind zu minimieren. Von besonderer Bedeutung ist die Vernetzung mit den benachbarten Stadtteilen und dem Bergedorfer Zentrum. Das bestehende Reitwegenetz soll beachtet und ggf. ausgebaut werden. Insgesamt sind die Wegverbindungen so zu bündeln, dass die Anzahl der neuen konstruktiven Ingenieurbauwerke, insbesondere der Brücken, optimiert wird (Anlage 4.3 Verkehrsuntersuchung).



RADWEG

6.8 Nachhaltigkeit - Klima, Energie- und Wärmeversorgung

Das grundlegende Ziel ist eine weitestgehend klimaneutrale Energieversorgung. Es wird angestrebt, die Wärmeversorgung des neuen Stadtteils Oberbillwerder sowie von Neuallermöhe unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots mit regenerativen Energien und unter Einbeziehung eines größtmöglichen Anteils von Solarthermie zu realisieren. Dies ist jedoch abhängig von einem wirtschaftlich tragfähigen Betriebssystem. Ein neuer Stadtteil in der geplanten Größenordnung bietet die Möglichkeit, modellhaft alternative Stoffkreisläufe zu erproben. Oberbillwerder soll als Pilotbeispiel für einen klima- und ressourcenschonenden Stadtteil dienen. Dabei sind vorhandene Konzepte zu überprüfen und ggf. neue Ansätze zur Nutzung erneuerbarer Energien zu entwickeln. Oberbillwerder ist möglichst als CO₂-neutraler Stadtteil klimafreundlich und mit bezahlbarer Energie- und Wärmeversorgung sowie unter Verzicht auf fossile Brennstoffe zu planen.

Aufgabenstellung

Unabhängig von den spezifischen Energieversorgungslösungen ist die Nutzung eines Wärmenetzes (ggf. LowEx) als wichtige Infrastruktur vorzusehen. Das Energiekonzept sieht vor, den Energiebedarf soweit wie möglich und kostenverträglich durch auf den Gebäudedächern und ggf. an den Fassaden installierte thermische Solar- und Photovoltaikanlagen zu decken. Auch hier ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu bedenken. Sollte diese Form der Stromerzeugung über den durchschnittlichen Energie- und Betriebskosten liegen, die für Wohnungsbauten in Hamburg üblich sind, ist ein herkömmlicher Anschluss an das Stromnetz vorzusehen. Die teilnehmenden Büros sind bei der Wahl dieser Stromerzeugung zwingend dazu angehalten, entsprechende Nachweise zu erbringen. Gleiches gilt für an Fassaden installierte thermische Solar- und Photovoltaikanlagen, welche in besonderen städtebaulichen Quartieren an den Gebäuden berücksichtigt werden können.

Die Mehrfachnutzung mit z. B. Dachbegrünung und Aufenthaltsmöglichkeiten ist vorzusehen. Die Herausforderung besteht darin, geeignete Solaraufstellungsmöglichkeiten unter der Maßgabe, dass die baulichen Anlagen zu keiner negativen städtebaulichen Einflussnahme führen, für einen möglichst hohen Deckungsgrad der Wärmeversorgung sicherzustellen.

Prinzipiell sind Flächen für Erdwärmquellen (mit einer maximalen Tiefe von 25 m) vorzuhalten (z. B. Erdpfähle, die unter Gebäuden eingesetzt werden können oder Erdkollektoren, die sich ggf. für eine Mehrfachnutzung mit Parkanlagen oder landwirtschaftlicher Nutzung eignen). Im Rahmen eines stadträumlich überzeugenden Konzepts soll die Ausrichtung und Orientierung von Gebäuden auch im Hinblick auf passive Solarnutzung beachtet werden. Die Ausrichtung und Orientierung der Gebäude ist auch möglichst günstig im Hinblick auf die passive Solarnutzung zu entwerfen. Gebäude sollen hocheffizient und mit einem günstigen A/V-Verhältnis konzipiert sein.

Die lokale Wärmeproduktion ist prioritär zur lokalen Stromproduktion zu betrachten. Das Wärmenetz soll durch eine Kombination aus mit Wärmepumpen aufbereiteter Umweltwärme (Schmutzwassersiege, Frischwasser-Hauptleitung oder auch Nutzung industrieller Abwärme) und Solarthermie gespeist werden.

Für die Müllentsorgung sind ein flächendeckendes Angebot von haushaltsnahen Entsorgungslösungen der vier Hamburger Abfallfraktionen sowie dezentrale Depotcontainerstandplätze erforderlich.

6.9 Naturhaushalt und Kulturlandschaft – Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft

Dem Kulturlandschaftsraum Billwerder kommt eine übergeordnete Bedeutung als großräumige Grünverbindung zu, die auch Naherholungsfunktionen erfüllt. Die Kulturlandschaft verbindet den Landschaftsraum der Allermöher Wiesen (südwestlich des Planungsraums) mit der Landschaftsachse Bille (nördlich des Planungsraums). Weiterhin rückt diese den Umgang mit der landwirtschaftlich geprägten Umgebung in den Fokus und bietet Ansatzpunkte für die Ableitung eines Labels für Oberbillwerder, z. B. aus der Weite der ebenen Landschaft, der landwirtschaftlichen Nutzung, der Pferdehaltung, aber auch des sensiblen Wasserhaushalts.

Aufgabenstellung

Für die Entwicklung des neuen Stadtteils ist das Konzept für den Kulturlandschaftsraum Billwerder (2001) zu berücksichtigen. Die offene Kulturlandschaft mit der historischen Hufenstruktur ist soweit wie möglich zu bewahren und ein respektvoller Abstand zum Billwerder Billdeich mit seinen z. T. denkmalgeschützten Einzelbauten und Ensembles einzuhalten. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere hofnahe Agrarflächen erhalten bleiben. Da bei der Entwicklung des neuen Stadtteils erhebliche Flächenverluste für die Landwirtschaft unvermeidbar sein werden, sollten die Planungsteams einer flächensparenden Planung besonderes Gewicht beimessen, um die Existenzen der landwirtschaftlichen Betriebe nicht stärker als unvermeidlich zu beeinträchtigen (vgl. Hinweise zu Kap. 6.2.).

Damit ein ausreichend breiter Naturkorridor zwischen dem neuen Naturschutzgebiet (NSG) Allermöher Wiesen und dem NSG Boberger Niederung erhalten bleibt, wird dieser Teilbereich von der Entwicklung Oberbillwerders ausgenommen, wenn sichergestellt werden kann, dass das Baugebiet an anderer Stelle in gleichem quantitativen Umfang erweitert werden kann, damit die vorgesehene quantitative Flä-

chenkulisse erhalten bleibt. Im Westen bildet in etwa die Linie vom westlichen Ende des Felix-Jud-Rings bis etwa zur Liegenschaft des Flurstücks 1599 die Abgrenzung.

Die ökologischen Funktionen des Landschaftskorridors mit Gräben, Gewässerrandstreifen, Kleingewässern und anderen Vernetzungselementen sind möglichst zu erhalten. Um die Beeinträchtigungen durch die westliche Kfz-Anbindung für diverse Tierarten zu minimieren, wird parallel zum Wettbewerblichen Dialog ein innovatives Querungskonzept erarbeitet. Ergänzende Ideen konzeptioneller Art oder konkreter Realisierungsart (Querungsart) werden begrüßt. Die nach § 30 BNatSchG bzw. § 14 HmbNatSchG geschützten Biotopbereiche, insbesondere Gehölz- und Magerrasen in der Nähe des Bahndamms, sind zu erhalten, wobei die Dreiecksfläche des Feldgehölzes vom Bahndamm in Richtung Norden davon ausgenommen ist.

Aufgrund der Bedeutung für die Erlebbarkeit der Kulturlandschaft sind bestehende Blickbeziehungen in die Landschaft, eine Wegeverbindung sowie das Reitwegenetz soweit wie möglich aufrecht zu erhalten. Eine behutsame Weiterentwicklung des Wegenetzes zur Lenkung der Erholungssuchenden ist

geboten. Anschlüsse an übergeordnete Wanderwege und das Freiraumverbundsystem innerhalb des Stadtteils sind vorzusehen. Freizeitangebote, z. B. von bestehenden Reiterhöfen am Billwerder Billdeich, sind zu berücksichtigen und können durch weitere Vorschläge ergänzt werden. Zugleich ist an die Schaffung von Naturerlebnissräumen zu denken, die den Besucherdruck in die umgebende Landschaft, insbesondere die Naturschutzgebiete, mindern.

Die Entwässerung des Planungsraums ist von entscheidender Bedeutung. Die Grundsätze der naturnahen, offenen Oberflächenentwässerung nach RISA („RegenInfraStrukturAnpassung“, Anlage 6.4 RISA) sind zu beachten, ebenso wie die Anforderungen einer naturnahen Gewässerentwicklung und -unterhaltung. Gleichwohl ist die Anzahl der zu errichtenden konstruktiven Bauwerke auf ein wirtschaftliches Maß hin zu optimieren. (RISA-Aspekte sind zum Beispiel: Entsiegelung, Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung, Speicherung und Nutzung von Regenwasser, Dachbegrünung, multifunktionale Nutzung von Flächen, d. h. auch für Starkregen, etc.).

Die ökologischen und gestalterischen Funktionen des Wassers sind herauszuarbeiten und in einem hohen Maße miteinander zu verbinden. Öffentliche und private Räume sind wassersensibel zu gestalten. Für stärkere Regenerenisse sind möglichst multicodierte Retentionsflächen und im Sinne einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen.

Die vorhandenen Entwässerungsstrukturen sind aufrechtzuerhalten und auszubauen, wobei unter Erhaltung der

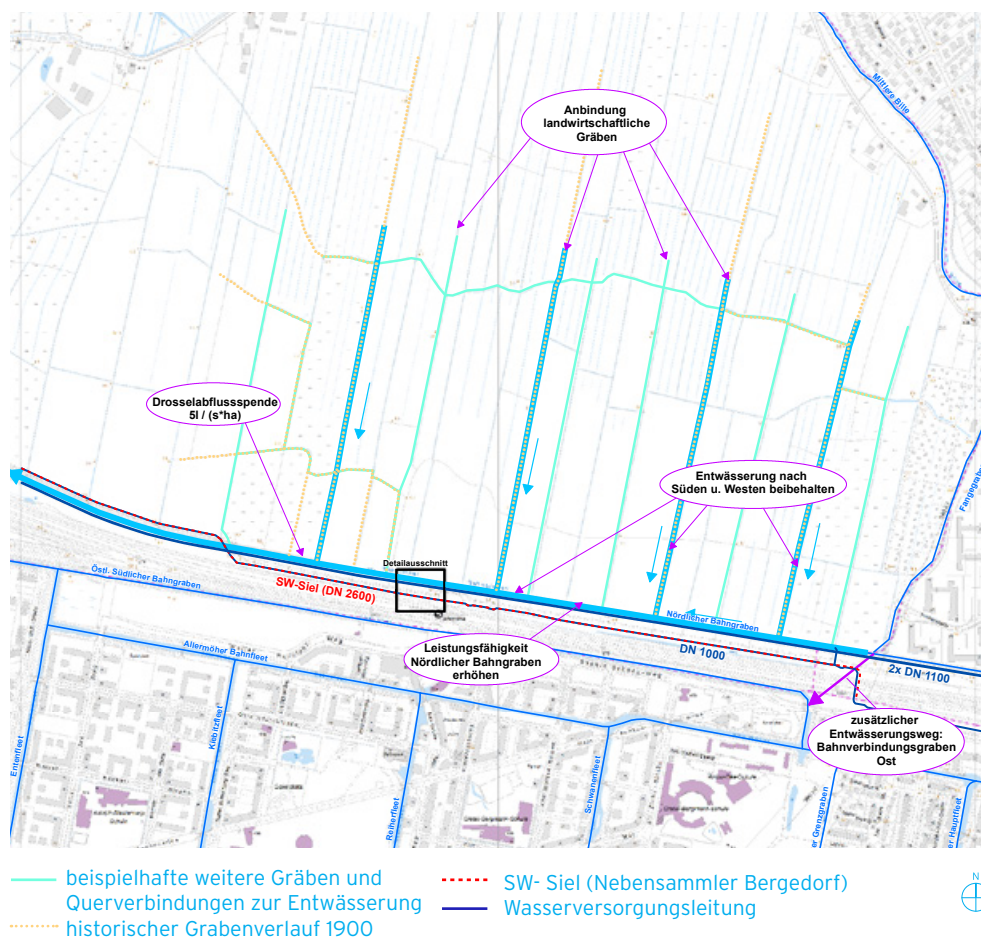
Leistungsfähigkeit und der Biotopfunktion die Anzahl der kleineren Gräben angemessen (auf mindestens vier Hauptentwässerungsgräben) reduziert werden kann, um die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gräben nördlich und östlich des Projektgebietes zu verbessern und um den Zuschnitt der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche zu optimieren.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die umliegenden Gewässer ist nur mit Begrenzungen möglich, d. h. die Einleitmenge in den Nördlichen Bahngraben darf einen Drosselabfluss von 5 l/ (s*ha) bei einem 100-jährlichen Regenereignis nicht überschreiten. Der Nördliche Bahngraben wird auch weiterhin die aus Norden kommenden Gräben aufnehmen, eine Ausweitung bis hin zu einem markanten breiteren Gewässer ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich möglich. Dabei ist die Gewässerbreite von ca. 15 m und die Wasserspiegelbreite von 8,50 m aus dem Westen in Richtung Osten zu übernehmen. Aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen südlich des Nördlichen Bahngrabens wäre dieser Gewässerausbau nach Norden vorzusehen. Die Sammlung des Wassers ist aber auch im Gebiet (z. B. im Kontext des Ausbaus der historischen Gewässerläufe der Bille) denkbar. Zur Entlastung des Bahnverbindungsgrabens bzw. zur Schaffung eines redundanten Entwässerungsweges ist ein weiterer Verbindungsgraben in Richtung des Schöpfwerkes Allermöhe vorzusehen. Dieser kann beispielsweise am südöstlichen Rand des Projektgebietes den Nördlichen mit dem Südlichen Bahngraben verbinden. Er ist in das städtebauliche Konzept einzubinden.

Die Versorgungsleitungen mit übergeordneter Bedeutung (Hamburg Wasser) zwischen dem Nördlichen Bahngraben und der S-Bahntrasse sowie der Querbereich des Schmutzwassersiels mit dem Nördlichen Bahngraben im Westen des Plangebiets sind zu beachten. Der Nebensammler hat ausreichend Kapazitäten, um die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen des Plangebiets aufzunehmen. Der Schutzstreifen ist von Überbauungen freizuhalten.

Für das Schmutzwassersiel zwischen dem Nördlichen Bahngraben und der S-Bahntrasse ist eine Dienstbarkeit von insgesamt 12 m vorzusehen, davon 4 m südlich und 8 m nördlich ab Sielachse. Für die Dienstbarkeiten der Wasserversorgungsleitungen gilt, dass im Abstand von 5 m zur Leitungsachse keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen (Anlage 4.2 Vorstudie Wasserwirtschaft).

Entwässerungskonzept, 2017



6.10 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Entwurfs ist für die nachfolgende Projektentwicklung von besonders großer Bedeutung, denn die Erarbeitung des Masterplans wird von der Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsplanung flankiert werden, die sich maßgeblich auf die Aussagen des Entwurfs stützen soll.

Aufgabenstellung

Die Leitziele des Verfahrens sind bestmöglich mit einer wirtschaftlichen Grundhaltung unter der Prämisse des kostenstabilen Bauens in Einklang zu bringen. Der städtebauliche Entwurf soll vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Bebauungs-, Erschließungs- und öffentlichen Freiraumstruktur entwickelt werden und sich gleichzeitig an einer qualitätsvollen Quartiersentwicklung orientieren. Dabei ist die vorgegebene Bruttogrundfläche für Wohnen von 600.000 - 700.000 m² im Rahmen des Entwurfs so weit wie möglich zu qualifizieren und der Erschließungsaufwand möglichst gering zu halten. Das bedeutet vor allem eine angemessene Ausnutzung der Flächen, die Orientierung an Mindestmaßen, die Vermeidung einseitiger Erschließungen und Wendehämmer sowie eine flächensparende Oberflächenentwässerung. Sämtliche Folgekosten für die öffentliche Hand und die zukünftigen Bewohner sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen.

Die Wirtschaftlichkeit des Masterplan-Entwurfs wird ein wesentliches Entscheidungskriterium für die abschließende Entscheidung zur Entwicklung des Stadtteils sein und daher auch ein wichtiges Beurteilungskriterium des Beratungsgremiums.

6.11 Prozesskultur

Die Entwicklung eines neuen Stadtteils in der Größenordnung Oberbillwerders wird über eine Dekade in Anspruch nehmen. Auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes zum Plangebiet, der Prognosen für die Entwicklung der Einwohnerzahlen und der daraus abgeleiteten Wohnraumbedarfe sind gesellschaftliche, politische oder wirtschaftliche Veränderungen nicht auszuschließen, die eine flexible Änderung der Planung erfordern.

Aufgabenstellung

Der Masterplan muss flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundkonzeption reagieren können.

Hieraus ergibt sich zum einen die Vorgabe, dass der Stadtteil Oberbillwerder zeitlich gestaffelt in mehreren Quartieren (Bauabschnitten) zu planen und zu realisieren sein muss. Diese sollten sich wie ein Puzzle ineinanderfügen, jedoch auch selbständig alle Anforderungen erfüllen und jeweils für sich autark funktionieren. Der Stadtteil Oberbillwerder muss in seiner Grundkonfiguration auch dann als schlüssig wahrgenommen werden und alle notwendigen Funktionen sicherstellen, wenn nicht alle vorgesehenen Quartiere realisiert werden bzw. größere Zeiträume zwischen der jeweiligen Fertigstellung liegen oder aber Änderungen der Zielsetzungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Weiterhin bietet sich im Zuge der Planung an, bereits jetzt ein System zu entwickeln, welches die Koordination der verschiedenen Akteure im Prozess nach Fertigstellung der Masterplanung mitdenkt. Hierzu kann die Konzeption eines Gestaltungsleitfadens für die freiraumplanerische und bauliche Entwicklung ebenso zählen wie spezifische Managementsysteme (z. B. Quartiersmanagement, Managementinstrumente zur Belebung von Erdgeschosszonen,

Regenwassermanagement etc.) und insbesondere Vorschläge für die frühzeitige Einbeziehung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Im Rahmen der Masterplanung sind hierzu keine abschließenden Konzepte zu präsentieren, allerdings ist eine Skizzierung der Prozessgestaltung anhand eines Schemas gewünscht.



6.12 Besondere Herausforderungen

Wohnungsbautypologien als Schlüssel zur Anzahl der Wohneinheiten

Die angestrebte Dichte von 6.000 - 7.000 WE trägt dem Wunsch einer flächensparenden Planung Rechnung und bildet zudem eine kritische Masse, um über vielfältige Wohnungsbautypologien wesentliche qualitätssteigernde Effekte bezogen auf Mobilitätsangebote, ein autarkes Nahwärmenetz sowie eine lebendige Nutzungsmischung zu etablieren.

Multicodierung zur Lösung von Flächenkonkurrenzen

Wie der vorgenannten Darstellung der Aufgabenstellung zu entnehmen ist, erheben die verschiedensten Belange Anspruch auf die zu beplanenden Flächen:

Eine angemessene Flächenausnutzung, wie von der Senatskommission vorgegeben, erfordert eine angemessene bauliche Dichte, ausreichende Flächen für Grün- und Freiflächenversorgung, Regenwassermanagement, energetische Versorgung, Sozial-, Bildungs-, Sport- und Kultureinrichtungen, Arbeitsstätten und Gewerbe sowie die erforderliche technische Infrastruktur. Hinzu kommen die Erfordernisse der Landwirtschaft, des Biotop- und Artenschutzes und die Notwendigkeit naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen. Die Auflösung der Flächenkonkurrenzen kann nur gelingen, wenn von parallelen Anordnungen dieser Funktionen zu Gunsten intelligenter Mehrfachnutzungen, ggf. auch mit temporärer Dominanz einzelner Nutzungen (z. B. die Nutzung anderweitiger Flächen bei Starkregenereignissen als Versickerungsfläche) weitgehend abgesehen wird.

In diesem Kontext ist auch transparent darzulegen, dass bei der Summe aller vorgesehenen Nutzungen der angestrebte MIV Anteil von 20 % eingehalten wird.

Lebendige Vielfalt als Garant für zufriedene Bewohnerinnen und Bewohner

Es existieren gegenwärtig gute Beispiele neuer Quartiere oder Stadtteile, bei denen es gelungen ist, eine lebendige Vielfalt nicht nur zu planen, sondern auch zu realisieren. Erste gute Ansätze bieten die Seestadt Aspern in Wien, IJburg in Amsterdam oder Royal Seaport in Stockholm. Umso größer ist die Herausforderung eine gute Mischung zu erzeugen. Dies wird nicht von Anfang an möglich sein, sondern muss durch geeignete städtebauliche Strukturen vorausschauend angelegt und zu einem späteren Zeitpunkt durch Steuerungsinstrumente (z. B. Vermietungsmanagement mit Subventionsmöglichkeiten etc.) ergänzt werden. Von entscheidender Bedeutung wird es sein, dafür im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs den Grundstein dafür zu legen, der das Aufwachsen sekundärer und tertiärer Strukturen vorbereitet, aber auch bereits im Anfangsstadium dafür geeignete Kristallisationspunkte schafft.

Alleinstellungsmerkmal zur Schaffung eines positiven Standortimages

Mit den Leitzielen verknüpft ist die Entwicklung eines Alleinstellungsmerkmals als Identitätsmerkmal und Ausgangspunkt für eine zielgruppenspezifische Vermarktung. Mit dem exemplarischen Ziel, Oberbillwerder zu einem Modellstadtteil „Active City“ zu entwickeln, verbindet sich die Absicht, Sport und Bewegung als Leitziel der städtebaulichen Entwicklung zu setzen. In Oberbill-

werder ist eine Durchdringung mit den speziellen Ausrichtungen der Schulen und Kindertagesstätten sowie Anreize für gewerbliche Branchen wie Gesundheit und Ernährung ausdrücklich gewünscht. Insofern bietet „Active City“ eine attraktive Ausgangsbasis für die Vermarktung von Wohngrundstücken und kann als Anreiz für die genannten Branchen dienen. Im Ergebnis könnten Bewegung, Sport, Ernährung und Gesundheit zur Chiffre für Oberbillwerder werden. Deshalb gilt es, im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs die skizzierten Überlegungen weiter zu schärfen und in den Folgephasen in immobilienwirtschaftliche Strategien umzusetzen.

7. Verfahrensgrundlagen

7.1 Auftraggeberin

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Geschäftsführerin: Karen Pein
Projektkoordinatorin: Gerti Theis
Projektmanager: Ken Stahncke,
Merle Pscheidl

fon: +49 (0) 40 226 227 - 0
fax: +49 (0) 40 226 227 - 315
oberbillwerder@iba-hamburg.de
www.oberbillwerder-hamburg.de
www.iba-hamburg.de

im Einvernehmen mit:

Freie und Hansestadt Hamburg:
- Bezirksamt Bergedorf
- Behörde für Stadtentwicklung und
Wohnen

7.2 Verfahrensmanagement

büro lucherhandt
stadtplaner architekten
landschaftsarchitekten
Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

fon: +49 (0) 40 7070807 - 0
fax: +49 (0) 40 7070807 - 80
oberbillwerder@lucherhandt.de
www.lucherhandt.de

Daniel Lucherhandt, Tanja Jauernig,
Jana Mielke, Marek Nowak

7.3 Verfahrensart und Verfahrensgrundlagen

Die Vergabe zur Erstellung eines Masterplans für den neuen Stadtteil Oberbillwerder erfolgt mit dem Wettbewerblichen Dialog gemäß § 18 VgV. Die Entwicklung eines neuen Stadtteils von dieser Größenordnung ist von herausragender Bedeutung für den Bezirk Bergedorf und die Freie und Hansestadt Hamburg. Deshalb hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen am 28. September 2016 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Erarbeitung des Masterplans ein sehr offener und transparenter Prozess mit vielen Mitwirkungsmöglichkeiten für die Zivilgesellschaft, Fachexperten, Wirtschaft, Politik und Verwaltung und eine umfangreiche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu wählen ist. Dementsprechend wurden bereits im Vorfeld des Wettbewerblichen Dialogs zahlreiche Veranstaltungen zur Mitwirkung und Teilhabe am Prozess durchgeführt, dazu gehörten die öffentliche Auftaktveranstaltung im Dezember 2016, eine Online-Beteiligung von Mitte Dezember 2016 bis Mitte Januar 2017 (Anlage 1.1 Dokumentation: Beteiligung) die Ideenwerkstatt im März 2017 (Anlage 1.2 Dokumentation: Ideenwerkstatt) und eine öffentliche Informationsveranstaltung zum weiteren Verfahren im Juni 2017. Hinzu kamen zahlreiche Einzelgespräche mit Vereinen, Initiativen und Einrichtungen.

Transparenz und konstruktive Diskurse im bisherigen Prozess sollen auch im weiteren Verfahren zum Masterplan wegweisend sein. Der Wettbewerbliche Dialog eröffnet die Möglichkeit für Mitwirkungsformate unter Einbeziehung der teilnehmenden Planungsbüros.

Die aktive Mitwirkung an den offenen und diskursiven Planungsschritten ist für alle teilnehmenden Planungsbüros des Wettbewerblichen Dialogs verpflichtend. Die Auftraggeberin behält sich vor, gem. § 18 Abs. 5 VgV mit den ausgewählten Planungsbüros verschiedene Aspekte des Auftrags in gleicher Weise zu erörtern.

Für die öffentlichen Veranstaltungen hat die Auftraggeberin gem. § 18 Abs. 5 VgV die Zustimmung der teilnehmenden Planungsbüros eingeholt, ihre Lösungsvorschläge bzw. Teile davon zu präsentieren und den Bürgerinnen und Bürgern zugänglich zu machen. Die gegenseitige Kenntnisnahme der Lösungsvorschläge der teilnehmenden Planungsbüros untereinander ist hier nicht ausgeschlossen.

Der Wettbewerbliche Dialog wird gem. § 18 Abs. 6 VgV in zwei Phasen durchgeführt.

1. Phase (Qualifizierung)
2. Phase (Vertiefung)

Im Anschluss an die öffentliche Präsentation der 1. Dialogphase wird die Auftraggeberin voraussichtlich im Februar 2018 anhand der Zuschlagskriterien (siehe Ziffer 7.18) die Zahl der zu erörternden Lösungen auf max. 4 teilnehmende Planungsbüros für die 2. Dialogphase verringern.

Nach der letzten öffentlichen Veranstaltung (öffentliche Abschlusspräsentation im Mai 2018) wird der Wettbewerbliche Dialog gem. § 18 Abs. 7 VgV geschlossen und die teilnehmenden Büros der 2. Dialogphase gem. § 18 Abs. 8 VgV zur Abgabe ihres finalen Angebots für die Erstellung des Masterplans aufgefordert. Im Juni nimmt die

Auftraggeberin anhand der Zuschlagskriterien eine finale Bewertung der Angebote vor.

7.4 Termine und Ablauf des Wettbewerblichen Dialoges

- Öffentlicher Auftakt: 9. Oktober 2017
- Öffentliche Werkstatt: 18. November 2017
- Abgabe Lösungsvorschläge Dialogphase 1: Mitte Dezember 2017
- Öffentliche Präsentation: Anfang Februar 2018
- Verringerung der teilnehmenden Unternehmen auf max. 4 Teilnehmer der 2. Dialogphase: Anfang Februar 2018
- Beginn der 2. Dialogphase: Anfang Februar 2018
- Öffentliche Werkstatt: März 2018
- Abgabe Lösungsvorschläge Dialogphase 2: Mitte April 2018
- Öffentliche Abschlusspräsentation: Mitte Mai 2018
- Abschluss des Wettbewerblichen Dialogs: Mitte Mai 2018
- Aufforderung zur Abgabe des finalen Angebots für die Masterplanung: Mitte Mai 2018
- Abgabe des finalen Angebots für die Masterplanung: Mitte Juni 2018

7.5 Aufgabenstellung für den Wettbewerblichen Dialog

Mit dem Wettbewerblichen Dialog soll für Oberbillwerder die beste Lösung für die anspruchsvolle Aufgabe gefunden werden, in einem bedeutsamen Kulturlandschaftsraum umgeben von einem städtebaulich differenzierten Kontext und begleitet von einer gesellschaftspolitisch hochinteressierten Anwohner-

schaft, einen für alle Beteiligten überzeugenden Masterplan zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Stadtteils für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen. Gewünscht sind lebendige Nachbarschaften mit vielseitigen Angeboten für Wohnen, Arbeit, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Erholung sowie die Einbettung des neuen Stadtteils in die umgebende Kulturlandschaft.

7.6 „Übereinstimmungsvermerk“

Das Verfahren wird in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe der Freien und Hansestadt Hamburg (RPW der FHH 2015) durchgeführt. Daher wurde das Verfahren im Vorfeld mit der Hamburgischen Architektenkammer besprochen. Mit ihrer Teilnahme erkennen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer den Inhalt des Verfahrens an.

7.7 Teilnahmeberechtigung

Der Zulassungsbereich umfasst die Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) und ergänzender Abkommen.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, welche die in den Bewerbungsunterlagen geforderten fachlichen Anforderungen sowie die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Stadtplanerin/Stadtplaner oder Architektin/Architekt bzw. Landschaftsarchitektin/Landschaftsarchitekt zu führen. Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Stadtplanerin/Stadtplaner oder Architektin/Architekt bzw. Landschaftsarchitektin/Landschaftsarchitekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 07. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. EU Nr. L 255 S. 22) entspricht.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern/Architekten mit Landschaftsarchitekten ist zwingend vorgeschrieben. Jedes Mitglied einer Arbeits- oder Bietergemeinschaft muss teilnahmeberechtigt sein; dies gilt auch bei Beteiligung von freien Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mitglieder von Arbeits- oder Bietergemeinschaften sowie freie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren,

dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Fachplaner können als Berater hinzugezogen werden.

Es wurde ein Teilnahmewettbewerb zur Ermittlung der teilnehmenden Büros für die erste Dialogphase durchgeführt. Kein Büro wurde direkt zur Teilnahme am Wettbewerblichen Dialog aufgefordert/eingeladen.

Alle 12 ausgewählten Büros wurden im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs über die Eignungskriterien bestimmt.

Alle weiteren Kriterien zur wirtschaftlichen, technischen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie die Mindest- und Auswahlkriterien im Teilnahmewettbewerb sind in den Bewerbungsunterlagen genannt.

Alle Planungsbüros haben die für die Bewerbung geforderten Unterlagen und Angaben eingereicht. Alle ausgewählten Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben versichert, dass gegen sie keine Ausschlusskriterien gemäß § 123 und § 124 GWB vorliegen.

Das Beratungsgremium wählt aus den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der 1. Dialogphase (Qualifizierungsphase) anhand der Zuschlagskriterien bis zu 4 Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die 2. Dialogphase (Vertiefungsphase) des Wettbewerblichen Dialogs aus.

7.8 Teilnehmende Planungsteams

- ISA Internationales Stadtbauatelier mit WGF Objekt Landschaftsarchitekten & BAEK Architekten
- UmbauStadt GbR mit yellow z & häfner jimenez betcke jarosch landschaftsarchitektur
- ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH mit Ramboll Studio Dreiseitl
- KCAP Architects & Planners mit Kunst+Herbert_Büro für Forschung und Hausbau & gmp International GmbH & WES LandschaftsArchitektur & Arup Deutschland
- Machleidt GmbH | Städtebau+Stadtplanung mit sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH
- EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P
- Ammann Albers StadtWerke GmbH mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH
- coido architects / Cordsen Ipach + Döll GmbH mit ELBBERG Stadtplanung / Kruse und Rathje Partnerschaft mbB & Bruun & Möllers GmbH & Co. KG & urbanista OHG
- ADEPT ApS mit Karres en Brands Landschapsarchitecten b.v. & Transolar Energietechnik GmbH
- BDP Rotterdam
- De Zwarte Hond mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten
- bjp | Bläser Jansen Partner GbR und Kraft.Raum Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung

7.9 Sprache

Die Sprache des Wettbewerblichen Dialogs ist Deutsch.

7.10 Beratungsgremium

Angelehnt an die Richtlinien für Planungswettbewerbe der Freien und Hansestadt Hamburg (RPW der FHH 2015) setzt sich das Beratungsgremium aus verschiedenen Fachberaterinnen und Fachberatern sowie Sachberaterinnen und Sachberatern zusammen. Diese werden innerhalb der Auswahl-sitzung der Auftraggeberin gutachterliche Empfehlungen zu den Lösungen der Planungsbüros aussprechen. Anhand dieser Empfehlungen wird die Erfüllung der Zuschlagskriterien bewertet.

Mitglieder des Beratungsgremiums:

Fachberatung

- Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- Arne Dornquast, Bezirksamtsleiter Bergedorf
- Karen Pein, Geschäftsführerin IBA Hamburg GmbH
- Uli Hellweg, Hellweg Urban Concept Berlin
- Anne Kaestle, Duplex Architekten Düsseldorf, Zürich
- Karin Loosen, LRW Architekten, Hamburg
- Mirijana Markovic, MRLV Architekten Hamburg
- Sonja Moers, Raumwerk, Frankfurt
- Martin Rein-Cano, Topotek Berlin - Landschaftsarchitektur
- Jan Störmer, Störmer und Murphy, Hamburg

- Prof. Günther Vogt, Case studio VOGT, Zürich
- Kunibert Wachten, RWTH Aachen

Sachberatung

- Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Jens Kerstan, Senator der Behörde für Umwelt und Energie (Michael Pollmann, Staatsrat der Behörde für Umwelt und Energie)
- Frank Horsch, Senator der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (Staatsrat Dr. Rolf Bösing)
- Christoph Holstein, Staatsrat der Behörde für Inneres und Sport (Gast)
- Heinz Jarchow, SPD-Fraktion
- Paul Kleszcz, SPD-Fraktion
- Thorsten Scharnke, Fraktion Die Grünen
- N.N., CDU-Fraktion
- N.N., CDU-Fraktion
- Helmuth Sturmhoebel, Fraktion Die Linke
- Katrin Spychalla, Stadtteilbeirat
- Jan Diegelmann, Billwärdler an der Bille e.V.

Die Auftraggeberin behält sich vor, bei Bedarf weitere Beraterinnen und Berater hinzuzuziehen.

7.11 Sachverständige

Immobilienwirtschaftliches Gremium

- Dr. Iris Beuerle, VNW Landesverband Hamburg e.V.
- Dr. Verena Herfort, BFW Landesverband Nord e.V.
- Peter-Georg Wagner, Immobilienverband Deutschland IVD

- Kurt-Ove Schroeder, FEWA Grundstücksgesellschafts GmbH // PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH
- Christian Kadow, BUWOG Bauträger GmbH
- H.-R. Jonas Ernst, HIT (Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.)
- Marko Lohmann, Konsortium Wohnungsbau: Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG
- Jörg Munzinger, Konsortium Arbeitsstätten: ECE Office Industries G.m.b.H.
- Oliver Panz, SAGA Unternehmensgruppe
- Dr. Tobias Behrens, Stattdbau Hamburg GmbH
- Kurt Reinken, STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
- Dr. Ulf Hellmann-Sieg, Grundeigentümerverein im Bezirk Bergedorf e.V.
- Lars Meyer, Hans E. H. Puhst Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG

Bezirksamt Bergedorf

- Axel Schneede, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (SL), übergeordnete Planung
- Birte Grabow, SL, übergeordnete Planung
- Juliane Hildebrandt, SL, übergeordnete Planung
- Mona Rühle, Management des Öffentlichen Raumes
- Regine Schilde, Sozialraummanagement / Integrierte Stadtteilentwicklung
- Stefan Stitz, SL, Landschaftsplanung

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

- Michael Rink, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
- Michaela Gebhard, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung

- Bendix Bürgener, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)

- Angela Hansen, WSB
- Antonia Schultiz, WSB

Behörde für Umwelt und Energie

- Volker Dinse, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie (NGE), Naturschutz
- Klaus Hoppe, NGE, Landschaftsplanung
- Werner Steinke, NGE, Landschaftsplanung
- Detlef Moldmann, NGE, Energie
- Stefanie Schäfermeier-Gomm, Amt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

- Carola Adel, Amt für Verkehr
- Kerstin Liborius, Amt für Verkehr
- Heiko Pawelczyk, Amt für Landwirtschaft
- Gabriele Thiering, Amt für Wirtschaft

Behörde für Kultur und Medien

- Christoph Bartsch, Denkmalschutzamt

Behörde für Inneres und Sport

- Gerhold Hinrichs-Henkensiefken

Behörde für Schule und Berufsbildung

- Andrea Störmer

Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration

- Iris Braaker, Abteilung für Familie und Kindertagesbetreuung
- Petra Stahlkopf, Abteilung für Familie und Kindertagesbetreuung

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz

- Nina Gust, Amt für Gesundheit

Bezirksamt-Mitte, Fachamt Bezirklicher Sportstättenbau

- Klaus Windgassen

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

- Ute Witt

IBA Hamburg GmbH

- Gerti Theis
- Ken Stahncke
- Merle Pscheidl
- Jan-Hendrik Mohr
- Philipp Jahnke

Weitere Sachverständige

- Dr. Carola Bühler, Landwirtschaftskammer Hamburg
- Frank Gaster, Hamburger Wirtschaftsförderung
- Markus Montag, Stadtreinigung Hamburg
- Sven Plake, Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein
- Joachim Wiucha, Hamburger Verkehrsverbund
- Melanie Mierau, Handwerkskammer Hamburg
- N.N., Handelskammer Hamburg

Fachgutachter

- Lutz Krob, BWS GmbH (Oberflächennentwässerung)
- Dr. Philip Engler, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB (Verkehr)
- Oliver Riek, Lärmkontor GmbH (Schall, Verschattung und Erschütterung)

Vereine und Initiativen

- Corinna Harms, Ev. - Luth. Kirchengemeinde Bergedorfer Marschen
- Alexandra Quast, Stadtteilbüro Neuallermöhe
- Boris Schmidt, TSG Bergedorf

- Dirk Sielmann, Landesbund der Gartenfreunde in Hamburg e. V.
- Marc Wilken, WSB Wirtschaft und Stadtmarketing für die Region Bergedorf e.V.
- N.N. AG Naturschutz

Weitere Ergänzung sind möglich.

Die Sachverständigen prüfen im Sinne einer Vorprüfung die Lösungsvorschläge der Büros anhand der in den Vergabeunterlagen aufgeführten Kriterien in gleicher Weise.

7.12 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch das büro lucherhandt, Hamburg, in Zusammenarbeit mit der IBA Hamburg GmbH, dem Bezirk Bergedorf und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Auftraggeberin behält sich vor, weitere Beraterinnen und Berater sowie Vorprüfende zu benennen.

7.13 Leistungen des Verfahrens

Geforderte Leistungen Dialogphase I

- Beamerpräsentation (max. 15 min)
- Piktogramme zur Erläuterung der entwurfsbestimmenden Leitidee in freier Darstellung
- Lageplan mit großräumigen landschaftlichen und verkehrlichen Verflechtungsbeziehungen (M. 1:5.000) in die angrenzende Kulturlandschaft und die benachbarten Stadtteile
- Lageplan (M. 1:2.000) als städtebaulicher Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern (3D-Ansicht sowie Dachaufsichten) und Freiraum sowie mit konzeptuellen Aussagen zu der städte-

baulichen Struktur (Baukörper mit Geschossanzahl, Nutzungsangaben, Parzellierungsvorschlag, Unterscheidung zwischen Nettobauland und öffentlichen Flächen, Freiraumkonzept zur Zonierung der Freiflächen in freier Darstellung)

- Aussagen zur Oberflächenentwässerung in freier Darstellung
- Aussagen zu Beispielbautypologien in freier Darstellung
- notwendige Volumenschnitte/Ansichten zur Darstellung der Höhenentwicklung (M. 1:500), Darstellung frei wählbar, zum Verständnis des Konzeptes erforderliche Schnitte und Ansichten; sämtliche Schnitte und Ansichten sind mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu versehen
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN-A4-Seiten)
- ausgefülltes Berechnungsformular (u. a. BGF, GFZ, GRZ, Anzahl Wohneinheiten, Verkehrsflächen, Grünflächen)
- Verfassererklärung

Die Auftraggeberin behält sich vor, die geforderten Leistungen innerhalb des Wettbewerblichen Dialogs zu ergänzen.

Formale Vorgaben Dialogphase I

- Beamerpräsentation (pdf-Format)
- 2 Sätze Präsentationspläne, max. 4 Pläne DIN A0 (Querformat) gerollt, ein Satz ggf. auf weniger hochwertigem Papier für die Vorprüfung
- Vordrucke (DIN A4)
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen auf CD/DVD (Standardgröße: Durchmesser 12 cm) in folgenden Datei-Formaten: Pläne dxf/dwg (AutoCad 2000) sowie pdf (datenoptimiert) und tiff (300 dpi, CMYK-Modus, Planlayout in Originalgröße), alle Berechnungsbögen,

Vordrucke (xls und pdf)

- Prüfpläne (pdf/dxf 2000): durch farbige Polygone (vgl. Anlage 7.2.3 Farbvorgabe) ist die Flächenermittlung nachvollziehbar darzustellen (Dateinamen: „Kennziffer_Plan_01“ usw.)
- Erläuterungsbericht (ausgefüllte Textmaske zu den Beurteilungskriterien)

Geforderte Leistungen Dialogphase II

- Beamerpräsentation (max. 20 min)
- Piktogramme und Details zur Erläuterung der entwurfsbestimmenden Leitidee, mit Darstellung der Nutzungen
- Lageplan mit großräumigen landschaftlichen und verkehrlichen Verflechtungsbeziehungen (M. 1:5.000) in die angrenzende Kulturlandschaft und die benachbarten Stadtteile.
- städtebauliches Konzept (M. 1:2.000) als Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern (3D-Ansicht sowie Dachaufsichten), Freiraumzonierung und Erschließung bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu der städtebaulichen Struktur (Baukörper mit Geschossanzahl, Geländehöhen, Nutzungsangaben, Parzellierung, Unterscheidung zwischen Nettobauland und öffentlichen Flächen)
- Schematische Darstellung zu:
 - dem Verhältnis von öffentlichen zu privaten Flächen in verschiedenen Teilbereichen
 - der verkehrlichen Erschließung und öffentlichen Parkplätzen
 - privaten Stellplätzen
 - Bauabschnitten und Phasierung der Entwicklung

- Aussagen zur Sicherstellung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung im geeigneten Maßstab mit zwei Vertiefungsbereichen im geeigneten Maßstab (je nach Konzept zu wählen)
- zwei „Lupenpläne“ für frei zu wählende Bauabschnitte/Teilquartiere (M. 1:1.000)
- notwendige Volumenschnitte/Ansichten zur Darstellung der Höhenentwicklung (M. 1:500), Darstellung frei wählbar, zum Verständnis des Konzeptes erforderliche Schnitte und Ansichten. Sämtliche Schnitte und Ansichten sind mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu versehen.
- maximal zwei perspektivische Darstellungen
- Erläuterungsbericht (ausgefüllte Textmaske zu den Beurteilungskriterien)
- ausgefülltes Berechnungsformular (öffentliche Wege- und Erschließungsflächen, Grünflächen (einschließlich grüner Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung und Wasserflächen), davon Waldflächen, davon offen gehaltene Flächen mit Moorböden, Nettobauland Gewerbe, Nettobauland Wohnen bzw. Wohnen mit Gewerbe, BGF, GFZ, GRZ, Anzahl Wohneinheiten, Anzahl privater Stellplätze, Anzahl öffentlicher Parkplätze)
- Verfassererklärung
- Modell (M. 1:2.000). Die Modellbauplatte wird postalisch versandt.
- 3D-Modell

Die Auftraggeberin behält sich vor, die geforderten Leistungen innerhalb des Wettbewerblichen Dialogs zu ergänzen. Darüberhinausgehende Leistungen werden nicht zur Bewertung zugelassen.

Formale Vorgaben Dialogphase II

- Beamerpräsentation (im pdf-Format)
- Sätze Präsentationspläne, max. 4 Pläne DIN A0 (Querformat) gerollt, ein Satz ggf. auf weniger hochwertigem Papier für die Vorprüfung
- Vordrucke (DIN A4)
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen auf CD/DVD (Standardgröße: Durchmesser 12 cm) in folgenden Datei-Formaten: Pläne dxf / dwg (AutoCad 2000) sowie pdf (datenoptimiert) und tiff (300 dpi, CMYK-Modus, Planlayout in Originalgröße), alle Berechnungsbögen, Vordrucke (xls und pdf), verarbeitbare digitale 3D-Daten des Modells
- Prüfpläne (pdf/dxf 2000): durch farbige Polygone (vgl. Anlage 7.2.3)
- Farbvorgabe ist die Flächenermittlung nachvollziehbar darzustellen (Dateinamen: „Kennziffer_Plan_01“ usw.)
- Erläuterungsbericht (ausgefüllte Textmaske zu den Beurteilungskriterien)
- Modell (M. 1:2.000).
- Die Modellbauplatte wird nach der 1. Dialogphase postalisch versandt.

7.14 Aufwandsentschädigung

Für die Teilnahme am Wettbewerblichen Dialog ist gem. § 77 Abs. 2 VgV die Zahlung einer Aufwandsentschädigung vorgesehen. Die Teilnehmer der 1. Dialogphase erhalten eine Aufwandsentschädigung von 30.000 Euro (netto), die Teilnehmer der 2. Dialogphase eine weitere Aufwandsentschädigung von 50.000 Euro (netto). Die Aufwandsentschädigung gilt zugleich eventuelle Lizenzgebühren ab.

7.15 Rechnungsadresse

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Rechnungen sind an den oben genannten Rechnungsempfänger adressiert, über das Büro Luchterhandt, Shanghai-Allee 6, 20457 Hamburg, zu senden. Nach Prüfung der Rechnungen werden diese vom verfahrensbetreuenden Büro an die Ausloberin weitergeleitet.

7.16 Vergabeunterlagen

Im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern folgende Unterlagen auf DVD mit digitalen Kartengrundlagen sowie sämtlichen Materialien in digitalisierter Form zur Verfügung gestellt:

7.1 Plangrundlagen

- 7.1.1 Planungsgebiet
- 7.1.2 Luftbilder
- 7.1.3 Digitale Plangrundlage
- 7.1.4 Digitales Höhenmodell

7.2 Vordrucke

- 7.2.1 Erläuterungsbericht
- 7.2.2 Berechnungsbogen
- 7.2.3 Farbvorgaben
- 7.2.4 Verfassererklärung
- 7.2.5 Einverständniserklärung
Bildrechte
- 7.2.6 Nutzungsvereinbarung

7.17 Eigentum und Urheberrecht

Die in der 2. Dialogphase erarbeiteten Lösungen in Form der Entwürfe gehen in das Eigentum der Ausloberin über; sie können von dieser an einen Dritten übertragen werden. Das Urheberrecht und das Recht auf Veröffentlichung der

Entwürfe bleiben den Verfasserinnen und Verfassern der Lösungen erhalten. Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden von ihrem Recht zur Veröffentlichung jedoch während des Vergabeverfahrens nur nach Abstimmung mit der Ausloberin Gebrauch machen.

Die Ausloberin hat das Recht, die Arbeiten der Entwurfsverfasserinnen und -verfasser für den vorgesehenen Zweck zu nutzen. Die Ausloberin hat das Erstveröffentlichungsrecht auf jegliche Weise, insbesondere auch im Internet (vgl. § 19a UrhG). Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasserinnen und Verfasser sowie deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden genannt. Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

Die Entwurfsverfasserinnen und -verfasser und ihre Rechtsnachfolgerinnen/Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten nach § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) vom 9.9.1965 (BGBl. I S.1273) bleiben unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werks sind die Entwurfsverfasserinnen und -verfasser, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Entwurfsverfasserinnen und -verfasser sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich oder funktionell bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

7.18 Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien sind unten stehender Grafik zu entnehmen.

Zuschlagskriterien	Unterkriterien	Gewichtung
Qualität des städtebaulichen Konzepts	Grundidee, Maßstäblichkeit der Bebauung, Vielfalt der Gebäudetypologien, Einbindung in den stadträumlichen und landschaftlichen Kontext, Adressbildung, Unverwechselbarkeit, Sichtbeziehungen, räumliche Verbindungen/Anschlüsse an umliegende Quartiere, Qualität des Konzeptes zum Lärmschutz	25%
Qualität des Freiraumkonzepts	Vielfalt und Zonierung der öffentlichen und privaten Freiräume, Integration in den Landschaftsraum, Freiraumverbindungen/-anschlüsse an umliegende Quartiere	20%
Qualität des Nutzungskonzept	geeignete Anordnungen der geforderten Nutzungen, horizontale und vertikale Nutzungsverteilung, funktionale Verbindungen/Anschlüsse an umliegende Quartiere	10%
Qualität des Erschließungskonzeptes	Grundidee, funktionale Ausformung der inneren Erschließung, Einbindung in das bestehende Wegekonzzept, Umgang mit der Querung des naturräumlichen Korridors am westlichen Anschluss, Konzept für den ruhenden Verkehr, kurze Wege insbesondere zu den S-Bahnhöfen	10%
Qualität des Entwässerungskonzeptes und Nachhaltigkeit:	Anschluss an den Bestand, Konzeption im Gebiet, Umgang mit Starkregenereignissen, Ökologische Grundkonzeption des Städtebaus, Flächeneffizienz, Umweltverträglichkeit	10%
Prozessgestaltung und Wirtschaftlichkeit	Bauabschnitte, Ausnutzungskennziffern, Bebauungsdichte, Erschließungsaufwand, Vermarktbarkeit	15%
Honorar für Planungsleistungen		10%

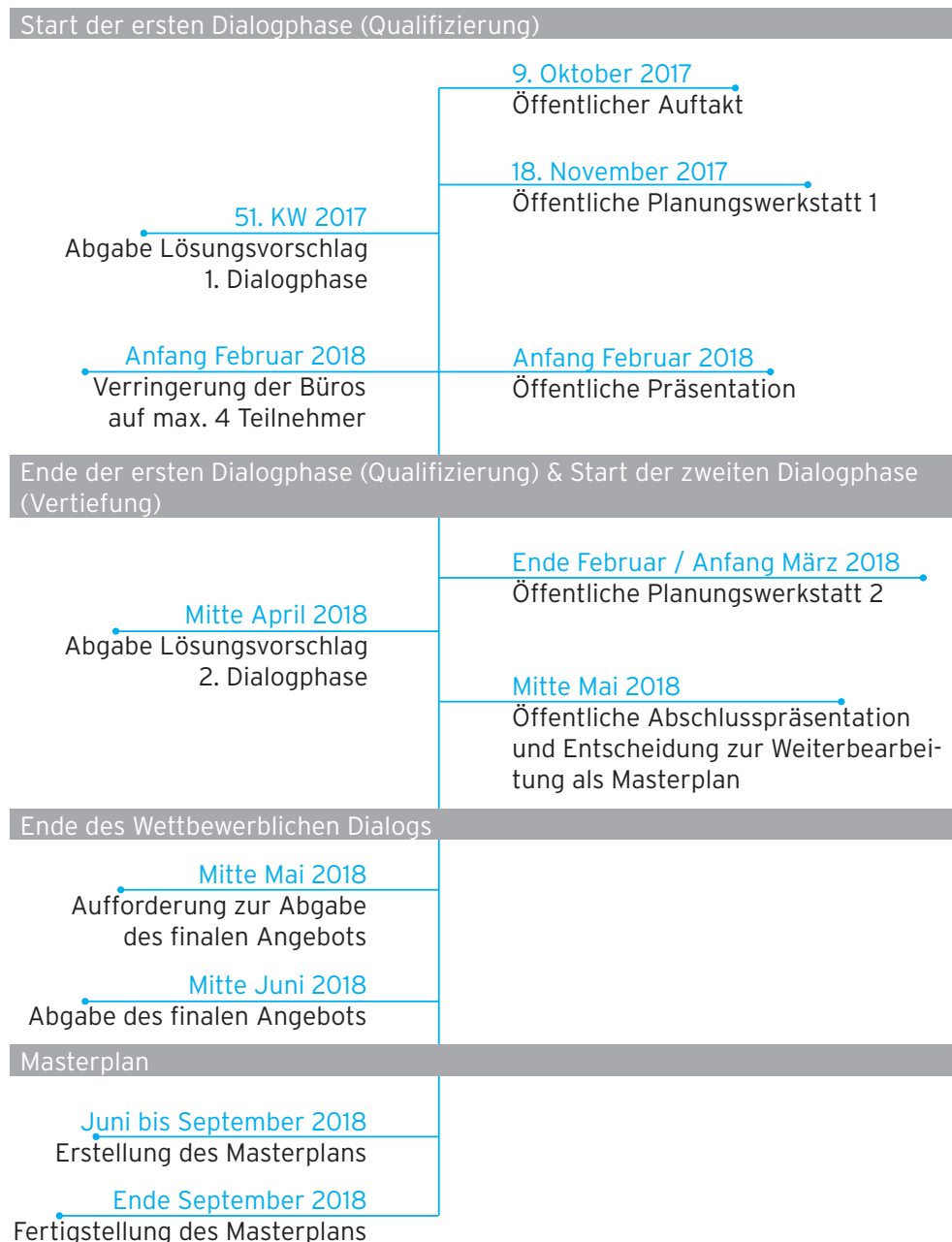
7.19 Terminkette

Die am Wettbewerblichen Dialog teilnehmenden Büros sind zur Teilnahme

an den öffentlichen Veranstaltungen verpflichtet.

Verfahrensschritte

Öffentliche Veranstaltungen



8. Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
etc.	et cetera
EW	Einwohner
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
i. M.	im Mittel
inkl.	inklusive
KiTa	Kindertagesstätte
l/s*ha	Regenwassermenge, die in einer bestimmten Zeiteinheit auf eine bestimmte Fläche niedergeht, (l = Liter, s = Sekunde, ha = Hektar)
M.	Maßstab
m	Meter
max.	maximal
min	Minuten
m/s	Meter pro Sekunde
m ²	Quadratmeter
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RISA	RegenInfraStrukturAnpassung
u. a.	unter anderem
UrhG	Urheberrechtsgesetz
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VgV	Vergabeverordnung
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
0,5 m NHN	0,5 Meter Normalhöhennull

9. Abbildungsverzeichnis und Bildnachweis

Titel	Blick auf das Planungsgebiet (Johannes Arlt, 2017)
6/7	Luftbild (IBA Hamburg GmbH, Datengrundlage: Landesbetrieb für Geodaten und Vermessung (LGV))
9	Übersichtsplan, Lage Oberbillwerders im Raum (büro lucherhandt, 2017)
10	Luftbild engerer Planungsraum, 2017 (IBA Hamburg GmbH, 2017, Datengrundlage: LGV)
11	Perspektivische Luftbildaufnahme (Falcon Crest Air, o.J.)
12	Fritz Schumachers Schema für die natürliche Entwicklung Hamburgs und seiner Nachbarstädte 1919 (Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.): Räumliches Leitbild Entwurf, 2007)
13	Flächennutzungsplan 1973 (FHH, 1973)
14	Flächennutzungsplan 1997 (FHH, 1997)
15	Landschaftsprogramm 1997 (FHH, 1997)
16	Konzept für den Kulturlandschaftsraum Billwerder 2001 (FHH: „Kulturlandschaftsraum Billwerder“, 2001 – s. Anlage 8.2)
18	Naturschutzgebiete inkl. gesetzlich geschützter Biotope 2017 (EGL: Potenzialabschätzung, 2017 – s. Anlage 3.1)
19	Stadträumlicher Kontext (IBA Hamburg GmbH, 2017, Datengrundlage: LGV, 2017)
20	Historische Karte um 1200 (FHH/Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/ Amt für Landesplanung (Hg.): Landschaftsbild der historischen Kulturlandschaft Vier- und Marschland. Hamburg, 2005)
21	Historische Karte um 1800 (s. ebd.)
22	Schwarzplan von Bergedorf-West, Neuallermöhe-Ost und -West, 2016 (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), 2016)
23	Wohneinheiten in der Umgebung von Oberbillwerder (IBA Hamburg GmbH, 2017, Datengrundlage: LGV, 2017)
25	Bevölkerungsstruktur, 2016 (IBA Hamburg GmbH, 2017, Datengrundlage: Statistikamt Nord, 2016)
27	Statistische Daten Neuallermöhe, Bergedorf-West. (Bezirksamt Bergedorf/BSW, 2016. Datengrundlage: Zensus 2011 und IFB Hamburg, 2016)
29	(oben) Detailausschnitt Entwässerungskonzept: Leitungsverlauf im Bereich des nördlichen Bahngrabens (BWS GmbH: Entwässerungskonzept, 2017 – s. Anlage 4.2) (unten) Höhenplan, 2017 (s. ebd.)
30	Einzugsgebiet Schöpfwerk Allermöhe (s. ebd.)
32	(oben) Verkehrsanbindung, ARGUS 2017 (ARGUS: Verkehrsuntersuchung 2017 – s. Anlage 4.3) (unten) Radroutennetz, 2017 (s. ebd.)
34/36	Standortdokumentation (Johannes Arlt, 2017)
35/37	Verortung der Standorte (büro lucherhandt, 2017, Datengrundlage: LGV 2016)
38/45	Auftaktveranstaltung am 21.12.2016 (Bente Stachowske, 2016)

- 46 Bausteine auf dem Weg zur Aufgabenstellung des Wettbewerblichen Dialogs (IBA Hamburg GmbH, 2017)
- 49 Ideenwerkstatt März 2017 (Johannes Arlt, 2017)
- 57 ANNA LENA SCHILLER & TEAM.; 2017
- 63 Konzeptvariante 1, ARGUS (ARGUS: Verkehrsuntersuchung 2017 - s. Anlage 4.3)
- 65 Ideenwerkstatt März 2017 (Johannes Arlt, 2017)
- 70 Entwässerungskonzept, 2017 (BWS GmbH: Entwässerungskonzept, 2017 - s. Anlage 4.2)
- 73 Auftaktveranstaltung am 21.12.2016 (Bente Stachowske, 2016)
- 86 Zuschlagskriterien (IBA Hamburg GmbH/BSW/Bezirksamt Bergedorf, 2017)
- 87 Terminkette (büro lucherhandt)
- 94/95 Auftaktveranstaltung am 21.12.2016 (Bente Stachowske, 2016)

10. Anlagenverzeichnis

1. Kapitel

- 1.1 Dokumentation: „Oberbillwerder - Neuer Stadtteil im Grünen, Dokumentation Phase I „Sammeln und Informieren“ 2016 / 2017“, IBA Hamburg GmbH
- 1.2 Dokumentation: „Oberbillwerder - Neuer Stadtteil im Grünen, Dokumentation der Ideenwerkstatt vom 2. bis 4. März 2017“, Phase II - Ideen entwickeln, IBA Hamburg GmbH

3. Kapitel

- 3.1 Potenzialabschätzung
„Potenzialabschätzung für Naturschutz und Landschaftsplanung zum Planungsraum Billwerder“, Februar 2017 EGL GmbH: Buchwald, Christiane
- 3.2 „Neuallermöhe-Ost und -West Sozialraumbeschreibungen“, März 2011, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Sozialraummanagement Jugendhilfe- und Sozialplanung
- 3.3 „Problem- und Potenzialanalyse von Neuallermöhe als Vorbereitung zur Aufnahme des Gebiets in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE)“, Stand 06.09.2012, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Sozialraummanagement Abteilung Integrierte Stadtentwicklung und bezirkliches Bildungsmanagement

4. Kapitel

- 4.1 Agrarwirtschaftliches Gutachten
„Gutachten über die Auswirkungen einer städtebaulichen Erschließung des Gebietes Oberbillwerder auf die wirtschaftliche Situation der landwirtschaftlichen Betriebe in Hamburg-Billwerder“, Anonymisierte Kurzversion, 2017 Jacobsen, Hans-Georg; Mährlein, Albrecht
- 4.2 Wasserwirtschaft
„Auslobungstexte Entwässerung als Unterlage für den städtebaulichen Wettbewerb“, 2017 BWS GmbH: Krob, L. (Ltg.); Petersen, Nils; Brinkmann, Tabea
- 4.3 Verkehrsuntersuchung
„Verkehrsuntersuchung“, 2017
ARGUS: Rothfuchs, Konrad (Ltg.); Franke, Markus; Ludwig, Christoph; Engler, Philip
- 4.4 Untersuchung Schall und Erschütterung
„Schalltechnische Untersuchung, Verschattungsstudie und Erschütterungsgutachten zum Planungsgebiet Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf“, 2017 Lärmkontor GmbH: Krüger, Marion (Ltg.); Riek, Oliver; Burokas, Justas in Kooperation mit Wölfel Engineering GmbH
- 4.5 Energie- und Wärmeversorgung
„Vorstudie Energiekonzept“, 2017
Averdung Ingenieurgesellschaft mbH in Gemeinschaft mit HIC Hamburg Institut Consulting GmbH

5. Kapitel

5.1 Standortdokumentation des Plangebietes (auf dem Luftbild lokalisiert)

6. Kapitel

- 6.1 Richtwerte für die Planung von Grün- und Freiflächen in Hamburg
- 6.2 Richtwerte für die Ermittlung der Bedarfe der Schulen, KiTas und pflegebedürftigen Menschen
- 6.3 Anordnung Stadtradstation
- 6.4 RegenInfraStrukturAnpassung (RISA)
 - 6.4.1 Abschlussbericht RWM 2010
 - 6.4.2 RISA Strukturplan Regenwasser 2030
 - 6.4.3 RISA Szenario Hamburg 2050

7. Kapitel

- 7.1 Plangrundlagen
 - 7.1.1 Planungsgebiet
 - 7.1.2 Luftbilder
 - 7.1.3 Digitale Plangrundlage
 - 7.1.4 Digitales Höhenmodell
- 7.2 Vordrucke
 - 7.2.1 Erläuterungsbericht
 - 7.2.2 Berechnungsbogen
 - 7.2.3 Farbvorgaben
 - 7.2.4 Verfassererklärung
 - 7.2.5 Einverständniserklärung Bildrechte
 - 7.2.6 Nutzungsvereinbarung

8. Zusätzliche Anlagen

- 8.1 „Stadtbild Hamburg Billwerder Billdeich“, Stand September 1998, Stadtentwicklungsbehörde, Landesplanungsamt
- 8.2 „Kulturlandschaftsraum Billwerder, Konzept eines Flächen- und Maßnahmenmanagements“, Stand 12. April 2001, Freie und Hansestadt Hamburg, Fachamt für Landschaftsplanung
- 8.3 „Integrierte Sozialplanung Sozialraumbeschreibung light, Neuallermöhe-Ost“, Stand August 2016, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Sozialraummanagement
- 8.4 „Integrierte Sozialplanung, Sozialraumbeschreibungen light, Neuallermöhe-West“, Stand August 2016, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Sozialraummanagement
- 8.5 „Vier- und Marschlande Sozialraumbeschreibungen“, Stand Februar 2017, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Sozialraummanagement
- 8.6 „Sozialraumbericht Bergedorf-West als Dialogvorlage mit Blick auf Bevölkerung und Soziale Infrastruktur“, Stand 15. Oktober 2013, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Sozialraummanagement

9. Weiterführende Literatur (kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden)

- 9.1 Studie über landschaftsplanerisch relevante hydrogeologische Verhältnisse in Vier- und Marschlanden und ihrer Umgebung, Dr. A. Paluska und Prof. Dr. E. Grimmel, 1985
- 9.2 Landschaftsplanerisches Gutachten zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Hamburg-Billwerder, Dipl.-Ing. Hans-Rainer Bielfeldt, 1991
- 9.3 Erfassung und Bewertung des Arten- und Biotopinventars in Hamburg-Billwerder im Rahmen der nach dem Flächennutzungsplan sowie Senatsbeschlüssen vorgesehenen Nutzungsänderung, Dipl.-Biol. Nils Meyer, 1991
- 9.4 Denkschrift zur Bedrohung des Billwerder Landschaftsraumes durch Großbauvorhaben, Dorfgemeinschaft Billwärder an der Bille e.V., 1992
- 9.5 Städtebaulich/Landschaftsplanerisches Konzept für Billwerder-Ost-Mittlerer Landweg, Baumgart|Pahl-Weber|Partner, Ohrt|von Seggern|Partner, Planungsgruppe Landschaftsarchitektur, 1995
- 9.6 Hamburg-Billwerder - Gutachten zur städtebaulichen und landschaftsräumlichen Entwicklung für den Bereich Billwerder-Ost/ Mittlerer Landweg in Hamburg, AGS Arbeitsgruppe für Stadtplanung Jahn|Pfeifer|Suhr, Landschaftsplanung Becker|Giseke|Mohren|Richard, 1995
- 9.7 Städtebauliches und Landschaftsplanerisches Konzept - Freie und Hansestadt Hamburg Billwerder-Ost/ Mittlerer Landweg, Machleidt+Partner Büro für Städtebau, Valentien+Valentien Landschaftsarchitekten und Planer, 1995
- 9.8 Ökonomisches Standortprofil Billwerder-Ost, Planquadrat Dortmund Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, 1996
- 9.9 Hamburg: Oberbillwerder - Strukturplanung im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Steidle+Partner, Becker|Giseke|Mohren|Richard, Büro Prof. Dr. H. Stolpe, GRI, 1997
- 9.10 Freie und Hansestadt Hamburg - Strukturplanung Oberbillwerder, Steidle+Partner, Becker|Giseke|Mohren|Richard, 1997
- 9.11 Stadtbilduntersuchung Vier- und Marschlande, Stahr-Plan, 2000
- 9.12 Hamburg - Räumliches Leitbild, Entwurf, Machleidt+Partner Büro für Städtebau, FPB Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG, 2007
- 9.13 Kreative Milleus und offene Räume in Hamburg, Studio UC | Klaus Overmeyer, 2010
- 9.14 „Integriertes Entwicklungskonzept Neuaufwertung Strategischer Teil und ZMKP, Stand 15. Juni 2015, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Sozialraummanagement
- 9.15 Bergedorf setzt Klimazeichen - Integriertes Klimaschutzkonzept Bergedorf OCF Consulting, Awerdung Ingenieure, motum, 2016
- 9.16 Sozialintegratives Konzept für das neue Wohngebiet auf dem Gelände des Gleisdreiecks Billwerder unter Berücksichtigung vorhandener sozialer Infrastrukturen in der Nachbarschaft, Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Sozialraummanagement, 2017





