

WERDE  
OBER  
BILL  
WERDER

# Pressekonferenz am 24.08.2021

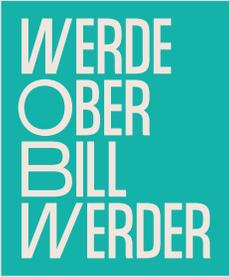
→ Projektentwicklung Oberbillwerder

Karen Pein | Geschäftsführerin IBA Hamburg GmbH

Oberbaudirektor Franz-Josef Höing | Behörde für  
Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

# Agenda

- 1 → Masterplan Oberbillwerder – 2019
- 2 → Der Masterplan im Prozess
- 3 → Einblick in die aktuelle Entwicklung
- 4 → Ausblick



# 1 → Masterplan Oberbillwerder – 2019

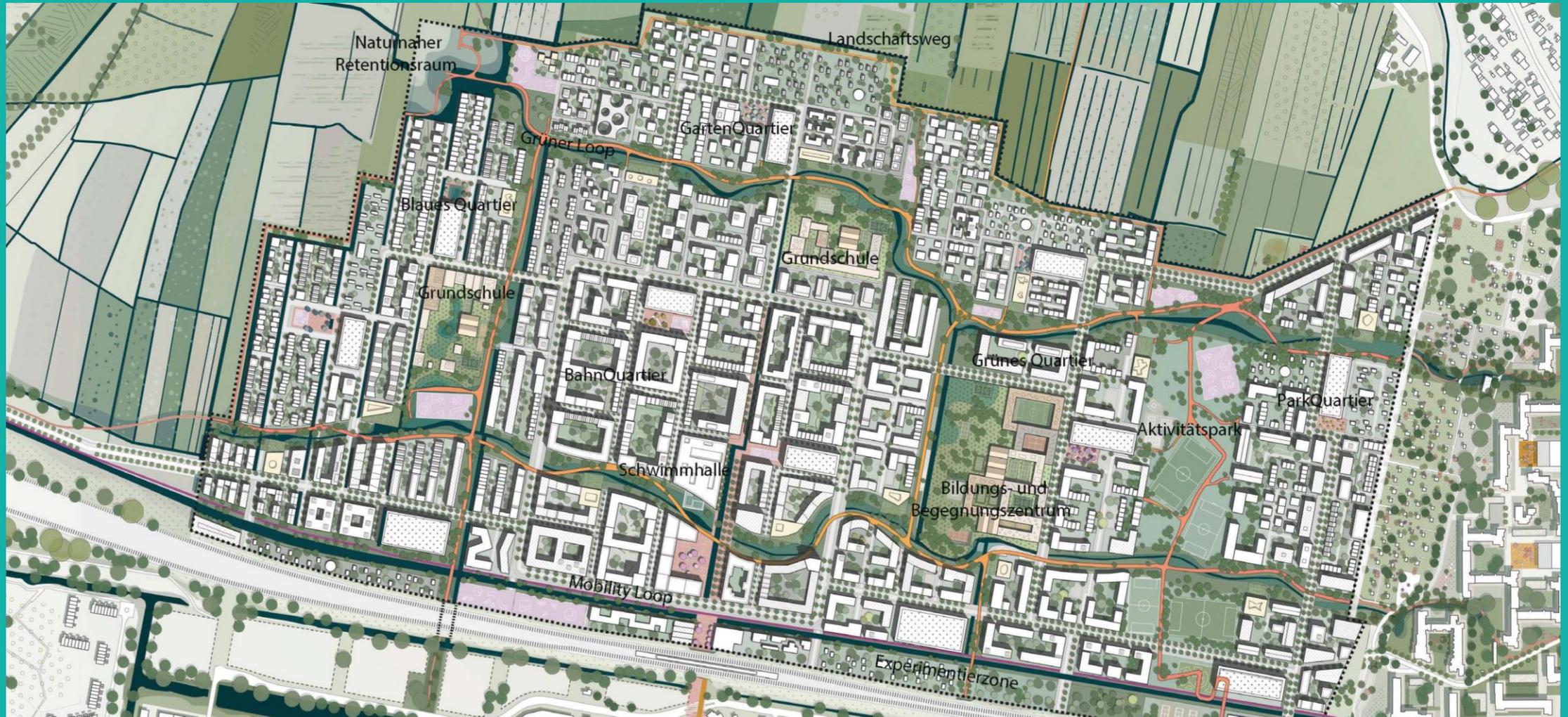


→ Visualisierung Zentrale Achse (© IBA Hamburg GmbH / ADEPT mit Karres + Brands)

# Zielsetzungen aus dem Masterplan

- The Connected City – die vernetzte Stadt
- Gemischt genutzter, urbaner Stadtteil
- Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichem Einkommen und unterschiedlichen Herkünften, Alters- oder Lebenssituationen
- Modellstadtteil „Active City“
- Zukunft nachhaltig gestalten
- Rückgewinnung des öffentlichen Raums
- Mehrfachnutzung von Flächen und Gebäuden

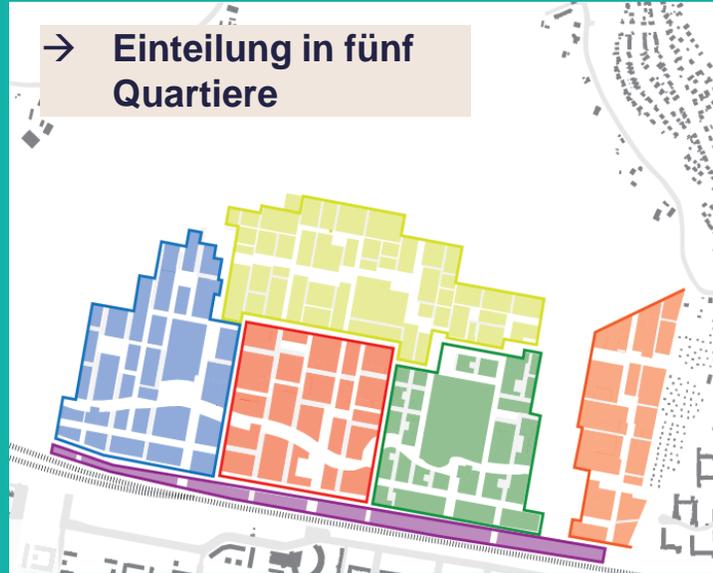
# Masterplan Oberbillwerder – 2019



→ Grüner Loop als zentraler Freiraum



→ Einteilung in fünf Quartiere



→ Wohnnutzung mit verschiedenen Typologien



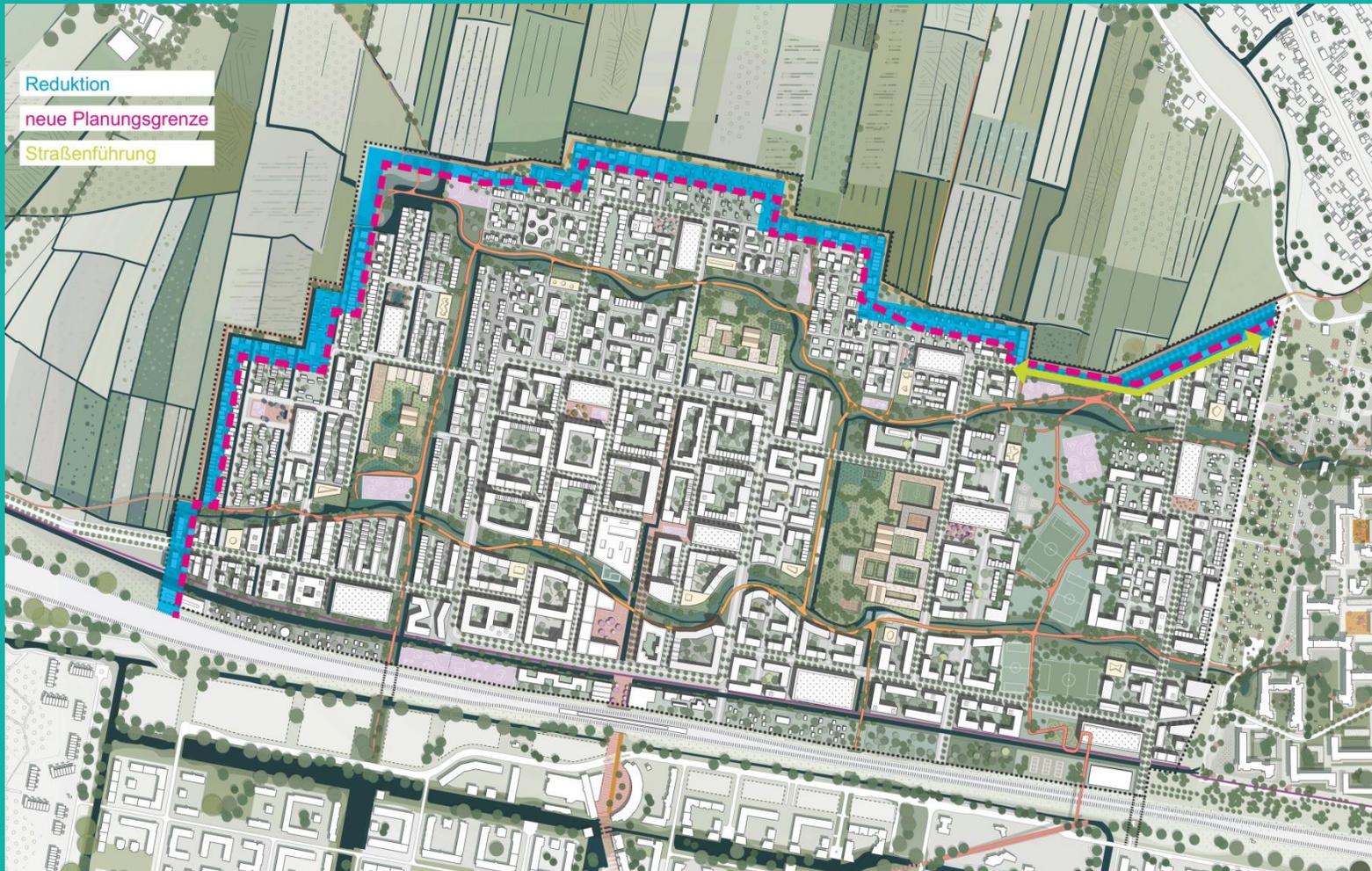
→ Zentrale Achse und Quartiersplätze



## 2 → Der Masterplan im Prozess

- Flächenreduktion des Projektgebietes
- Weiterentwicklung des ParkQuartiers
- Masterplan Oberbillwerder – 2021

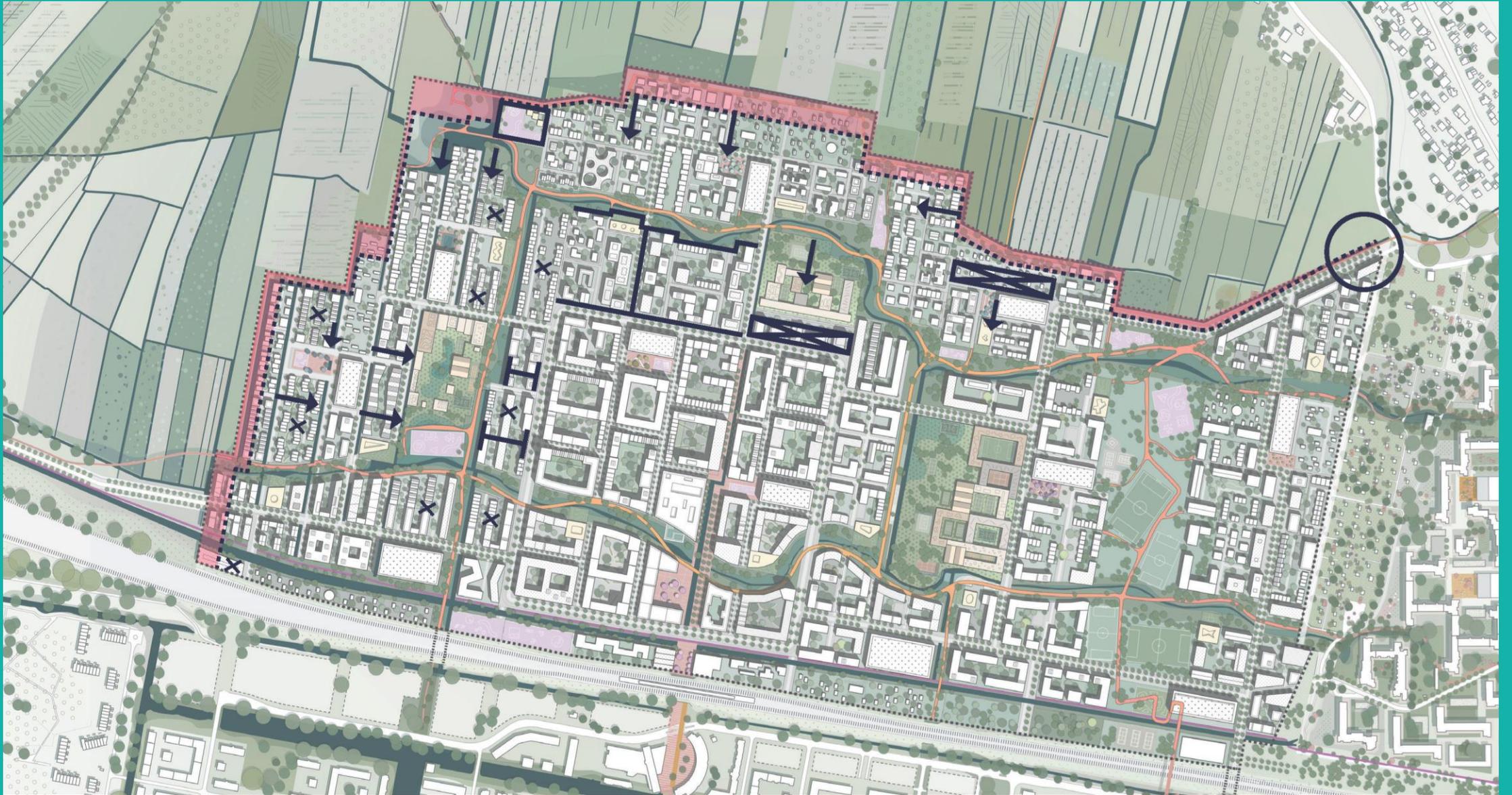
# Flächenreduktion des Projektgebietes



- Reduktion um 6 ha und 35.000 m<sup>2</sup> BGF Wohnnutzung
- Reduzierung im gesamten Planungsgebiet und über alle Wohnformen
- Keine Beeinträchtigung der technischen Systeme
- Nach Variantenprüfung Fokus auf Plangebietsgrenze

# Entwurfliche Überarbeitung der Planung

- Genaue Lage der Gebietsgrenze
- Zuschnitte der Baugebiete und Organisation von Grün- und Freiflächen
- Städtebauliche Anpassungen
- Lage und Größe der Mobility Hubs und der Quartiersplätze
- Lage von Straßen inkl. Vermeidung einseitiger Erschließung
- Nordöstliche Anbindung
- Gesamtes Entwässerungskonzept inkl. Retentionsbereich, Nördlicher Randgraben, Kanäle im Blauen Quartier
- Überarbeitung von Fachplanungen und Gutachten



## → Masterplan – 2019



## → Umplanung – 2021



## → Umplanung – 2021

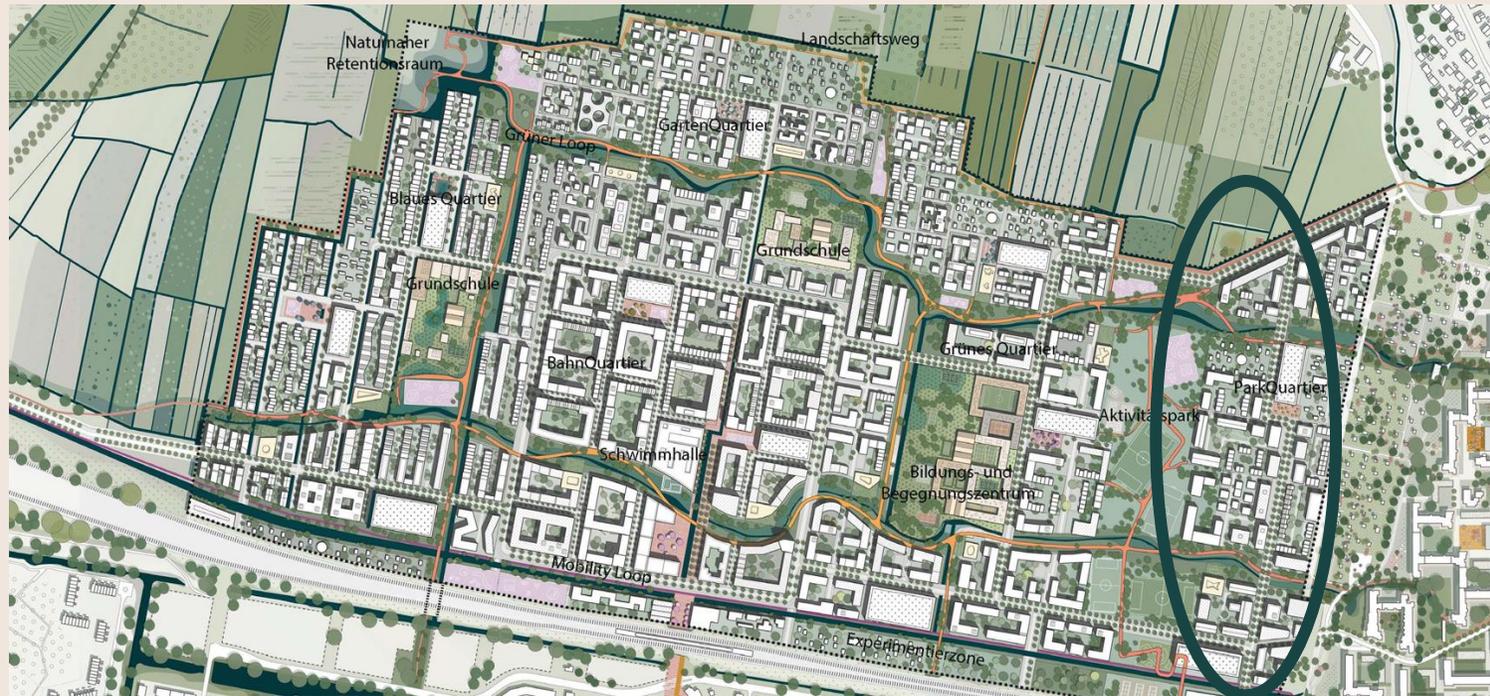
### Anpassungen

- Anpassung Dimensionierung Nachbarschaftsplatz
- Optimierung Lage Nachbarschaftsplatz für Besonnung
- Optimierung der Straßenfläche
- Optimierung der Baufeldbreiten
- Auflösen dreireihiger Bebauung



# Weiterentwicklung des ParkQuartiers

- Präzisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts
- Stärkung des Quartiers-Charakters

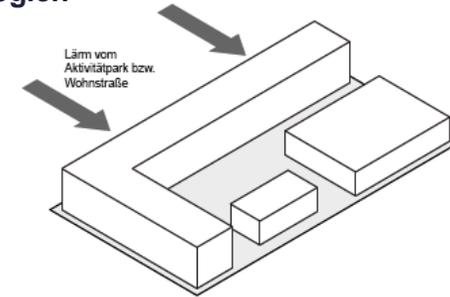




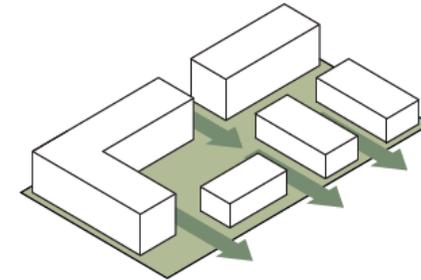
- Die Ausrichtung des Quartiers fokussiert sich auf die Ost-West Anbindung. Im Sinne der „**Connected City**“ wird so eine Hinwendung zu Bergedorf-West erzeugt.
- Der Freiraum wird zum grünen Tableau. Der **Park fließt durch das Quartier hindurch**, das Quartier steht „im Park“.



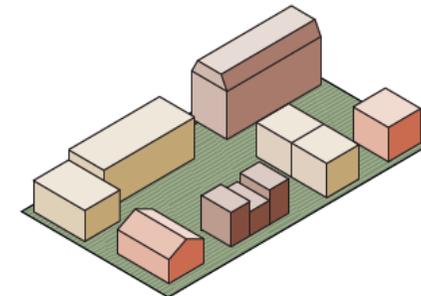
## Typologien



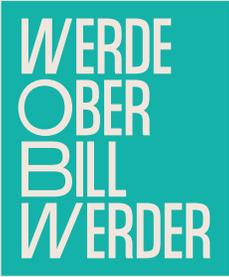
Gebäuderiegel als Lärmschutz



Grüne Durchlässigkeit



Vielfältige Typologien



# Masterplan Oberbillwerder – 2021

# Masterplan Oberbillwerder – 2021



# Masterplan Oberbillwerder – 2021

## Kennzahlen



**118 ha**  
Fläche



**6.000-7.000 Wohneinheiten**  
in unterschiedlichen Bautypologien



bis zu **5.000 Arbeitsplätze** mit Schwerpunkt  
in den Branchen Ernährung, Gesundheit, Bewegung



**4 Schulen**  
Stadtteilschule, Gymnasium, Grundschulen



**14**  
Kitas



**14**  
soziale Einrichtungen

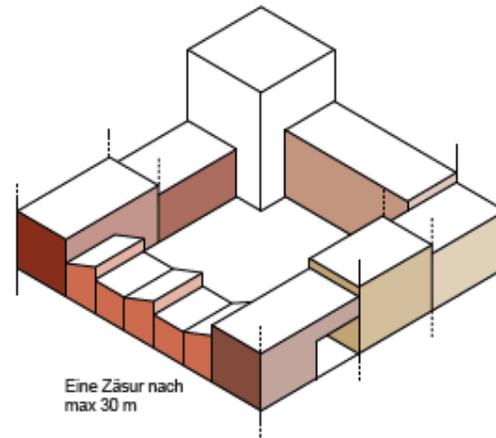
# 3 → Einblick in die aktuelle Entwicklung

- **Gestaltungsleitfaden**
- **Funktionsplan – städtebauliche und freiraumplanerische Vertiefung**
- **Mobilität**
- **Integration Hochschulstandort der HAW Hamburg**
- **Kommunikation und Beteiligung**

# Gestaltungsleitfaden

- Vielfältige Gebäudetypologien in kleinteiliger Mischung
- Identität und Wiedererkennbarkeit in den Quartieren
  - Grundprinzipien für öffentliche Freiflächen
  - Gestaltungsregeln für Baufelder

# Beispiel BahnQuartier – Fassadenvariation



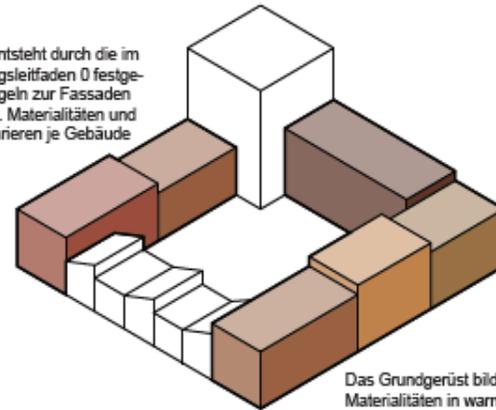
## Fassadenvariation

Eine Zäsur alle vier Hauseingänge, maximal nach 30 Metern.

# Beispiel BahnQuartier – Materialset und Farbpalette



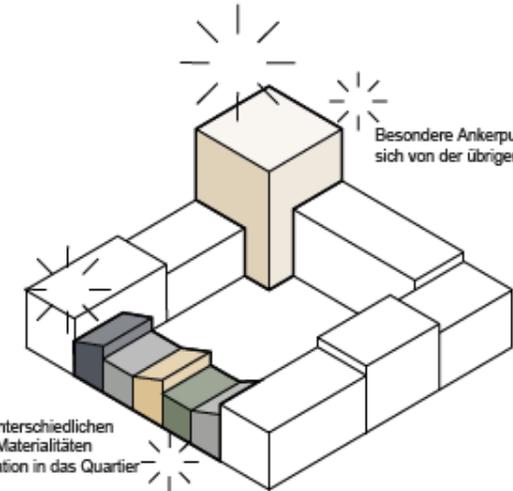
Der Mix entsteht durch die im Gestaltungsleitfaden 0 festgelegten Regeln zur Fassaden und Höhe. Materialitäten und Farben variieren je Gebäude



Das Grundgerüst bilden Materialitäten in warmen Tönen.

## Grundgerüst in warmen Tönen

Backstein und Holz bilden das Grundgerüst im BahnQuartier und knüpfen so an die Materialitäten von Neuallermöhe an.



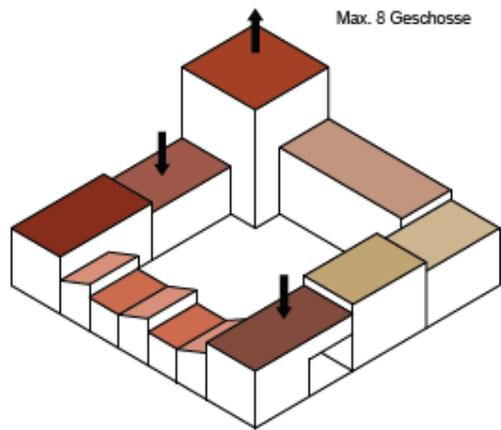
Besondere Ankerpunkte heben sich von der übrigen Bebauung ab

Ein Mix an unterschiedlichen Farben und Materialitäten bringen Variation in das Quartier

## Städtebauliche Akzente

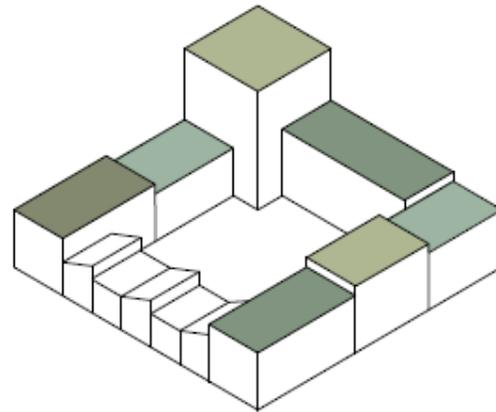
Die Reihenhäuser und besondere Gebäude, wie Hochpunkte und MobilityHubs lockern das klare Erscheinungsbild im BahnQuartier durch einen Mix an unterschiedlichen Farben und Materialitäten auf.

# Beispiel BahnQuartier – Gebäudehöhe und Dächer



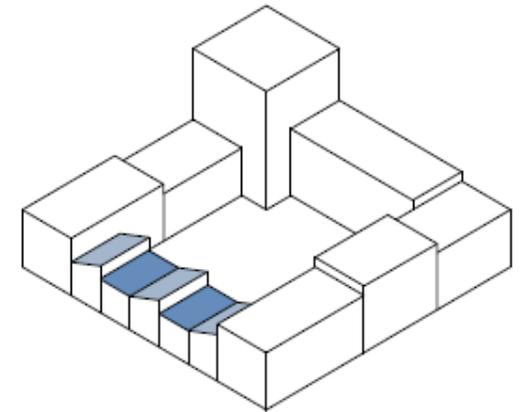
## Gebäudehöhe und Dächer

Die Gebäudehöhe variiert zwischen 3 und 5 Geschossen mit vereinzelten städtebaulichen Akzenten. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und die Art des Daches wird für die einzelnen Baufelder festgelegt. Eine flexible Ausgestaltung der Dächer soll dabei die typologische Vielfalt stärken.



## Flachdächer

Die Blöcke im BahnQuartier werden als Flachdächer ausgestaltet.



## Reihenhäuser mit Flachdächern und Dächern mit Neigung

Die Reihenhäuser können als Flachdächer oder Dächern mit Neigung ausgestaltet werden. Im gesamten BahnQuartier dürfen maximal 50% der Reihenhäuser mit Flachdächern ausgebildet werden.

# Beispiel BahnQuartier – Baufeld

## Erschließung

Zugänglichkeit sowohl von den Straßen als auch aus dem Innenhof.

## Innenhof

Grüner Innenhof mit privaten Terrassen und Gärten sowie gemeinschaftlichen Begegnungsflächen.

## Fassadenvariation

Eine Zäsur alle vier Hauseingänge, maximal nach 30 Metern.

## Gebäudetiefe

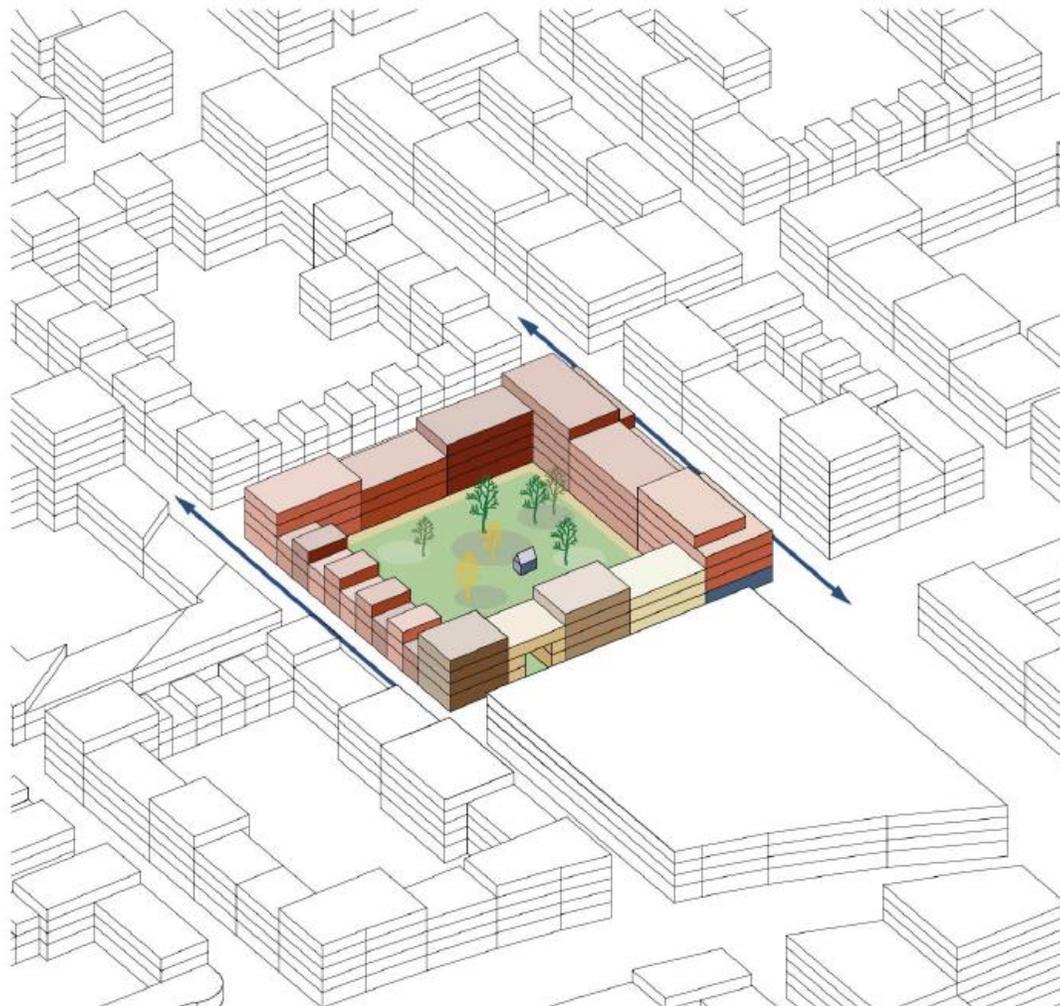
Gebäude mit 10 bis 18 m Tiefe.

## Gebäudehöhe

Zwischen 3 und 5 Geschossen. Ausgenommen davon sind Reihenhäuser (2 bis 4 Geschosse), Höhenversprünge auf jeder Seite.

## Erdgeschossnutzung

Überhöhte Erdgeschosse ermöglichen flexible Nutzungen im Erdgeschoss.



→ Anwendung der Grundregeln

# Funktionsplan – städtebauliche und freiraumplanerische Vertiefung

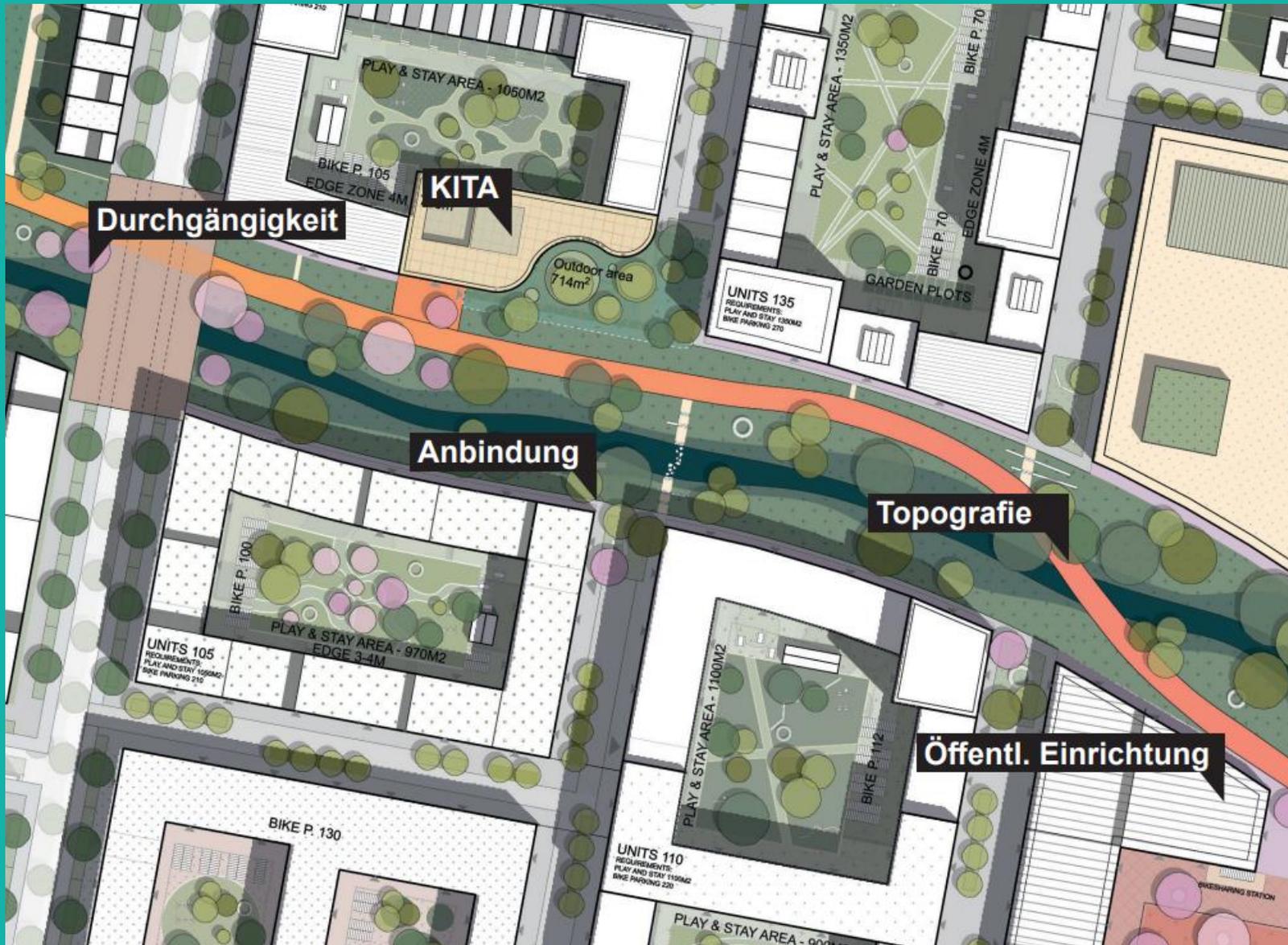
# Vier Vertiefungsabschnitte



- Vertiefung der Planung im Maßstab 1:1.000
- Prozesshafte Planung bis 2030
- Aktuell in Bearbeitung: Funktionsplan 1a

# Vertiefungsabschnitt – Funktionsplan F1a



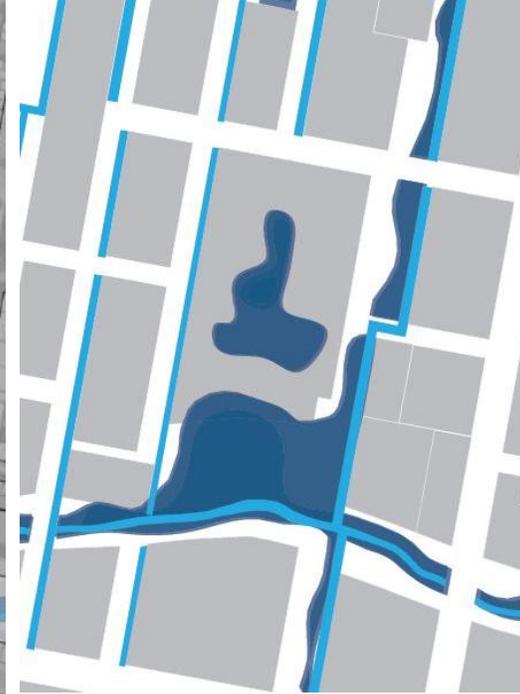


## → Beispiel Zoom

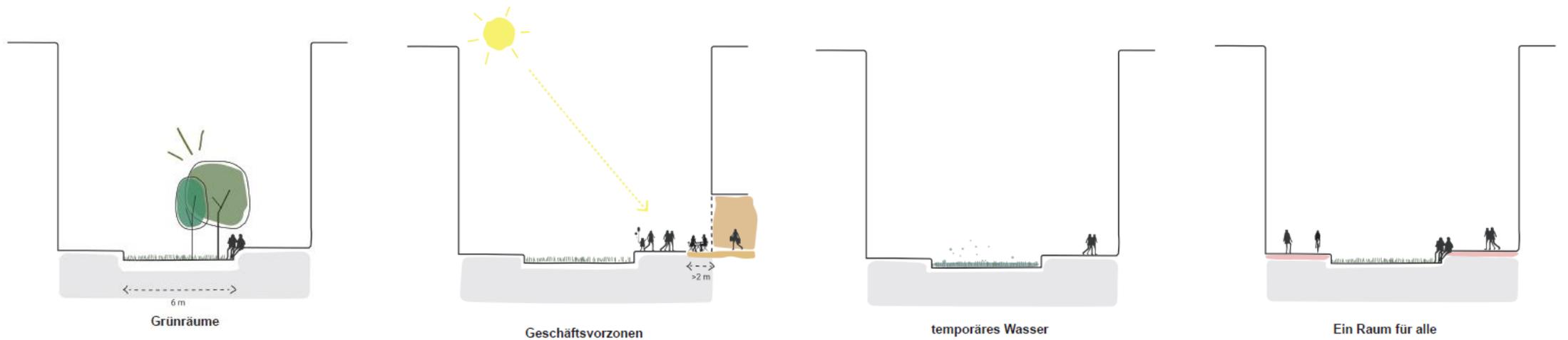
- Technische Machbarkeitsprüfung und Vertiefung:
  - Baulich-räumliches Konzept
  - Freiraumkonzept
  - Erschließungskonzept
  - Entwässerungskonzept
  - Mobilitätskonzept
  - Ergänzende Gutachten / Studien

## → Multicodierung

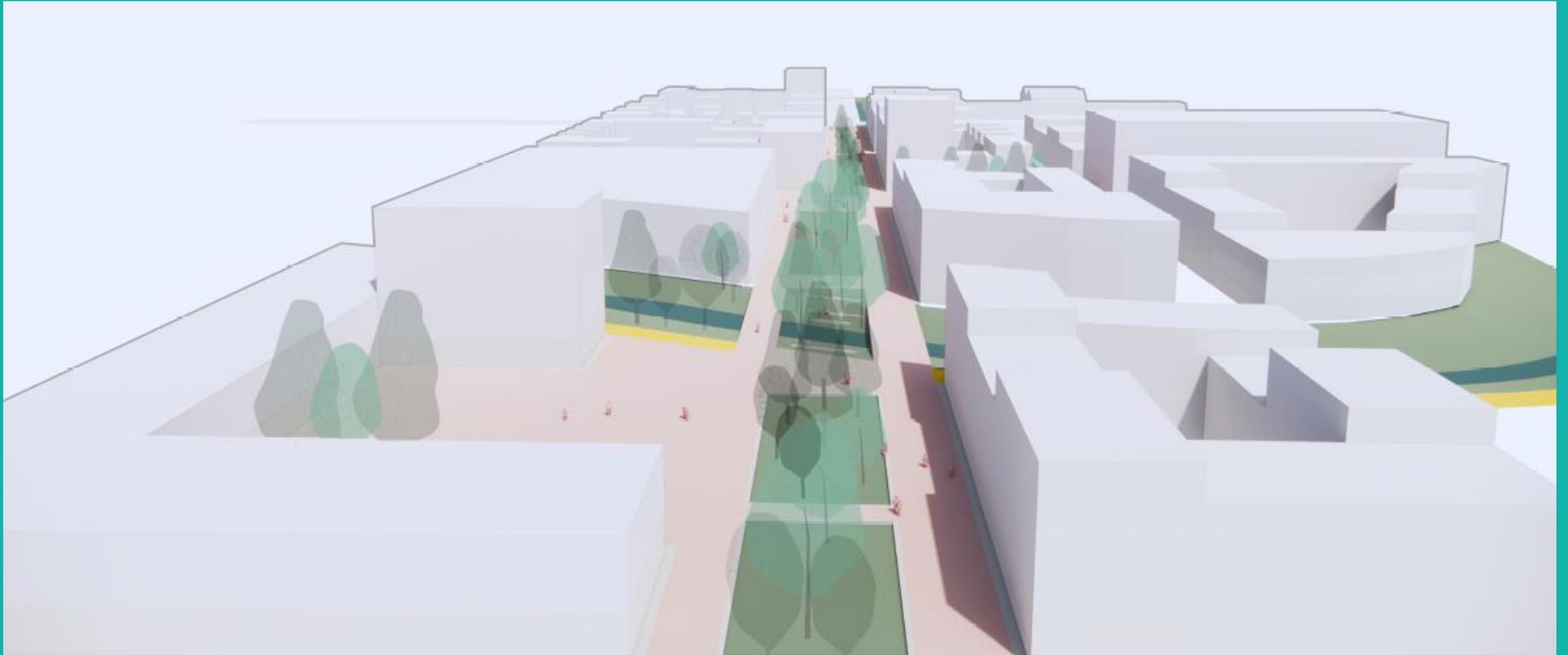
- Sparsamer Umgang mit Flächen
- Mehrfachnutzung von Flächen und Gebäuden
  - Sport
  - Spiel
  - Erholung
  - Retention
  - Energie
  - Habitat



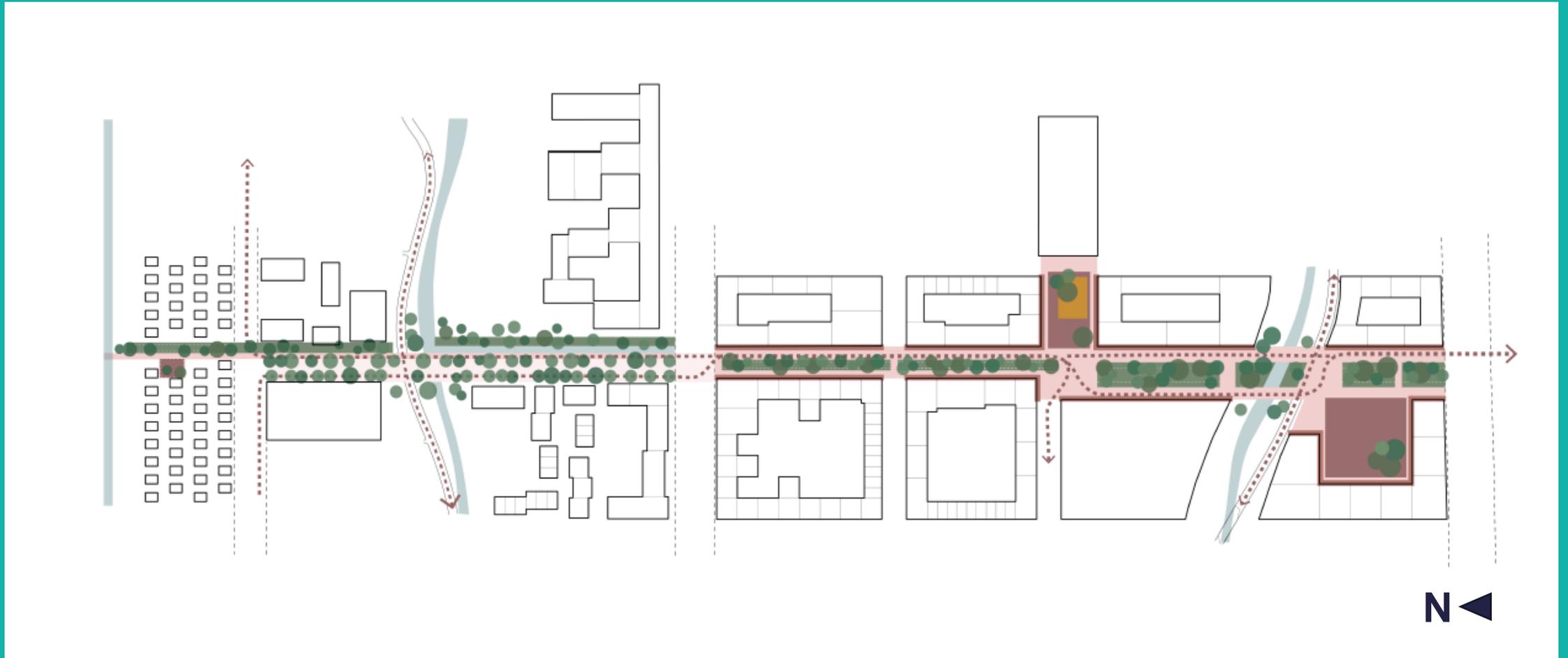
# Beispiel Zentrale Achse – Grundprinzipien

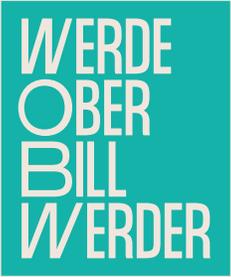


# Beispiel Zentrale Achse – Raumstudie



# Beispiel Zentrale Achse – Lageplan





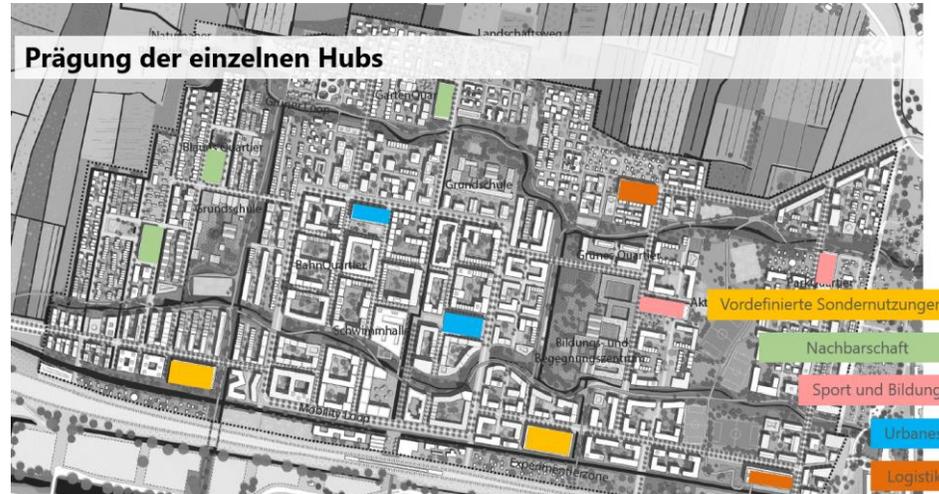
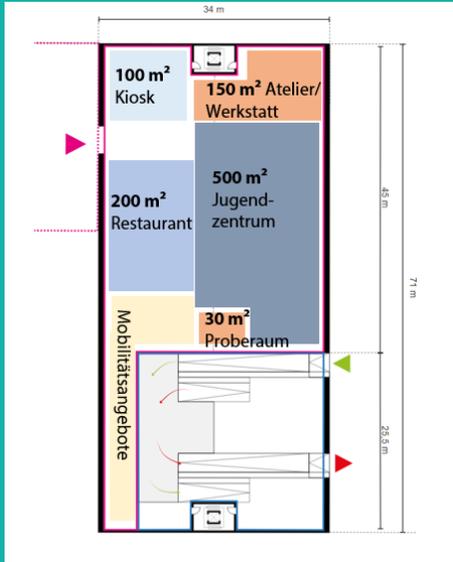
# Mobilität

# Mobilität – Zielsetzung



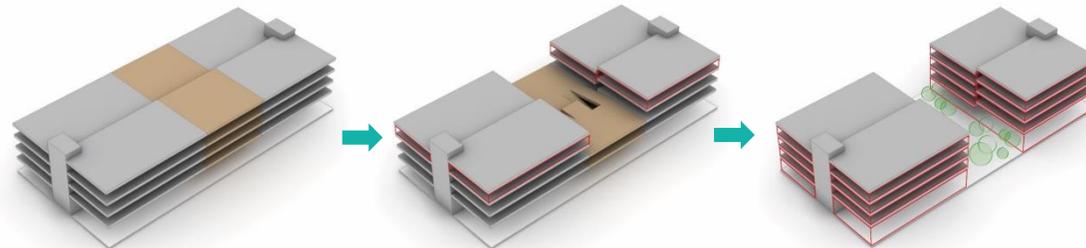
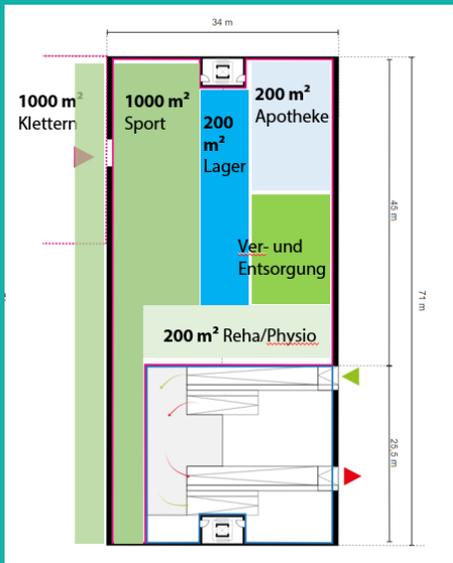
## → Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs, das Auto als Gast

- Keine parkenden Pkw im öffentlichen Raum
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in insgesamt 11 Mobility Hubs
- Schaffung neuer Mobilitätsangebote
- Angebote für Fuß- und Radverkehr über dem durchschnittlichen Ausbauniveau (Kopenhagener Radweg)
- Tempo 30



## → Mobility Hubs als Quartierszentren

- Multifunktional genutzte Immobilien
- Förderprojekt vom BBSR
- Konzeptstudie



Gefördert durch das



- Nutzungskonzept
- Betreibermodell
- Gebäudekonzept
- Umsetzungs-konzept



# Integration Hochschulstandort der HAW Hamburg

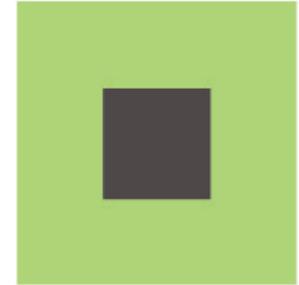
- Wie sieht Bildung in der „Connected City“ aus?

## Funktionale Einbindung des Hochschulstandortes

### → Die Fakultät muss...

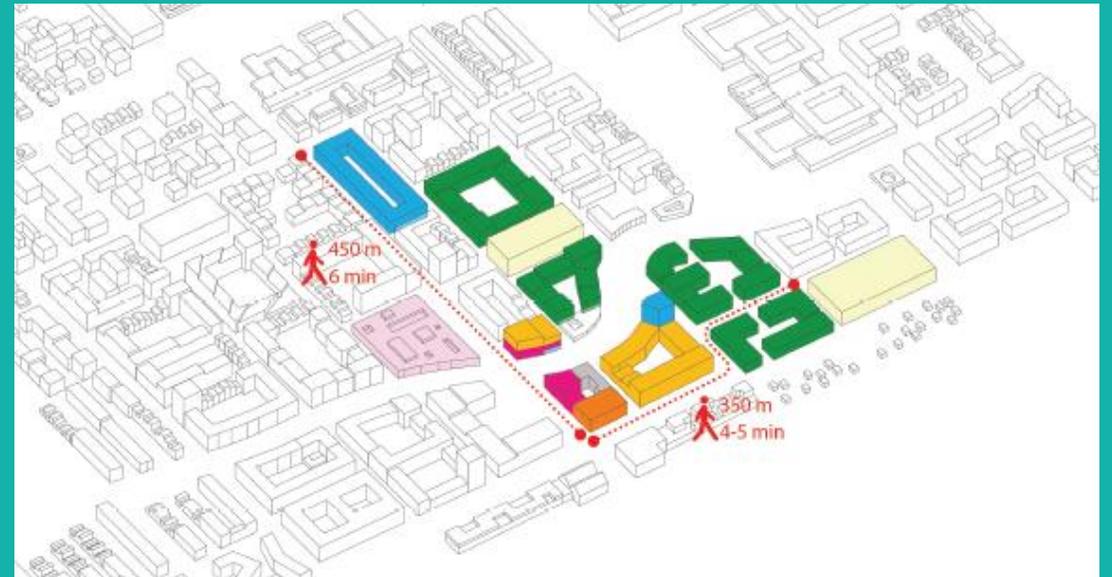
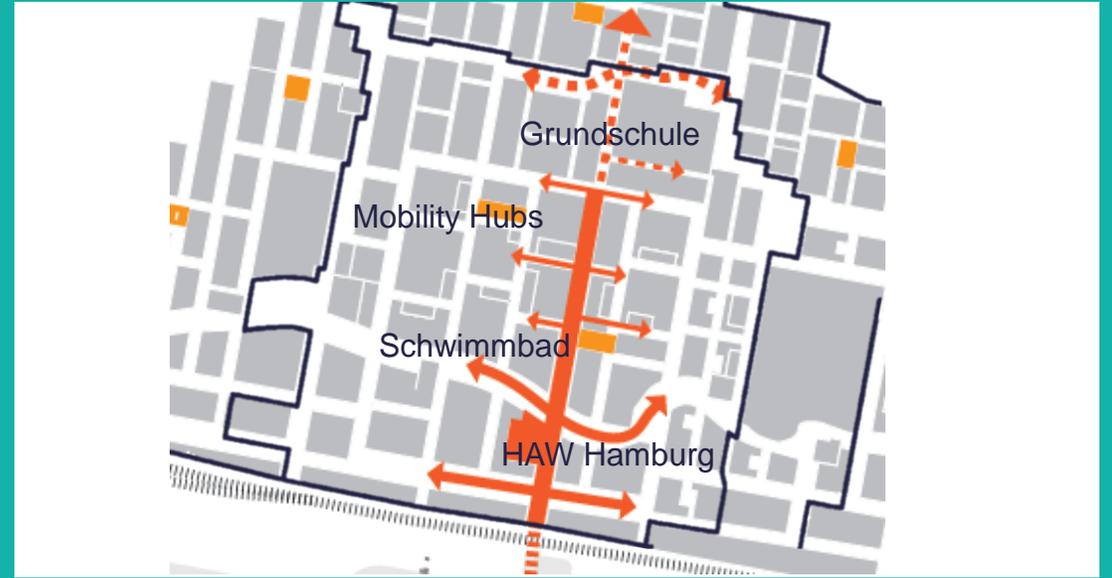
- sich städtebaulich und architektonisch in die angestrebte Kleinteiligkeit gut eingliedern und gestalterisch vielfältig sein.
- den Stadtteil beleben und mit ihm funktional verwoben sein.
- Oberbillwerders Profil als Active City und Standort für Ernährung, Gesundheit und Sport schärfen.

### → Campus



### → District





# LEITTHEMEN TOP 7

## DER HAW HAMBURG CAMPUS IN OBERBILLWERDER SOLL ...



### ... EIN INNOVATIONSLABOR SEIN

Moderne Räume und Gebäude auf dem neuesten Stand der Technik fördern Innovation und Experimente.



### ... NACHHALTIG SEIN

Der Campus steht für Klimaneutralität.



### ... PRAXISNAH UND ANWENDUNGSORIENTIERT SEIN

Der Campus fördert angewandte Forschung und praxisnahe Lehre. Zusammenarbeit mit Transfereinrichtungen und die Förderung von Start-Ups ist dabei essentiell.



### ... SMART UND CONNECTED SEIN

Moderne und digitale Hilfsmittel ermöglichen Orientierung und Austausch und machen die Lehre und Forschung greifbar.



### ... AKTIVITÄT UND GESUNDHEIT FÖRDERN SOWIE BARRIEREFREI SEIN

Als Bestandteil der „Active City“ fördert der Campus Sport, Bewegung und Gesundheit.



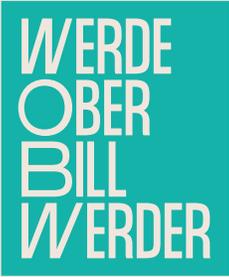
### ... FLEXIBEL SEIN

Der Campus erlaubt stetige Anpassungen, wenn sich die Anforderungen von Lernen, Lehren und Forschen verändern.



### ... BEGEGNUNG UND INTERAKTION FÖRDERN

und somit, durch das Angebot einer Vielzahl an Begegnungsmöglichkeiten, eine Kultur des Austausches fördern in Räumen, zwischen Räumen und im Außenbereich sowie zum Stadtteil hin.



# Kommunikation und Beteiligung

**WERDE OBERBILLWERDER**

Home Projekt



## Entwicklung eines neuen Stadtteils

Oberbillwerder liegt im Bezirk Bergedorf rund 18 Minuten vom Hamburger Hbf entfernt. Es ist nicht nur Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt, es wird auch der 105. Stadtteil der Hansestadt. Als Modellstadteil Active City wird hier Sport, Bewegung und Gesundheit eine zentrale Rolle spielen. Ziel sind lebendige Nachbarschaften mit vielseitigen Angeboten für Wohnen, Arbeit, Bildung, Kultur und Freizeit.

**Mehr erfahren**

**Masterplan**

Auf 124 ha sollen Arbeitsplätze, ein zu 14 Kitas und noch rund 28 Hektar öffentliche Spielplätzen sowie der neue Stadtteil

**Mehr erfahren**



# Hallo Hamburg!

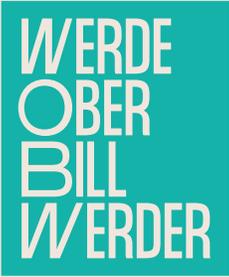
## Stadt neu bauen - der Podcast

**IBA\_HAMBURG**

# Kommunikation und Beteiligung

- Mobile Ausstellungen
- Projektdialog
- Onlinebeteiligungen
- Workshops und Fachtagungen
- Infoveranstaltungen
- Podcast „Hallo Hamburg – Stadt neu bauen, Hamburgs 105. Stadtteil“
- Serie der Mitmacherinnen und Mitmacher
- Monatlicher Newsletter





# 4 → Ausblick

# Perspektive Oberbillwerder



## **Bebauungsplanverfahren**

2019-2023

---



## **Funktionsplanung in vier Entwicklungsschritten**

2019-2030

---



## **Flächenherrichtung ab Vorwegenehmigungsreife**

2023-2026

---



## **Vermarktung**

Ab 2024

---



## **Hochbau**

Ab 2026

---



## **Einzug der ersten Bewohnerinnen und Bewohner**

Ab 2027/2028

# WERDE OBER BILL WERDER

## Oberbillwerder digital

- Besuchen Sie unsere Internetseite unter [www.oberbillwerder-hamburg.de](http://www.oberbillwerder-hamburg.de)
- Hören Sie unseren Podcast „Hallo Hamburg! Stadt neu bauen“ unter: [www.oberbillwerder-hamburg.de/podcast/](http://www.oberbillwerder-hamburg.de/podcast/)
- Abonnieren Sie auch unseren Newsletter unter [www.oberbillwerder-hamburg.de/](http://www.oberbillwerder-hamburg.de/)
- Und folgen Sie uns auf Instagram @oberbillwerder



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

